

Bilan et perspective de l'immobilier de commerce 2020/2021

Extrait du dossier de presse du 29 janvier 2021

[Retrouvez l'intégralité ici](#)

Le volume des surfaces commerciales autorisées en 2020 enregistre une chute spectaculaire de 50 % avec 624.672 m². La crise sanitaire a ralenti l'instruction des dossiers par les préfetures et découragé les investisseurs.

Elle intervient à un climat hostile au développement de l'immobilier commercial (« moratoires » sur la périphérie, circulaire de Jean Castex aux Préfets qui deviennent « garant » de l'impact sur l'artificialisation des sols, augmentation drastique des refus de la CNAC, débat sur la future loi suite à la convention citoyenne sur le climat...).

Cette chute brutale s'inscrit également dans une baisse tendancielle maintenant ancienne, démarrée après la crise de 2008. Le volume des surfaces autorisées en 2020 atteint ainsi à peine 20 % de son niveau de 2010.

Le secteur alimentaire représente 38% des surfaces autorisées en 2020 (contre seulement un quart en 2019), porté par le développement des supermarchés d'adhérents (Leclerc, Intermarché, Système U), mais aussi du hard-discount. Lidl en représente à lui seul le tiers, soit 10 % du total des surfaces autorisées.

Aux dépens des créations pures, les extensions de surfaces commerciales existantes prennent une place de plus en plus importante dans les autorisations commerciales avec 38 % du total en surface, et plus de la moitié des dossiers examinés.

Le stock de surfaces commerciales projetées à 5 ans par les promoteurs était descendu pour la première fois en 2019 sous la barre des 5 millions de m² (4,1 millions). En 2020, il poursuit sa décrue pour atteindre **un volume plancher de 3,6 millions de m²**, soit à peine le tiers du niveau enregistré en 2009 (plus de 9 millions de m²).

Les projets autorisés descendent eux à 2,1 millions de m². Ceci s'explique en grande partie par l'abandon ou la mise en suspens de plusieurs très grands projets.

Les annulations et suspensions de projets commerciaux se sont multipliées en 2020, attisées par les graves difficultés économiques rencontrées par l'ensemble de la filière de l'immobilier commercial, des promoteurs aux commerçants locataires.

Les permis de construire

L'analyse des permis de construire permet d'estimer à la fois les permis délivrés, donc autorisés, et le lancement réel de chantiers. Les données délivrées par le gouvernement (Sitadel 2) ne permettent pas toutefois de distinguer entre commerce de détail et commerce de gros.

En 2020, les surfaces autorisées continuent de chuter avec 3,3 millions de m² en 2020, soit 40 % de moins qu'en 2017.

En revanche, le volume des surfaces mises en chantier reste comparable d'une année sur l'autre, autour de 3 millions de m² par an depuis 2015. Mais la tendance est là encore à la baisse.

Ce phénomène résulte pour partie d'un abandon croissant de projets pourtant dûment autorisés. Du fait de l'accroissement des délais administratifs, certains projets apparaissent désormais trop anciens, inadaptés aux évolutions rapides du commerce. D'autres encore connaissent des difficultés de commercialisation et donc de financement, difficultés fortement accrues par la crise.

D'autres enfin, afin de préserver leurs ressources, préfèrent stopper tous les projets dont l'avenir juridique, politique ou économique apparaît aujourd'hui trop incertain.

