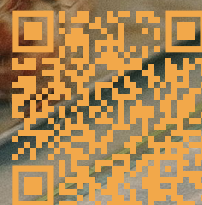


OBSERVATOIRE DU COMMERCE

ET SES DYNAMIQUES - 2024

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
du Ternois - 7 Vallées





L'Agence d'Urbanisme de L'Artois (AULA) étudie en continue les dynamiques commerciales sur les Communautés de Communes du Ternois et des 7 Vallées, dans le cadre de sa mission d'observation des évolutions et des transformations du secteur du commerce.

Cette publication commune aux deux intercommunalités, présente la structure de l'offre commerciale à l'échelle du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) qui les concerne. Cette étude permet de dresser un bilan synthétique de la situation commerciale sur le territoire et permet d'analyser ses évolutions depuis ces dernières années.

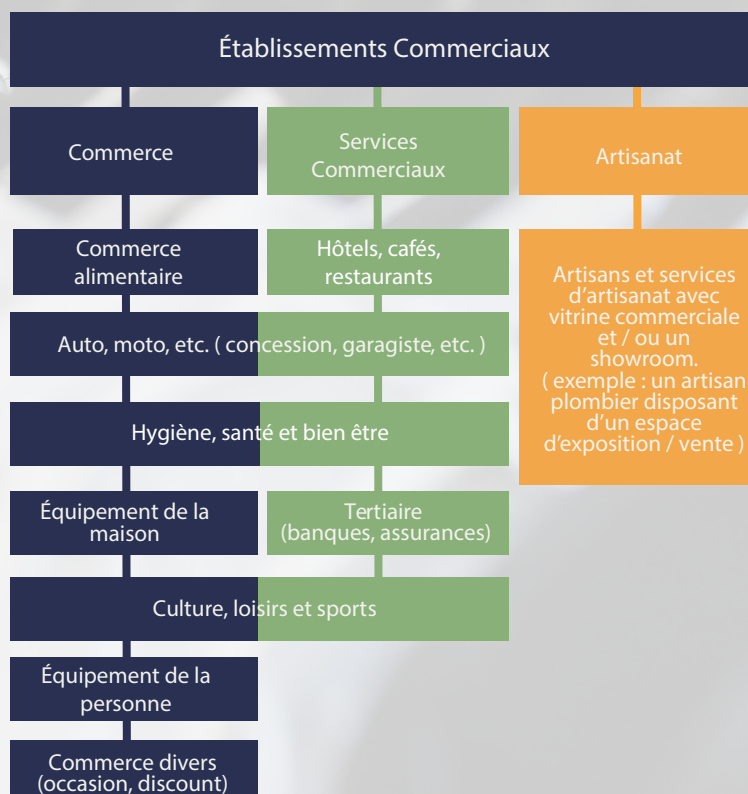
Les données présentées dans cette publication proviennent d'un travail de terrain réalisé sur l'ensemble du territoire du PETR aux mois de janvier et février 2024. Les observations de terrain ont été croisées avec les données de l'Institut National des Statistiques et des Études Économiques (INSEE), ainsi qu'avec les données de la Direction Générale des Finances Publiques afin qu'elles soient les plus exhaustives possibles.

Le recensement des établissements commerciaux a permis de relever l'ensemble des activités commerciales et des services commerciaux, ainsi que les locaux vacants ou à l'abandon. Il s'agit d'une photographie de la situation commerciale à l'instant où les relevés ont été réalisés.

Les informations concernant les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente (moyennes et grandes surfaces) sont issues des décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Les établissements et services commerciaux recensés lors de l'étude de terrain correspondent aux activités commerciales comme réparties dans le schéma ci-dessous.

