

La croissance des grandes surfaces se maintient

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL
COMMERCES ET CONSOMMATION / JANVIER 2020

VILLES

CHIFFRES CLÉS

au 1^{er} janvier 2019

Aire urbaine de Toulouse :

- **1 438 000 m²** de grandes surfaces, dont 21 900 m² autorisés en 2018
- **30 300 m²** de surfaces autorisées en moyenne sur les 5 dernières années
- **157 000 m²** de surfaces autorisées non ouvertes

Baisse de la consommation des ménages, évolution des pratiques d'achat, diminution des surfaces de ventes autorisées, encadrement plus strict des autorisations d'exploitation commerciale par la loi Elan, le commerce de grande surface poursuit sa mutation. Eclairage des principaux phénomènes à l'oeuvre dans l'aire urbaine de Toulouse.

En France, les autorisations commerciales baissent

Avec plus de 1 300 000 m², les surfaces autorisées retrouvent des niveaux équivalents à ceux enregistrés dans les années 1990.

Cette baisse s'explique par de multiples facteurs en lien avec les modes de consommation. Après le consommer mieux avec le développement des circuits-courts, de la friperie, du recyclage... la tendance qui semble se dessiner actuellement est qu'une partie de la population (27 % des enquêtés) fait le choix de réduire sa consommation (une étude du cabinet Greenflex sur « la consommation responsable »).

La consommation des ménages en France connaît une décélération pour la troisième année consécutive avec des comportements qui semblent s'ancrer durablement.

Le contexte économique et social avec le mouvement des Gilets Jaunes a sans aucun doute accentué ce phénomène en fin d'année 2018. Cela a eu des répercussions à la fois sur la fréquentation des centres commerciaux comme des commerces de détail et

sur les chiffres d'affaires dont la perte est évaluée à 3,3 % sur l'année 2018 selon l'Institut Procos.

La nature des projets évolue

Les formats de distribution se transforment pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs. Si les créations de nouvelles surfaces restent majoritaires en 2018, cette part diminue au profit de projets de rénovation souvent avec extension de centres commerciaux existants,

notamment dans les centres urbains des grandes agglomérations. Ces projets de requalification représentaient 29 % des CDAC en 2017 pour 48 % en 2018.

Les projets de créations évoluent également. Les nouveaux centres proposent des formats avec une mixité de fonctions, avec des services, de la restauration, des loisirs, des activités de bien-être et santé...

Surfaces autorisées en CDAC en France (surface de vente en m²) Source : PROCOS



La majorité d'entre eux est en périphérie de grandes villes, comme l'Éden à Servon en Seine-et-Marne. Les nouvelles surfaces commerciales se développent également dans des opérations d'aménagement urbain mixtes avec du logement, des équipements comme par exemple les 19 000 m² programmés dans l'éco-quartier Ginko à Bordeaux. En outre, des programmes plus petits avec au moins une surface alimentaire, plus couramment nommés « retail parks », continuent leur croissance sur des territoires situés en périphérie des grandes agglomérations et dans le périurbain.

A Toulouse, les surfaces autorisées en CDAC sont liées à la création de centres commerciaux de périphérie et dans les quartiers centraux en développement

Avec 21 900 m² en 2018, les surfaces de ventes autorisées ont un niveau légèrement en deçà de la moyenne observée au cours des cinq dernières années. Ces volumes demeurent pourtant soutenus pour répondre à la croissance démographique et au développement de nouvelles opérations d'aménagement en cœur d'agglomération.

Centre commercial Saint-Georges centre-ville de Toulouse



Extension Cultura à Portet-sur-Garonne



Répartition des surfaces autorisées en CDAC en 2018 par famille d'activité	
Centres commerciaux	40 %
Supermarchés	20 %
Autres alimentaires	6%
Équipement de la maison	15 %
Bricolage	10 %
Culture - loisirs	8 %

Source : OP2C 2018 aua/T

Avec 13 500 m², les créations restent majoritaires localement, avec notamment la création de deux nouvelles polarités sur la ville de Toulouse dans des quartiers mixtes en cours de développement :

- la Cartoucherie, pour renforcer l'offre commerciale existante sur cet éco-quartier, 3 185 m² ont été autorisés avec un supermarché, une moyenne surface alimentaire et deux galeries marchandes, l'une de 800 m² et l'autre de 1 100 m².
- Toulouse Aerospace : les surfaces commerciales autorisées seront localisées sur la Place Centrale. Cette première phase proposera 1 440 m² avec une grande surface alimentaire de 120 m² et deux galeries marchandes composées respectivement de 4 et 5 points de vente.

