PROCOS

FÉDÉRATION POUR L'URBANISME ET
LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

dossier de presse - 18 janvier 2018

Immobilier de commerce en France

Bilan et perspectives du marché

Le volume des surfaces commerciales autorisées en 2017 enregistre une chute de 14,8 % avec 1.428.142 m². Ce chiffre demeure cependant supérieur à celui de l'année 2015 sur laquelle la loi ACTPE, dite loi Pinel du 18 juin 2014, avait produit un effet retard.
Les autorisations commerciales ont beaucoup diminué en volume comme en nombre depuis 2010 et particulièrement ces 3 dernières années. Le format des ensembles commerciaux de périphérie (retail park) rencontre un succès de plus en plus grand et représente aujourd'hui 65 % du volume de surfaces autorisées.

Le stock de surfaces commerciales projetées à 5 ans par les promoteurs progresse depuis 3 ans (+ 7 %) mais il demeure très en-deçà des niveaux enregistrés en 2009 (- 35 %) et inférieur à 2015 (- 8 %).

La loi ACTPE entraîne un effet retard dans les mises en chantier des surfaces commerciales autorisées.

Le volume de surface de plancher commercial autorisé à travers les permis de construire augmente de 5,49 % pour 5,48 millions de m². Sur la durée, le niveau reste bas par rapport à ceux enregistrés au début des années 2010 (- 30 % à - 35 %)

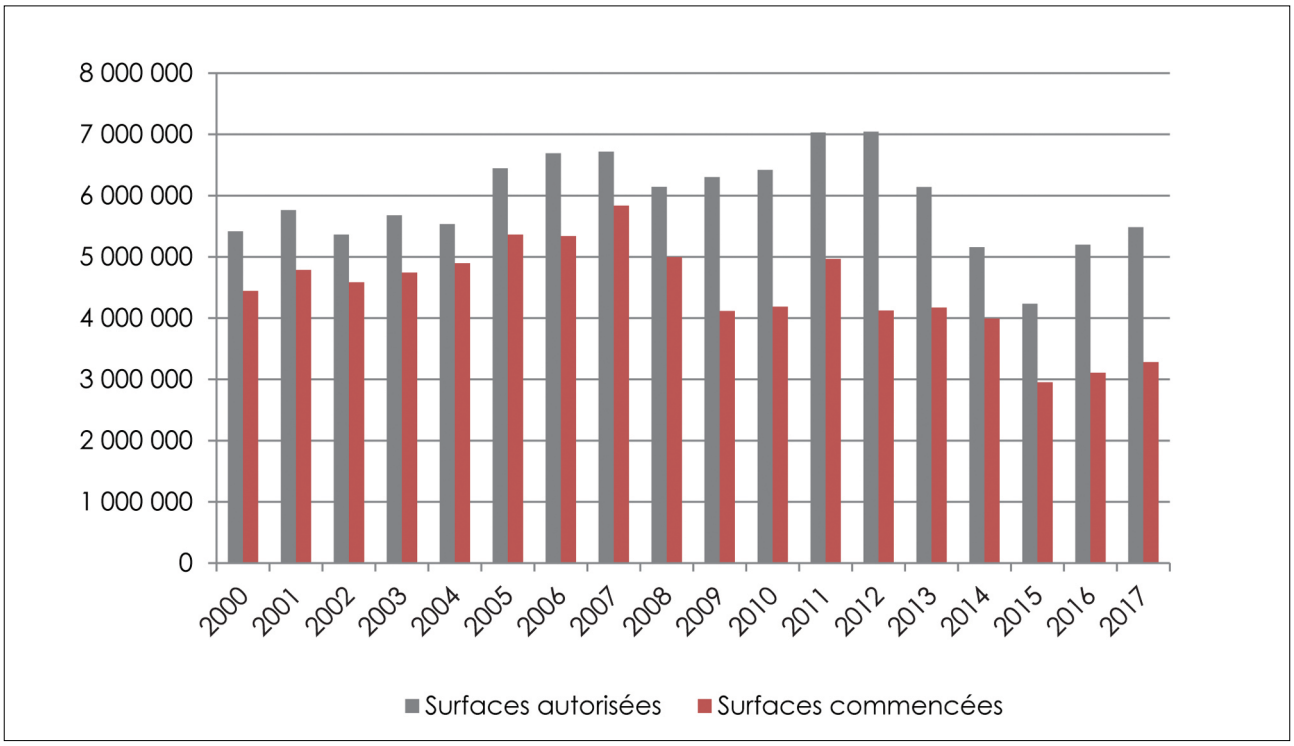
En 2015, les acteurs ont adopté une attitude attentiste du fait de la mise en oeuvre de la loi n° 2014-626 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE). Après une année 2016 de rattrapage, 2017 confirme la baisse structurelle du volume de m² autorisés.