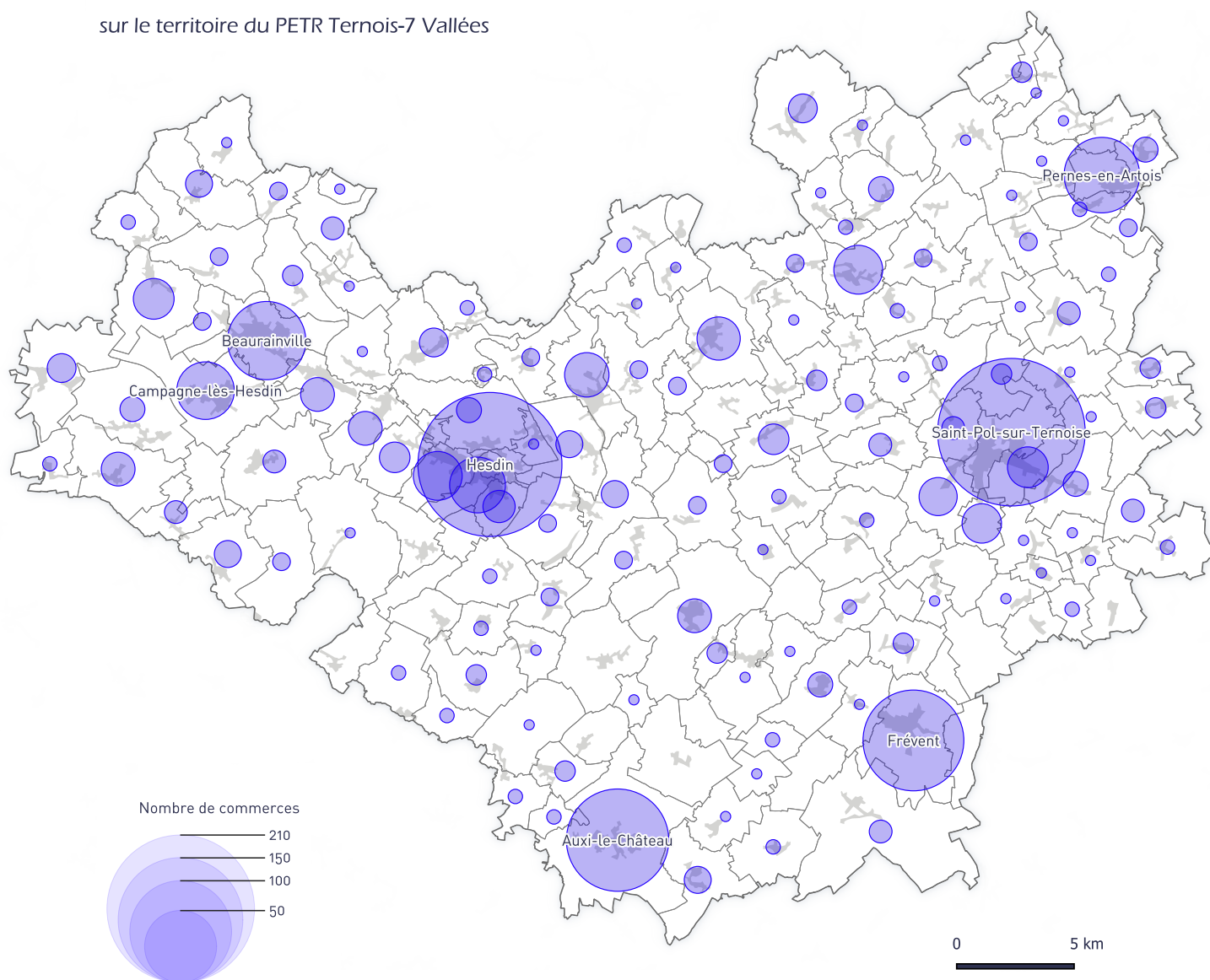
La catégorie « commerces » correspond aux établissements ayant une activité de vente de biens de consommation. La catégorie « services commerciaux », elle, correspond à ceux ayant une activité de service à caractère commercial disposant néanmoins d'un pas de porte (restauration, salle de sport, coiffeur, tertiaire, etc...).



RÉPARTITION GÉNÉRALE DES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX

REPARTITION DES COMMERCES

sur le territoire du PETR Ternois-7 Vallées



Le territoire du PETR Ternois-7 Vallées regroupe les deux intercommunalités du même nom. Sur ce territoire composé de **172 communes**, nous retrouvons un ensemble de **1184 commerces (1107 en 2021)**, dont **997 commerces actifs (961 en 2021)**, répartis en différentes catégories.

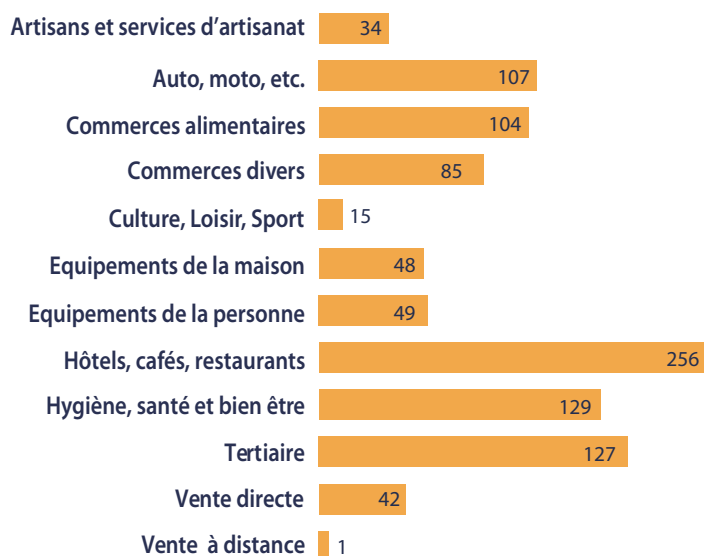
Le secteur hôtelier (hôtels, cafés, restaurants, etc.) représente la plus grande part de l'offre commerciale sur le territoire avec **256 établissements actifs**, soit **24% des commerces du PETR**. On retrouve ensuite le secteur tertiaire (banques, assurances, agences d'intérim, etc.) qui représente quant à lui **127 établissements actifs**, soit **14% de l'offre commerciale globale**. Le secteur de l'hygiène, de la santé et du bien-être compte **129 établissements actifs**, soit **12,5% de l'offre commerciale dans le territoire**.

