



2020 : LA DYNAMIQUE COMMERCIALE S'EFFONDRE DANS UN CONTEXTE INÉDIT

Observatoire partenarial
du commerce
et de la consommation

Juin 2021

En début d'année 2020, lors du 1^{er} confinement, une partie de l'activité commerciale s'est arrêtée brutalement, et depuis, l'alternance des périodes d'ouvertures et fermetures des commerces a considérablement freiné les projets de développement à Toulouse comme en France.

Une baisse historique des autorisations d'exploitation commerciale en France

Dans une période de grande incertitude, les volumes autorisés en Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ont connu une chute exceptionnelle avec seulement 624 000 m² autorisés, soit environ 50 % de moins sur un an

Cette tendance s'explique par l'instauration d'un confinement strict en début d'année dernière, et d'une reprise lente. Les professionnels sont restés prudents dans ce contexte, et ce au moins jusqu'à la fin de l'année 2020

La nature et la typologie des projets commerciaux évoluent

Les créations pures de nouvelles grandes surfaces diminuent progressivement depuis plusieurs années. Si, elles représentent toujours 62 % des surfaces autorisées sur l'année sa part diminue. Elles concentraient encore 70 % des projets en 2015.

Les foncières commerciales ont engagé ces dernières années des programmes de rénovation de leurs grands centres commerciaux construits entre les années 1980 et le début des années 2000. Des projets qui s'accompagnent d'une diversification des activités avec plus de services, de loisirs, de santé / bien-être et pour certains d'activités culturelles. On peut citer quelques opérations majeures de rénovation avec extension de

surface : le centre commercial Odysseum à Montpellier avec un complexe de loisir intitulé « Planète Océan » comprenant un aquarium et un vivarium, Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer avec de l'art contemporain ou encore l'expérience Digital Waves (écran immersif situé dans la galerie marchande) dans le centre Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var.

Au cours de l'année 2020, en France, aucun projet de plus de 14 000 m² n'a été déposé. On constate depuis le milieu des années 2010, une réduction de la surface des projets avec moins de grands projets emblématiques dont certains étaient gigantesques avec une programmation supérieure à 50 000 m². Demain, avec la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, aucun projet supérieur à 10 000 m² ne devrait être autorisé.

Tous les secteurs d'activité ont connu une baisse significative, seul l'alimentaire est resté dynamique

Ce secteur, qui concerne à la fois les commerces généralistes et l'offre spécialisée, a été actif. De nombreux projets ont été accordés et ce, pour toutes les enseignes. Toutefois, il est à noter que la marque de distribution Lidl concentre, à elle seule, 10 % des surfaces autorisées de la filière au cours des douze derniers mois. Cette enseigne a également été dynamique sur l'agglomération toulousaine.

Surfaces autorisées en CDAC en France (m² SV)



Evolution des surfaces autorisées en CDEC-CDAC (m² SV)

Aire Urbaine de Toulouse



A Toulouse, les volumes autorisés des projets représentent seulement 6700 m²

L'année est marquée par une activité atone avec seulement 8 projets accordés contre 16 en 2019 et 26 en 2018.

Cinq d'entre eux concernent des extensions et trois des créations, réparti entre le secteur de l'alimentaire, de l'équipement de la maison et du bricolage / jardinage. Les projets sont principalement localisés sur des communes éloignées du cœur d'agglomération dont deux à Villefranche de Lauragais, un à Bessières, à Fronton, à Cazères ou encore à Frouzins. Deux projets ont également été accordés sur la ville de Colomiers

La surface moyenne est de 837 m², assez comparable à celle observée depuis trois ans. Les quatre projets majeurs de l'année sont :

- 854 m² pour Super U à Bessières
- 926 m² pour Intermarché à Cazères
- 986 m² pour Cash Piscines à Colomiers
- 1 279 m² à Villefranche de Lauragais pour l'enseigne Distri Center.