Permis de construire : surfaces de plancher commercial autorisées et commencées

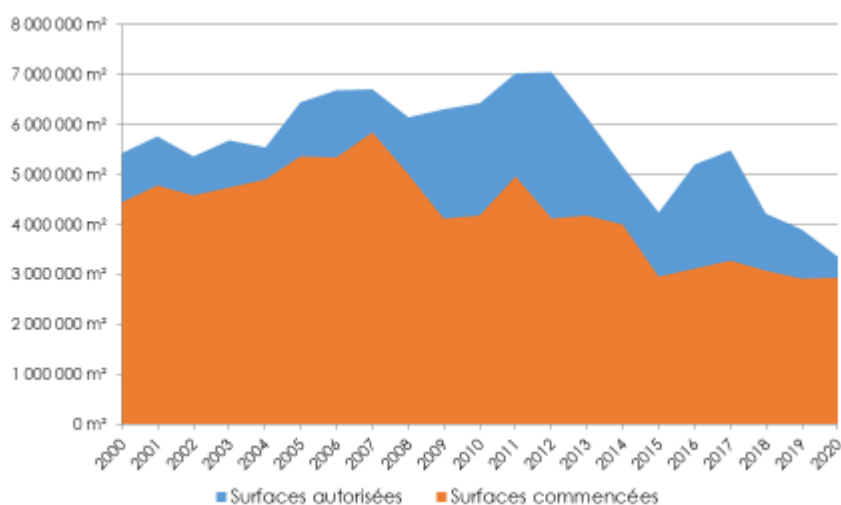
	2017	2018	2019	2020
Surfaces autorisées*	5,5	4,2	3,9	3,3
Surfaces commencées	3,3	3,1	2,9	2,9

* en millions de m²

Source : Sitadel2

Les permis de construire

Evolution annuelle des surfaces de plancher commercial autorisées par les permis de construire, et de la part de ces surfaces mises en chantier



Source : Sitadel2

Les autorisations en commission départemental d'aménagement commercial (CDAC)

Les CDAC ont examiné moins de 550 dossiers en 2020, contre plus de 800 en 2019.

Les surfaces faisant l'objet d'un examen en CDAC ont connu cette année une chute brutale. Elles passent à 763.211 m² en 2020, soit moitié moins qu'en 2019.

Le volume des surfaces autorisées chute dans les mêmes proportions, avec 624.672 m², soit moins de 20% du niveau de 2010.

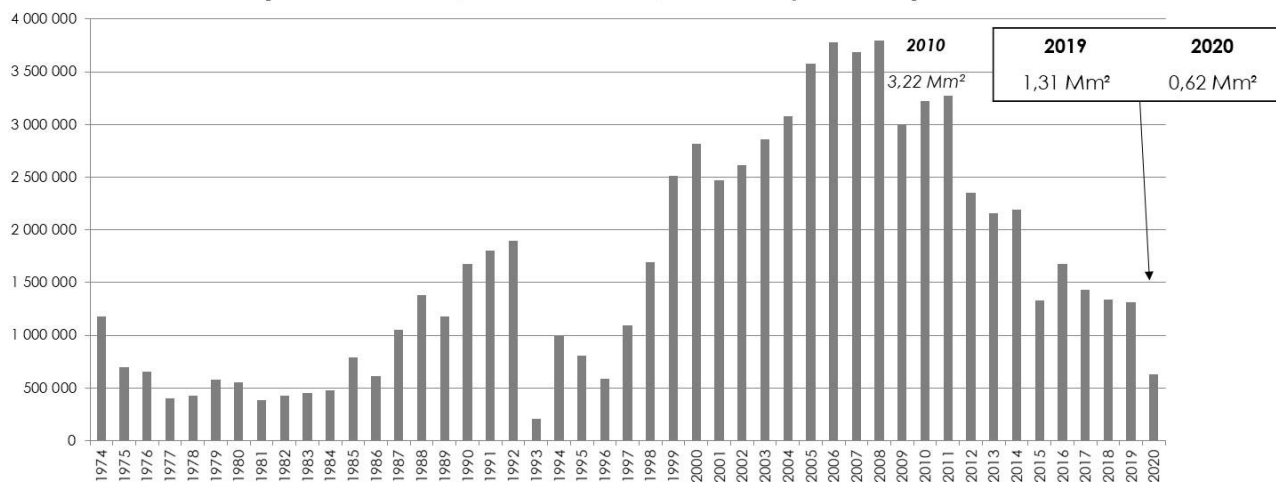
Le taux d'autorisation reste proche du niveau de en 2019 (84 % des dossiers, 82 % des surfaces).

