

# MODALITÉS DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE

SITUATION ET TENDANCES EN ÎLE-DE-FRANCE

DOSSIER TECHNIQUE



JUILLET 2015

6.13.011

ISBN 9782737119637



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

 ile de France

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	5
<b>1. Contexte, objectifs et méthode</b> .....	7
1.1. Contexte .....	7
1.2. Objectifs.....	8
1.3. Les étapes de l'étude .....	8
<b>2. Résultats de l'approche statistique à partir du MOS (mode d'occupation du sol)</b> .....	9
2.1. Présentation du MOS .....	9
2.2. Sous-estimation des surfaces dédiées au commerce par le MOS .....	10
2.3. Données sur l'occupation du sol par le commerce en 2012 .....	10
2.4. Dix ans d'évolution à travers le MOS .....	12
<b>3. Résultats de l'approche statistique à partir des CDAC</b> .....	14
3.1. Evolution du volume d'activité des CDAC depuis 2005 .....	14
3.2. Répartition par département (2005-2014) .....	16
3.3. Approche géographique en fonction de la distance à Paris .....	16
3.4. Caractéristiques des opérations autorisées .....	19
<b>4. Exploitation du contenu des dossiers d'autorisation commerciale</b> ...	23
4.1. Le choix des années : 2011 et 2012 .....	23
4.2. La représentativité de l'échantillon par rapport aux résultats 2005-2014 .....	23
4.3. Les modalités d'accès aux pièces des dossiers .....	24
4.4. Présentation du tableau d'analyse des opérations .....	24
4.5. Assiette foncière et ratios d'occupation du sol .....	24
4.6. Localisation des opérations .....	28
4.7. Occupation du sol antérieure.....	322
4.8. Desserte en transport en commun et modes doux.....	34
4.9. Stationnement.....	36
<b>Conclusion</b> .....	37
<b>Annexes</b> .....	39
Fiches de synthèses Mos/Statistique CDAC 2005-14/ Analyse CDAC 2011-12	
• Paris	
• Seine-et-Marne	
• Yvelines	
• Essonne	
• Hauts-de-Seine	
• Seine-Saint-Denis	
• Val-de-Marne	
• Val d'Oise	
• Grande Couronne	
• Metropole du Grand Paris	
• Ile-de-France	
Méthodologie et glossaire	



## Membres du Comité de Pilotage

Conseil régional IDF	DRIEA IF/UT 92
William Le Goff	Xavier Fouquart Mathilde Gougeon
DRIEA	Fabienne Roquier-Chavanes Aurélie Sidou
Marie-Antoinette Basciani-Funestre	
Ville de Paris	DRIEA IF / UT 93
Nadia Bayan	Carole Constans-Martigny
Patrice Becu	
Adrienne Szejnman	DRIEA IF / UT 94
Caroline Tissier	Corinne Camps
Préfecture de Paris	Conseil général du Val-de-Marne
Nathalie Carrier-Schrumpf	Grégoire Charbaut Cédric Leininger, Tony Ricco
DDT Seine-et-Marne	
Jean-Marc Le Fur	DDT Val d'Oise
Sandrine Lienard	Blandine Chauvin
Patrice Moriceau	
DDT Yvelines	IAU îdF
Antony Bordage	Sandrine Barreiro
Sandrine Coustillet	Amélie Darley
Isabelle Monmousseau	Carole Delaporte Vincent Gollain Edouard Massonneau Martin Omhovere Anne-Marie Romera Christine Tarquis
Conseil général des Yvelines	
Henri Ciesielski	
Aurélie Faure	
DDT Essonne	
Amandine Cabrit	
Séverine Carpentier	



# Introduction

Ce dossier technique complète la synthèse de l'étude sur les *Modalités de développement du commerce – Situation et tendances en Ile-de-France*.

Il présente des résultats détaillés à plusieurs échelons territoriaux (départements, grande couronne, Métropole) des exploitations faites sur le MOS (mode d'occupation du sol), la base de données sur les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), et les dossiers autorisés en 2011 et 2012.

Pour resituer le cadre de l'étude, l'introduction de la synthèse est ici reproduite en totalité :

*L'objet de cette étude est d'améliorer la connaissance sur les modalités de développement du commerce en Île-de-France. Malgré le contexte de crise et le développement de l'e-commerce, le parc de commerces francilien a connu une forte progression. 360 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ont été autorisés en moyenne par an depuis 10 ans, c'est trois fois la taille d'un très grand centre commercial d'Île-de-France. La dynamique de renouvellement commercial s'est à peine ralentie ces deux dernières années, ce sont encore 300 000 m<sup>2</sup> qui ont été autorisés en 2013 et 308 000 m<sup>2</sup> en 2014<sup>1</sup>. En 2015, l'infléchissement est plus marqué, mais il pourrait s'expliquer par l'attentisme des opérateurs suite aux nouvelles dispositions législatives sur le commerce et en particulier l'adoption de la loi Pinel et la publication de ses décrets d'application.*

*Dans le même temps, le Schéma directeur Ile-de-France 2030 préconise la réalisation d'espaces commerciaux plus durables, économes en foncier, mieux accessibles en transport en commun au sein d'opérations mixtes.*