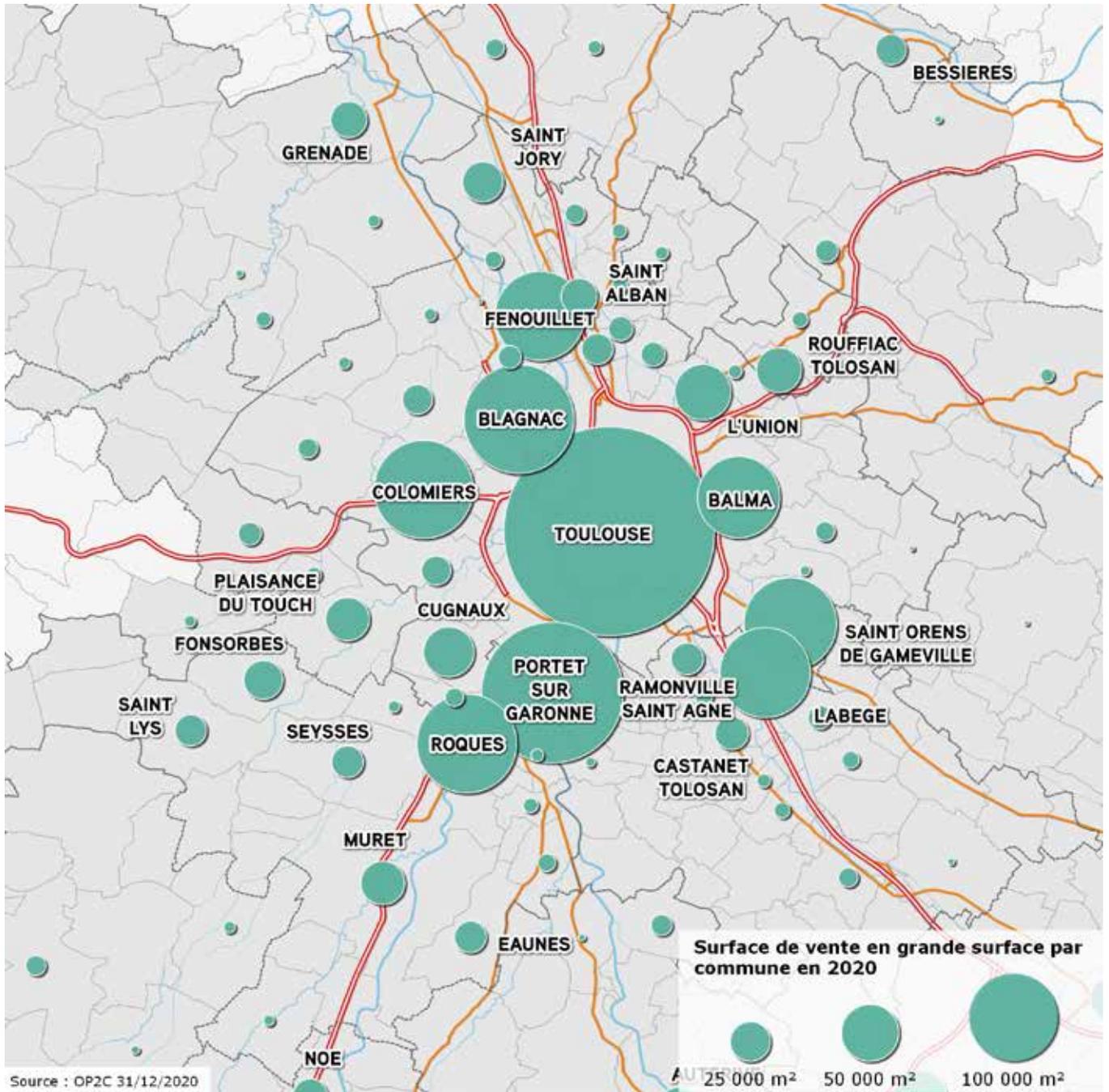
Avec 50 000 m² de surfaces autorisées non ouvertes, le stock a baissé sur les cinq dernières années et représente 3.5 % du parc total

Il est constitué essentiellement de surfaces commerciales localisées sur les communes de Toulouse, Balma, Montrabé, Cugnaux, Colomiers ... et d'extensions d'ensembles commerciaux situés sur Montgiscard, Noé, Fronton, ou encore Labarthe-sur-Lèze.

Ce stock concerne essentiellement les secteurs d'activités de l'alimentaire, l'équipement de la maison et dans une moindre mesure de nouveaux programmes de retail-parks et de rénovation de galeries marchandes. L'offre future destinée à de l'équipement de la personne représente seulement 2 % du stock. C'est un secteur d'activité qui marque le pas ces dernières années, fortement concurrencé par le développement du commerce en ligne. Cette évolution s'est confirmée depuis le début de la pandémie de la Covid-19.



Offre commerciale en grandes surfaces (plus de 300 m² de surface de vente) par commune



Le parc total de grandes surfaces représente 1 436 000 m² au 1er janvier 2021

Depuis 2014, la croissance annuelle du parc s'établit à 1,6 % et représente 110 000 m² supplémentaires. Sur les trois dernières années, le développement de l'offre commerciale a fortement ralenti avec la création de seulement 8 600 m².

Au cours des cinq dernières années, les ouvertures sont liées au développement de nouvelles polarités commerciales dans les quartiers mixtes en développement sur la ville de Toulouse comme Borderouge, La Cartoucherie ou encore plus récemment Toulouse Aerospace.

