



Dossier de presse - 20 janvier 2016

- Bilan et perspectives du marché de l'immobilier de commerce en France
- Actualité de la fédération

Bilan et perspectives du marché de l'immobilier de commerce en France

La production de surfaces de commerce a de nouveau ralenti en France en 2015, au vu :

- **de la chute de 7 % des surfaces de plancher commercial ayant obtenu leur permis de construire ;**
- **de la baisse brutale de 41 % des surfaces commerciales ayant obtenu leur autorisation d'exploitation commerciale en CDAC.**

Ce ralentissement devrait se poursuivre, au vu cette fois de la diminution de 19 % du stock d'opérations d'immobilier de commerce projetées à 5 ans par les promoteurs.

■ Diminution des permis de construire, chute des mises en chantier

La construction de surfaces commerciales recule de nouveau en 2015.

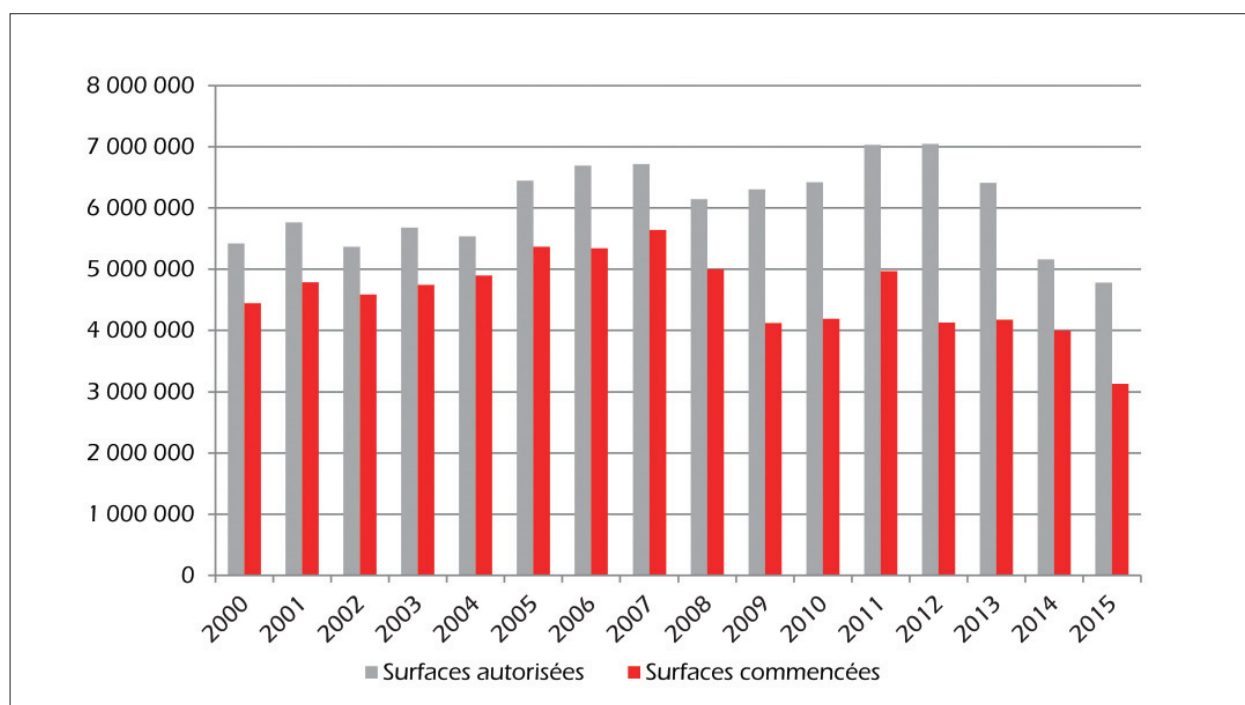
Le volume de surfaces de plancher commercial autorisé à travers les permis de construire diminue de 7 %, pour atteindre son niveau le plus bas – 4,8 millions de m² - depuis ces quinze dernières années.