*Le développement du parc est-il compatible avec ces objectifs ?*

*Les outils que sont le Mode d'occupation du Sol (MOS) et le suivi des autorisations délivrées en commissions d'aménagement commercial fournissent des premiers éléments permettant d'améliorer la connaissance sur la quantification et la localisation des équipements commerciaux. Ils sont présentés dans la deuxième et la troisième parties de ce rapport.*

*Ils nécessitent d'être complétés pour améliorer la connaissance sur la manière dont le parc de commerce se développe et pour mesurer la consommation foncière qu'il génère. En effet, le MOS ne prend en compte que la partie construite des équipements commerciaux et ne comptabilise pas les développements commerciaux en rez-de chaussée d'immeubles ; les CDAC ne traitent que de la surface de vente et n'incluent pas les réserves, les locaux administratifs, les surfaces de parkings et les autres espaces extérieurs (circulation, délaissés, espaces verts)...*

*Une méthodologie originale à partir de l'analyse du contenu des dossiers examinés en CDAC et autorisés en 2011 et 2012 sur l'ensemble de l'Île-de-France a donc été mise en place. Ces dossiers, élaborés par les pétitionnaires, comprennent toute une série d'informations permettant de décrire le projet commercial. Au total, c'est 167 opérations de création, de restructuration ou d'extension de commerces représentatives des tendances observées au cours des 10 dernières années qui ont été étudiées dans la quatrième partie de l'étude.*

*Cette analyse a permis :*

- *d'estimer les emprises foncières réelles consommées par le grand commerce dans la région pour les opérations de 1000 m<sup>2</sup> de SDV et plus,*

---

<sup>1</sup> Données actualisées au 30 septembre 2015

- de connaître les modalités de développement du parc de commerces, à savoir la répartition entre la consommation d'espaces non construits, la reconstruction sur place des espaces déjà occupés par du commerce, ou le recyclage d'espaces affectés à d'autres usages,
- d'établir des ratios réutilisables pour d'autres usages (modèles par exemple) permettant de passer de la surface de vente à l'assiette foncière, d'évaluer les surfaces dédiées au stationnement,
- d'affiner la connaissance sur la localisation des opérations dans le territoire régional et infra-régional (type d'environnement, centre/périphérie, distance des opérations au centre)
- Enfin d'apprécier le niveau de desserte en transport en commun et par les modes doux.

*Un comité de pilotage composé de représentants des services déconcentrés du Ministère du développement durable, de la Région, des Départements a été mis en place. Il s'est réuni deux fois. Il a permis de nourrir des échanges autour des problématiques d'aménagement commercial en Île-de-France.*

*Des déclinaisons géographiques de la totalité des résultats ont été produites sous forme de fiches pour la métropole (Paris et les trois départements de petite couronne), la grande couronne et les huit départements d'Île-de-France. Elles figurent dans le dossier technique qui accompagne ce rapport de synthèse.*

# 1. Contexte, objectifs et méthode

## 1.1. Contexte

- Poursuite du développement du parc de commerces en IDF dans un contexte de crise,
- 360 000 m<sup>2</sup> autorisés par an depuis 10 ans, encore 300 000 m<sup>2</sup> en 2013 et 217 000 m<sup>2</sup> en 2014,
- Nombreuses ouvertures de grands centres commerciaux dans les années récentes :
  - So Ouest, à Levallois-Perret avec 33 000 m<sup>2</sup> sdv et Les Quatre Chênes à Pontault Combault avec 28 000 m<sup>2</sup> en 2012,
  - Aéroville à Tremblay en France avec 50 000 m<sup>2</sup> et Beaugrenelle à Paris avec 31 000 m<sup>2</sup> en 2013,
  - Quartz à Villeneuve la Garenne avec 44 000 m<sup>2</sup> en 2014,
- Besoin d'améliorer la connaissance sur la consommation foncière et la qualification des opérations commerciales au regard des outils utilisés jusque-là.



*Le centre commercial Beaugrenelle a ouvert en 2013  
Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*



*Le Centre commercial Aéroville a ouvert en 2013  
Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*

## 1.2. Objectifs

- Connaître les modalités de développement du parc de commerces et la répartition entre :
  - la consommation d'espaces non construits,
  - la reconstruction sur des espaces déjà occupés par du commerce,
  - le recyclage d'espaces affectés à d'autres usages.
  
- Etablir des ratios pour passer de la surface de vente à l'assiette foncière, évaluer les surfaces dédiées au bâti, au stationnement,
- Affiner la localisation des opérations (type d'environnement, centre/périphérie, la distance des opérations au centre), apprécier le niveau de desserte en TC,
- Connaître les spécificités des territoires franciliens,
- Et mettre en perspective ces résultats avec les orientations d'aménagement du territoire « partagées » :
  - la réduction de la consommation d'espaces naturels,
  - le développement de la mixité fonctionnelle,
  - la diminution du recours à l'automobile dans les déplacements et le développement des TC,
  - l'amélioration de la durabilité des opérations.

