À LA UNE

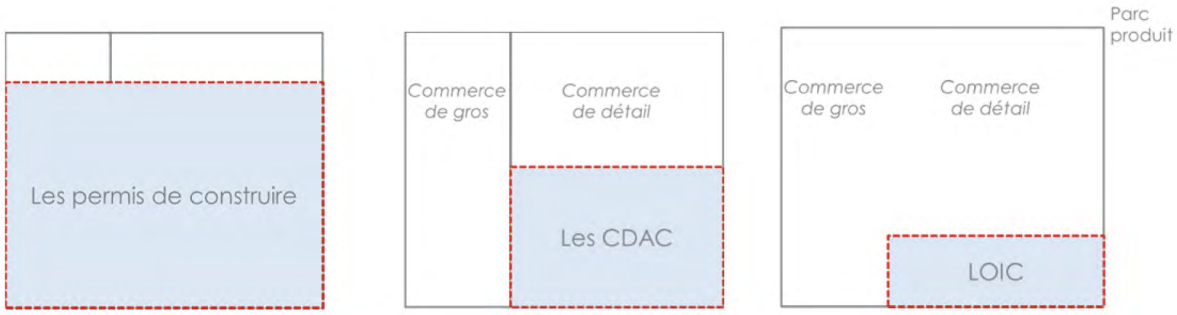
Ralentissement et concentration dans l'immobilier commercial

Alors que les créations de centres commerciaux font toujours la une de la presse, on observe depuis quelques années, d'une part, le ralentissement des autorisations commerciales et d'autre part, la concentration des actifs sur les régions en forte croissance démographique et les produits les plus rentables notamment les retail-parks.

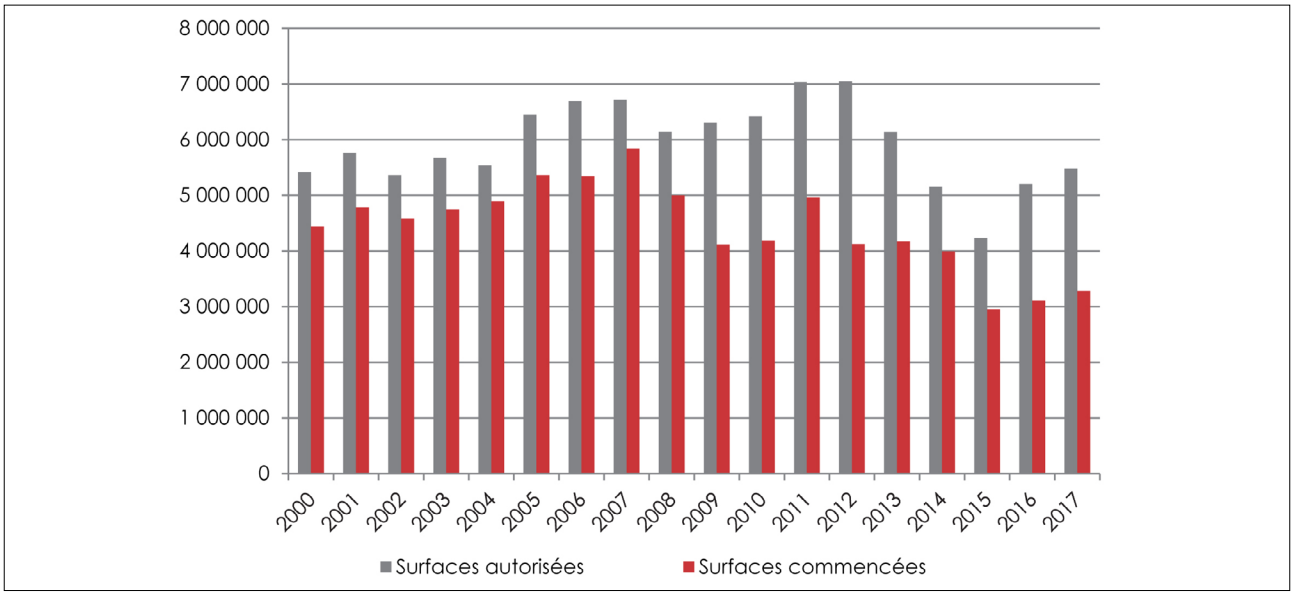
Muse, Roncq, Carré Sénart, Val d'Europe, Parly 2, ces ouvertures ou extensions spectaculaires font la une de l'actualité mais cachent la réalité de la création des surfaces commerciales en France, plutôt composées de petits ensembles immobiliers de périphérie, ou de grandes et moyennes surfaces du commerce alimentaire et spécialisé.