Ce recul n'est probablement pas dû seulement à la crise. Il résulte également de l'expectative des opérateurs, dans les premiers temps de mise en œuvre de la réforme de l'urbanisme commercial, introduite par la loi **n° 2014-626 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE), dite « loi Pinel »** du 18 juin 2014.

La loi ACTPE est venue modifier le régime d'instruction des demandes de permis de construire et 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 nouveau système de « guichet unique » a échaudé les opérateurs, qui ont craint par ailleurs une augmentation du recours contentieux.

Ainsi, le volume de surfaces commencées, dont la construction a effectivement été engagée, chute de 21 %, pour atteindre son niveau le plus bas – 3,1 millions de m² - depuis ces quinze dernières années.

Evolution annuelle des surfaces de plancher commercial autorisées par les permis de construire, et de la part de ces surfaces mises en chantier (données en m²)



Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, base Sit@del2

■ Des projets qui chutent sur la réforme de l'urbanisme commercial

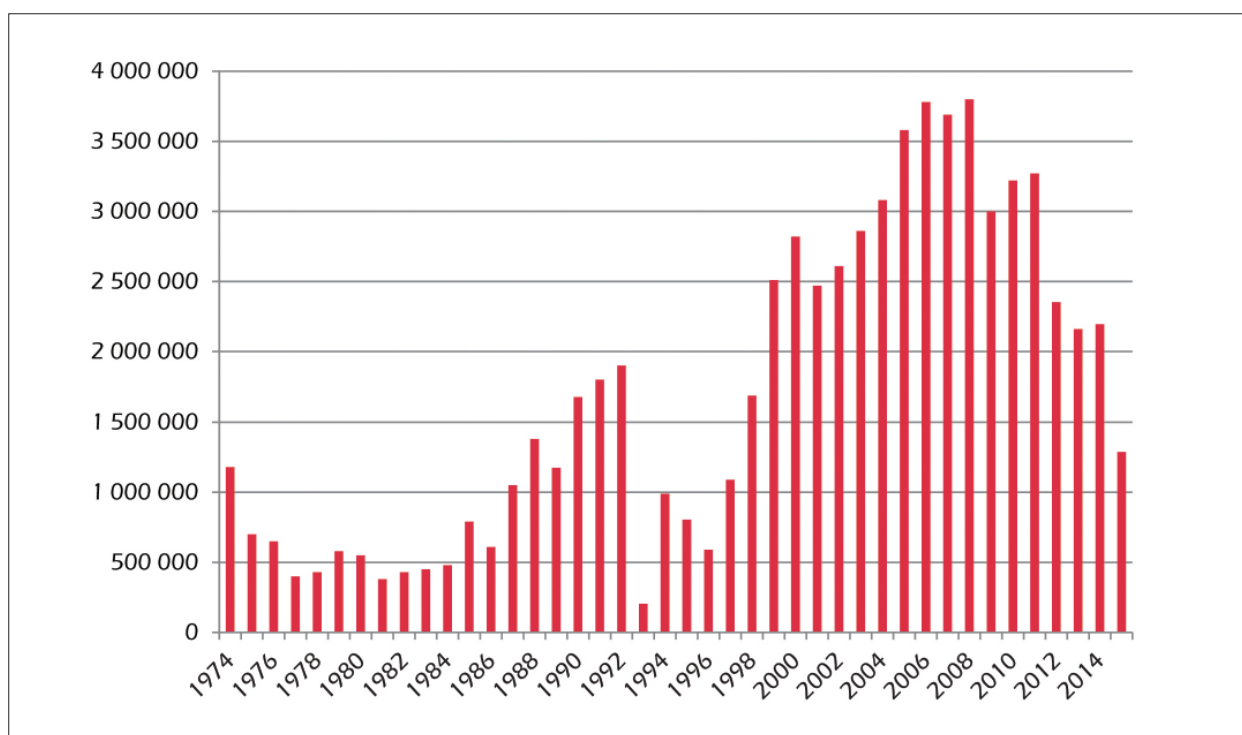
Le ralentissement est également manifeste sur le marché de l'immobilier de commerce, appréhendé cette fois à travers le volume des surfaces commerciales autorisées en CDAC et CNAC¹.