Ces chiffres appellent quelques remarques :

- **Même avant la crise sanitaire de 2020, les surfaces déposées connaissent une baisse très nette.** Sauf dans quelques zones en fort développement démographique ou économique, le parc français d'immobilier commercial apparaissait mature depuis maintenant plusieurs années.
- **Les projets sont plus compliqués, plus longs et surtout plus incertains.** Ils sont également plus coûteux à démarrer. Le coût de dépôt d'un dossier a sensiblement augmenté avec l'instruction conjointe de la CDAC et du permis de construire, et maintenant l'adjonction de nouvelles études d'impacts.
- Les porteurs de projet ne déposent les dossiers que lorsqu'ils estiment qu'ils ont une bonne chance de les voir autorisés, ce qui suppose notamment une meilleure concertation, avec les élus mais aussi la société civile.
- Enfin, l'augmentation considérable de la pression politique et sociale autour des projets de commerce engendre son lot d'incertitude et de risque :
 - Les CDAC et la CNAC utilisent systématiquement les 222 plans « Action Cœur de Ville », les périmètres d'Opérations de Revitalisation du Territoire (plus de ORT signées), pour justifier leur refus d'autoriser un projet commercial.
 - Les préfets ont le pouvoir de suspendre l'instruction des projets commerciaux dans les villes faisant l'objet d'une ORT. Au moins trois cas se sont produits en 2020, à deux reprises dans l'Allier (Toulon-sur-Allier et Avermes), et en octobre dernier à Saint-Dié-des-Vosges. Ce pouvoir discrétionnaire fait office de « moratoire ».

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)

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 / Procos

Dossiers déposés et autorisés en CDAC

CDAC	2016	2017	2018	2019	2020
Surfaces déposées*	2,42	1,98	1,68	1,55	0,76
Surfaces autorisées*	1,68	1,43	1,33	1,31	0,62
Taux d'autorisation	70 %	75 %	79 %	85 %	82 %

* En millions de m²

Source : Kyris

La commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)

CNAC	2016	2017	2018	2019	2020
Dossiers examinés (nbre)	243	271	238	251	194
Dont autosaisine	2	6	1	8	-
Taux d'autorisation	60 %	61 %	58 %	59 %	52 %

Source : CNAC.

Nombre de dossiers examinés, hors retraits et divers non-lieu

Le nombre de dossiers examinés en CNAC connaît une baisse plus faible que prévue en 2020. Cette relative stabilité résulte d'abord d'un décalage temporel entre l'instruction des CNAC et celle des CDAC. La moitié des dossiers examinés par la CNAC en 2020 avaient été instruits par les CDAC en 2019 ou avant. De plus, l'accroissement des recours dirigés contre les décisions des CDAC soutient mécaniquement l'activité de la Commission.

En outre, la Loi Pinel permettait à la CNAC de s'autosaisir sur les projets de 20.000 m². Jusqu'ici, la CNAC en faisait une interprétation très large. En mai dernier, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a néanmoins remis en cause ce pouvoir, en le limitant strictement aux projets de plus de 20.000 m². Ainsi, alors qu'à huit reprises en 2019, la CNAC avait demandé l'examen de dossiers importants autorisés en CDAC : à Vélizy, Echirrolles (Grenoble), Ferney-Voltaire... **En 2020 en revanche, aucune autosaisine n'est mentionnée sur le site de la CNAC.**

L'ensemble de ces mesures d'encadrement politique du développement commercial semble avoir un pouvoir dissuasif certain, diminuant drastiquement le nombre de projets de grande taille. **En 2020, seuls trois projets présentés en CDAC dépassaient les 10.000 m² (contre vingt-et-un en 2019), et aucun n'atteignait 20.000 m² (sept en 2019).**

Cette baisse de la taille des projets commerciaux est une autre caractéristique de 2020. Sur la période 2017-2019, on constate une nette stabilité des tailles moyennes. Cette stabilité vole en éclat en 2020, avec des tailles moyennes qui s'effondrent elles aussi.

