

Paris, le 21 janvier 2010

Note d'expert

2009 : en pleine crise, la surproduction de surfaces commerciales s'aggrave

Procos dresse le premier état de la libéralisation des implantations commerciales permise par la loi de modernisation de l'économie (LME). En 2009, période de crise et de baisse de la consommation, dans un marché français déjà saturé, un nouveau record de volume de surfaces commerciales a été battu. On observe une tendance semblable aux années précédentes. Même si les promoteurs commencent à ralentir leur production de surfaces commerciales, le nombre de projets autorisés par les collectivités locales est considérable. Dès aujourd'hui, il est urgent de redéfinir une approche stratégique des implantations commerciales car la question des équilibres territoriaux ne s'est jamais posée avec autant d'acuité.

■ La LME a accéléré l'expansion des surfaces commerciales : 4 millions de nouveaux m² en 2009

Depuis la LME, tout projet commercial est soumis à une autorisation préalable, dès lors qu'il développe une surface de vente supérieure à un seuil porté de 300 m² à 1.000 m² ; en revanche, l'ouverture d'une surface inférieure à 1.000 m² est dispensée de procédure d'autorisation.

En 2009, près de 3 millions de m² de surfaces commerciales ont été autorisés par les nouvelles Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) en France métropolitaine.

En prenant également en compte les projets compris dans la tranche de 300 à 1.000 m² (soumis précédemment aux Commissions Départementales d'Équipement Commercial - CDEC), soit plus d'un million de m² supplémentaires, plus de 4 millions de m² de surfaces commerciales auront été produits cette année.

Ainsi, malgré la crise, la production de surfaces commerciales se maintient à un rythme très soutenu. Elle atteint cette année son plus haut niveau, après les années record de 2007 (3,5 millions de m²) et de 2008 (3,1 millions de m² autorisés auxquelles s'ajoutent les extensions de surfaces développées durant la période transitoire de septembre à novembre 2008, estimées entre 500.000 et un million de m²).

■ Une pression qui se maintiendra dans les prochaines années, à la périphérie des villes

Le volume de projets d'ensembles commerciaux apparaît décalé par rapport à la conjoncture. La crise est pourtant là et la surproduction se heurte à une baisse de la consommation mais aussi à une certaine frilosité de la part des enseignes. Ces deux facteurs rendent indispensable une réaction urgente des élus locaux, représentants de nos villes et garants de nos équilibres territoriaux.

Selon l'observatoire des projets d'ensembles commerciaux de Procos, 593 projets (soit 7.432.000 m²) sont déjà prévus pour les 5 prochaines années, ce qui fait de la France le pays d'Europe dans lequel le plus grand nombre de projets et de m² sont programmés. Si le nombre de projets est pour la première fois en baisse depuis les années 1990, il se maintient à un niveau très élevé, et n'indique pas un retournement de conjoncture : cette tendance se maintiendra.

80 % des surfaces en projet (5.900.000 m²) concernent des opérations de périphérie dont 52 % des parcs d'activités commerciales (3.780.000 m²) et 28 % des centres commerciaux (2.120.000 m²). Les centres commerciaux de centre ville (890.000 m²) ne représentent que 12 % des surfaces en projet.

Parmi ces 593 projets, 234 ont déjà obtenu leur autorisation ; ils représentent un nouveau record de volume de 3.213.000 m² de surfaces commerciales (dont 30 % - 986.000 m² - ouvriront dès 2010).

82 % des surfaces autorisées le sont en périphérie (2.635.000 m²), 1.480.000 m² sous forme de parcs d'activités commerciales (avec 2/3 de création, 1/3 d'extension), 1.155.000 m² sous forme de centres commerciaux (avec de nouveau 2/3 de création, 1/3 d'extension).

■ Une surproduction de m² commerciaux injustifiée et anachronique

Cette évolution ne suit aucune logique économique : la consommation des ménages a chuté à + 0,9% en 2008 et + 0,7% en 2009, alors qu'elle était d'environ + 2 à 2,5% par an en moyenne jusqu'en 2007 ; le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) estime à - 3,9% la baisse de fréquentation des centres commerciaux sur l'année 2009.