En 2015, 1.288.000 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 en chute de - 41 % par rapport à 2014 et atteint son niveau le plus bas depuis ces quinze dernières années.

De nouveau, ce recul est lié à la mise en œuvre du nouveau régime d'urbanisme commercial, introduit par la loi **n° 2014-626 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE), dite « loi Pinel »** du 18 juin 2014.

¹ En France, tout projet commercial est soumis à une autorisation préalable. Celle-ci est obligatoire dès lors que le projet développe une surface de vente supérieure à 1.000 m², seuil fixé par la loi de modernisation de l'économie (LME), depuis novembre 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)



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.

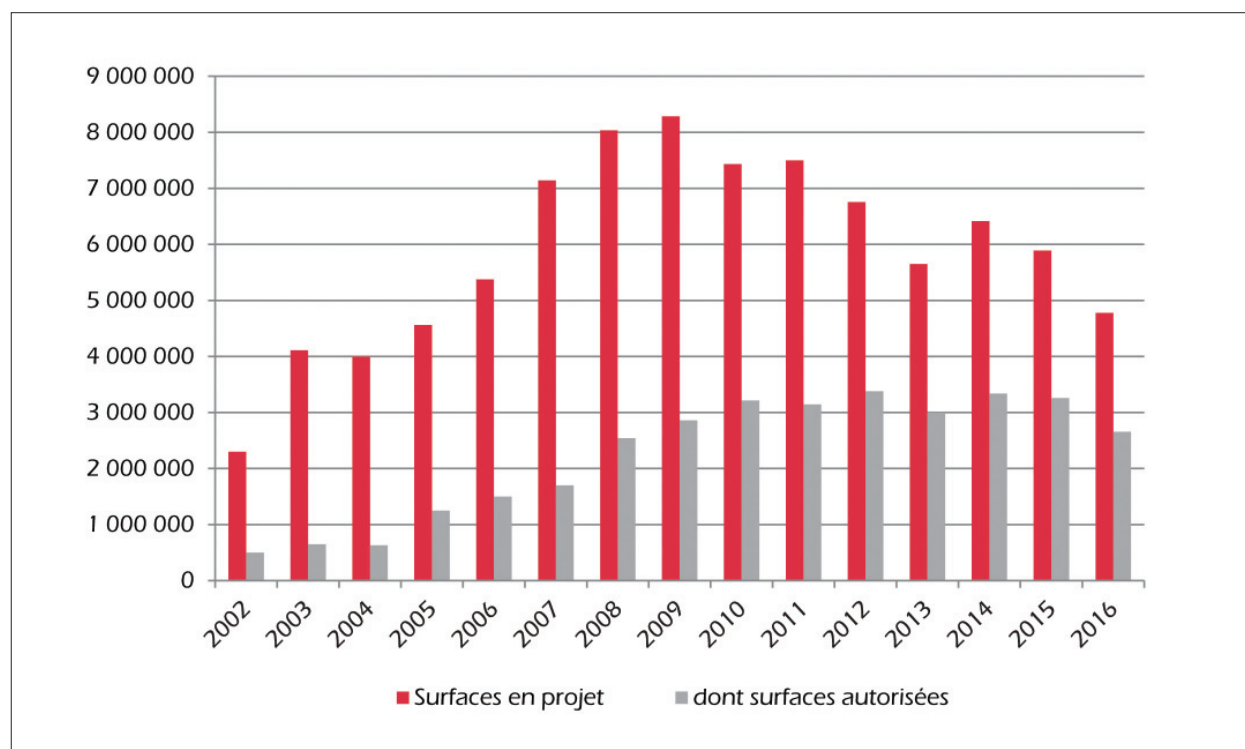
Si les volumes de surfaces commerciales autorisées baissent fortement, la nature des projets évolue peu d'une année sur l'autre.

