

# OBSERVATOIRE PROCOS DU COMMERCE

## Bilan et perspectives de l'immobilier de commerce

**1,5 % de surfaces autorisées de moins qu'en 2018. 60 % de moins qu'en 2010.**

Comme chaque année, Procosa analyse les évolutions du volume de création des surfaces commerciales.

En 2019, le volume de surfaces autorisées en CDAC enregistre une nouvelle baisse de 1,5 % avec 1.313.975 de m<sup>2</sup>.

La mise en place attendue de la loi Elan, qui vient modifier les règles d'urbanisme commercial, n'aura donc pas produit l'effet accélérateur qui aurait pu être généré par l'anticipation des porteurs de projets. Le volume des surfaces autorisées a baissé de 60 % depuis 2010.

Nous sommes bien dans un marché mature qui se régule à cause d'une demande moindre de développement de la part des enseignes, d'une part, et d'autre part, par le fait que les projets sont de plus en plus complexes, coûtent de plus en plus cher (accroissement des normes...), et prennent beaucoup de temps à sortir de terre. Ce qui implique un risque grandissant d'écart important avec les attentes du marché au moment de leur ouverture, et une prudence croissante des enseignes en termes de coûts locatifs compte tenu du contexte global de consommation.

Le secteur alimentaire représente un quart des surfaces autorisées en 2019.

Les extensions de surfaces commerciales existantes représentent une part toujours plus importante des demandes d'autorisations commerciales avec 33 % du total en surface, mais plus de la moitié des dossiers examinés.

Le stock de surfaces commerciales projetées à 5 ans par les promoteurs descend au-dessous de 5 millions de m<sup>2</sup>. Il se situe très en-deçà des niveaux enregistrés en 2009, plus de 9 millions de m<sup>2</sup>. 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 comme EuropaCity.

**Permis de construire : 3,9 millions de m<sup>2</sup> en 2019 soit 30 % de moins qu'en 2017**

L'analyse des permis de construire permet d'estimer à la fois les permis délivrés, donc autorisés, et les chantiers effectivement lancés.

Les surfaces autorisées continuent de chuter avec 3,9 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit 30 % de moins qu'en 2017.

### Surfaces de plancher commercial autorisées et commencées (permis de construire)

	2016	2017	2018	2019
Surfaces autorisées*	5,2	5,5	4,2	3,9
Surfaces commencées	3,1	3,3	3,1	2,9

\* en millions de m<sup>2</sup>

Source : Syt@del

Le volume des surfaces mises en chantier reste comparable d'une année sur l'autre, autour de 3 millions de m<sup>2</sup> par an depuis 2015. Mais, la tendance est là encore à la baisse.

Ce phénomène résulte d'un abandon croissant de projets autorisés. Du fait de l'accroissement des délais administratifs, certains projets paraissent désormais trop anciens, inadaptés aux évolutions rapides du commerce. D'autres connaissent des difficultés de commercialisation et donc de financement dans une conjoncture tendue pour le commerce de détail.

### CDAC : moins de dossiers déposés

Les surfaces faisant l'objet d'un examen en CDAC continuent de décroître légèrement. Elles passent à 1,55 million de m<sup>2</sup> en 2019 soit 8 % de moins qu'en 2018.

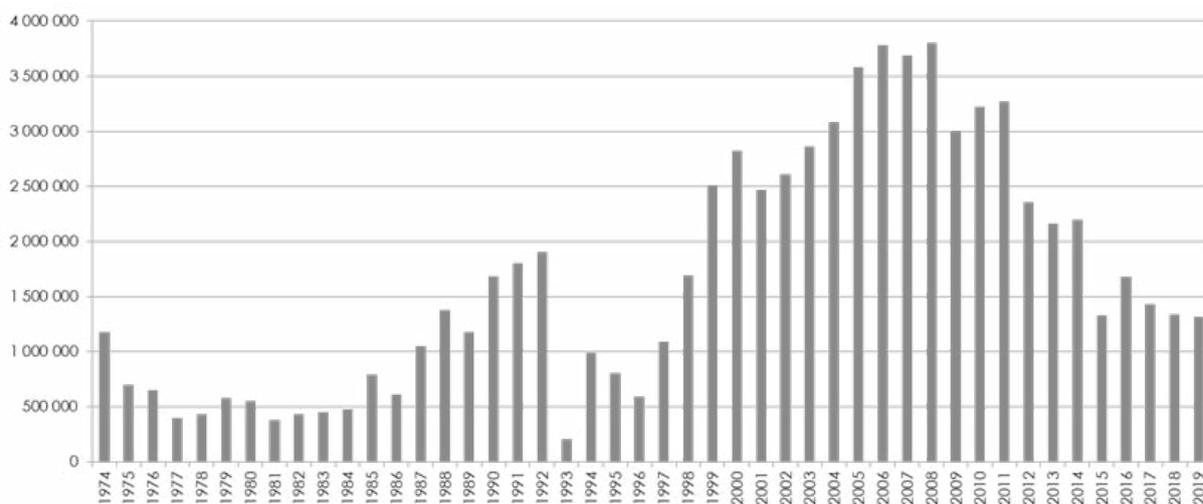
Dans le même temps, le volume des surfaces autorisées reste presque stable à 1,31 million de m<sup>2</sup>.