Le volume de surfaces commencées (dont la construction a effectivement été engagée) est en légère hausse (+ 5,6 %) par rapport à 2016. Il demeure cependant à un niveau faible, (3,28 millions de m²). La modification des instructions est là encore à l'origine du ralentissement des mises en chantier. Aujourd'hui, PC et CDAC sont instruits au même moment, ce qui a pour effet de modifier le calendrier des promoteurs.

La loi ACTPE est venue modifier le régime d'instruction des permis de construire et des demandes d'autorisation d'exploitation de surfaces commerciales, selon des modalités précisées dans le décret n° 2015-165 du 12 février 2015. Jusqu'alors, tout projet de surfaces commerciales, au-delà d'un certain seuil, était soumis à l'examen d'une demande de permis de construire et d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale selon deux procédures dissociées. Depuis le 15 février 2015, date d'entrée en vigueur du décret, une seule demande suffit, celle du permis de construire, pour engager les deux procédures qui désormais se superposent. Or, l'instauration de ce système de « guichet unique » a échaudé les opérateurs, qui ont craint une augmentation du recours contentieux. Dans le même temps, l'administration n'a pas toujours été en mesure de réunir immédiatement les commissions, dans leur nouvelle configuration. Enfin, le coût de la constitution des dossiers a largement augmenté, ce qui a eu pour effet la réduction du nombre de dossiers présentés.

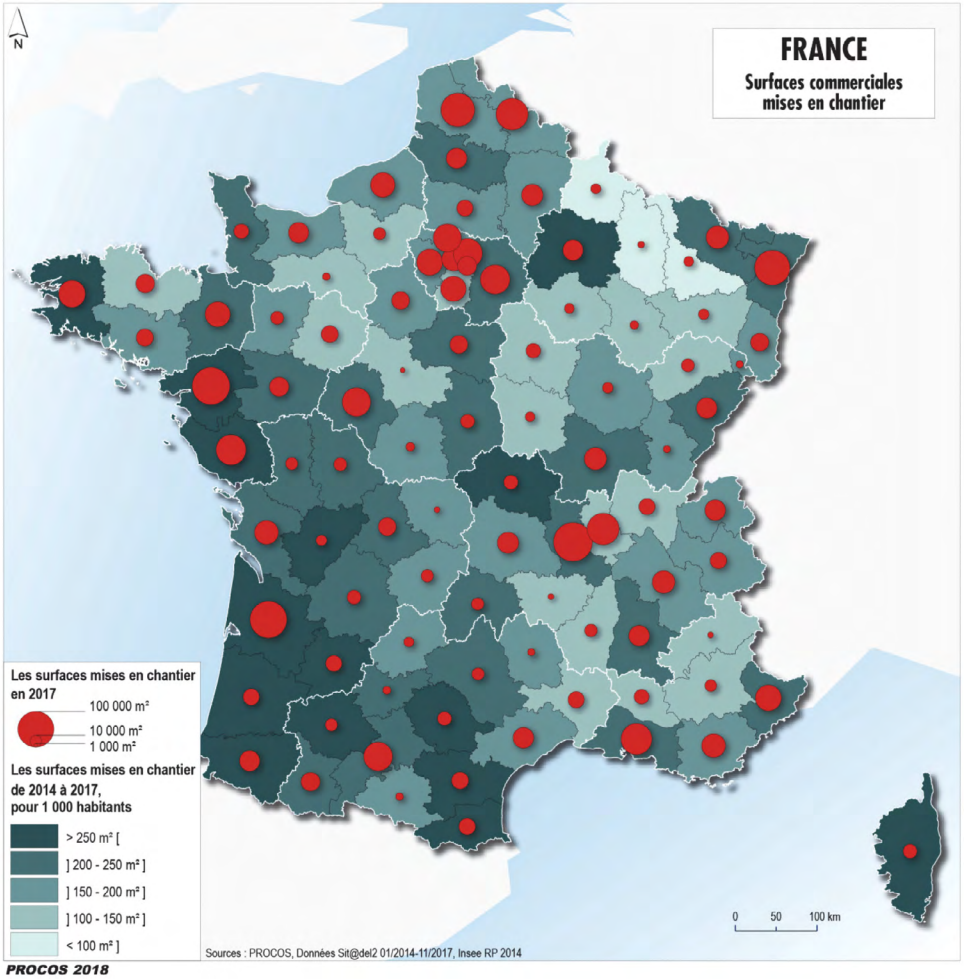
Contact presse : Sophie MADIGNIER - sophie.madignier@procos.org
31, rue du 4 septembre 75002 Paris - Tél. : 01 44 88 95 60 - club@procos.org - www.procos.org