Le PETR est pourvu de **77 établissements de moyenne et grande surface** (de plus de 300 m² de surface de vente) dont **62 actifs**, représentant **98 000 m² de surface de vente environ**, que l'on retrouve autour de différentes polarités. Sur ces 77 établissements, **19 (32 000 m² de surface de vente environ) se situent à Saint-Pol-sur-Ternoise** et ses alentours proches et **18 (32 500 m² de surface de vente environ) à Hesdin et ses environs directs**. Ces deux pôles commerciaux principaux du territoire représentent **plus de 65% de l'offre commerciale en moyennes et grandes surfaces** qui sont, pour plus d'un tiers, alimentaires.

De fortes disparités commerciales sont néanmoins à noter. En effet, **52 communes ne disposent d'aucun établissement actif**. Elles représentent un tiers de l'ensemble des communes du PETR. Dans le même temps, **89 communes disposent de moins de 5 établissements actifs**, ce qui représente plus de la moitié des communes du territoire. Ainsi, plus de **80% des communes du PETR sont dotées de moins de cinq établissements commerciaux**. Cela explique une très grande hétérogénéité commerciale.

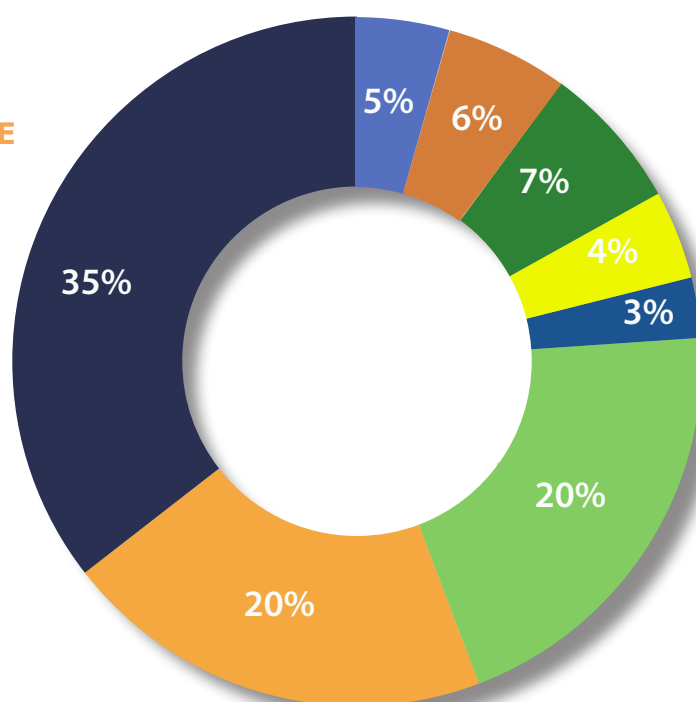
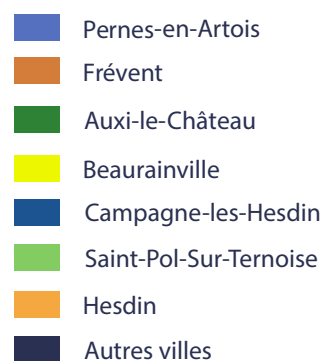
Ces disparités sont d'autant plus visibles qu'il existe une différence entre les polarités commerciales, concentrées majoritairement le long de la route départementale 939, et les grands espaces sans ou avec très peu de commerces actifs (centre et sud du territoire).

L'offre est à **65 % concentrée sur sept pôles commerciaux majeurs (Saint-Pol-sur-Ternoise et Hesdin qui regroupent 40% de l'offre totale) et secondaires (Pernes-en-Artois, Auxi-le-Château, Frévent, Beaurainville et Campagne-les-Hesdin)**.



NOMBRE DE COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ dans le PETR

RÉPARTITION DES COMMERCES PAR COMMUNE pôles commerciaux principaux et secondaires



PARLONS DE HESDIN ET SA POLARITÉ

Hesdin est la ville qui concentre le plus de commerces dans la Communauté de Communes des 7 Vallées. Elle comprend une population de **2300 habitants** environ. On y retrouve **151 cellules commerciales actives (159 en 2021)** et **25 vacantes**. Le taux de vacance commerciale dans la ville est donc de **14,5%**.