## 1.3. Les étapes de l'étude

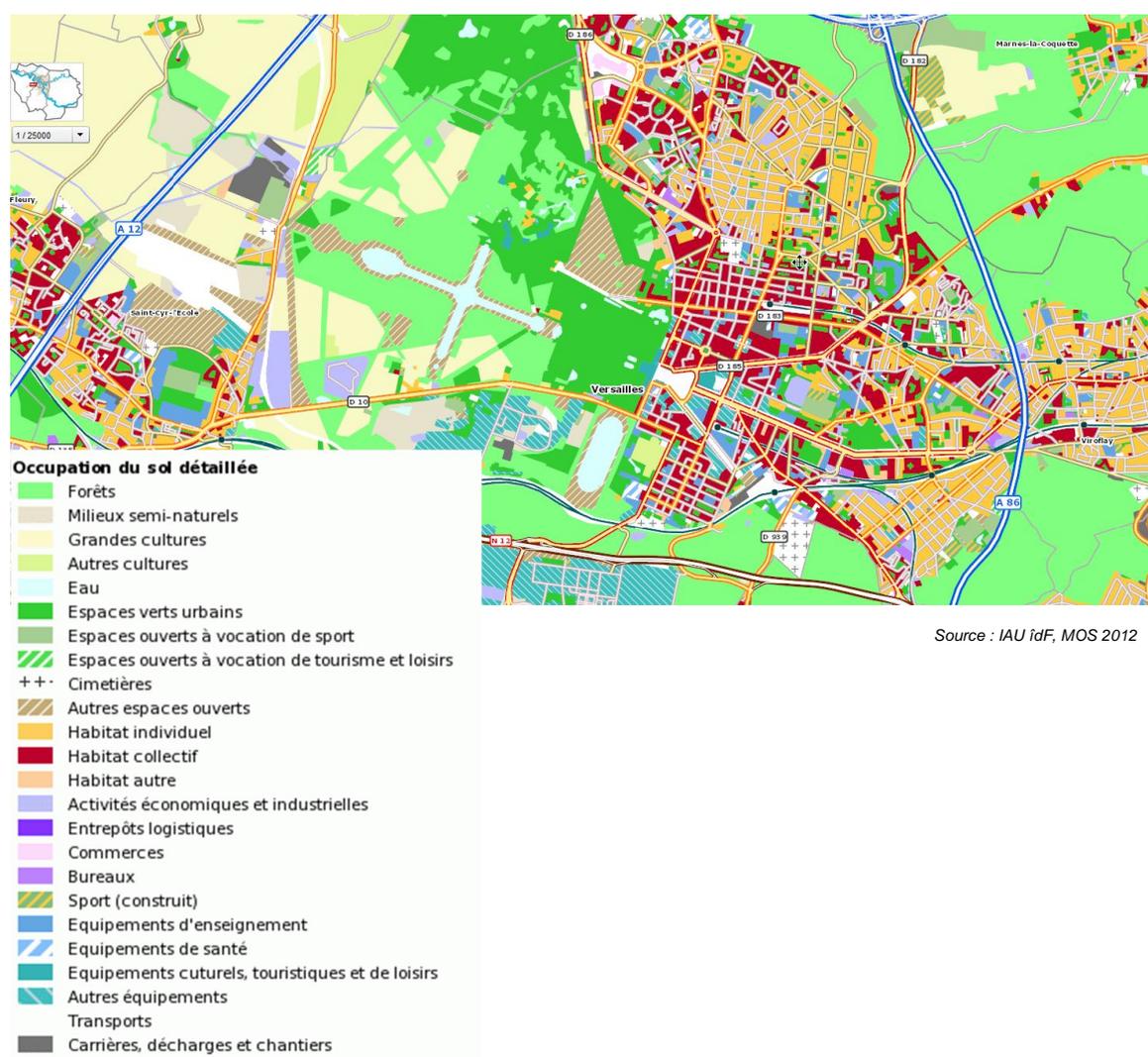
- Première étape : Exploitation des outils statistiques disponibles (Mode d'occupation du sol et BD sur les CDAC),
  
- Deuxième étape : Collecte des données détaillées à partir des dossiers de CDAC autorisés en 2011 et 2012 et réflexion sur la méthode,
  
- Troisième étape : Traitement de ces données et déclinaison à plusieurs échelles géographiques : l'IDF, la Métropole, les 8 départements.