Évolution annuelle des surfaces de plancher commercial autorisées et commencées (données en m²/source permis de construire)



Source : Syt@dell 2017

Les créations et mises en chantier des surfaces commerciales ne sont pas homogènes sur le territoire. Il existe, ces dernières années, une concentration du développement des surfaces commerciales sur la façade atlantique (qui connaît une forte croissance démographique), méditerranéenne, en Corse (qui avait un retard important) et autour des grandes métropoles qui connaissent une certaine croissance démographique et économique.



Baisse des autorisations en CDAC-CNAC en 2017 : confirmation d'un ralentissement structurel

En 2017, 1.428.142 m² de surfaces commerciales ont été autorisés par les Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) et la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en France métropolitaine. Ce volume est inférieur au niveau de 2016 (1.676.090 m²) mais demeure très en deçà de 2014 (- 35 %) et surtout de 2010 (- 56 %).

Depuis 2015, le niveau des autorisations en CDAC est historiquement bas. Il faut remonter aux années 90 pour retrouver ces niveaux sur une série longue. Une des explications est la restructuration de surfaces commerciales préexistantes qui ne génère donc pas de surface supplémentaire : réduction de la surface des hypermarchés au profit d'une galerie marchande ou de moyennes surfaces, restructuration d'une grande surface spécialisée en plusieurs cellules commerciales…

Les évolutions varient en fonction des secteurs d'activités.

Les secteurs de l'équipement de la maison (+ 25 %), les jardineries (+ 46 %), les magasins Bio (+ 101 %) et les solderies (+ 31 %) enregistrent des hausses.