La rénovation de l'espace Saint-Georges à Toulouse a également été accordée.

Cette nouvelle restructuration prévoit une extension du centre commercial de 1 200 m².

Les autres projets vont renforcer l'offre commerciale existante dans le cœur de l'agglomération et sur la couronne périurbaine, en particulier la restructuration du village des marques de Nailloux avec une extension de 3 600 m² et l'extension du centre commercial de Cazères de 2 200 m² composée de deux moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison et d'une galerie marchande.

Baisse continue du stock depuis 2014

Le stock représente 11% des surfaces construites en 2018 y compris Val Tolosa. La baisse du stock s'explique par un double phénomène : mises en chantier dynamiques localement et baisse des projets, en particulier des grandes opérations commerciales au cours des cinq dernières années comme observé au niveau national.

Les projets identifiés dans le stock sont essentiellement constitués de créations de nouveaux centres commerciaux, notamment sur les communes de la périphérie comme à Auterive, Montrabé, Villemur-sur-Tarn ou encore Flourens. Sont également recensées des extensions de retail parks existants, en particulier à Montgiscard, Noé ou Pechbonnieu. Par ailleurs, le stock est constitué de créations ou de projets de rénovation avec extension de grandes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison ou de la personne.

Evolution des surfaces autorisées non ouvertes (m²) - Aire urbaine de Toulouse

Source : OP2C 2018 aua/T



La croissance de l'offre commerciale se maintient dans l'aire urbaine de Toulouse

La géographie de l'offre commerciale de grandes surfaces sur l'aire urbaine de Toulouse reste toujours concentrée sur le cœur d'agglomération qui représente 60 % du parc dont 20 % sur la ville centre. Les pôles secondaires situés dans le périurbain (de 10 000 m² et plus) représentent 8 % aujourd'hui du parc total de grandes surfaces : Auterive, Carbonne, Cazères, Noé, Nailloux, Villefranche-de-Lauragais.

Le parc représente 1 438 000 m² de surfaces construites et ouvertes dans l'aire urbaine de Toulouse. Cette offre a progressé de 115 000 m² sur les cinq dernières années. Cette croissance est cependant moins forte que sur la période précédente qui avait vu l'offre de grandes surfaces augmenter de 265 400 m² entre 2010 et 2014.

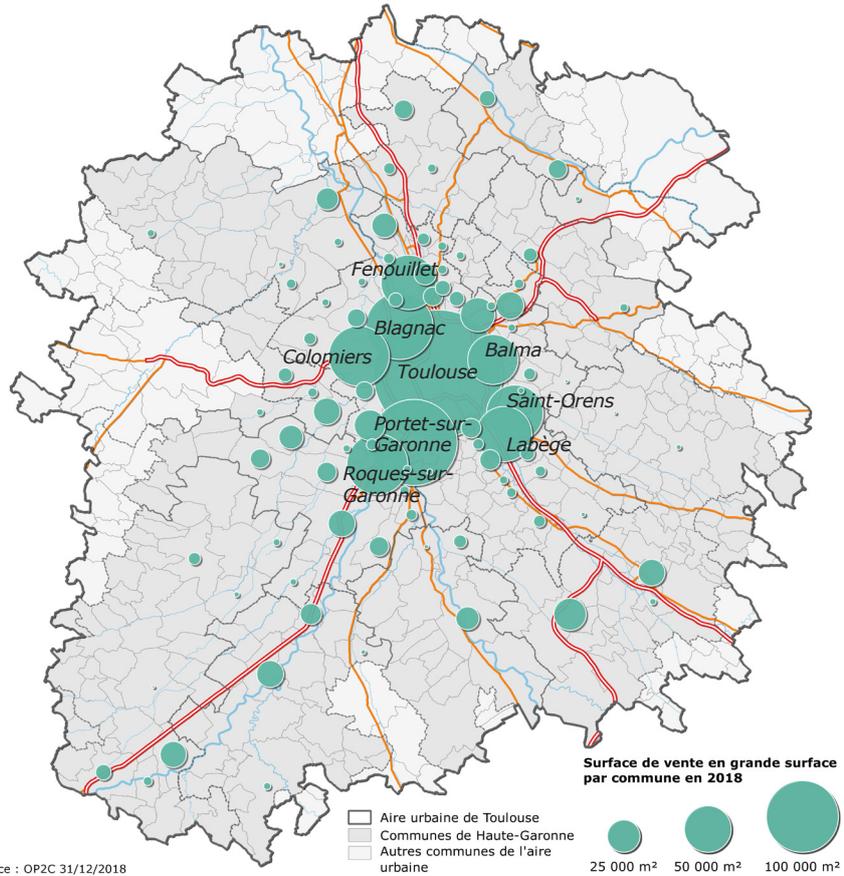
Sur cette période, le développement du parc des surfaces supérieures à 300 m² s'est surtout renforcé sur les communes de la première couronne, notamment à Fenouillet avec la rénovation et l'extension du centre commercial et à Fonsorbes, en entrée de ville, avec la création d'un nouveau retail park.