Les créations l'emportent (76 % des surfaces autorisées) sur les transferts et extensions (24 %), quasi dans les mêmes proportions qu'en 2014 (73 % de créations pour 27 % de transferts extensions). De même, la moitié des surfaces autorisées se rapporte, comme en 2014, à la création ou à l'extension d'un ensemble commercial, qu'il s'agisse d'un parc d'activités commerciales ou d'un centre commercial. L'autre moitié se rapporte à la création ou à l'extension de grandes surfaces, principalement dans le secteur alimentaire (19 %) et dans celui du bricolage et du jardinage (10 %).

■ Un marché qui poursuit son repli depuis 2008

Au-delà des effets de cette réforme de l'urbanisme commercial, le marché de l'immobilier de commerce poursuit son repli amorcé depuis la crise de 2008, au vu de l'évolution du stock de surfaces commerciales projetées à 5 ans par les promoteurs. **Ce stock chute de 15 % en nombre d'opérations** (337 en 2015 contre 397 en 2014) **et de 19 % en volume de surfaces de vente** (4.777.000 m² en 2015 contre 5.891.000 m² en 2014), selon l'Observatoire de l'immobilier commercial (LOIC) de Procos.

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



Source : Procos – Loic

Ce constat doit toutefois être nuancé. Ainsi, ce dégonflement du stock s'explique principalement par l'accélération des sorties d'opérations au cours de l'année (61 projets livrés en 2015, pour un volume de 667.000 m² de surface de vente, contre 29 projets livrés en 2014, pour un volume de 360.000 m²) alors que les entrées de nouveaux projets sont restées stables d'une année sur l'autre (77 projets entrés en 2015, pour un volume de 943.000 m² de surface de vente, contre 81 projets entrés en 2014, pour un volume de 955.000 m²).

L'année 2015 a notamment été marquée par l'ouverture de deux très grands centres commerciaux : les Saisons de Meaux, en Île-de-France, et Polygone Riviera, dans la conurbation de Cannes et de Nice.

Les opérations de plus de 20.000 m² livrées au cours de 2015

Ville	Nom de l'opération	Surface de vente	Opérateur
Meaux	Les Saisons de Meaux	46.100 m ²	Immochan
Nice	Polygone Riviera	38.000 m ²	Unibaill
Gennevilliers	Enox	26.280 m ²	Compagnie de Phalsbourg
Sens	Les Portes de Bourgogne	24.450 m ²	JMP Expansion
Marseille	Rue de la République	24.000 m ²	Atemi
Thionville	Supergreen	24.000 m ²	Immobilière Frey
Pont-Ste-Maxence	Centre commercial Leclerc	23.500 m ²	Leclerc Galec

La nature des opérations projetées évolue peu d'une année sur l'autre.
Deux tiers des surfaces projetées correspondent à des créations.

La périphérie reste toujours autant plébiscitée. Elle attire plus de 90 % des surfaces en projet, soit 4,2 millions de m² (contre 89 % des surfaces, soit 5,2 millions de m² en 2014). Les opérations de parcs d'activités commerciales dominant (2.545.000 m²), suivies de celles de centres commerciaux (1.522.000 m²). Les projets de centres commerciaux de centre-ville restent pour leur part toujours en retrait : ils représentent 7,3 % des surfaces en projet, soit 350.000 m².

35 % des projets sont annoncés à court terme, pour 2016 et 2017. La part des projets à échéance indéterminée progresse légèrement, pour atteindre un tiers du stock.