Cette surproduction, sans suivi de la demande, risque de créer un phénomène de « cannibalisation » des commerces, des fermetures, et donc de développement de friches commerciales.

Enfin, elle fragilisera les équilibres entre centres villes et périphéries, déjà très précaires, alors que l'évolution de notre société rend indispensable un tissu de commerces dynamique et varié en centre ville : densification de l'habitat en centre ville, vieillissement de la population...

■ Pour une approche stratégique des équilibres territoriaux

Ces deux bilans montrent la nécessité d'une approche stratégique des équilibres territoriaux et des implantations commerciales, dans la continuité du Grenelle de l'Environnement, qui propose plusieurs mesures de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des équilibres territoriaux, de maîtrise des déplacements, etc.

L'urbanisme commercial doit être traité spécifiquement, dans une loi fondatrice, autour de plusieurs principes-clés.

La Fédération Procos préconise ainsi, que le volet commercial des SCOT soit renforcé et rendu obligatoire. Elle soutient également l'application de nouvelles prescriptions en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère, pour améliorer la qualité des nouveaux programmes mais avec une maîtrise des coûts évitant l'envolée des loyers pour les nouveaux commerces créés.

Enfin, elle appelle à la création de nouveaux outils, pour la maîtrise foncière, le montage et le portage des opérations, afin de relever l'enjeu de la requalification des sites existants, en priorité celui des entrées de ville dégradées.

Le Gouvernement s'était engagé lors de l'examen de la LME à déposer avant fin 2008 un projet de loi refondant l'urbanisme commercial et avait chargé le député Charié d'une mission en ce sens. Celui-ci a réuni l'ensemble des acteurs du commerce, qui ont travaillé ensemble à des propositions de solutions concrètes et applicables.

Cette réforme doit aller à son terme : elle est indispensable pour les villes et le commerce, dont le développement anarchique se poursuit à la faveur du régime transitoire instauré par la LME.

Note Méthodologique

Bilan de la Loi de Modernisation de l'Economie

Le bilan a été établi à partir des sources préfectorales, en France métropolitaine, à la mi décembre 2009. Les données, disponibles dans 86 départements, portent sur un total de 2.468.627 m² de surfaces autorisées.

Le bilan global, qui fait état de près de 3 millions de m² de surfaces autorisées, a été établi après extrapolation des données non renseignées dans 10 départements (Aude, Gers, Loire-Atlantique, Lot, Pyrénées-Atlantiques, Saône-et-Loire, Savoie, Var, Vaucluse, Seine-Saint-Denis).

Selon la base de donnée Urbanicom (réseau des Chambres de Commerce et d'Industrie), un million de m² autorisé en 2007 concernaient des projets de 300 à 1.000 m². Pour 2009, le niveau d'un million de m² pour la tranche des 300 à 1.000 m² est sans doute en deçà de la réalité, les hard discounters ayant publiquement annoncé avoir accéléré leur développement.

L'Observatoire Procos des projets commerciaux

Les résultats de cette étude sont issus de l'Observatoire Procos des projets commerciaux, mis en place en 1992.

Par projets commerciaux sont considérées toutes les opérations d'aménagement ou de promotion comprenant une programmation commerciale supérieure ou égale à 4.000 m² pour les créations et supérieure ou égale à 2.000 m² pour les extensions de sites existants.

Il s'agit d'une base de données prospective, permettant de réaliser un état des lieux du stock de m² commerciaux en projet, puisqu'elle recense les projets très en amont et non pas uniquement lors de leur passage devant les Commissions départementales d'Aménagement Commercial.

Cette base de données est quotidiennement mise à jour à travers des contacts avec les promoteurs, collectivités locales, organismes consulaires, sociétés d'aménagement et une veille presse.

Contacts presse

Procos

Aude Le Vaillant
Tél. 01.44.88.95.60
aude.levaillant@procos.org

Procos, fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé,
représente 233 enseignes du commerce spécialisé - près de 33.460 points de vente
457.800 emplois - 65,1 milliards d'euros de chiffres d'affaires
soit 35 % du commerce spécialisé français