Sur la ville centre, la croissance a été portée par deux principales opérations : l'ouverture du pôle de la Cèpière et le déménagement avec extension du pôle commercial implanté sur le quartier d'Empalot, dans le cadre de la rénovation urbaine de ce quartier.

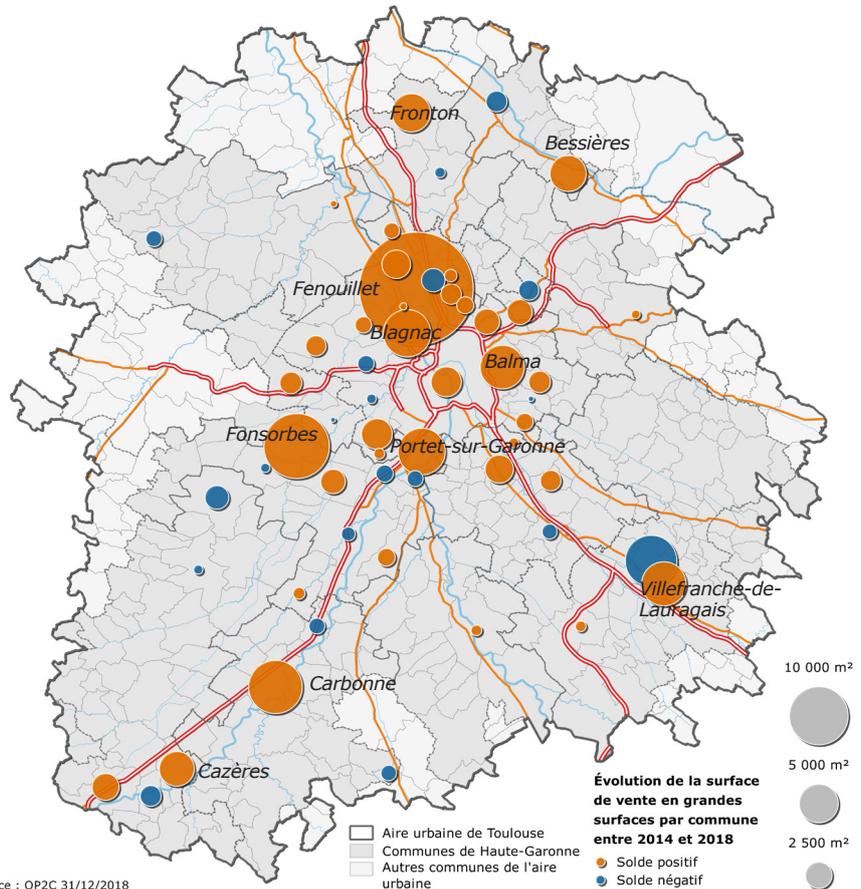
Dans le périurbain, l'offre a progressé modérément sur ces cinq dernières années. Quatre pôles se sont développés ou renforcés : Villefranche-de-Lauragais, Carbonne et dans une moindre mesure Villemur-sur-Tarn et Bessières, situées au nord de l'aire urbaine.

Peu de fermetures significatives sont recensées au cours de cette période. A noter toutefois, la fermeture de la jardinerie située à Montgaillard-de-Lauragais d'une surface de vente de 8 000 m².

Surface de vente en grande surface par commune en 2018 (en m²)



Evolution de la surface de vente en grandes surfaces par commune entre 2014 et 2018 (en m²)



Ce qu'il faut retenir de la loi ELAN en matière d'urbanisme commercial

La loi Elan « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique », aujourd'hui en vigueur, a des impacts directs sur l'urbanisme commercial. Les changements portent essentiellement sur la planification et le régime des Autorisations d'Exploitation Commerciale (AEC).