## 2. Résultats de l'approche statistique à partir du MOS (mode d'occupation du sol)

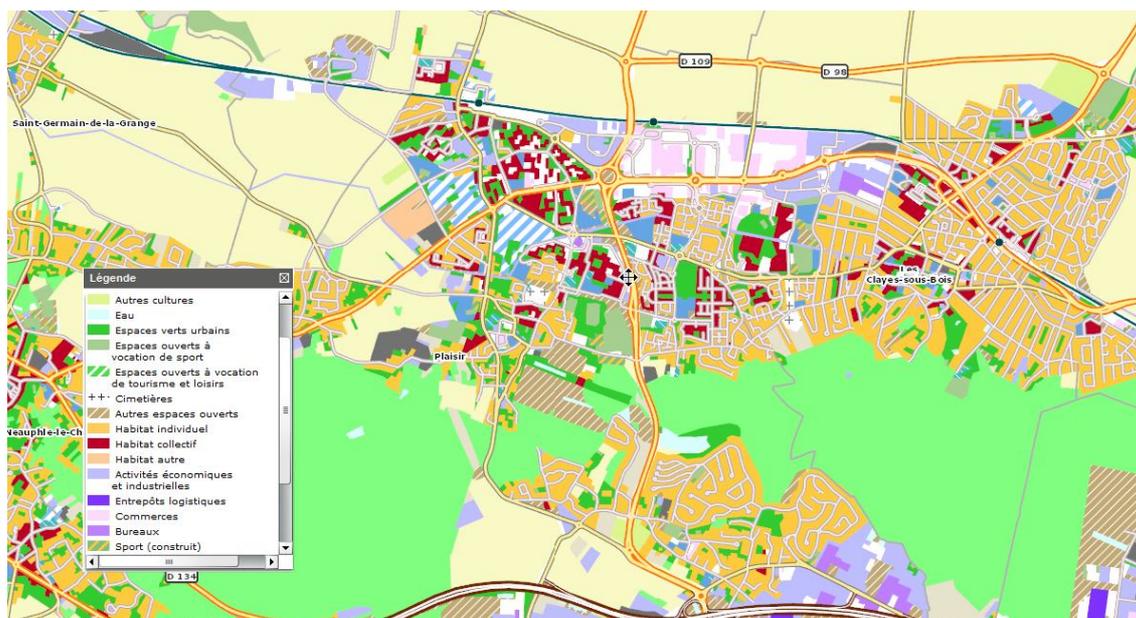
### 2.1. Présentation du MOS

- Atlas cartographique informatisé de l'occupation du sol de l'Île-de-France,
- Réactualisé tous les 3 à 5 ans. Première campagne : 1982, dernière campagne : 2012. 8 campagnes au total,
- Méthode : ortho-photographies numériques (de résolution 20 cm), photo-interprétées à l'écran,
- Légende détaillée en 81 postes (3 postes pour le commerce dans la rubrique Activités : grandes surfaces commerciales, grands magasins, autres commerces),
- Précision géographique : échelle 1 : 5000.

#### Extrait du MOS en 24 postes autour de Versailles (Yvelines)



## Extrait du MOS en 24 postes autour des Clayes-sous-Bois (Yvelines)



Source : IAU idF, MOS 2012

## 2.2. Sous-estimation des surfaces dédiées au commerce par le MOS

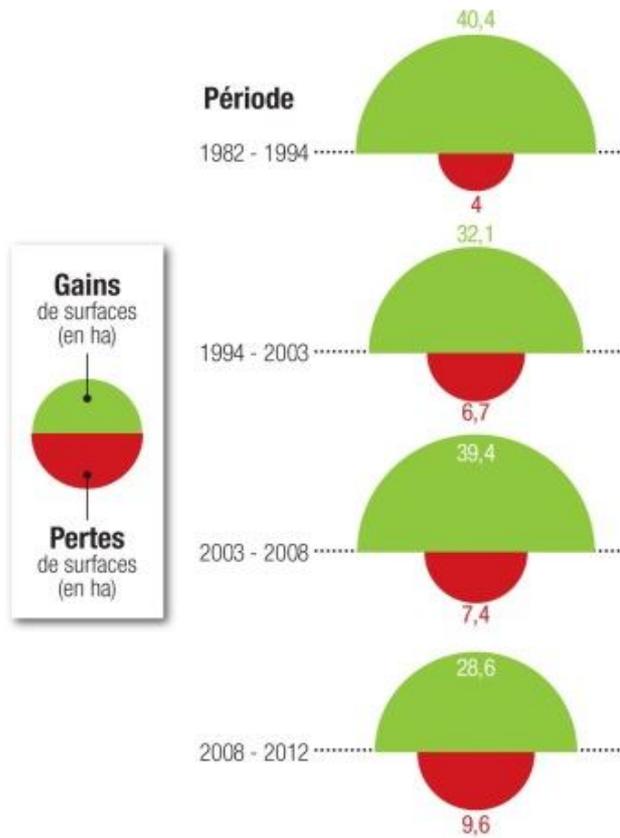
- Finalité de l'outil (vision à plat de l'occupation du sol) et techniques de la photo-interprétation (différenciation difficile avec d'autres usages (activités par exemple)),
- Outil plus performant pour l'identification des activités commerciales hors zone dense car développées sur un seul niveau et selon une organisation mono-fonctionnelle,
- Il ne peut pas être utilisé pour effectuer une évaluation du parc de commerces (polygones affectés à d'autres usages pour les commerces en RDC, commerces développés sur plusieurs niveaux),
- Il exclut les espaces dédiés au stationnement et à d'autres usages dans la comptabilisation des surfaces dédiées au commerce.

