

2014 : un ralentissement confirmé de la production de surfaces commerciales

La production de surfaces de commerce a de nouveau ralenti en France en 2014, comme en témoignent :

- la chute brutale de 20 % des surfaces de plancher commercial ayant obtenu leur permis de construire ;
- la baisse de 3 % des surfaces commerciales ayant obtenu leur autorisation d'exploitation commerciale en CDAC.

Ce ralentissement devrait se poursuivre, au vu cette fois de l'évolution du stock d'opérations d'immobilier de commerce en projet par les promoteurs, en baisse de 8 % sur les 5 années à venir.

■ Chute des permis de construire, stagnation des mises en chantier

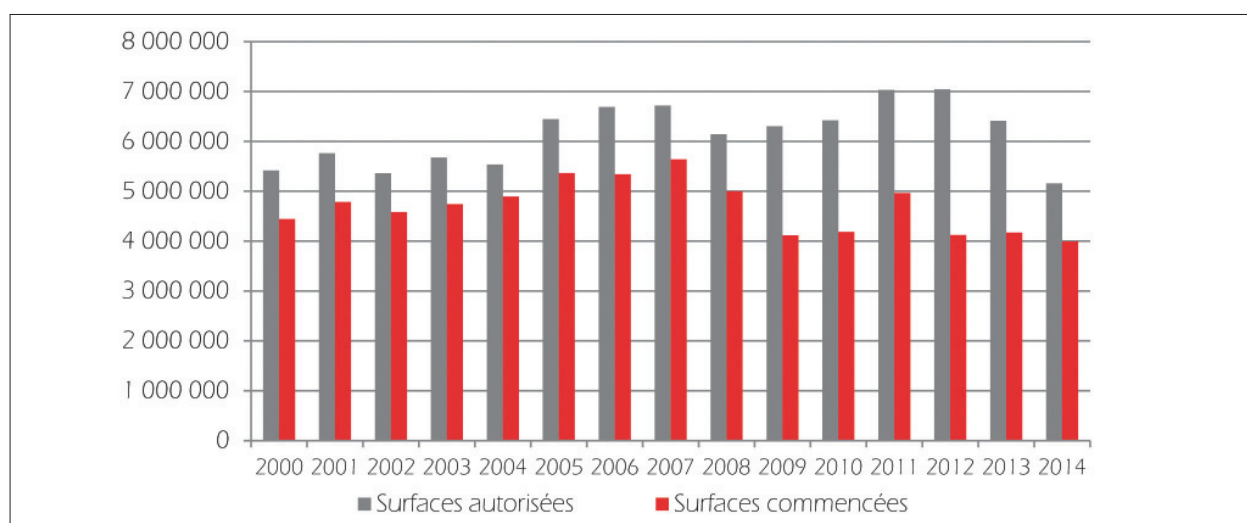
La construction de surfaces commerciales recule fortement en 2014.

Le volume de surfaces de plancher commercial autorisé à travers les permis de construire chute de 20 %, pour atteindre son niveau le plus bas - 5,1 millions de m² - depuis ces quinze dernières années.

Ce recul n'est probablement pas dû seulement à la crise. La réforme du Code de l'urbanisme, introduite par la loi Alur, dont l'examen parlementaire s'est poursuivi jusqu'en 2014 (la loi pour l'Accès au Logement et un urbanisme rénové, loi dite « Duflot », a été promulguée en mars 2014) a pu temporairement freiner les demandes et la délivrance des permis de construire.

Ainsi, les surfaces commencées, dont la construction a été effectivement engagée, se sont malgré tout maintenues à un niveau de près de 4 millions de m². Toutefois, ce volume se situe là encore, à son niveau le plus faible, 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