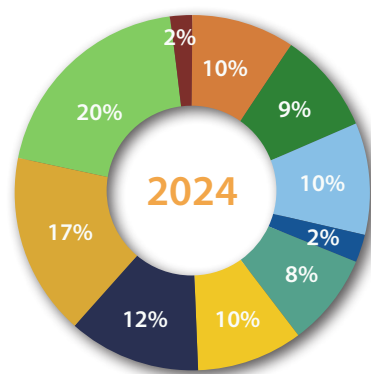
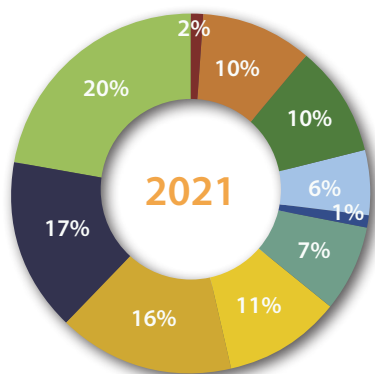
Hesdin fait "centre" dans le territoire. On distingue son centre-ville et son pôle commercial à l'extérieur de la ville comprenant la zone d'activité du Champ Sainte-Marie. Ainsi, le territoire polarisé par Hesdin, Marconne, Sainte-Austreberthe et Maconnelle comprend un total **197 commerces actifs**, et de **39 cellules vacantes**. Le taux de vacance commerciale d'Hesdin et sa couronne est de **16,5%**.

Hesdin représente l'offre commerciale principale des environs avec **15% des commerces**

actifs du PETR et le pôle commercial d'Hesdin et ses environs proches représentent quant à eux, environ **20% des commerces actifs du territoire global**. Dans l'offre en moyennes et grandes surfaces alimentaires, Hesdin et sa polarité font aussi centralité, car en effet, **près d'un tiers des moyennes et grandes surfaces** se situent sur le territoire de l'Hesdinois (**soit environ 32 500 m² de surface de vente**). Pour les autres commerces alimentaires de proximité, nous y retrouvons **18 établissements**, soit **près d'un sixième de ceux présents sur le territoire du PETR**.

La polarité Hesdinoise concentre près de la moitié de l'offre commerciale en équipement de la personne, **plus de 20%** du secteur lié à l'hygiène, à la santé et au bien-être, et **près d'un tiers** des activités du secteur tertiaire (banques, assurances, agences d'intérim, etc.).

RÉPARTITION DES COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ À HESDIN et dans sa polarité en 2021 et en 2024



En ce sens, Hesdin apparaît comme l'un des pôles commerciaux principaux du territoire. La ville concentre les activités de tous types et de toutes tailles pour pallier de potentiels manques sur le reste du territoire. On note néanmoins des évolutions significatives dans certains domaines commerciaux entre 2021 et 2024, notamment le nombre d'établissements liés à la santé, à l'hygiène et au bien-être qui passe de **23 à 21**. Mais également le nombre d'établissements proposant des articles divers qui passent de **13 à 20**. Ces derniers se manifestent généralement par la multiplication des moyennes et grandes surfaces (bazars, déstockeurs, etc.).

Le centre-ville d'Hesdin est composé de commerces de proximité. Depuis le dernier recensement opéré par l'Agence en 2021, nous observons bon nombre de mutations commerciales, notamment de locaux vacants vers des établissements actifs dans les rues commerçantes du centre-ville. La vacance commerciale a donc baissé passant de **18% en 2021 à 14,5% en hypercentre en 2024**. Nous noterons néanmoins une grande difficulté pour faire pérenniser ces nouveaux commerces. Certains d'entre eux sont aujourd'hui transformés en logements.

PARLONS DE SAINT-POL-SUR-TERNOISE ET SA POLARITÉ

7

Saint-Pol-sur-Ternoise est la plus grande ville du territoire du PETR. Elle comprend une population de **5000 habitants** environ et concentre le plus d'activités commerciales. On y retrouve **168 cellules commerciales actives** et **31 cellules vacantes**. Le taux de vacance dans la ville est de **15%**, ce qui représente **16% de la part de la vacance commerciale à l'échelle du PETR**.

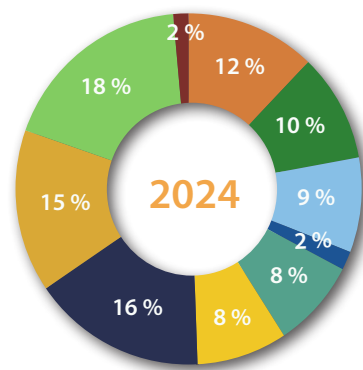
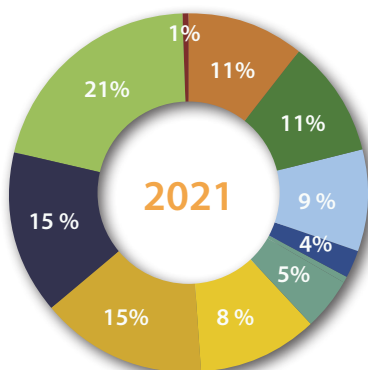
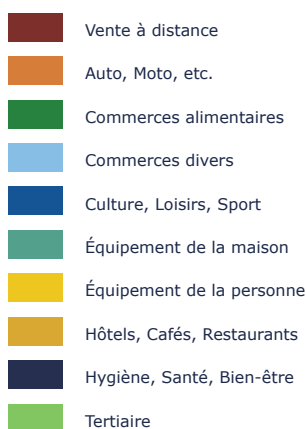
Les commerces de Saint-Pol-sur-Ternoise représentent presque **17% des commerces du territoire global**. Comme Hesdin, St-Pol-sur-Ternoise s'inscrit aussi dans une dynamique commerciale polarisant plusieurs zones autour d'elle. La zone commerciale au nord, mais aussi la zone commerciale d'Herlin-le-Sec au sud qui représente une importante nouvelle offre commerciale en développement composée de moyennes et grandes surfaces pouvant attirer