## 2.3. Données sur l'occupation du sol par le commerce en Île-de-France 2012

- En 2012, le commerce occupait 1695 ha, hors parkings, espaces verts et circulation,
- Le double si on y ajoute les parkings (estimation SIG),
- Le commerce occupe une place mineure en termes d'occupation : 0,14% de l'espace francilien (hors parkings), 0,62% des espaces urbanisés, 6% des activités,
- Il est principalement localisé dans l'agglomération (82%) et en seconde couronne (73%),
- Multiplication par 2,5 des surfaces en 30 ans,
- Ralentissement de la progression spatiale du commerce : de 36 à 19 ha (solde gains – pertes) à l'échelle de l'IDF.

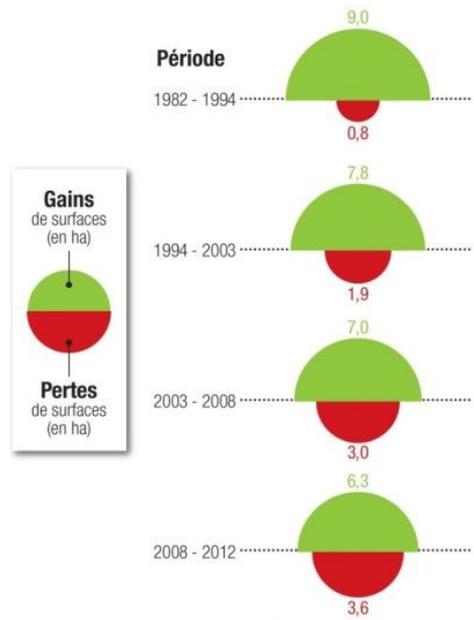
# Gains/pertes annuelles de surfaces occupées par le commerce

## Ile-de-France



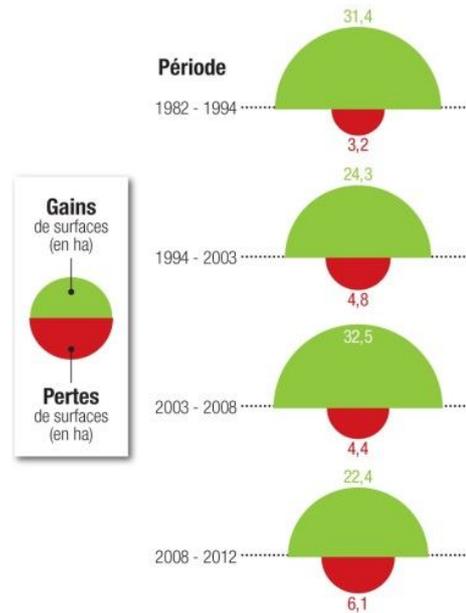
© IAU îdF / Sources : MOS 1982 - 2012 IAU îdF