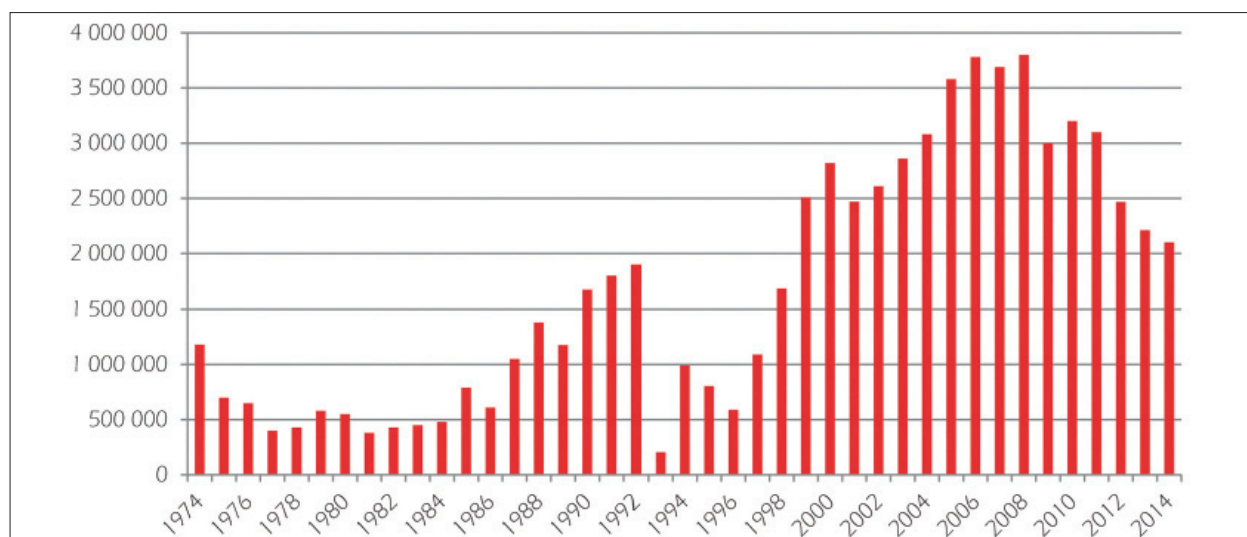
■ Baisse des demandes mais augmentation des autorisations en CDAC

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 2014, 2.101.600 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 recul de 3 % par rapport à 2013 et atteint son niveau le plus bas, là encore, depuis ces quinze dernières années.

Ce recul résulte principalement d'une diminution des demandes d'autorisation (2,6 millions de m² déposés en 2014 contre 2,8 millions de m² déposés en 2013), alors que les CDAC et la CNAC ont été plus laxistes en accordant davantage leur autorisation cette année (77 % des m² déposés ont été autorisés en 2014 contre 73 % en 2013).

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.

En toute rigueur, il faudrait ajouter à ces chiffres les surfaces de vente des « drive », qui depuis la promulgation de la loi Alur, sont soumis au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Quelques 651 drive ont été créés ex-nihilo en 2014 (source Panorama Trade Dimensions), représentant une surface bâtie totale estimée entre 1,2 et 1,4 million de m². En tenant également compte de cette forme de vente, le volume global de surfaces commerciales autorisées serait compris dans une fourchette de 3,3 à 3,5 millions de m² en 2014.

	2012	2013	2014
Nombre de créations ex nihilo de drive	462	673	651
Surfaces de vente estimées en millions de m ²	0,8 à 1,0	1,2 à 1,4	1,2 à 1,4

Source : Panorama Trade Dimensions

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.

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

Les créations l'emportent toujours (73 % des surfaces autorisées) sur les transferts et extensions (27 %), quasi dans les mêmes proportions qu'en 2013 (76 % de créations pour 24 % de transferts extensions). De même, la moitié des surfaces autorisées se rapporte, comme en 2013, 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, qu'il s'agisse d'hypermarchés ou de supermarchés (21 %) ou de grandes surfaces spécialisées en majorité dans le bricolage et la jardinerie (16 %), l'équipement de la maison (7 %) ou l'équipement de la personne (4 %).

■ Moins de projets dans les cartons des promoteurs

A moyen terme, ce ralentissement de la production de surfaces commerciales devrait se confirmer, au vu de la baisse du stock d'opérations d'immobilier de commerce projetées par les promoteurs.

Ce stock comprend à date, au 1^{er} janvier 2014, quelques 397 opérations représentant 5.891.000 m² de surface de vente en projet à moyen terme, selon l'Observatoire de l'immobilier commercial (LOIC) de Procos. Il chute de 7 % en nombre d'opérations et de 8 % en volume de surfaces de vente, par rapport à 2013.

Evolution du stock d'opérations d'immobilier de commerce en projet, détenus par les promoteurs institutionnels en France (données en m²)



En revanche, la nature des projets, une fois encore, évolue peu d'une année sur l'autre.

A l'échelle des agglomérations urbaines, 89 % des surfaces en projet, soit 5.230.000 millions de m², sont localisées en périphérie (87 % des surfaces en projet en 2013, soit 5,6 millions de m²). Les opérations de parcs d'activités commerciales dominent (3.132.000 m²), suivies de celles de centres commerciaux (1.851.000 m²). Les projets de centres commerciaux de centre-ville restent marginaux : ils ne représentent que 1,9 % des surfaces en projet, soit 113.000 m².

40 % des projets sont annoncés à court terme, pour 2015 et 2016. La part des projets à échéance indéterminée se maintient à un niveau élevé, de 29 %.