De même, le plus vaste projet déposé en 2020 ne porte que sur 14.000 m². Contre plus de 43.000 en 2017, 55.000 m² en 2018 et près de 34.000 en 2019.

L'observatoire de l'immobilier commercial PROCOS

Le stock de surfaces commerciales projetées à 5 ans par les promoteurs était descendu pour la première fois en 2019 sous la barre des 5 millions de m² (4,1 millions). En 2020, il **poursuit sa décline pour atteindre un volume plancher de 3,6 millions de m²**. Il se situe ainsi à moins de la moitié des niveaux enregistrés en 2009 (plus de 9 millions de m²).

Les projets autorisés descendent eux à 2,1 millions de m². Ceci s'explique en grande partie par l'abandon ou la mise en suspens de plusieurs grands projets, retardés faute d'obtention des autorisations nécessaires, voire « annulés » politiquement, comme à Europacity en novembre 2019, Ode à la Mer à Montpellier, Val Tolosa à Toulouse, 3 Pays près de Bâle, Fleury-sur-Orne près de Caen, Pacé à Rennes, Petite-Forêt à Valenciennes, L'Illiade à Chartres...

Quelques exemples de projets importants ouverts en 2020

	Surface de vente m ² (*)	Promoteur
STEEL (Saint-Etienne, 42)	28.892	APSYS
LILLENium (Lille)	22.000	VICITY / 2IMA
FRUNSHOPPING CARPE DIEM (Perpignan)	19.490	DE VLIER
GINKO (Bordeaux, 33)	18.300	BOUYGUES IMMOBILIER
OPEN SKY MON GRAND PLAISIR (Plaisir, 78)	18.296	COMPAGNIE DE PHALSBURG
LA PROMENADE DU BOIS-CANY (Rouen, 76)	15.441	GPG

	Surface de vente m ² (*)	Promoteur
LECLERC LA RÉSERVE (Sainte-Marie, 974)	15.080	ADHERENTS E. LECLERC
RP L'ILE ROCHE (Sallanches, 74)	14.320	LES ARCHES METROPOLE
L'ESCALE RETAIL PARK (Hautmont, 59)	11.123	JMP EXPANSION
SHOPPING PARK DE L'ORGEVAL 2 (Coulommiers, 77)	11.079	FREY

(*) Surface de vente CDAC, hors alimentaire, hors restauration et loisirs

L'observatoire de l'immobilier de commerce : quelques ouvertures emblématiques en 2020



Lillenum (Lille)
Vicity/2IMA
22.770 m²
Août 2020

Open Sky Mon Grand Plaisir (76)
Compagnie de Phalsbourg
17.577 m²
Août 2020

Steel (Saint-Etienne)
Apsys
52.514 m²
Septembre 2020

Ginko (Bordeaux)
Bouygues Immobilier
18.980 m²



FrunShopping Carpe Diem (Perpignan)
De Vlier / Solilit
20.800 m²

L'île Roche (Sallanches)
Les Arches Métropoles
10.040 m²
Octobre 2020



Extension La Part-Dieu* (Lyon)
Unibaill
+17.000 m²
Novembre 2020 (La Lanterne)

(*) La Part-Dieu : ouverture par phases entre fin 2020 et début 2021

Les projets les plus importants dont l'ouverture est prévue en 2021

	Surface de vente m ² (1)	Promoteur
SHOPPING PROMENADE STRASBOURG (67)	48.553	FREY
CAP 3000 (06) ⁽²⁾	37.946	ALTAREA

	Surface de vente m ² (1)	Promoteur
SHOPPING PROMENADE CLAYE-SOUILLY (77)	30.023	FREY
NOUVELLE SAMARITAINE (75)	21.302	LVMH
CC LA SABLIERE (Aurillac, 15)	19.514	ATOUT 15 / OBAZYNE
MASCAREIGNES SACRÉ CŒUR (974)	18.290	CBO TERRITORIA / RAVATE
EXT. LA PART DIEU (69) ⁽³⁾	17.000	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD
CC AUCHAN MAINE STREET (Le Mans, 72)	16.800	DESJOUIS
TRANSFERT IKEA ET LEROY MERLIN (69) ⁽⁴⁾	16.280	IKEA FRANCE / LEROY MERLIN
ATELIERS GAÎTÉ (75)	13.848	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD

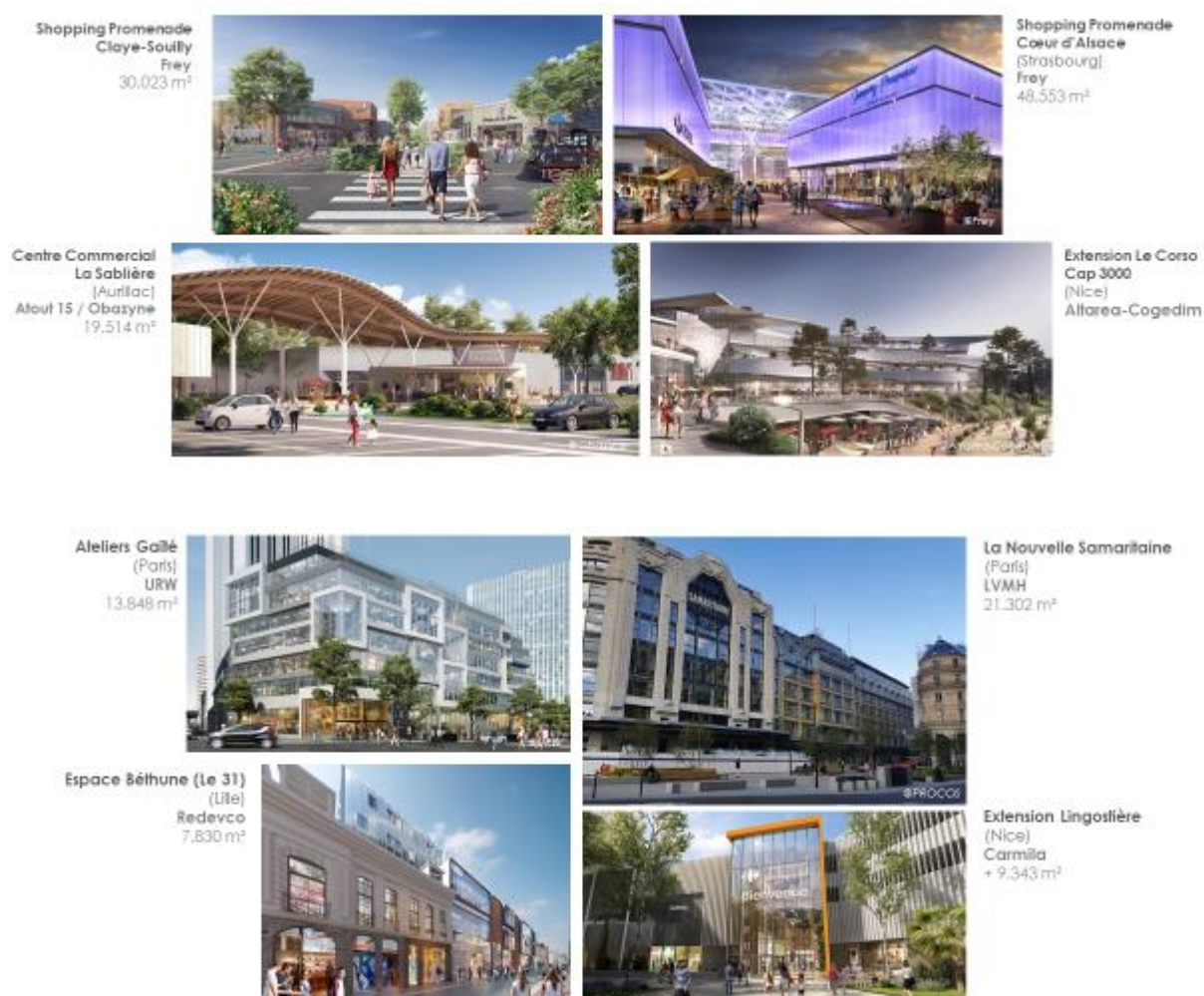
(1) Surface de vente CDAC, hors alimentaire, hors restauration et loisirs