## Métropole du Grand Paris



© IAU îdF / Sources : MOS 1982 - 2012 IAU îdF

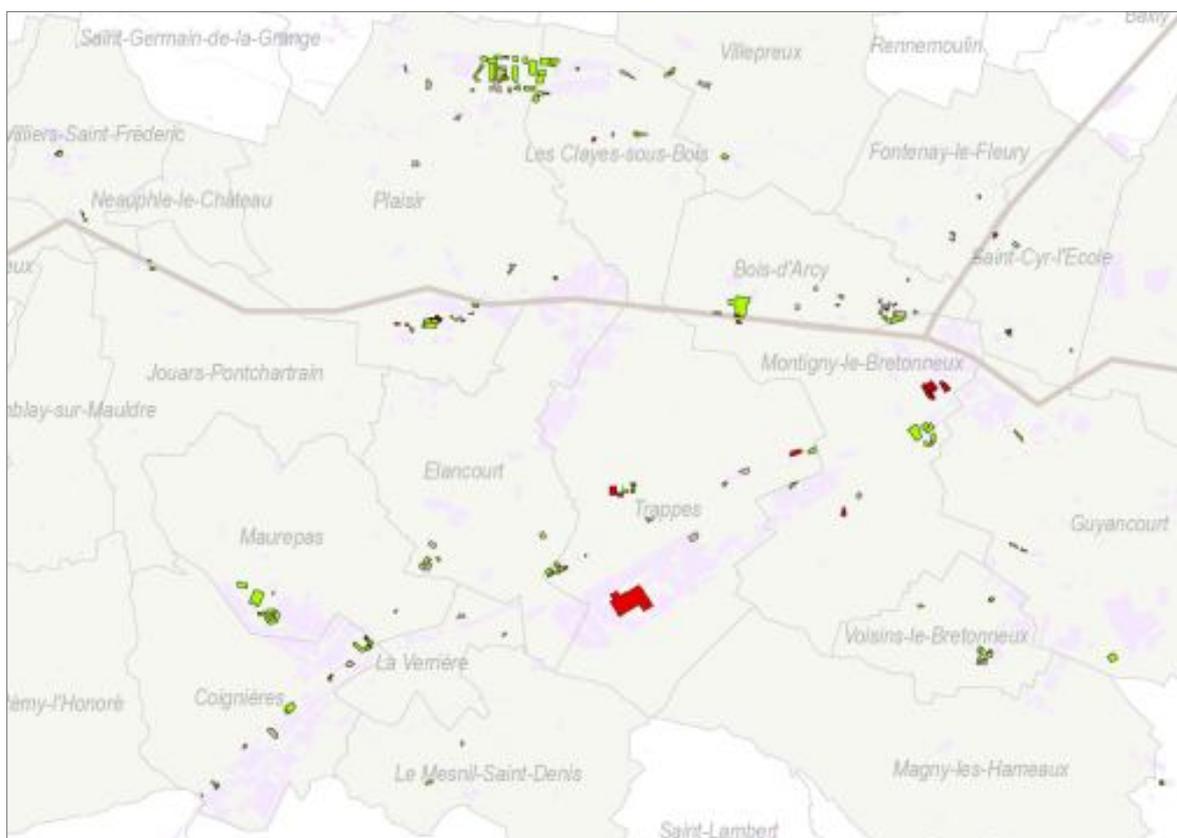
## Grande Couronne



© IAU îdF / Sources : MOS 1982 - 2012 IAU îdF

## Gains et pertes dans le commerce entre 1982 et 2008

Mise en évidence réalisée à partir des différentes cartes du MOS montrant les mutations d'usage du foncier.



Source : IAU îdF, MOS 1982 et 2008

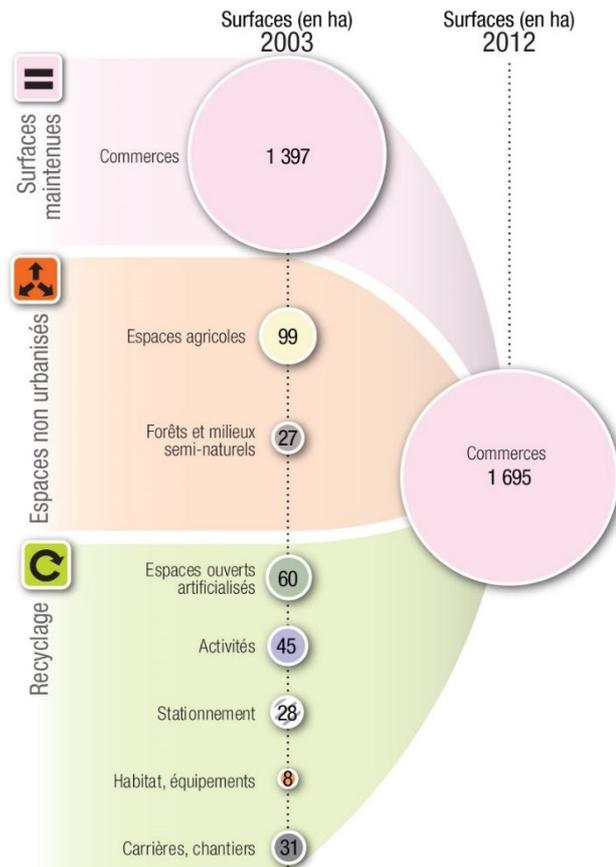
## 2.4. Dix ans d'évolution à travers le MOS

Sur 1695 ha de commerces en 2012 :

- La vocation commerce a été maintenue sur 1397 ha soit 82,4%,
- La consommation d'espaces s'est élevée à 298 ha :
  - 126 ha soit 42% construits sur des espaces non urbanisés (extensions urbaines),
  - Et 172 ha soit 58% correspondent à du recyclage urbain (espaces dédiés à d'autres usages, principalement espaces ouverts, activités, chantiers, stationnement).

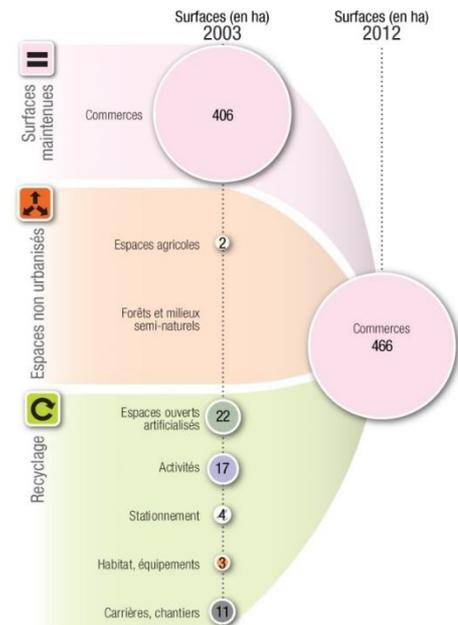
# Affectation en 2003 des espaces occupés par le commerce en 2012 en IDF

## Ile-de-France



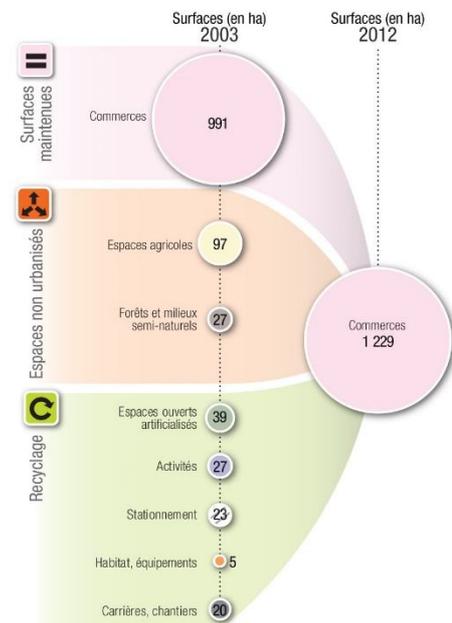
© IAU îdF / Sources : MOS 1982 - 2012 IAU îdF

