

# Grandes surfaces : un secteur en pleine évolution

## PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL  
COMMERCE ET CONSOMMATION / DÉCEMBRE 2018

# VILLES

## CHIFFRES CLÉS

au 1<sup>er</sup> janvier 2018

### Aire urbaine de Toulouse :

- **1 423 400 m<sup>2</sup>** de grandes surfaces, soit + 2,0% en un an
- **21 200 m<sup>2</sup>** autorisés en 2017
- **168 600 m<sup>2</sup>** de surfaces autorisées non ouvertes

La croissance des grandes surfaces commerciales a fortement ralenti depuis la fin des années 2000. Cette tendance s'explique par un double phénomène : une baisse de la consommation des ménages et une évolution des modes de consommation avec le développement du e-commerce et un retour à la proximité avec des formats de distribution plus petits. Quels sont les territoires et les secteurs d'activité les plus impactés par ces changements ?

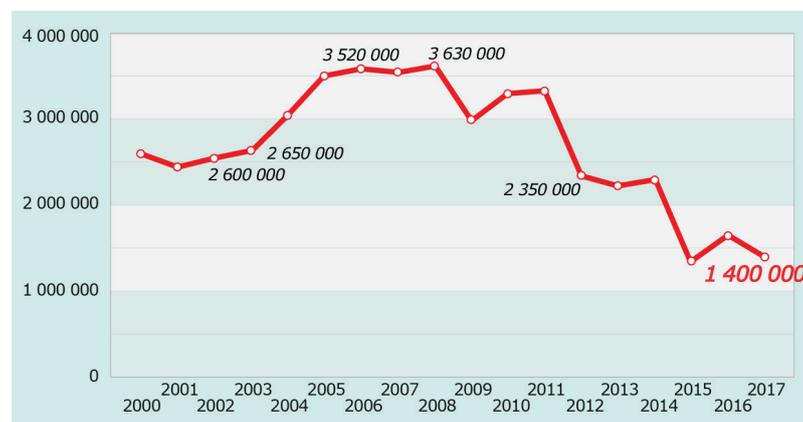
### Les autorisations commerciales ont baissé depuis 2008 au niveau national

En France, au cours de la dernière décennie, les autorisations commerciales sont passées de plus de 3,5 à 1,4 millions de m<sup>2</sup> en 2017. Les territoires les plus attractifs sont les métropoles qui connaissent une forte croissance démographique et économique. Les pôles urbains les plus dynamiques sont Lyon, Bordeaux et Toulouse avec plus de 80 000 m<sup>2</sup> autorisés en CDAC chacun pour les trois dernières années. Lille, Aix-Marseille et Nice arrivent juste derrière avec des volumes accordés allant de 70 000 m<sup>2</sup> à 40 000 m<sup>2</sup>. Depuis les années 2000, le développement de nouveaux centres commerciaux de plusieurs milliers de mètres carrés s'est considérablement réduit. Seul un grand centre commercial a ouvert depuis les 3 dernières années, celui des Terrasses du Port à Marseille. Dans les grands pôles commerciaux, les projets sont liés à la modernisation de grands centres vieillissants. Cette rénovation s'accompagne d'une diversification des activités des zones

commerciales avec le développement de zones dédiées à la culture et aux loisirs mais aussi à la santé et au bien-être avec des salles de sports, des centres de remise en forme, des SPA... Ces rénovations transforment les aménagements urbains et l'architecture du pôle commercial, en théâtralisant l'offre pour favoriser la balade, pour en faire une destination, un nouveau lieu de vie. Se développent également des ensembles commerciaux ou retails-parks,

constitués de petites et moyennes surfaces, situés principalement en périphérie des grandes agglomérations. Les secteurs activités les plus dynamiques aujourd'hui sont l'équipement de la maison, les solderies et les magasins Bio qui ont connu une progression de 100% durant l'année 2017. Les secteurs de l'équipement de la personne, le sport et l'alimentaire discount connaissent un net recul des ouvertures depuis plusieurs années.