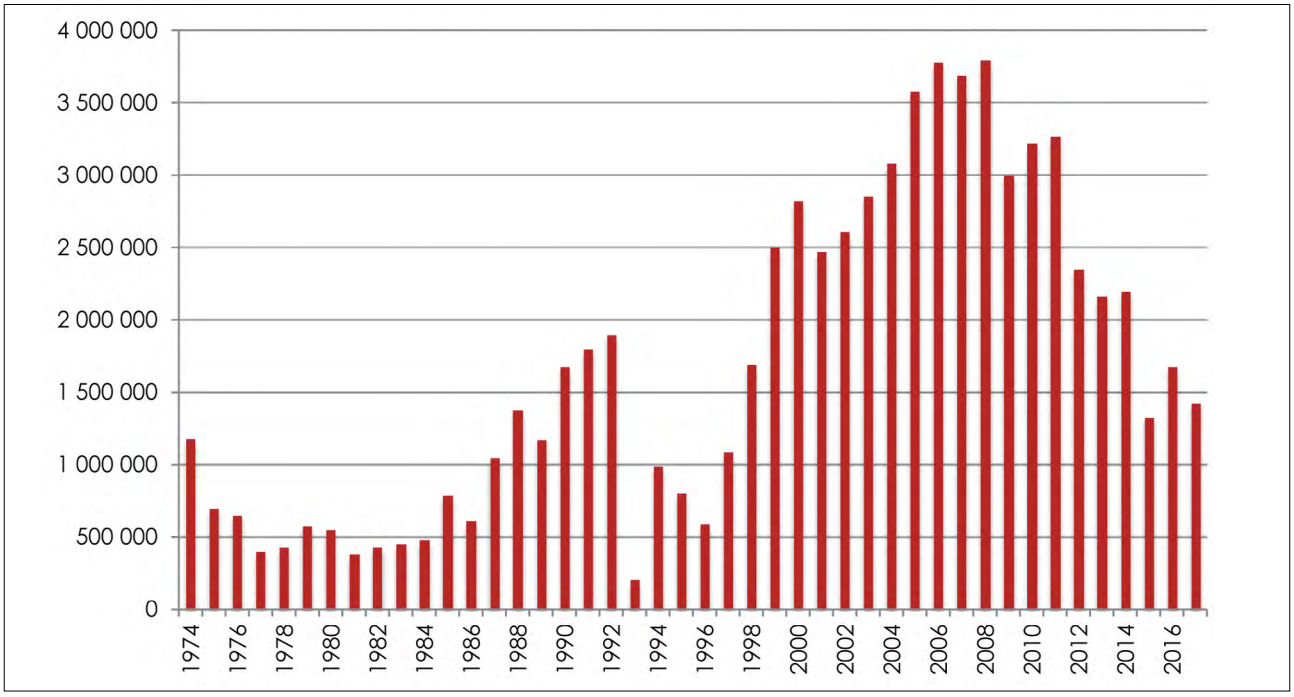
A l'inverse, les secteurs équipement de la personne (- 41 %), alimentaire discount (- 15 %) et sport (- 39 %) subissent des baisses importantes.

Les secteurs alimentaires et bricolages demeurent stables.

Un pourcentage stable de taux de projets autorisés :

- 84 % des projets présentés ont été autorisés en 2017, un taux stable depuis 2012. Sur la période, la part des projets autorisés oscille entre 80 et 85 %.
- En volume de surfaces autorisées, 75 % des m² présentés ont été acceptés contre 70 % en 2016. Ce taux oscille entre 70 et 75 % depuis 2012.

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)



Sources : R.-P. DESSE et Kyris.
Nota : le seuil des opérations soumises à autorisation d'exploitation commerciale a d'abord été fixé à 1.000 m² (ou 1.500 m², dans certaines communes), par la loi ROYER, en 1974. Ce seuil a ensuite été abaissé à 300 m² par la loi RAFFARIN, en 1996, puis relevé à 1.000 m² par la loi LME, en 2008. Le seuil de 1.000 m² reste en vigueur actuellement.