Les projets d'immobilier de commerce majeurs à 3 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
Lille	Promenade de Flandre	45.000 m ²	Altaréa	2015
Toulouse	Le Grand Village	38.155 m ²	Mercialys	2015
Mont-de-Marsan	Zone de Malage	38.000 m ²	Catinvest	2017
Montélimar	L'Envol	35.200 m ²	Sodec	2017
Centres commerciaux de périphérie				
Toulouse	Val Tolosa	63.250 m ²	Unibail	2016
Bayonne	Ikéa	57.000 m ²	Interikéa	2016
Bayonne	Les Allées Shopping	54.000 m ²	Sodec	2016
Meaux	Les Saisons de Meaux	46.100 m ²	Immochan	2015
Nice	Polygone-Rivière	38.000 m ²	Unibail-Socri	2015
Centres commerciaux de centre-ville				
Metz	Muse	26.100 m ²	Apsys	2017
Paris	Entrepôt Macdonald	27.120 m ²	Sémavip	2015
Marseille	Bleu Capelette	24.400 m ²	Icade	2017
Marseille	Rue de la République	24.000 m ²	Atémi	2015
Paris	La Vill'Up	20.000 m ²	Apsys	2015

Parmi les 397 opérations recensées, 228 ont déjà obtenu leur autorisation. Elles représentent un volume de 3.240.000 m² de surface de vente (contre 3.340.000 m² en 2012) dont 28 % - 1.655.000 m² - ouvriront entre 2015 et 2016.

93 % des surfaces autorisées le sont en périphérie (2.858.000 m²), 1.650.000 m² sous forme de parcs d'activités commerciales, 1.050.000 m² sous forme de centres commerciaux.

Evolution du stock de projets d'immobilier de commerce

	Au 1 ^{er} janvier 2014	Au 1 ^{er} janvier 2015
Projets		
En nombre	430	397
En surface	6.416.000 m ²	5.891.000 m ²
Nature des opérations (% de surfaces)		
création	65 %	65 %
transfert extension	35 %	35 %

	Au 1 ^{er} janvier 2014	Au 1 ^{er} janvier 2015
Type d'opération (% de surfaces)		
PAC	54 %	53 %
Centre commercial	29 %	31 %
Centre commercial de centre ville	11 %	9 %
Magasins d'usines	3 %	3 %
Centre ville	2 %	2 %
Autres	1 %	1 %
Date d'ouverture prévisionnelle (% des surfaces)		
N	17 %	21 %
N+1	29 %	19 %
N+2	15 %	14 %
N+3	6 %	9 %
Plus de N+3	5 %	4 %
Indéterminé	28 %	29 %
Projets autorisés en CDAC		
En nombre	211	228
En surface	3.340.000 m ²	3.242.000 m ²

Source : Procos-LOIC 2014 et 2015

■ Conclusion

Le ralentissement de la production de surface commerciale, observé depuis 2008, se poursuit en 2014, comme en témoignent la baisse des mises en chantier de murs commerciaux ou encore, la diminution des autorisations administratives délivrées pour de nouvelles surfaces commerciales (permis de construire et CDAC).

Le marché de l'immobilier de commerce serait-il parvenu à maturité ? Pour illustration : l'année 2014 ne s'est-elle pas distinguée par un volume record de 7,7 milliards d'euros de transactions dans l'immobilier de commerce (cessions d'Unibail, de Klépierre, de Corio...) où la reconstitution des portefeuilles d'actifs semble l'avoir emporté sur le développement de nouveaux projets ?

Le marché prend plutôt une respiration car même ralenti, le développement des opérations se poursuit. Ce développement apparaît en revanche plus sélectif. Ainsi, l'intérêt des opérateurs se confirme pour les opérations de création ou d'extension de PAC ou retail park ainsi que pour les opérations d'extension de centres commerciaux de périphérie.

En revanche, les opérations plus risquées, plus coûteuses et/ou de plus long terme poursuivent leur reflux, à l'exemple des créations ou extensions de centres commerciaux de centre-ville.

Le comportement plus prudent des promoteurs ne signifie pas nécessairement que leurs projets trouvent plus facilement une justification économique en rapport avec les besoins de consommation des territoires, quand bien même les collectivités s'avèrent toujours plus laxistes dans la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale de ces projets. L'allongement des délais de réalisation, les difficultés de commercialisation, comme l'incertitude grandissante qui pèse sur les dates de sorties des opérations révèle aussi d'un comportement plus prudent de la part des preneurs.

Une question reste posée : même ralentie, la production des surfaces commerciales comme les prix de ces surfaces continuent de croître à un rythme supérieur à celui de l'évolution de la consommation et des chiffres d'affaires du commerce de détail. Jusqu'à quand ?

Note méthodologique

■ **Le bilan des autorisations de construction de surfaces commerciales**

Le bilan des autorisations de construction de surfaces de plancher commerciales, 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.