Le taux d'autorisation a donc légèrement augmenté en 2019.

Ces chiffres appellent quelques remarques :

- les surfaces déposées ont beaucoup diminué depuis 2016 (- 35 %). Les projets sont plus compliqués et plus longs à mener à bien. De plus, le coût de dépôt des dossiers a sensiblement augmenté avec l'instruction conjointe de la CDAC et du permis de construire. Par conséquent, les porteurs de projets ne déposent les dossiers que lorsqu'ils estiment qu'ils ont une chance qu'ils soient autorisés. Ce qui suppose en premier lieu une concertation, en particulier avec les élus locaux.
- notons par ailleurs, que la perspective d'un durcissement des conditions d'instruction et l'apparition de nouvelles obligations dans le cadre de la loi Elan en 2019 n'ont pas fait accélérer le volume de surfaces déposées en anticipation par les porteurs de projets.

**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

	2016	2017	2018	2019
Dossiers déposés*	2,42	1,98	1,68	1,55
Dossiers autorisés*	1,68	1,43	1,33	1,31
Taux d'autorisation	70 %	75 %	79 %	85 %

\* En millions de m<sup>2</sup>

Source : Kyris

## CNAC : Un taux d'autorisation stable à 59 %, mais une croissance de l'autosaisine

### La commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)

	2016	2017	2018	2019
Dossiers examinés (nbre)	243	294	254	263
Dont autosaisines	2	6	1	8
Taux d'autorisation	60 %	61 %	58 %	59 %

Source : CNAC.

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

Le nombre de dossiers examinés en CNAC augmente légèrement entre 2018 et 2019. Cette augmentation résulte d'abord d'un accroissement des recours dirigés contre les décisions des CDAC. Elle résulte également de l'augmentation du nombre de dossiers sur lesquels la CNAC s'est autosaisie, comme elle en a le pouvoir pour les projets de plus de 20.000 m<sup>2</sup>. A huit reprises en 2019, la CNAC a demandé l'examen de dossiers importants autorisés en CDAC : à Vélizy, Echirolles (Grenoble), Ferney-Voltaire...

La CNAC devrait logiquement continuer à user de ce pouvoir en 2020, d'une manière de plus en plus systématique, en particulier dans l'optique de protéger les centres-villes bénéficiaires du plan « Action Cœur de Ville ».

### Quelques exemples de projets importants ouverts en 2019

	Surface de vente m <sup>2</sup> (*)	Promoteur
OPEN SKY BUCHELAY	28.892	COMPAGNIE DE PHALSBOURG
EDEN 2	22.000	APSYS
KARANA	19.490	FIN. DUVAL (CFA)
PADDOCK PARIS	18.300	FIMINCO
LE GRAND CHENE	18.296	SOFILIT
SHOPPING PROMENADE ARLES	15.441	FREY
LECLERC JOUÉ-LES-TOURS	15.080	LECLERC
VESOUL OASIS 3	14.320	HURBAN
RIVES D'EUROPE	11.123	IMMO MOUSQUETAIRES
LES MONTAGNES PHASE 2	11.079	FIN. DUVAL (CFA)