Le poids croissant des retail parks dans les projets

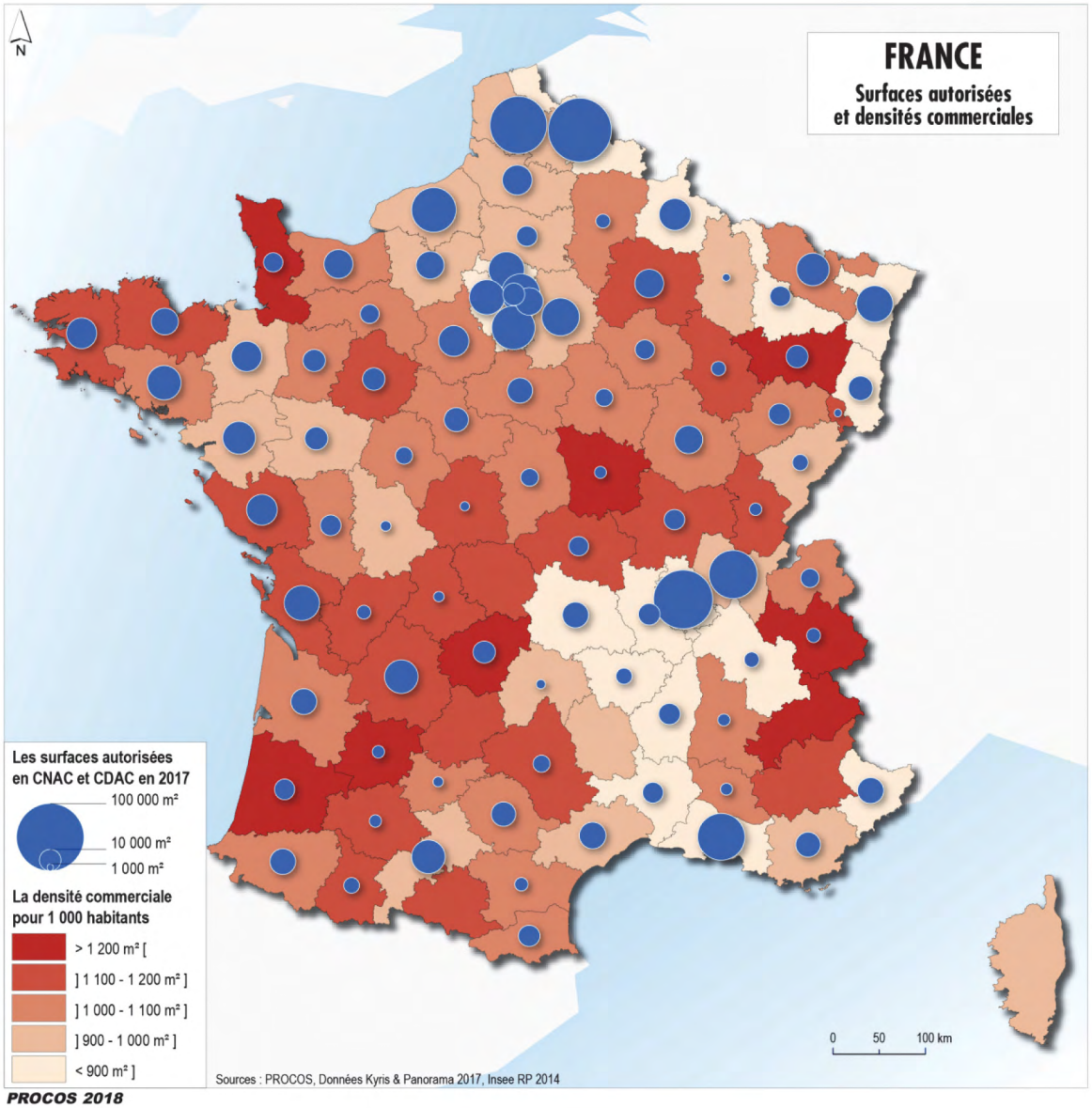
Si les volumes de surfaces commerciales autorisées baissent fortement, la nature des projets évolue peu d'une année sur l'autre.

Les créations l'emportent (68,5 % des surfaces autorisées) sur les transferts et extensions (26,6%), quasi dans les mêmes proportions qu'en 2015 (74 % de créations pour 26 % de transferts extensions).

74 % des surfaces autorisées se rapportent à des ensembles commerciaux dont 65 % pour des retail parks. La part des retail parks dans les autorisations commerciales est chaque année plus importante : de 50 % en 2011 à 65 % en 2017.

L'autre partie des surfaces commerciales se rapporte à la création ou extension de grandes surfaces, principalement dans les secteurs alimentaires, bricolage et équipement de la maison.

La réparation territoriale des autorisations de CDAC 2017 met en avant une concentration de ces autorisations autour des grandes métropoles, c'est-à-dire sur des territoires où la densité commerciale est souvent inférieure à la moyenne française et qui connaissent une croissance démographique et économique. A l'inverse, la Corrèze, la Manche, les Vosges où la densité commerciale par habitant est forte ont également autorisé la création de surfaces commerciales sur leur territoire. Ce qui peut faire porter le risque de déséquilibrer l'armature en place.