L'offre commerciale s'est également renforcée sur les quartiers résidentiels du cœur d'agglomération qui connaissent une croissance démographique comme Andromède à Blagnac, Vidailhan à Balma, Barrière de Paris, ou encore Empalot à Toulouse. Et enfin, elle a progressé sur quelques pôles commerciaux périurbains dynamiques comme à Fonsorbes, Carbonne, Fronton, Montgiscard, et Bessières.

En 2020, la géographie du parc existant de grandes surfaces commerciales (plus de 300 m² de surface de vente) sur l'aire urbaine de Toulouse est polycentrique avec des polarités de toutes tailles et des positionnements commerciaux (activités commerciales, gamme de produit, ...) différenciés.

- La ville de Toulouse compte à elle-seule plus de 280 000 m² situées sur le centre-ville (pôle commercial de rayonnement régional) et différentes polarités commerciales de proximité qui maillent la commune.
- Plus de 600 000 m² sont localisés sur les huit communes sur lesquelles sont implantés un pôle commercial majeur (plus de 25 000 m² de surface de vente) : Fenouillet, Blagnac, Colomiers, Roques-sur-Garonne, Portet-sur-Garonne, Labège, Saint-Orens-de-Gameville et Balma.
- Et, près de 40 % de l'offre en grandes surfaces est disséminé sur 82 communes ce qui représente plus de 550 000 m² proposant majoritairement une offre de proximité avec des points de vente isolés ou des pôles commerciaux de petite taille.



Des mutations rapides de l'appareil commercial

Les formats de distribution évoluent pour répondre aux nouveaux modes de consommation :

- La création de nouveaux lieux pour répondre à la forte croissance du commerce en ligne continue avec de nouvelles ouvertures de drives dont des établissements spécialisés en lien avec les circuits courts et la consommation durable : Drive fermier, Drive tout nu, s'installent sur le territoire toulousain.
- Pour répondre à la demande croissante de produits bio et locaux, de nouvelles grandes surfaces alimentaires spécialisées se sont ouvertes récemment localement dont « Minjat » sur la zone commerciale du Perget à Colomiers ou le Marché Occitan à Balma.
- Les grands centres commerciaux se rénovent ces dernières années en diversifiant leur offre avec le développement d'une offre de services comprenant par exemple de la restauration, des services de santé et de bien-être, et d'une offre de loisirs notamment des salles de cinéma.

Par ailleurs, les créations et les rénovations de commerces anciens prennent mieux en compte les normes environnementales avec des opérations plus économes en foncier et mixtes ainsi que le développement de la production d'énergie renouvelable avec la construction d'ombrières ou de toitures photovoltaïques.

L'année 2020 sera-t-elle celle des ruptures dans les modes de consommation ? Quels pourraient-être les impacts sur les formats de distribution ?

L'enquête de consommation réalisée en 2020 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse montre des évolutions structurelles au cours des six dernières années avec par exemple le renforcement d'une consommation multicanale.



Le premier enseignement de cette enquête est la très forte progression du commerce en ligne localement au cours des six dernières années, notamment sur les produits non-alimentaires. Son chiffre d'affaires est estimé à 522 millions d'euros, soit l'équivalent de la zone de Grand Noble à Blagnac.

Dans le même temps, les grandes et très grandes surfaces ont connu une baisse de leur part de marché, avec des évolutions contrastées entre supermarchés (baisse sur les produits alimentaires) et hypermarchés (recul sur les produits non-alimentaires). Cette tendance s'est confirmée lors du premier confinement pour les hypermarchés qui ont connu un recul. Les circuits courts et les commerces de proximité ont, quant à eux, progressé avec un développement de nouveaux réseaux de distribution qui maillent le territoire, en particulier dans les zones résidentielles denses. Il s'appuie sur la création de supérettes, de commerces alimentaires spécialisés, ou encore des réseaux de distribution de producteurs...

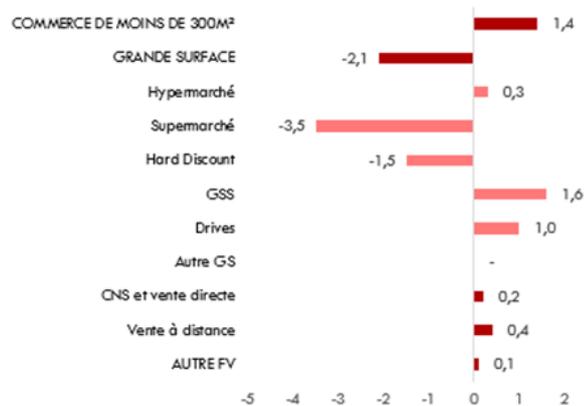
Depuis plusieurs années, les évolutions démographiques, la transformation des rythmes de vie, la montée des valeurs sociétales comme environnementales modifient les modes de consommation et ces changements se sont accélérés depuis la crise sanitaire. Cela se traduit par une baisse de la consommation des ménages comme de la fréquentation des commerces et en particulier des grandes surfaces généralistes et des grands centres commerciaux.