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



Open Sky Buchelay (Mantes)  
Cie de Phalsbourg  
28.892 m<sup>2</sup>



Eden 2 (Servon, 77)  
Apsys  
22.000 m<sup>2</sup>



Shopping Promenade (Arles)  
Frey  
15.441 m<sup>2</sup>

## Les projets les plus importants dont l'ouverture est prévue en 2020

Prévision	Surface de vente m <sup>2</sup> (*)	Promoteur
STEEL	52 514	APSYS
SHOPPING PROMENADE STRASBOURG	48 553	FREY
CAP 3000 (**)	37 946	ALTAREA
SHOPPING PROMENADE CLAYE	30 023	FREY
LILLENIUUM	22 770	VICITY
NOUVELLE SAMARITAINE	21 302	LVMH
FRUNSHOPPING CARPE DIEM	20 800	DE VLIER
GINKO	18 980	BOUYGUES IMMOBILIER
OPEN SKY PLAISIR	17 577	COMPAGNIE DE PHALSBOURG
EXT. LA PART DIEU	17 000	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD

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

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



**Steel (Saint-Etienne)**  
Apsys  
52.514 m<sup>2</sup>



**Lilleniul (Lille)**  
Vicity  
22.770 m<sup>2</sup>



**Ginko (Bordeaux)**  
Bouygues Immobilier  
18.980 m<sup>2</sup>

### Loi Elan : quels effets probables dans les prochaines années ?

Les dispositions de la loi Elan en matière de commerce et d'urbanisme commercial n'ont pas eu le temps de devenir réellement opérationnelles localement en 2019. 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.

De plus, la période de pré-élections municipales a repoussé à l'après-avril 2020 les mises en œuvre concrètes des dispositions applicables dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT).

2020 sera la véritable première année de l'application des dispositions de la loi Elan en matière d'autorisation d'urbanisme commercial.

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

- Une baisse du nombre de demandes d'examen en CDAC, rendues plus complexes et plus coûteuses pour tous les projets.

- Les porteurs de projets risquent de privilégier des activités ne réclamant pas d'autorisation en CDAC (loisirs et restauration).
- La localisation des projets pourrait être modifiée pour privilégier les friches et/ou les centres-villes.

#### Plusieurs questions se posent sur la manière dont les acteurs, élus comme porteurs de projets vont se saisir de ces nouveaux pouvoirs et obligations :

- Y aura-t-il la mise en place localement d'une véritable gouvernance entre élus et acteurs privés pour partager une vision du commerce dans le territoire avec la volonté de travailler ensemble ?
- La suspension de l'instruction de projets par les préfets sera-t-elle fréquemment utilisée ? Il est probable que les porteurs de projets analyseront ce risque bien avant de déposer. Cela aura donc des conséquences sur le nombre de projets déposés.
- Pour les porteurs de projets, toutes ces évolutions administratives et la latitude croissante des élus locaux entraînent une hétérogénéité très forte des règles locales d'urbanisme commercial (SCOT, DAC, PLU, ORT...).

## L'immobilier commercial : éléments de conclusion

- Le ralentissement structurel du marché de l'immobilier commercial se confirme en 2019 ; un marché à maturité.
- Le stock des opérations à 5 ans des principaux promoteurs passe sous la barre de 5 millions de m<sup>2</sup>, avec de plus en plus d'abandons et de reports de projets constatés.
- L'aménagement commercial est devenu un sujet politique majeur.
- L'effet accélérateur attendu en 2018-2019 en anticipation de la loi ELAN n'a pas eu lieu.
- Un développement ralenti qui se concentre sur des valeurs sûres :
  - développement des retail parks,
  - modernisation du parc commercial via des rénovations-extensions,
  - grandes surfaces de centre-ville dans les grandes villes.
- Les promoteurs recherchent les activités de restauration et de loisirs (non soumises à autorisation en CDAC).
- Plusieurs ouvertures de projets importants interviendront en 2020.
- Les centres commerciaux veulent devenir des lieux de vie (centres médicaux, coworking, loisir, restauration). Quelle sera la place du commerce ? Quel modèle économique global pour les différentes parties dans ces lieux de plus en plus hybrides ?
- Demain : davantage de projets urbains mixtes et des grandes surfaces de centre-ville dans les grandes villes.
- Les difficultés des centres commerciaux de centre-ville posent question sur la nature, la conception et la fonction des futurs projets en cœur de ville.

---

## 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 m<sup>2</sup> de surface de vente et les projets de création de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> pour les opérations de création et supérieure ou égale à 1.500 m<sup>2</sup>, pour les extensions de sites existants.