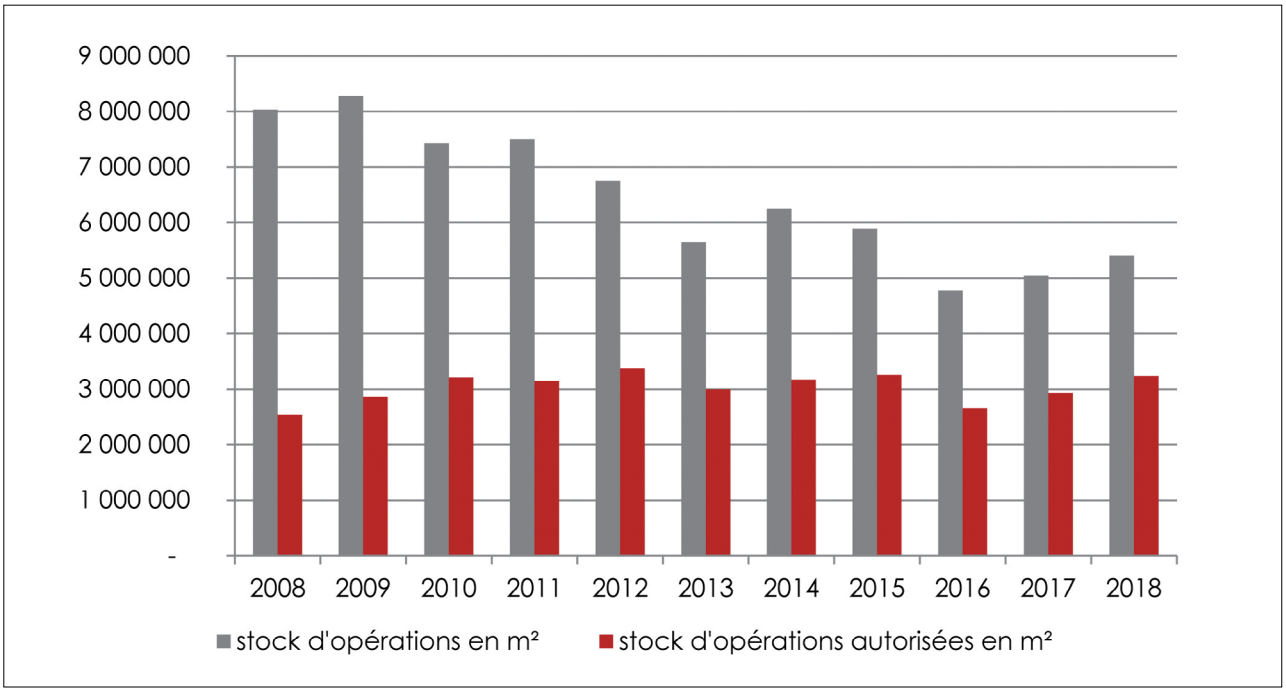


Un stock de projets en croissance

Le marché de l'immobilier commercial subit un sévère repli depuis 2009, au vu de l'évolution du stock de surfaces commerciales projetées à 5 ans par les promoteurs. Ce stock augmente néanmoins en nombre d'opérations prévues (518 en 2018 contre 414 en 2017) mais aussi en volume de surfaces de vente 5.409.000 m² en 2018 contre 5.043.000 m² en 2017 (+ 7 %), selon l'Observatoire de l'immobilier commercial (LOIC) de Procos.

Le stock de projets augmente alors que les autorisations en CDAC reculent. Ce phénomène s'explique par le nombre croissant d'abandon de projets commerciaux avant même le dépôt des autorisations, faute de compromis politique et d'intérêt des enseignes. Ce phénomène est observé via L'Observatoire de l'Immobilier de Commerce Procos : LOIC.

Évolution du volume d'opérations d'immobilier de commerce en stock (données en m²)



Source : L'observatoire de l'immobilier commercial de Procos (LOIC)

La reprise du nombre de projets obéit à plusieurs logiques :

- **La modernisation de l'immobilier commercial existant** poursuit son cours. Les foncières adossées à des groupes de distribution alimentaire (Carmila, Mercialys, Immochan, ...) possèdent des stocks de projets importants et notamment des projets de restructurations-extensions pour financer la rénovation de leurs ensembles commerciaux. A noter, hors statistiques, Mercialys, comme d'autres aussi, moins fréquemment, procède à des réductions de surfaces des hypermarchés au profit des galeries marchandes adossées. Ces opérations n'engendrent pas de création de surface, mais un simple changement de destination.
- **La conquête des retail parks**, notamment dans les petites agglomérations. Cette forme d'immobilier commercial est apparue en France au début des années 2000 et représente aujourd'hui un stock de surface commerciale de 1,8 million de m² soit 33 % des surfaces projetées par les promoteurs sur les cinq prochaines années.