Les projets d'immobilier de commerce de plus de 25.000 m² projetés à 2 ans

Agglomération	Nom de l'opération	Surface de vente prévisionnelle	Opérateur	Echéance
Retail park, parc d'activités commerciales, lotissements commerciaux ou ZAC				
Dinard	Cap Emeraude	57.000 m ²	Immo Mousquetaires	2016
Mont-de-Marsan	Zone de Malage	30.000 m ²	Catinvest	2017
Saint-Mard	Parc de la Goële	29.000 m ²	Desjouis	2017
Centres commerciaux de périphérie				
Bayonne	Les Allées Shopping	54.000 m ²	Sodec	2017
Nice	Cap 3000	38.000 m ²	Altaréa	2016
Ajaccio	Atrium	37.910 m ²	Groupe Rocca	2016
Compiègne	Sirius	32.600 m ²	Sirius	2017
Farébersviller	The B'Est	28.600 m ²	Codic France	2017
Sénart	Carré Sénart	28.200 m ²	Unibail	2017
Bayonne	Ikéa	27.750 m ²	Inter Ikéa	2016
Lille	Lillenum	27.700 m ²	Vicity	2017
Centres commerciaux de centre-ville				
Saint-Ouen	Docks	29.750 m ²	Nexity	2016
Paris	Entrepôts MacDonald	27.120 m ²	Semavip	2016
Metz	Muse	26.100 m ²	Apsys	2017

Enfin, parmi les 337 opérations en projets, 187 ont déjà obtenu leur autorisation. Elles représentent un volume de 2.655.000 m² de surface de vente (contre 3.240.000 m² en 2014) dont 25 % - 1.235.000 m² - ouvriront entre 2016 et 2017. 93 % des surfaces autorisées le sont en périphérie (2.330.000 m²), 1.405.000 m² sous forme de parcs d'activités commerciales, 810.000 m² sous forme de centres commerciaux.

	Au 1 ^{er} janvier 2015	Au 1 ^{er} janvier 2016
Projets		
En nombre	397	337
En surface	5.891.000 m ²	4.777.000 m ²
Nature des opérations (% de surfaces)		
création	65 %	63 %
transfert extension	35 %	37 %
Type d'opération (% de surfaces)		
PAC	53 %	53 %
Centre commercial	31 %	32 %
Centre commercial de centre ville	9 %	7 %
Magasins d'usines	3 %	4 %
Centre ville	2 %	3 %
Autres	1 %	1 %
Date d'ouverture prévisionnelle (% des surfaces)		
N	21 %	15 %
N+1	19 %	20 %
N+2	14 %	15 %
N+3	9 %	6 %
Plus de N+3	4 %	11 %
Indéterminé	29 %	33 %
Projets autorisés en CDAC		
En nombre	228	187
En surface	3.242.000 m ²	2.655.000 m ²

Source : Procos-LOIC 2014 et 2015

■ Conclusion

Le ralentissement de la production de surface commerciale, observé depuis 2008, se poursuit en 2015. L'intérêt des opérateurs se confirme pour les opérations moins risquées de création ou d'extension de PAC ou retail park et d'extension de centres commerciaux de périphérie ayant fait leur preuve dans le temps.

Cette prudence des promoteurs se double cette année d'une attitude circonspecte liée aux effets de la réforme de l'urbanisme commercial introduite par la loi « Pinel ». Il reste à vérifier si ce dernier effet restera limité dans le temps.

Note méthodologique

■ **Le bilan des autorisations de construction 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

■ **Le bilan des projets d'opération 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'opération commerciale autorisés ou non, comprenant une programmation commerciale supérieure ou égale à 4.000 m² pour les opérations de création et supérieure ou égale à 2.000 m² pour les opérations d'extension de sites existants.