Dans ce contexte, va-t-on observer des changements de stratégie des enseignes qui pourraient restructurer leur offre sur quelques pôles et privilégier les secteurs les plus attractifs? Les formats de distribution vont-ils évoluer vers des surfaces plus petites au détriment des points de vente de grande taille : dans les centres villes, les quartiers résidentiels, les carrefours multimodaux ?

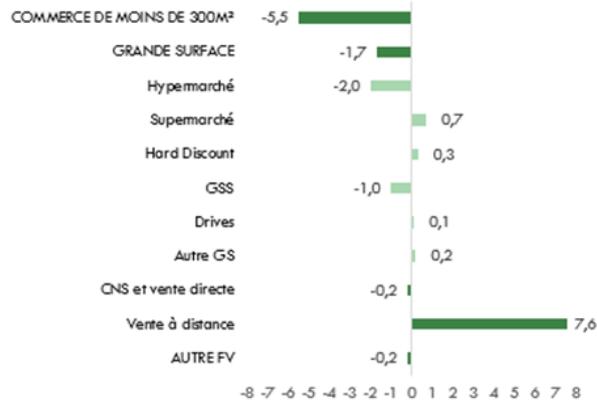
Évolution en point des parts de marché des formes de ventes tout produits confondus entre 2014 et 2020

Source : enquête de consommation CCI de Toulouse 2020

Produits Alimentaires



Produits Non-Alimentaires



Les missions de l'OP2C : comprendre et connaître les évolutions de l'offre commerciale

L'AUAT a engagé, depuis plus de dix ans, un suivi des commerces de 300 m² et plus afin de construire une vision partagée entre élus, techniciens des collectivités locales, aménageurs et professionnels, sur la place du commerce dans l'aménagement du territoire.

Une enquête est menée chaque année auprès de l'ensemble des partenaires locaux réunissant les collectivités locales, les chambres consulaires, la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne, les services du Conseil Départemental.

Ce travail est réalisé à partir d'une analyse statistique croisant plusieurs fichiers : Sitadel (liste des permis de construire), Sirene (recensement des établissements), demandes d'autorisations commerciales de la Préfecture et TradeDimension pour un suivi des enseignes. Par ailleurs, des enquêtes de terrain régulières permettent une analyse qualitative de ce parc, son insertion urbaine, les évolutions des aménagements paysagers ou d'installations destinées à la production d'énergie.

Cet inventaire, qui porte sur l'aire urbaine, est un baromètre des dynamiques territoriales et des mutations de l'appareil commercial à partir de l'analyse de plusieurs indicateurs dont les créations de commerces, les projets, les changements d'enseignes ainsi que les fermetures de points de vente. Cette observation montre les hiérarchies territoriales de différentes polarités ainsi que les caractéristiques de l'offre par famille d'activité économique comme les évolutions en cours.

A partir de cette base de données, sont réalisés des diagnostics territoriaux à différentes échelles : zones commerciales, intercommunalités, SCOT de la grande agglomération toulousaine... mais aussi des études sur des filières comme récemment sur l'offre alimentaire de proximité ou encore les concessions automobiles.

L'Observatoire partenarial du commerce et de la consommation de l'AUAT vise à mettre en commun les connaissances et faire évoluer les questionnements sur le développement commercial et celui de la consommation. Il réunit une quarantaine d'organismes : collectivités locales, chambres consulaires, services de l'Etat, administrations, universitaires...

Les données détaillées de l'offre de grande surface sont disponibles sur le site de l'AUAT dans la rubrique « RESSOURCES » puis dans l'onglet « Atlas et données ».

Définitions

- Grandes surfaces : commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente soumis à autorisation commerciale
- Surface de vente (SV) : surface ouverte au public à l'exclusion des surfaces de stockage et des services propres aux magasins
- Pôle commercial : un pôle commercial est défini par au moins deux commerces de plus de 300m² de surface de vente soumis à autorisation, distants de moins de 150 mètres l'un de l'autre. Ces pôles de différentes tailles maillent finement le territoire
- Les pôles majeurs : les pôles majeurs disposent de plus de 25 000 m² de Surface Commerciale (SC) en grandes surfaces alimentaires et non-alimentaires
- Les pôles intermédiaires : les pôles intermédiaires disposent d'une offre en grandes surfaces comprenant au moins un commerce non alimentaire, et d'une surface comprise entre 5 000 et 25 000 m² SC
- Les pôles de proximité : les pôles de proximité disposent d'une offre en grandes surfaces comprenant au moins un commerce alimentaire, et d'une surface maximum de 5 000 m² SC
- Projets autorisés : projets ayant obtenus une autorisation commerciale et qui ne sont pas encore ouverts au public