Les opérations emblématiques de plus de 15.000 m² livrées au cours de 2017

Ville	*Nom de l'opération*	*Surface de vente*	*Opérateur*
Sénart	Carré Sénart	28.196 m²	Unibail-Rodamco
Amiens	Shopping Promenade	37.255 m²	Frey
Roncq	Promenade de Flandres	46.150 m²	Altarea-Cogedim
Metz	Muse	22.259 m²	Apsys
Ajaccio	Auchan Atrium	37.963 m²	Promoteur local
Serris	Val d'Europe	16.170 m²	Klépierre
Le Chesnay	Parly 2	15.350 m²	Unibail-Rodamco

Source : L'observatoire de l'immobilier commercial de Procos (LOIC)

La nature des opérations projetées évolue peu d'une année sur l'autre.

58,5 % des surfaces projetées correspondent à des créations, chiffre en baisse constante.

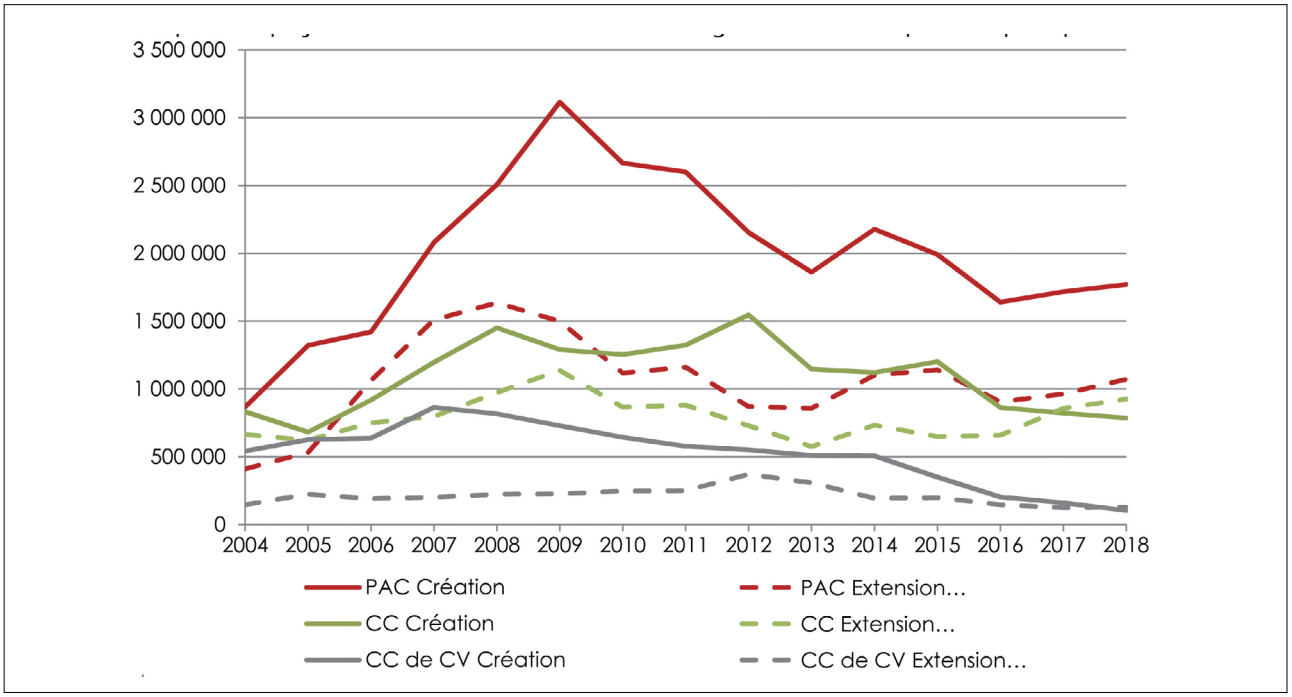
La périphérie reste toujours autant plébiscitée. Elle attire plus de 87 % des surfaces en projet, soit 4,7 millions de m². Les opérations de parcs d'activités commerciales dominent (2.842.000 m²), suivies de celles de centres commerciaux (1.721.000 m²). Les projets de centres commerciaux de centre-ville restent pour leur part, toujours en retrait et ne représentent que 4,3 % des surfaces en projet, soit 232.000 m².