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans les SCoT devient à nouveau obligatoire. Ce document doit prévoir le type d'activité et la surface de vente maximale des commerces. Il doit aussi préciser les conditions d'implantation en renforçant les proximités avec l'habitat et les emplois, en prenant en compte les caractéris-

tiques commerciales, la desserte en transport collectif et l'accessibilité en modes actifs mais aussi les capacités des voiries existantes et programmées. Est également prévue une limitation des flux de marchandises.

L'obtention des CDAC et les autorisations d'exploitation commerciales sont plus contraignantes.

Les projets doivent dorénavant intégrer l'impact sur le tissu économique et sur la consommation agricole. Les chambres consulaires, intégrées désormais dans le dispositif, ont pour mission cette analyse économique des projets. D'autres acteurs peuvent également être auditionnés pour certains projets, comme le manager de centre-ville ou la personne « ressource » de la commune ou de l'EPCI concerné, l'agence du commerce, mais aussi les associations de commerçants implantées sur la commune et celles limitrophes. Lors d'un recours, la CDAC peut désigner un représentant pour exposer en CNAC les motifs de l'avis prononcé localement.

Deux nouveaux critères peuvent être examinés : la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial local ainsi que les coûts indirects supportés par la collectivité en matière de transport et d'infrastructures.

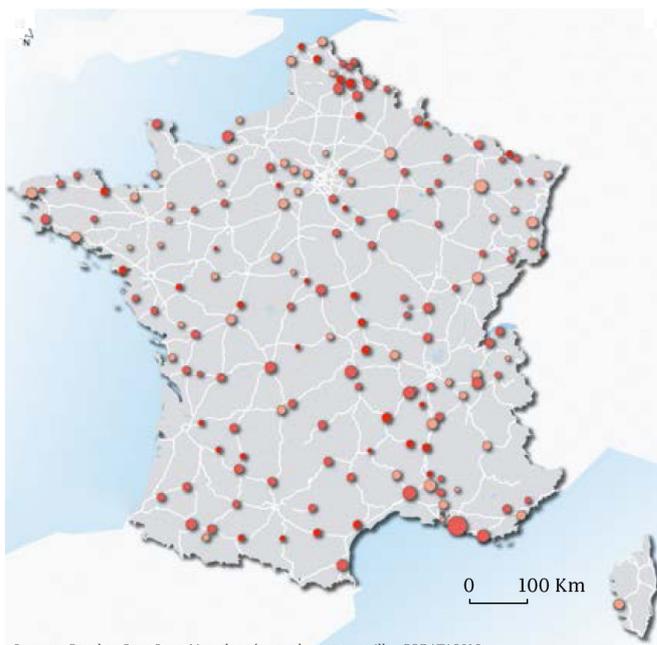
Une étude d'impact doit être réalisée sur les effets du projet sur l'animation et le développement économique de la commune, mais également sur les communes situées à proximité. Cette étude doit éclairer sur la vacance commerciale et l'offre existante. L'analyse prévoit également de démontrer qu'il n'existe pas de friche qui pourrait accueillir la construction d'une nouvelle surface commerciale.

Enfin, les études de marché doivent aussi prendre en compte la vitalité du territoire, avec l'évolution de l'emploi comme de la démographie sur la zone de chalandise.

Par ailleurs, la loi renforce les mesures à l'encontre des propriétaires qui ne procèdent pas au démantèlement des friches commerciales ne bénéficiant plus d'autorisations commerciales, après une période d'inactivité de plus de trois ans.

Le porteur de projet a l'obligation de fournir un certificat attestant du respect de l'autorisation commerciale un mois avant l'ouverture. Après l'ouverture, l'exploitant peut-être tenu de fermer les surfaces illégalement exploitées.

Les centres-villes à forte vacance commerciale



Sources: Couches OpenStreetMap, données sur les centres-villes CODATA2016

PANORAMA DE LA VACANCE COMMERCIALE EN 2016

Nombre de commerces en 2016



Part de la vacance commerciale en 2016

sur une sélection de centre-villes avec une vacance supérieure à 7,5%



Source : Institut pour la ville et le commerce, complément mission.

Note de lecture : les villes précisées sur la carte sont celles qui connaissent la plus forte augmentation de leur taux de vacance commerciale entre 2012 et 2015, soit supérieure à 6 points.