(2) Cap 3000 : ouverture par phases entre 2017 et fin 2020

(3) Extension partiellement réalisée en décembre 2020

(4) Ikea a ouvert en septembre 2019

L'observatoire de l'immobilier de commerce : quelques ouvertures emblématiques en 2021



Effets de la mise en œuvre de la loi Elan

Les dispositions de la loi Elan en matière de commerce et d'urbanisme commercial ont commencé à se transcrire localement en 2020. Ainsi, la circulaire donnant la possibilité aux préfets de sursoir à l'instruction d'un dossier de CDAC qui mettrait en péril un projet de cœur de ville n'a été produite qu'en octobre 2019.

Au moins deux préfets s'en sont saisi, et ont suspendu l'instruction par la CDAC. Par deux fois dans l'Allier en janvier (pour 6 mois et 3 mois), et dans les Vosges en octobre 2020, cette fois pour... 3 ans !

En outre, la fin de la période électorale (Municipales) va permettre les mises en œuvre concrètes des dispositions applicables dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT).

On peut toutefois estimer que l'application de la loi Elan aura pour conséquences :

- **Une baisse du nombre de demandes d'examen en CDAC**, rendues plus complexes, plus risquées et plus coûteuses pour tous les projets.
- **La localisation des projets devrait être modifiée pour privilégier les friches et/ou les centres-villes.**
- Une fois la pandémie sous contrôle, les porteurs de projets vont probablement recommencer à privilégier des activités ne réclamant pas d'autorisations en CDAC (loisirs et restauration), comme cela était de plus en plus le cas. Par ailleurs, l'appétence du marché dépendra fortement du taux de vacance commerciale après crise territoire par territoire et de la demande réelle de locaux de la part des acteurs du commerce ;

Plusieurs questions restent en suspens :

- A quelle fréquence les préfets vont-ils déclencher la suspension de l'instruction de projets ? Anticipé par les porteurs de projet, ce risque pourrait avoir des conséquences sur le nombre de projets déposés.
- Pour les porteurs de projets, l'ensemble de ces évolutions administratives et la plus grande latitude offerte aux élus locaux, entraînent une hétérogénéité croissante des règles d'urbanisme commercial au niveau local (SCOT, DAC, PLU, ORT...).
- Y aura-t-il la mise en place d'une véritable gouvernance à l'échelon local entre élus et acteurs privés pour partager une vision de l'aménagement commercial ?

Vers un moratoire ? Un « climat » défavorable à l'immobilier commercial

L'un des mesures-phares issues de la Convention Citoyenne pour le Climat en juillet 2020 concerne le gel de l'artificialisation des sols... avec pour cible désignée prioritaire les zones commerciales et ceci injustement.

Cet objectif a d'ailleurs fait l'objet dès août 2020 d'une circulaire distribuée par le Premier Ministre aux Préfets, leur enjoignant de se montrer particulièrement vigilants sur ce point lors de l'instruction des dossiers en CDAC.

Il s'agit déjà d'un motif invoqué par les CDAC pour refuser des projets (exemple : Retail Park Leclerc à Trie-Château près de Gisors dans l'Eure)

Cette mesure, qui n'est pas encore entrée dans la Loi, précède l'action législative, qui devrait intervenir courant 2021.

Cette nouvelle mesure, qui pourrait paraître vexatoire et injuste vis-à-vis du commerce, s'ajoute à celles d'un contrôle accru des préfets sur les territoires concernés par une Opération de Renouveau du Territoire.

Alors que l'arsenal juridique « anti-commerce » se renforce, on assiste paradoxalement à la multiplication des victoires extra-légales de la part d'opposants à des projets commerciaux.