Il n'y a aujourd'hui pas d'indicateur qui permette de définir précisément la surface commerciale totale créée ou autorisée chaque année. Nous utilisons donc trois indicateurs différents pour déterminer le volume de surface commerciale autorisée et créée.

- Les Permis de construire via la base sit@del
- Les CDAC et CNAC via les données de Kyris
- L'Observatoire de l'Immobilier Commercial de Procos



Evolution annuelle des surfaces de plancher commerciales autorisées et commencées par les permis de construire (données en m²)

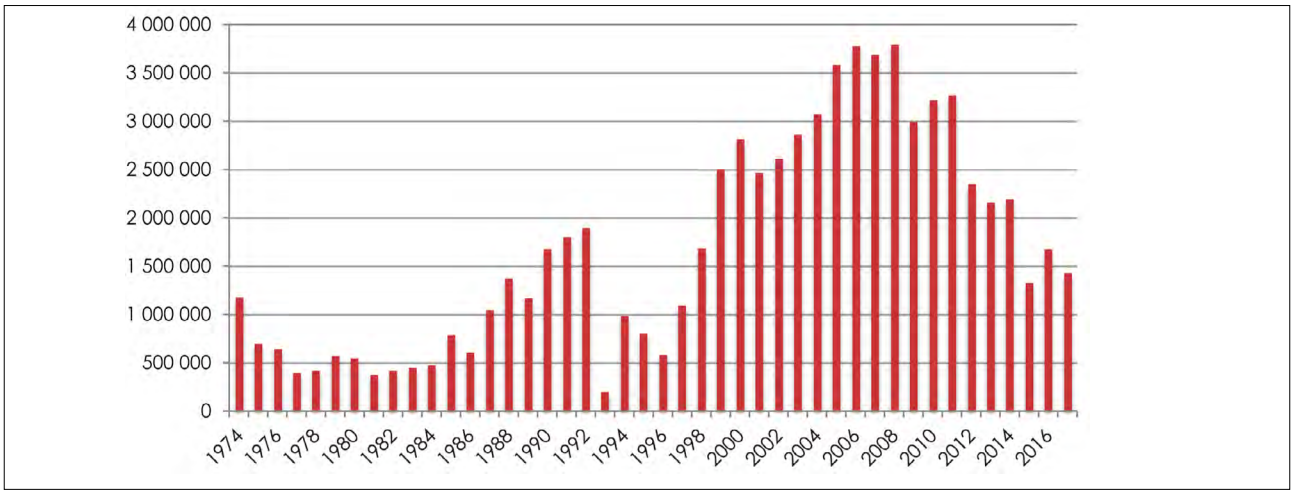


Source : Sit@del

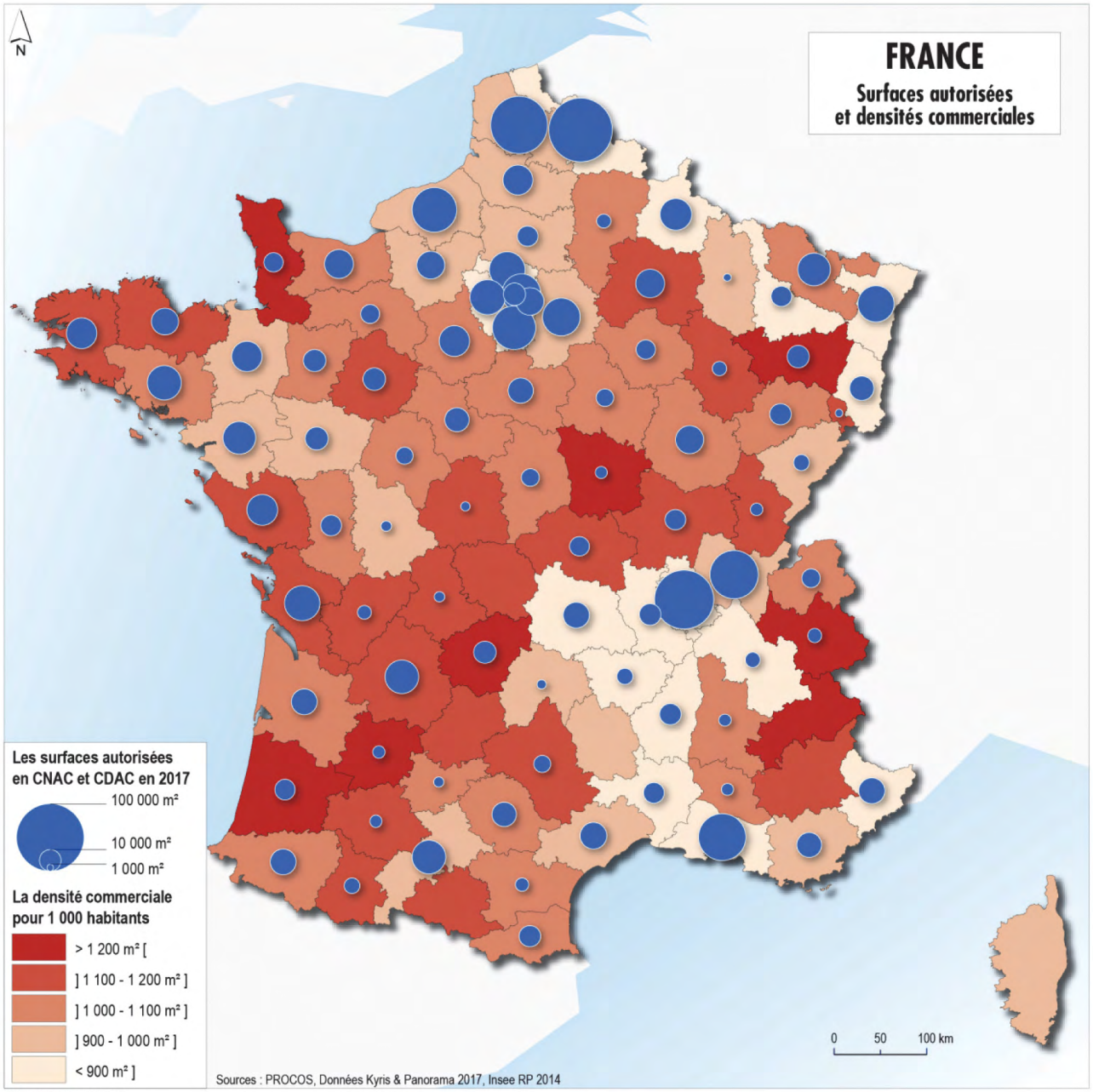
Le volume de surface commerciale commencée progresse légèrement à environ trois millions de m² par an. Depuis la loi ACPTE dite loi Pinel de 2015, on observe un ralentissement structurel des surfaces commencées alors que les surfaces autorisées ont, elles, bien progressées. Ces taux de création encore importants sont bien loin des années 2000 pendant lesquelles 4 à 6 millions de m² commerciaux étaient commencés par chaque année.

Il en va de même pour les autorisations en CDAC, environ 1,5 million de m² commerciaux sont autorisés chaque année. Deux fois moins qu'en 2010. Les taux d'autorisations demeurent eux stables dans le temps : 85 % des projets sont autorisés et 75 % des surfaces demandées sont accordées.

Surfaces commerciales autorisées chaque année en France, selon les différents régimes d'urbanisme commercial en vigueur (CDUC en 1974, CDEC en 1996, CDAC depuis 2008)