Actualité de la Fédération

■ Procos - Toujours plus représentative du commerce spécialisé

Dès ce début d'année 2016, Procos accueille ELECTRO DEPOT et BOULANGER du groupe HTM. Avec plus de 180 magasins en France, ces deux enseignes renforcent la représentativité de la Fédération dans le secteur de l'équipement de la maison.



QARSON, distributeur automobile multimarques, vient également d'intégrer Procos. Pure player à l'origine, l'enseigne a la volonté de développer son réseau physique.



En 2015, 12 nouvelles enseignes, plus de 1.400 points de vente, ont rejoint la Fédération

La Fédération renforce sa représentativité dans tous les secteurs d'activité :

- COMTESSE DU BARRY, NATURÉO, en alimentaire spécialisé
- DOMINO'S PIZZA, HAPPINESS STATION en restauration rapide
- HISTOIRE D'OR, MARC ORIAN, TRÉSOR du groupe THOM EUROPE en équipement de la personne
- MOBALPA, SOCOO'C, PERENE du groupe FOURNIER en équipement de la maison
- THE BODY SHOP en hygiène & santé
- FITNESS BOUTIQUE en loisirs



■ Procos - Toujours plus de services

Les nouveautés de Procos en 2016 :

- **L'Atlas Procos** présente, sous forme de cartographies accessibles en ligne, le portrait commercial des villes rayonnant sur plus de 100.000 habitants. D'ici la fin d'année, les adhérents pourront consulter les données de plus de 130 zones d'influence.
- **L'Observatoire de l'Immobilier Commercial** recense les projets commerciaux développés par les 60 principales foncières et promoteurs immobiliers actifs en France. Plus de 350 projets commerciaux seront consultables en ligne et actualisés en continu.
- **Un nouveau club de réflexion** est créé sur les nouveaux lieux « malins » de commerce.

De plus en plus d'enseignes choisissent de s'implanter sur des « lieux malins » à proximité de petits alimentaires aux rendements élevés, ou simplement sur une sortie de nationale, d'autoroute, avec des flux importants. Où sont ces lieux malins, qu'en attendre, quelles sont les conditions de réussite d'une bonne implantation ? Seront les sujets abordés en groupe de travail.

Chaque mois, les grands rendez-vous du Club de l'Expansion se poursuivent avec au programme des prochaines réunions :

- **Le Grand Paris** et les nouvelles centralités en Île-de-France
- **Metz et Nancy** - Bilan de l'ouverture de Waves avant celle de Muse attendue à Metz pour 2017
- **Le modèle et l'évolution des retail-park** : étude prospective et participation de la Compagnie de Phalsbourg
- **La grande région Normandie** : trois zones d'influence aux destins croisés Caen, Rouen et Le Havre
- **Les principaux projets commerciaux** présentés et commercialisés au SIEC

PROCOS, LA Fédération du commerce spécialisé

- 260 enseignes
- 60.000 points de vente
- 735.000 emplois
- 93,5 milliards euros
- 35 % du chiffre d'affaires du commerce spécialisé.

Procos accompagne les enseignes dans le développement pérenne de leur réseau. Son bureau d'études exploite une base de données unique « chiffre d'affaires et loyers » sur plus de 1.000 sites commerciaux, et réalise tout au long de l'année des analyses sur les évolutions du marché et les tendances de consommation. Plus de 200 études de régions, d'agglomérations, de sites commerciaux sont à la disposition des enseignes.

Procos se veut un espace d'échanges et de partage entre enseignes. Que ce soit lors du grand rendez-vous mensuel de l'expansion ou au sein des clubs thématiques (Cross Canal, Moyennes Surfaces, Petites Villes, Restauration), le partage d'expériences, les réflexions sur les enjeux et le devenir du commerce sont au cœur des débats.

La Fédération, de par sa représentativité, assure un rôle de représentation et de défense des intérêts du commerce spécialisé auprès des ministères, des pouvoirs publics et de la filière.

Procos rassemble ce qu'il y a de plus dynamique et innovant dans le commerce spécialisé.