A l'image par exemple d'Europa City (enterré en 2019 par le Président de la République lui-même), mais aussi de bien d'autres (Passé, Montpellier...). Ainsi, l'activisme politique, médiatique, ou la guérilla juridique pratiqués par les opposants à certains projets commerciaux apparaissent aujourd'hui comme des moyens viables, efficaces, d'empêcher le développement de tel ou tel projet commercial. Des projets dûment autorisés peuvent désormais faire l'objet d'une annulation politique, que la décision soit au niveau local ou national.

L'insécurité juridique entourant les projets commerciaux se fait ainsi de plus en plus forte.

En conclusion

Tous les signaux convergent pour pointer le risque d'une crise et de la remise en cause fondamentale de la création de m² commerciaux. Pour de bonnes raisons, faire mieux en intégrant davantage le commerce dans les autres fonctions, mais également pour des raisons de crises : augmentation de la vacance, fragilisation des acteurs...

En 2020, le marché de l'immobilier commercial connaît un coup d'arrêt brutal. Toutefois, cette chute s'inscrit dans un ralentissement structurel du marché de l'immobilier commercial, avec un marché arrivé à maturité depuis plusieurs années.

Si quelques ouvertures de projets importants vont intervenir en 2021, il s'agit pour la plupart de projets qui auraient dû ouvrir en 2020.

PROCOS observe une multiplication des abandons de projets. Le stock des opérations à 5 ans des principaux promoteurs passe sous la barre de 4 millions de m², son plus bas niveau depuis 20 ans.

L'aménagement commercial est devenu un sujet politique majeur, mais le commerce apparaît trop souvent comme le bouc-émissaire de maux sociétaux, comme le déclin des centres-villes ou l'artificialisation des sols. Pourtant, l'objectif majeur doit être celui de l'adaptation des zones commerciales, comme des centres villes, aux transformations d'un commerce plus digital, plus responsable mais qui doit continuer à attirer des clients.

Cette politisation de l'aménagement commercial fait peser une insécurité juridique sur l'ensemble des projets commerciaux.

Le modèle des centres commerciaux, fondé sur la densité et les flux, est fortement bousculé par la crise sanitaire. Les opérateurs, qui ces dernières années avaient tendance à privilégier dans leurs programmes les activités de restauration et de loisirs sont touchés par la pandémie, qui pourrait avoir des effets durables sur le comportement d'une partie de la population.

L'augmentation accélérée du comportement omnicanal des consommateurs, la moindre attractivité des grandes locomotives alimentaires, ainsi que les changements consécutifs au développement du travail, va pendant une période indéterminée affecter fortement les flux et le volume activité des centres, en particulier les plus gros.

Les centres commerciaux vont devoir se réinventer. Quel modèle économique global pour les différentes parties dans des lieux de plus en plus hybrides ? Quelle attractivité pour quels types de consommateurs ?

Demain : davantage de projets urbains mixtes et des grandes surfaces dans les grandes villes ?

Note Méthodologique

Le bilan des autorisations de surfaces commerciales

Le bilan des autorisations de construction de surfaces de plancher commercial, délivrées à travers les permis de construire, a été réalisé à partir des données de la base Sitadel2, du ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie. Les données de la base Sitadel2 ne distinguent pas les surfaces du commerce de gros des surfaces du commerce de détail.

Le bilan des autorisations d'exploitation de surfaces commerciales (CDAC)

Le bilan des autorisations d'exploitation de surfaces commerciales délivrées par les commissions départementales d'aménagement commercial - CDAC - et la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) a été réalisé à partir de données préfectorales, recueillies par Kyris. Une partie de la création des surfaces commerciales ne peut être observée par les CDAC : les projets alimentaires de moins de 1.000 m² de surface de vente et les projets de création de commerces de moins de 300 m².

Le bilan des projets d'opérations d'immobilier de commerce

L'Observatoire de l'immobilier commercial (LOIC) de Procos recense chaque année auprès d'un panel de 60 promoteurs tous les projets d'opérations commerciales autorisés ou non, comprenant une programmation commerciale supérieure ou égale à 2.500 m² pour les opérations de création et supérieure ou égale à 1.500 m², pour les extensions de sites existants.