## Métropole du Grand Paris



© IAU îdF / Sources : MOS 1982 - 2012 IAU îdF

## Grande Couronne



© IAU îdF / Sources : MOS 1982 - 2012 IAU îdF

# 3. Résultats de l'approche statistique à partir des CDAC

## Présentation de la base de données IAU sur le suivi des CDAC/CNAC

- Source des données : Préfectures (CDAC) et sites du Ministère du Commerce (CNAC),
- Suivi des CDEC/CDAC depuis 1998, géo-référencées depuis 2005.

**Période étudiée** : 2005 à 2014

**Champ géographique** : l'Île-de-France

**L'analyse se base sur les opérations autorisées après recours en CNAC** (sauf en 2014<sup>2</sup>)

### Rappel du dispositif

#### Autorisations d'exploitation et seuils ont varié dans le temps

De la loi Royer à la LME : élévation des seuils d'autorisation, changement fondamental dans les critères d'autorisation (de critères économiques aux des critères d'aménagement du territoire et de développement durable),

Rapprochement des législations réglementant le commerce (SRU : compatibilité des décisions CDAC avec le SCOT, LME et lois Grenelle : DAC, volet commerce du SCOT),

Loi Allur et Pinel : DAC facultatif intégré au SCOT, autorisation d'exploitation intégrée au permis de construire.

## 3.1. Evolution du volume d'activité des CDAC depuis 2005

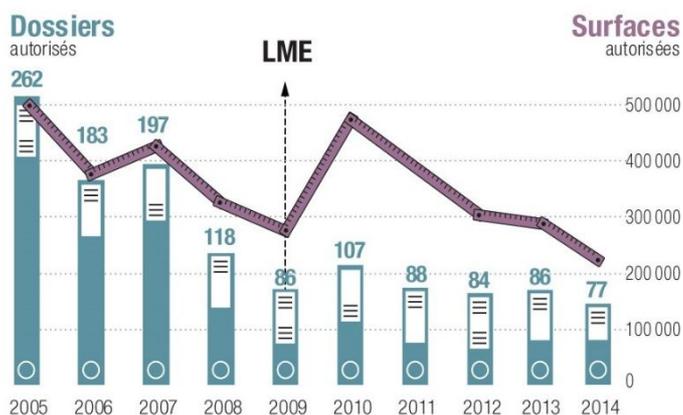
- Un peu plus de 3,6 millions de m<sup>2</sup> autorisés en Île-de-France sur la période 2005-2014, soit 360 000 m<sup>2</sup> en moyenne par an,
- Un taux d'autorisation des dossiers égal à 89 % sur l'Île-de-France,
- Une diminution plus rapide des surfaces autorisées en Île-de-France qu'en province depuis 2010.

---

<sup>2</sup> A la date de réalisation de cette étude, il existe encore des recours en CNAC sur des CDAC de 2014

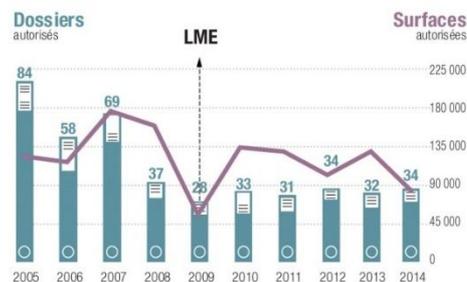
## Nombre de dossiers et de m<sup>2</sup> autorisées depuis 2005<sup>3</sup>

### Ile-de-France



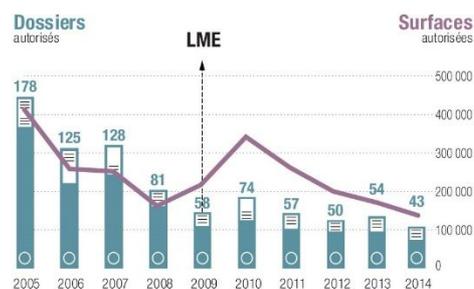
© IAU îdF / Sources : Préfectures, traitements IAU îdF

### Métropole du Grand Paris



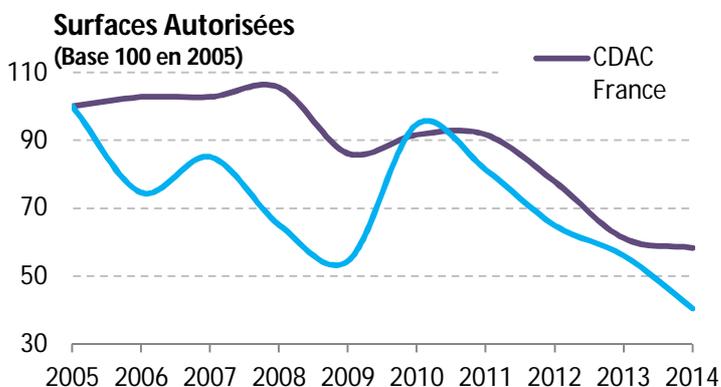
© IAU îdF / Sources : Préfectures, traitements IAU îdF