Echéance des projets

47 % des projets sont annoncés à court terme, pour 2018 et 2019.

La part des projets à échéance indéterminée baisse légèrement et ne représente plus que 18 % du stock.

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



Source : L'observatoire de l'immobilier commercial de Procos (LOIC)

Exemples de projets d'immobilier de commerce de plus de 15.000 m² projetés à 2 ans

Ville	*Nom de l'opération*	Surface de vente prévisionnelle	*Opérateur*	*Echéance*
Retail park, parc d'activités commerciales, lotissements commerciaux ou ZAC				
Claye-Souilly	Shopping Promenade	30.000 m²	Frey	2019
Arcachon	Les Océanides	15.280 m²	Pichet	2018
Orléans	Cap Saran	21.601 m²	Carmila	2018
Saint-Etienne	Steel	52.500 m²	Apsys	2019
Centres commerciaux de périphérie				
Nice	Cap 3000	38.000 m²	Altarea-Cogedim	2018
Marseille	Géant Barneoud	14.000 m²	Mercialys	2018
Plaisir	Open Sky	17.577 m²	Compagnie de Phalsbourg	2018
Farébersviller	B'Est	28.600 m²	Codic France	2018
Grenoble	Neyrpic	46.000 m²	Apsys	2018
Lille	Lillenium	22.700 m²	Vicity	2019
Villefontaine	The Village	21.000 m²	Compagnie de Phalsbourg	2018
Centres commerciaux de centre-ville				
Marseille	Prado	18.000 m²	Klépierre	2018
Paris	My Cardinet	10.708 m²	CFA	2018

Source : L'observatoire de l'immobilier commercial de Procos (LOIC)

Enfin, parmi les 518 opérations en projets, 312 ont déjà obtenu leur autorisation. Elles représentent un volume de 3.236.244 m² de surface de vente (contre 2.655.000 m² en 2015).

Évolution du stock de projets d'immobilier de commerce

	Au 1er janvier 2017	Au 1er janvier 2018
Projets		
En nombre	414	518
En surface	5.043.000	5.409.025
Nature des opérations (% de surfaces)		
Création	60 %	58,5 %
Transfert extension	40 %	41,5 %
Type d'opération (% de surfaces)		
PAC	53 %	53 %
Centre commercial	33 %	32 %
Centre commercial de centre-ville	6 %	4 %
Magasins d'usines	4 %	3 %
Centre-ville	3 %	7 %
Autres	1 %	1 %
Date d'ouverture prévisionnelle (% des surfaces)		
N	19 %	22 %
N+1	26 %	24 %
N+2	13 %	20 %
N+3	10 %	6 %
Plus de n+3	6 %	10 %
Indéterminé	26 %	18 %
Projets autorisés en CDAC		
En nombre	235	312
En surface	2.936.000 m²	3.236.000 m²

Source : Procos-LOIC 2017 et 2018

Conclusion

Les autorisations de création de surface commerciale ont connu un faible ralentissement en 2017. Depuis 2015, les volumes de surfaces autorisées se situent à un niveau historiquement bas.

L'intérêt des opérateurs se confirme pour les opérations moins risquées : création, extension de PAC ou retail park et extension de centres commerciaux de périphérie ayant fait leurs preuves dans le temps.

A l'inverse, les projets de créations de centres commerciaux ex nihilo se font très rares.

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 Syt@del2, du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Les données de la base Syt@del2 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

Le bilan des projets d'opérations d'immobilier de commerce a été *réalisé à partir des données de* l'Observatoire de l'immobilier commercial (LOIC) de Procos.

Cet observatoire 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 3.000 m² pour les opérations de création et supérieure ou égale à 1.500 m², pour les extensions de sites existants.