Source: Kyris



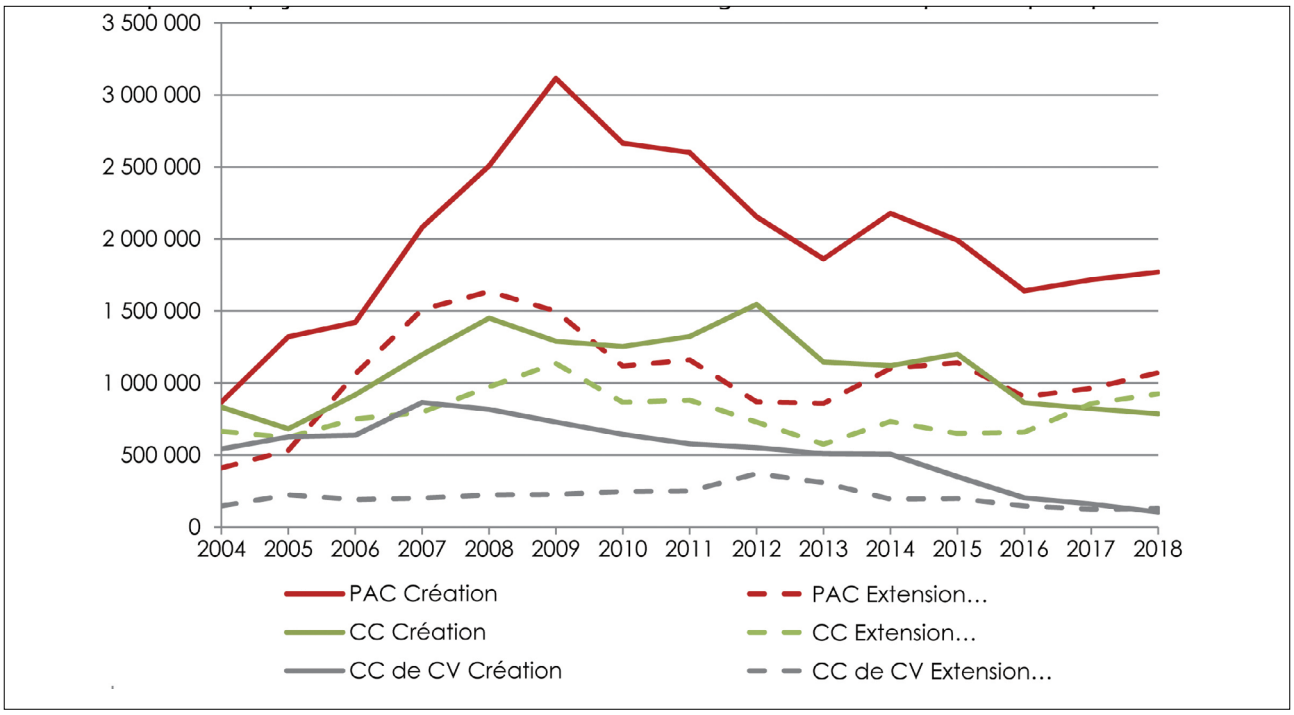
Les autorisations d'exploitations commerciales se concentrent principalement sur la façade atlantique et autour des grandes métropoles, c'est-à-dire là où les croissances démographique et économique sont les plus fortes, mais également là où la densité commerciale par habitant est la plus faible. Pour autant, on ne peut pas dire que le marché se régule : les départements comme les Landes, le Gers, la Manche, les Vosges ou la Nièvre créent encore des surfaces commerciales malgré un taux d'équipement très déjà élevé et une croissance pas toujours au rendez-vous.

Un moratoire national sur les surfaces commerciales ?

La question d'un moratoire sur les surfaces commerciales peut être lue à l'aune de cette carte qui montre des situations très hétérogènes. S'il est évident que certains territoires sont en situation de surdensité commerciale, d'autres au contraire s'équipent pour répondre à une demande réelle qu'elle soit déjà présente ou à venir.

De plus en plus d'extensions, de moins en moins de créations

Evolution du stock de surface de vente projeté par les promoteurs à 5 ans par type



Source : OIC, Procos

Procos recense tous les projets d'ensembles commerciaux autorisés ou non auprès de promoteurs.

Pour la première fois, les extensions dépassent les créations pour les centres commerciaux de périphérie comme de centre-ville. De même, les volumes de créations d'ensembles commerciaux en PAC sont très élevés. On assiste à une concentration des investissements à la fois dans les retail-parks, et dans les centres commerciaux existants, les valeurs sûres du commerce. A l'inverse, de moins en moins de surfaces commerciales sont créés en ville.

Nous assistons donc à un ralentissement structurel de la création de surfaces commerciale en France depuis trois ans. Elles se concentrent géographiquement sur la façade atlantique, autour des grandes métropoles, mais aussi par typologie en favorisant les extensions et les retail-parks. Tout l'enjeu est de savoir si le plan Mézard qui devrait rebattre les cartes de la CDAC dans les cœurs marchands, et flécher les investissements dans les villes moyennes pourra inverser cette tendance dans les années à venir. ■