de nouveaux consommateurs, mais aussi peser négativement sur l'attractivité du centre-ville de Saint-Pol.

Ce pôle commercial comprend **203 cellules commerciales actives** représentant donc **20% des établissements commerciaux de l'ensemble du PETR** et **35 cellules vacantes** représentant également **18%** de la vacance à l'échelle du PETR.

Près d'un quart de l'offre commerciale liée à l'hygiène, à la santé et au bien-être se situe sur le territoire de Saint-Pol-sur-Ternoise (**32 établissements**). **Un cinquième** des commerces alimentaires du territoire y sont également situés et près de **25% des commerces du PETR** dédiés à la vente automobile ou aux services de mobilités se situent dans l'aire d'attractivité Saint-Poloise (**24 établissements**).

RÉPARTITION DES COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ À SAINT-POL-SUR-TERNOISE et dans sa polarité en 2021 et en 2024



En ce sens Saint-Pol-sur-Ternoise représente la polarité commerciale majeure du territoire du Ternois. Elle concentre le plus grand nombre de moyennes et grandes surfaces soit environ **32 000 m² de surface de vente**.

À Saint-Pol-sur-Ternoise également, on note des évolutions significatives comme dans le domaine des activités tertiaires qui passent de **34 à 30 établissements**.

Le centre-ville de Saint-Pol-sur-Ternoise est structuré autour de la rue principale qui est bordée de commerces et de services commerciaux de tous types. Des petites places regroupant

des commerces faisant centralité sont aussi présentes le long de la route principale qui traverse la commune. Cependant des rues, comme la rue d'Hesdin, souffrent d'une importante vacance commerciale. **Le centre-ville semble pâtir du poids des deux zones commerciales au sud et au nord de la ville.**

A titre d'exemple, Lidl qui bénéficiait d'une place privilégiée en centre-ville se trouve désormais dans la zone d'activité au nord de la commune, laissant une cellule vacante importante dans laquelle un projet tiers lieu dédié à la culture et au numérique est prévu. Ici, le taux de vacance commerciale a fortement augmenté **passant de 8% en 2021 à 15% en 2024**.

POLARITÉS COMMERCIALES SECONDAIRES DU TERRITOIRE

BEAURAINVILLE

L'essentiel des commerces se trouvent le long de la route principale

- Zone d'activité en bordure sud-est de la ville
- 43 commerces actifs
- 9 cellules commerciales vacantes (taux de vacance : 17%)
- 4 moyennes et grandes surfaces

PERNES-EN-ARTOIS

L'essentiel des commerces se trouvent sur la Grande Place

- 45 établissements actifs
- 7 cellules commerciales vacantes (taux de vacance : 14%)
- 2 moyennes et grandes surfaces

CAMPAGNE-LÈS-HESDIN

Les commerces sont concentrés rue Daniel Ranger et rue de Buire

- 28 commerces actifs
- 1 cellule vacante (taux de vacance : 4%)
- 3 moyennes et grandes surfaces