Surfaces autorisées en CDAC en France (surface de vente en m<sup>2</sup>)  
Source : OP2C 2017 aua/T



### Surfaces de vente autorisées dans l'aire urbaine de Toulouse (en m<sup>2</sup>)

Source : OP2C 2017 aua/T



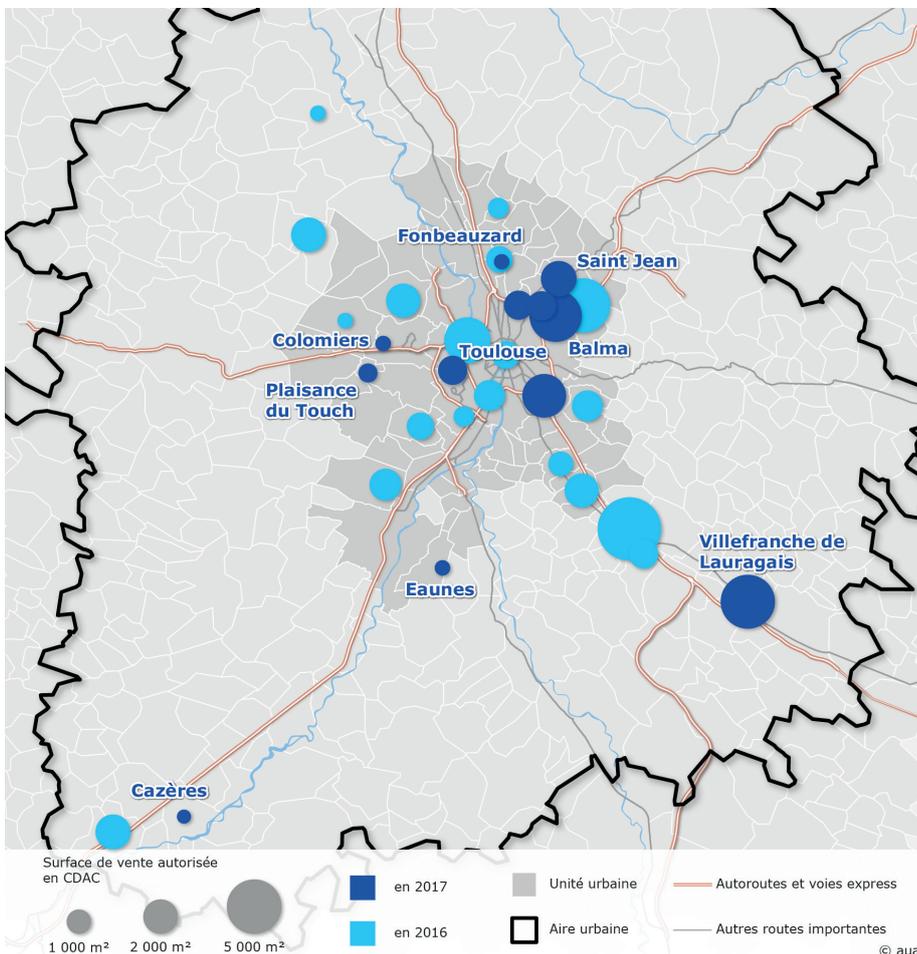
### Surfaces autorisées non ouvertes dans l'aire urbaine de Toulouse (en m<sup>2</sup>)

Source : OP2C 2017 aua/T



### Surfaces autorisées en CDEC-CDAC en 2017

Source : OP2C 2017 aua/T



### Le recul des surfaces autorisées en CDAC se confirme également dans l'aire urbaine de Toulouse

En 2017, ce sont 21 200 m<sup>2</sup> de surfaces de vente qui ont été autorisées. La typologie des projets évolue peu d'une année à l'autre. Elle reste largement alimentée par la création ou l'extension de retils-parks comme à Villefranche-de-Lauragais, Saint-Jean ou Fonbeauzard. A noter également, l'accord de la première phase de l'ensemble commercial programmé sur Toulouse Aerospace qui prévoit la création d'un supermarché et de huit boutiques.

Le projet Portes des Pyrénées à Muret de 25 300 m<sup>2</sup>, avec un hypermarché et 14 moyennes surfaces spécialisées, avait été accordé en CDAC en décembre 2017, mais a ensuite été refusé en CNAC.

### Le stock atteint son niveau le plus bas depuis 2010

Avec près de 169 000 m<sup>2</sup>, les surfaces autorisées encore fermées connaissent une baisse continue depuis quatre ans. Le stock représente aujourd'hui 12 % du parc existant.

Il est essentiellement composé de projets de restructuration avec extension de pôles existants, comme à Montgiscard, Purpan à Toulouse ou encore le transfert de la place commerciale d'Empalot, projet qui s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier.

Quelques programmes de nouveaux retils parks sont identifiés comme à Flourens, Caraman ou Villefranche-de-Lauragais. Et de nouvelles grandes surfaces spécialisées notamment en bricolage, équipement de la maison et de la personne sont également dans le stock.

