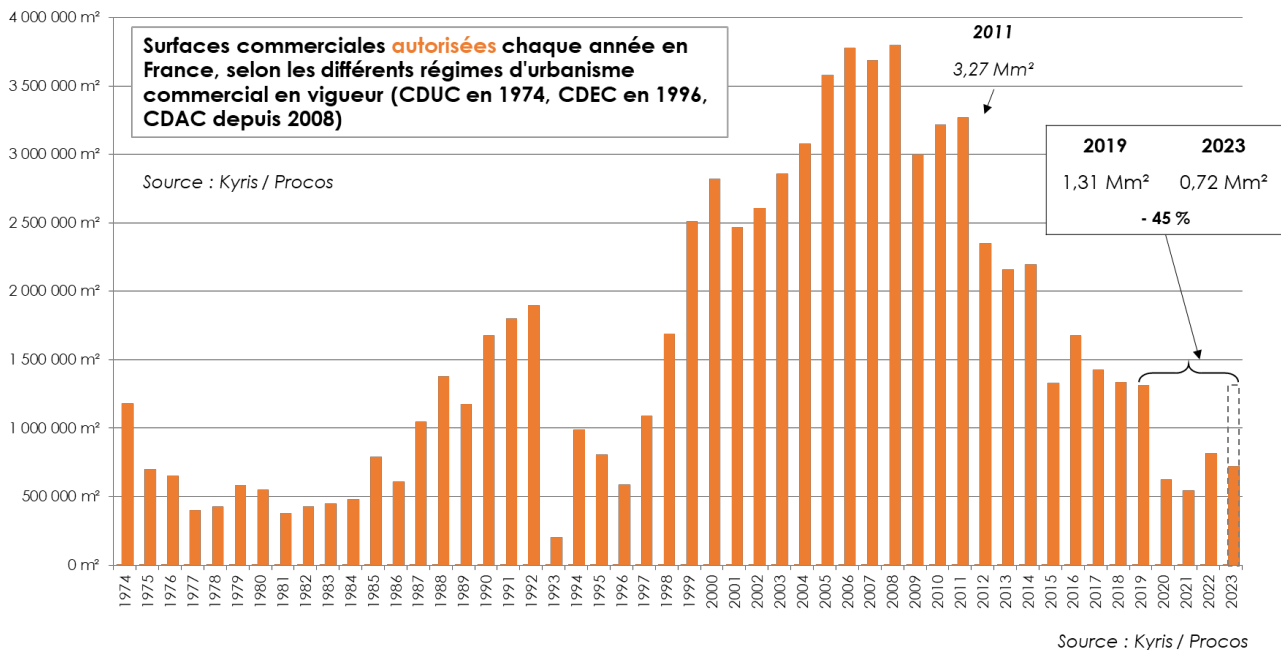


À LA UNE

Bilan 2023 et perspectives 2024 de l'immobilier commercial : le commerce physique est entré dans une nouvelle ère

En 2023, la décreue des projets d'immobilier commercial s'est accentuée. Jamais depuis le début du siècle l'immobilier commercial n'avait été si peu demandeur de foncier.



Bien que les surfaces autorisées par les permis de construire se maintiennent à un niveau pré-COVID, les mises en chantier chutent et les surfaces autorisées en CDAC ont été divisées par deux par rapport à l'avant-COVID et ne représentent plus que 22% de leur niveau de 2011.

Cette situation dénote une substitution progressive des grands projets commerciaux par des projets plus petits ou plus morcelés. Ainsi, la taille moyenne des projets poursuit sa chute et le stock des projets à cinq ans poursuit son effritement.

La Fédération PROCOS constate la remise en cause des modèles historiques de l'immobilier commercial, et estime que la filière est entrée dans une nouvelle ère, avec moins de production de m², et un pivot vers davantage d'opérations d'extension, de reconfigurations ou de recyclage de fonciers existants. L'équation économique en reste toutefois incertaine.

Les Permis de construire se maintiennent, mais les mises en chantier chutent lourdement.

Le timide rattrapage observé après 2020 est terminé. En 2023, bien qu'en baisse, les surfaces de locaux commerciaux autorisées par les permis de construire se maintiennent à un niveau pré-COVID. Mais les **surfaces mises en chantier chutent** de leur côté à un plancher historique, affectées par les difficultés qui touchent l'ensemble de la filière de la construction, et par un accès plus restreint au crédit bancaire.

Les CDAC à la moitié de leur niveau de 2019

Le volume des surfaces commerciales autorisées par les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) connaît pareillement une chute en 2023 avec à peine 720.000 m² autorisés. Ce volume correspond à la moitié (55 %) de son niveau de 2019, et un petit quart (22 %) de son niveau de 2011.

En CDAC, les commerces alimentaires restent d'importants demandeurs de surfaces, mais sont **dépassés par le secteur du bricolage-jardinage**. Enfin, on note pour la première fois une forte progression des demandes de **réactivations de droits commerciaux**, conséquence d'une vacance commerciale devenue structurelle.

Au sein des CDAC, le taux d'autorisation se stabilise en 2023, autour de 89 % des dossiers et des volumes de surfaces. En CNAC, le taux d'autorisation des dossiers apparaît en baisse à 54%, avec un durcissement de l'application des critères d'écologie et de sobriété foncière, mais aussi au nom de la lutte contre le déclin des centres-villes.

Le stock des projets à 5 ans est au plus bas depuis 20 ans

Le stock de projets à 5 ans établi par PROCOS poursuit sa décreue pour atteindre un **nouveau plancher** de deux millions de mètre carrés. Ce volume représente **à peine la moitié** du niveau enregistré en 2011, et le **plus bas niveau observé** depuis la création en 2002 de l'Observatoire de la Fédération PROCOS. **Le stock se purge peu à peu** de ses grands projets, réalisés ou abandonnés, tandis que le nombre de nouveaux projet recensés chaque année se stabilise à environ la moitié de son niveau d'avant 2020. **PROCOS constate ainsi la disparition progressive des très grands projets commerciaux, confrontés à la crise et de moins en moins tolérés par les corps sociaux et politiques, au profit de projets moins nombreux, plus petits, plus mixtes ou mieux insérés dans l'urbain.**



Visuel : projet Patte d'Oie d'Herblay (Frey/Citizers, Banque des Territoires, CDC Habitat)

Retrouvez l'intégralité de la [présentation](#) et du [dossier de conjoncture](#). ■

Contact : Sami KITAR - Responsable du Bureau d'Études / sami.kitar@procos.org