AUXI-LE-CHÂTEAU

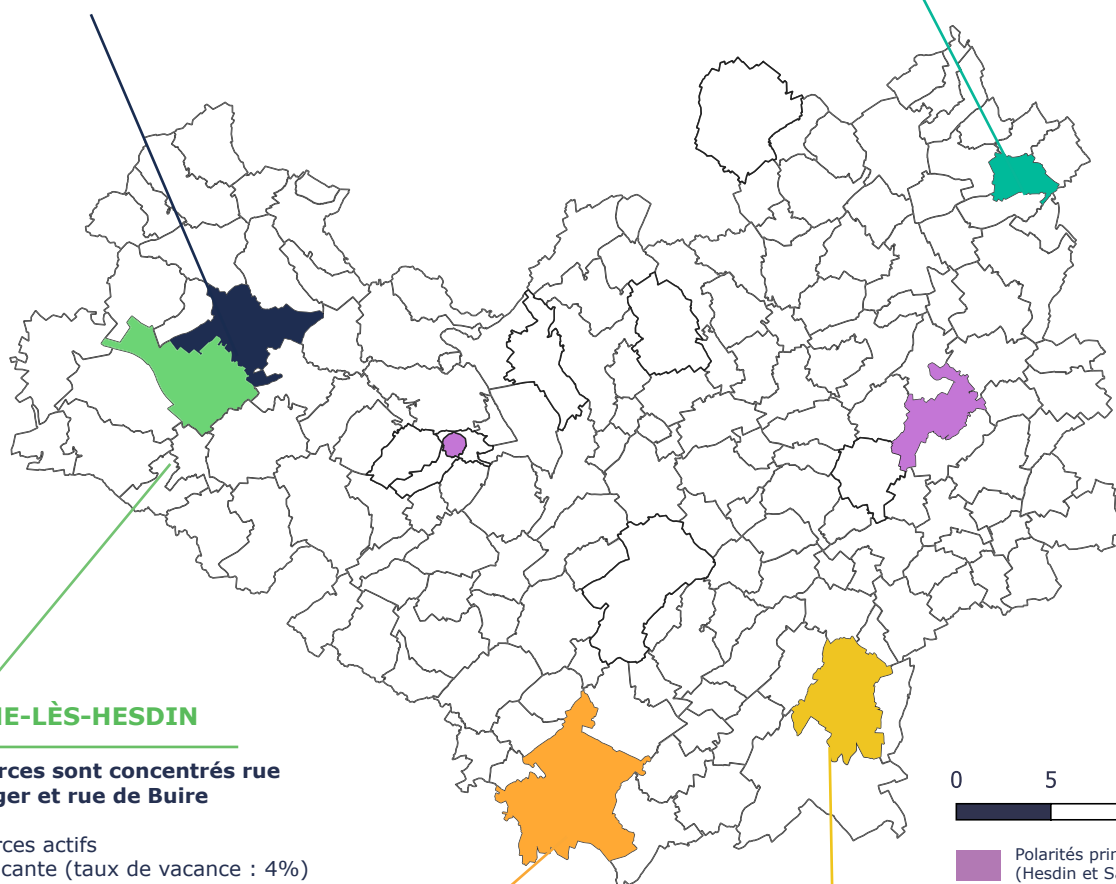
Les commerces sont concentrés rue du Général de Gaulle et rue du Général Leclerc

- Zone d'activité en retrait de la ville au sud-est
- 61 établissements actifs
- 26 cellules vacantes (taux de vacance : 31%)
- 6 moyennes et grandes surfaces

FRÉVENT

Les commerces sont concentrés rue de Doullens, place Jaurès et place César Bernard

- 56 commerces actifs
- 24 cellules vacantes (taux de vacance : 31%)
- 5 moyennes et grandes surfaces



La vacance commerciale dans les territoires du Ternois et des 7 Vallées est de **16, %**. Elle était de **13,5 % en 2021**. Cette dernière est **deux fois plus élevée que la moyenne nationale qui s'établit à 9 %**.

Nous observons des disparités. En effet, il est à noter que la partie sud du territoire et notamment le sud du Ternois est bien plus touché par la question de la vacance commerciale avec des taux pouvant atteindre **31 % à Auxi-le-Château** et **31 % à Frévent**. Une dynamique commerciale continue se fait néanmoins ressentir, notamment grâce à la proximité de pôles urbain et commerciaux plus attractifs (la proximité du littoral pour les 7 Vallées et la proximité du pôle urbain Béthune/Bruay-la-Buissière pour le nord-est du Ternois).

Cependant, à Saint-Pol-sur-Ternoise, une forte hausse de la vacance commerciale a été observée, **passant de 8 % à 15 %**. À Pernes-en-Artois, également où le taux passe de **9 % de vacance commerciale à presque 14 %**. Ces hausses s'expliquent en partie par la nouvelle méthode de recensement utilisée pour cette étude. Celle précédemment utilisée ne prenait pas en compte l'ensemble des cellules vacantes, notamment celles qui se trouvaient en dehors du cœur de ville. Cette nouvelle méthode n'a toutefois qu'un impact limité sur la comparaison dynamique de la vacance commerciale entre 2021 et 2024.

La fermeture de plusieurs enseignes sur les territoires communaux reste la première cause de la hausse de la vacance.