Le projet Val Tolosa, de 63 200 m<sup>2</sup>, représente à lui-seul 40 % des surfaces autorisées fermées. Ce centre commercial est comptabilisé dans le stock depuis dix ans et l'avenir du projet reste incertain. Un nouveau jugement par le tribunal administratif de Toulouse est attendu.

## L'offre commerciale continue de se développer

L'offre de surfaces de vente continue de progresser avec une moyenne de 20 000 m<sup>2</sup> supplémentaires chaque année depuis 2011. En 2017, la croissance de l'offre s'établit à 27 800 m<sup>2</sup> grâce à l'ouverture de 55 000 m<sup>2</sup> de grandes surfaces. Par ailleurs, 27 200 m<sup>2</sup> de fermetures ont été recensés pendant l'année. Les ouvertures sont portées par la création de nouveaux ensembles commerciaux comme à Rouffiac-Tolosan, Cugnaux ou à Barrière de Paris à Toulouse et par l'extension d'ensembles commerciaux notamment à Fronton, Cazères, Cornebarrieu ou encore Boulac.

La typologie d'activité de ces ouvertures est semblable à celle observée au niveau national, avec la création de nouvelles surfaces alimentaires notamment en « Bio », une croissance toujours forte de grandes surfaces en équipement de la maison et en particulier d'enseignes discount notamment les enseignes Action et Centrakor. Les surfaces dédiées au bricolage et à la jardinerie continuent de se développer avec de nouveaux points de vente dans le centre-ville de Toulouse (Compans-Caffarelli et rue de Metz).

## Des fermetures et de la vacance qui se concentrent dans les pôles majeurs

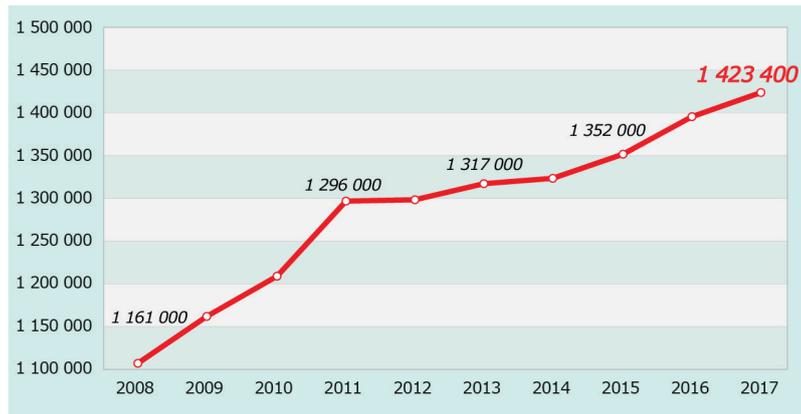
Une trentaine de cellules commerciales ont fermé en 2017, dont une majorité est localisée sur trois pôles : Portet-sur-Garonne, Roques-sur-Garonne et Saint-Orens-de-Gameville.

Une première expertise de la vacance a été menée en collaboration avec la DDT de la Haute-Garonne, à partir des fichiers fonciers du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle confirme la concentration du phénomène dans le cœur de l'agglomération toulousaine et notamment sur les pôles majeurs : 57% des locaux vides sont situés dans les grands pôles commerciaux de l'aire urbaine.

Les trois secteurs les plus touchés sont Portet-sur-Garonne, Saint-Orens-de-Gameville et l'entrée nord de Toulouse. Toutefois, le taux de vacance sur ces territoires reste assez faible, seulement 5% du parc existant sur chacun des pôles. Les commerces aujourd'hui vacants sont principalement de grandes enseignes spécialisées en équipement de la maison (43 % des locaux fermés).

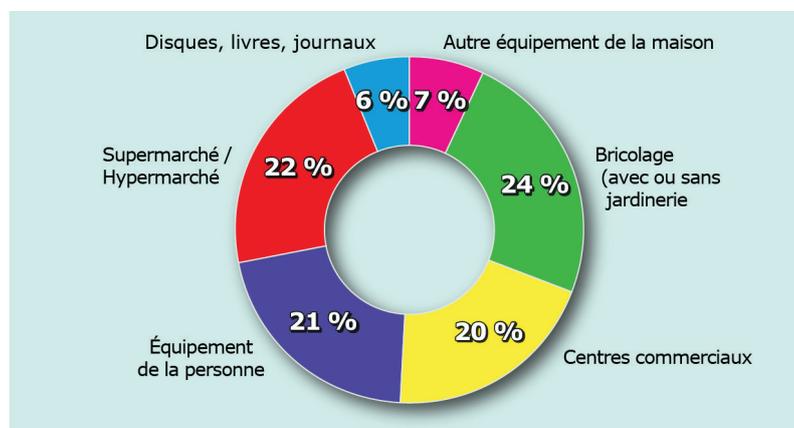
## Offre commerciale de grandes surfaces dans l'aire urbaine de Toulouse (surface de vente en m<sup>2</sup>)

Source : OP2C 2017 aua/T



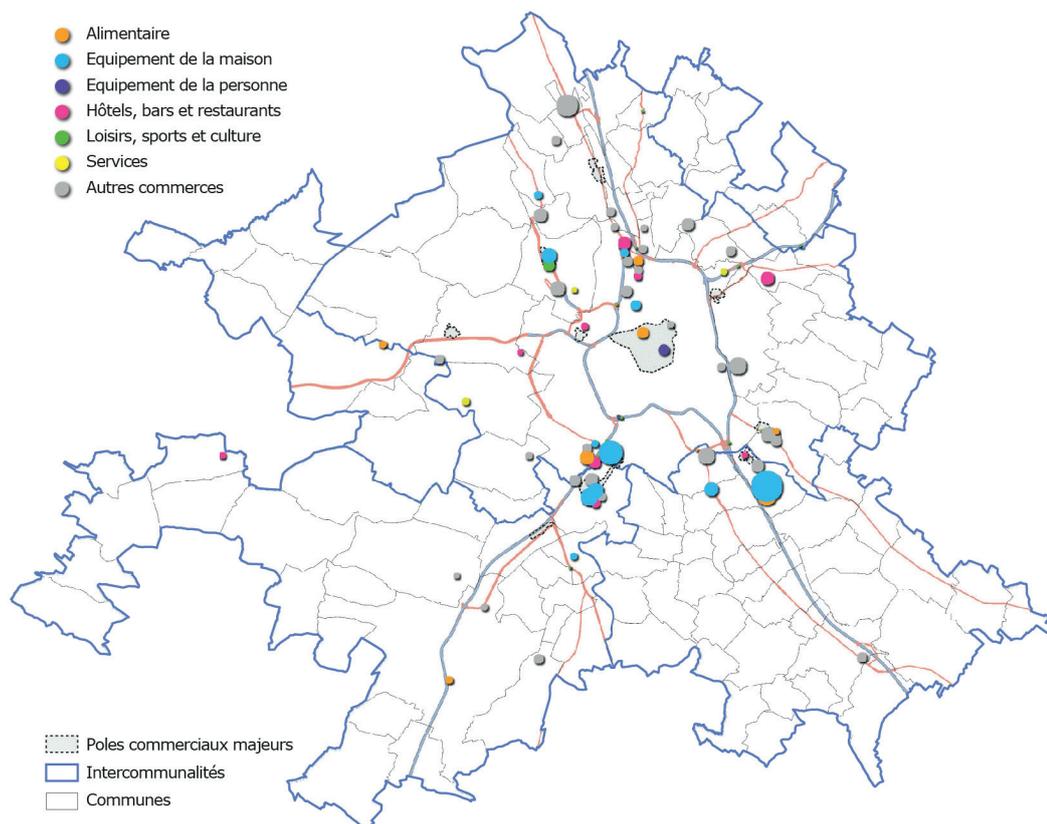
## Ouvertures commerciales en 2017 dans l'aire urbaine de Toulouse

Source : OP2C 2017 aua/T



## Commerces (>300 m<sup>2</sup>) vacants depuis plus de 5 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Sources : DDT 31, aua/T OP2C / © IGN BDCARTO @ DGFiP 2016



## Dans quelles dynamiques s'inscrivent les pôles commerciaux majeurs ?

Dans l'aire urbaine de Toulouse, une première analyse a été engagée afin de mesurer les dynamiques sur les pôles majeurs aujourd'hui plus fortement touchés par la vacance et l'obsolescence.