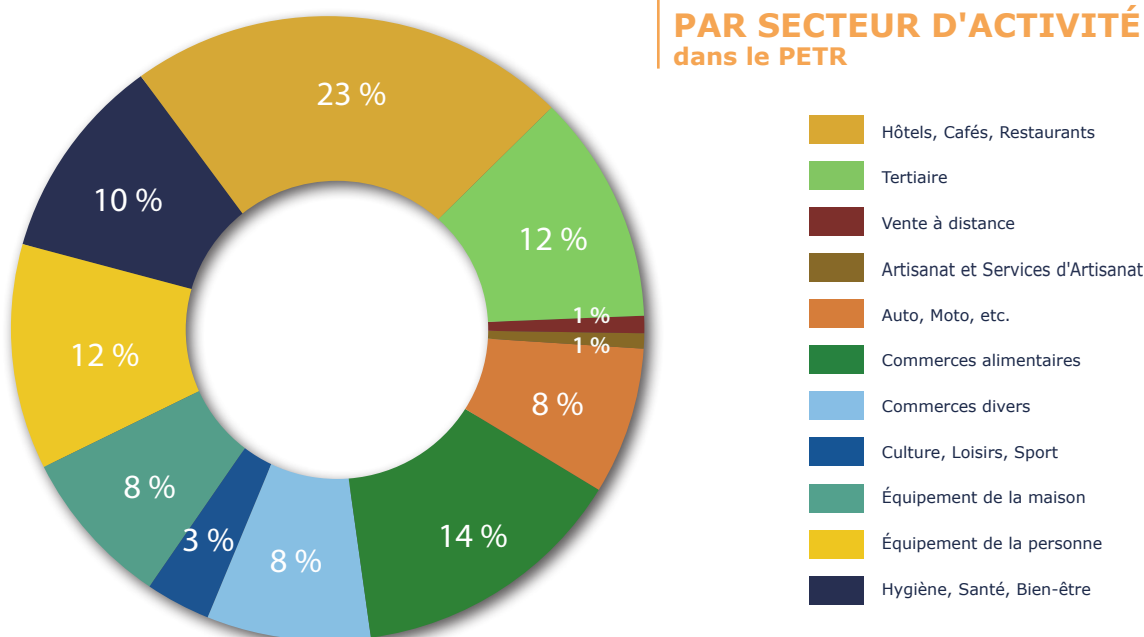
Dans le PETR, le secteur le plus touché est celui des établissements hôteliers (hôtels, cafés et restaurants) avec **23 % de vacance commerciale**. Au delà de ce constat, les autres secteurs d'activité ont un taux de vacance proportionnel à leur implantation sur le territoire. C'est-à-dire qu'il n'existe pas de secteur plus en difficulté qu'un autre.

La part de la vacance commerciale est de **56 %** sur le territoire du Ternois avec **110 cellules vacantes**, ce qui représente 11 % de l'ensemble des cellules commerciales du territoire du PETR.

La communauté de communes des 7 Vallées concentre **44 % de la vacance commerciale** avec **77 cellules inoccupées**, soit 8 % de l'ensemble des cellules commerciales du PETR.

Dans l'ensemble, le constat est clair, l'offre commerciale est **correcte mais tend à s'affaiblir**, notamment dans les centres-bourgs où **le commerce de proximité s'efface doucement** au profit d'une répartition hétérogène, voire inégale de l'offre commerciale. **Cette offre se concentre sur les axes majeurs de circulation et les zones dédiées en périphérie.**

RÉPARTITION DES CELLULES VACANTES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ dans le PETR



ZOOM SUR LA VACANCE COMMERCIALE

Les sept polarités commerciales majeures et secondaires du territoire du PETR (Auxi-le-Château, Beaurainville, Campagne-lès-Hesdin, Frévent, Hesdin, Pernes-en-Artois et Saint-Pol-sur-Ternoise) représentent **près de 65% de l'offre commerciale** et concentrent **près de trois quarts de la vacance commerciale du territoire global**.

Le développement de zones d'activités à deux effets principaux sur les établissements de proximité. Pour les établissements les plus solides sur le plan économique, c'est leur offrir la possibilité de déménager vers l'extérieur des centres-villes pour des raisons techniques ou logistiques, **qui ne se vérifient pas dans la grande majorité des cas**.

Pour les autres établissements de proximité des cœurs de ville, **cela les met souvent déloyalement en concurrence et donc les met directement en difficulté**.

À Saint-Pol-sur-Ternoise et à Frévent par exemple, LIDL a construit de nouveaux établissements en périphérie alors qu'ils se trouvaient auparavant en plein cœur des deux communes.

À Frévent, le local laissé vacant par LIDL est libre depuis maintenant presque 12 ans.

À Hesdin, c'est l'enseigne Chauss'Expo qui a décidé de déménager son activité dans la zone d'activité du champ Sainte-Marie il y a quelques années. **Depuis, l'ancien local est vacant.**

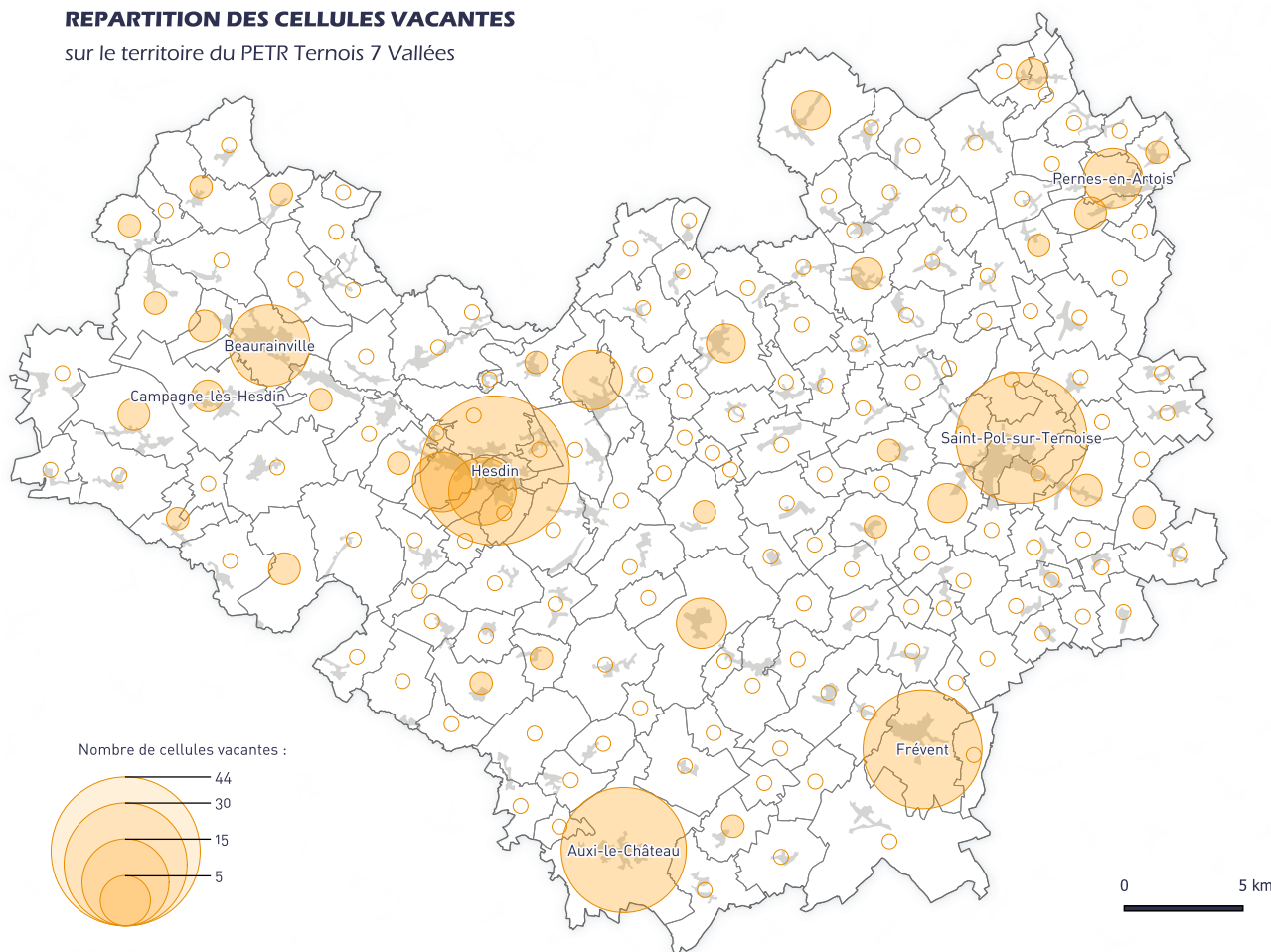
Cependant, le taux de vacance recule dans certaines communes comme à Hesdin où il existe bien une diminution de la part de cellules vacantes entre 2021 et 2024, **passant de 18% à 14,5%.**

À Campagne-lès-Hesdin également où il n'existe **plus qu'une seule cellule vacante** alors que **la commune en comptait sept** lors de l'étude de 2021.

Ce recul de la part de la vacance commerciale est certes une bonne nouvelle, mais elle est à analyser au regard d'autres facteurs que nous n'évoquons pas ici comme **le changement de destination des locaux commerciaux devenant des habitations** par exemple.

REPARTITION DES CELLULES VACANTES

sur le territoire du PETR Ternois 7 Vallées



LE COMMERCE ALIMENTAIRE

104

commerces alimentaires
sur le territoire
(82 dans les 7 pôles
principaux et secondaires)

62

moyennes et grandes surfaces
(48 dans les 7 pôles
principaux et secondaires)

10%

des commerces sont
des restaurants



LA RÉPARTITION COMMERCIALE

89

communes sur 172 ont
moins de 5 commerces actifs

52

communes ne possèdent
aucun commerce actif



LE TOURISME ET L'ATTRACTIVITÉ

108

sites d'hébergements
touristiques

62

chambres d'hôtes et gîtes

35

campings

10

hôtels





AGENCE D'URBANISME DE L'ARTOIS

8 Avenue de Paris, Centre Jean Monnet 1
Entrée Piémont, BP n°7, 62400 BETHUNE
03 21 56 11 42 - contact@aulartois.fr

www.aulartois.fr |