**en m<sup>2</sup>**  
 + moins de 5 000 m<sup>2</sup>  
 ++ 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>  
 +++ plus de 10 000 m<sup>2</sup>

**en nombre**  
 + 3 à 5 locaux  
 ++ 5 à 10 locaux  
 +++ plus de 10 locaux

Pôle commercial	Surface de ventes (en m <sup>2</sup> ) 01/01/2018	Stock 01/01/2018 (en m <sup>2</sup> )	Ouvertures entre 2015/2017 (en m <sup>2</sup> )	Changement d'enseignes 2015/2017 (en nombre)	Fermeture 2015/2017 (en nombre)	Vacance 2017 (en m <sup>2</sup> )	Qualité urbanistique
Toulouse Purpan	24 000	+	=	=	=	=	+/-
Colomiers le Perget	60 000	+	=	+	=	=	+
Blagnac Grand Noble	85 000	=	=	++	=	=	+
Fenouillet	70 000	=	+++	=	=	=	+
Balma Gramont	70 000	=	=	=	=	=	+/-
Roques-sur-Garonne	74 000	=	=	+	=	=	+/-
Portet-sur-Garonne	167 000	+	++	+++	++	++	+/-
Saint-Orens-de-Gameville	68 000	=	+	+	++	++	+
Labège	63 000	=	+	=	=	=	+
Toulouse Centre-ville	86 000	++	+	++	+	++	+

**Les pôles dynamiques** : ce sont des pôles qui ont un taux de vacance faible, des nouveaux projets identifiés, peu de turn-over d'enseignes et une bonne qualité urbanistique.

Le Perget à Colomiers est un des pôles qui a la plus grande qualité urbanistique avec un mobilier urbain de qualité, des espaces végétalisés et des immeubles récents...

Les travaux importants réalisés sur le centre commercial de Fenouillet ont permis d'améliorer considérablement l'espace urbain avec des panneaux photovoltaïques sur les toitures des parkings, l'intégration d'espaces végétalisés et la création de nouvelles cellules commerciales dédiées à l'équipement de la personne de la maison ainsi que des services, de la restauration et un multiplexe. Purpan est un pôle dynamique sur lequel des travaux de rénovations sont programmés. Blagnac, qui a connu des travaux dans la galerie marchande, est également très attractif et malgré un turn-over d'enseignes en particulier sur le retail park, la vacance reste faible. Le centre-ville de Toulouse est un des pôles les plus dynamiques de l'agglomération avec des projets de développement, l'implantation de nouvelles enseignes, un réaménagement urbain qualitatif ; par contre certains secteurs du centre-ville connaissent de la vacance et du turn-over, notamment dans les galeries marchandes à Compans-Caffarelli et à Saint-Georges (dans laquelle de nouveaux travaux sont prévus dans les mois à venir).

**Les pôles stables** : ce sont des territoires sur lesquels sont identifiés peu de mouvements et d'évolution sur les trois dernières années. C'est le cas pour 3 pôles majeurs : le centre commercial de Labège, de Balma-Gramont et de Roques-sur-Garonne.

La zone commerciale de Labège est dynamique avec peu de vacance, pourtant une partie des grandes surfaces spécialisées

est vieillissante. Des projets à long terme sont programmés dans le cadre du grand projet urbain Enova.

Depuis les dernières ouvertures qui datent de la fin des années 2000, le pôle de Balma-Gramont a connu peu de changements. Le secteur continue de se développer sur la zone de la Tuilerie. Malgré la bonne santé économique du pôle, une partie des immeubles est ancienne, voire obsolète dont certains sont vacants.

A Roques, les indicateurs sur les grandes surfaces sont stables, pourtant la vacance est importante au sein de la galerie marchande.

**Les pôles fragilisés** : sont observés sur ces zones, un développement de la vacance, une rotation d'enseignes ainsi que des fermetures de points de vente. Deux pôles sont identifiés dans cette catégorie, pour autant l'attractivité de ces pôles sont peu comparables.

Dans la zone commerciale de Saint-Orens-de-Gameville, sont observés des phénomènes de vacance, de rotation d'enseignes mais aussi de fermetures. En particulier, c'est dans la galerie marchande que se cristallise la vacance. Par ailleurs, la zone continue de se développer avec l'implantation de nouvelles enseignes et la création d'un nouveau programme de 1 000 m<sup>2</sup> en 2017.

C'est à Portet-sur-Garonne que les difficultés sont les plus importantes. Le pôle conjugue à la fois de l'obsolescence d'une partie du bâti, de la vacance notamment le long de la RD820 et des rotations d'enseignes, en particulier de l'équipement de la maison. Toutefois, d'importants travaux ont été engagés. Une première phase a concerné le centre commercial, sa galerie marchande et les parkings. Une autre phase portera sur des travaux d'infrastructures routières pour une meilleure accessibilité de la zone.