### Grande Couronne



© IAU îdF / Sources : Préfectures, traitements IAU îdF

### Activité des CDAC : comparaison France / IdF



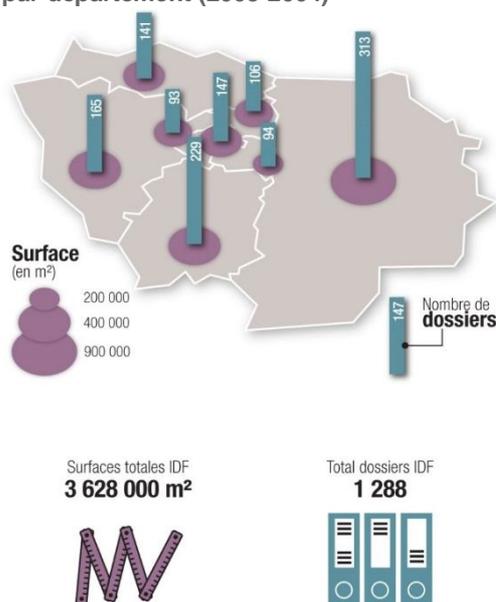
Courbe cyclique mais descendante des surfaces autorisées en France et en IdF après la pointe de 2010 post LME.

Tendance qui se confirme en 2014 (77 dossiers et 217 000 m<sup>2</sup> autorisés en Ile-de-France).

<sup>3</sup> Données 2014 non consolidées (la procédure de recours n'était pas terminée au moment de la finalisation du rapport)

## 3.2. Répartition par département

Répartition des surfaces et dossiers par département (2005-2004)



La grande couronne et ses 4 départements représentent la grande majorité des dossiers et des surfaces autorisées pour les commerces.

Le département ayant le plus de dossiers et de surfaces autorisées est la Seine et Marne (313 dossiers et un peu plus de 900 000 m²)

Viennent ensuite l'Essonne : 577 342 m² autorisés, les Yvelines (572 331 m²) et le Val d'Oise (364 080 m²) autorisés.

En petite couronne les dossiers sont moins nombreux et les surfaces autorisées moins importantes : le Val de Marne : 194 520 m² autorisés, la Seine-St-Denis : 312 734 m² autorisés, les Hauts-de-Seine : 311 158 m² autorisés, Paris : 392 260 m² autorisés.

© IAU îdF / Sources : Préfectures, traitements IAU îdF

## 3.3. Approche géographique en fonction de la distance à Paris

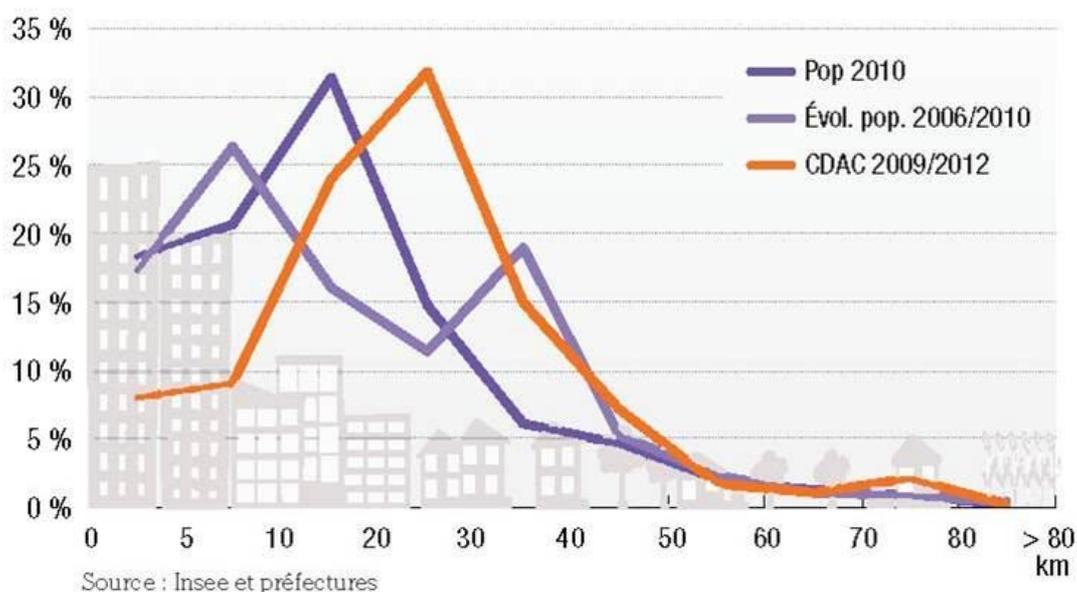
Répartition des surfaces en fonction de la distance à Paris



Sources : Préfectures, Traitements IAU Île-de-France

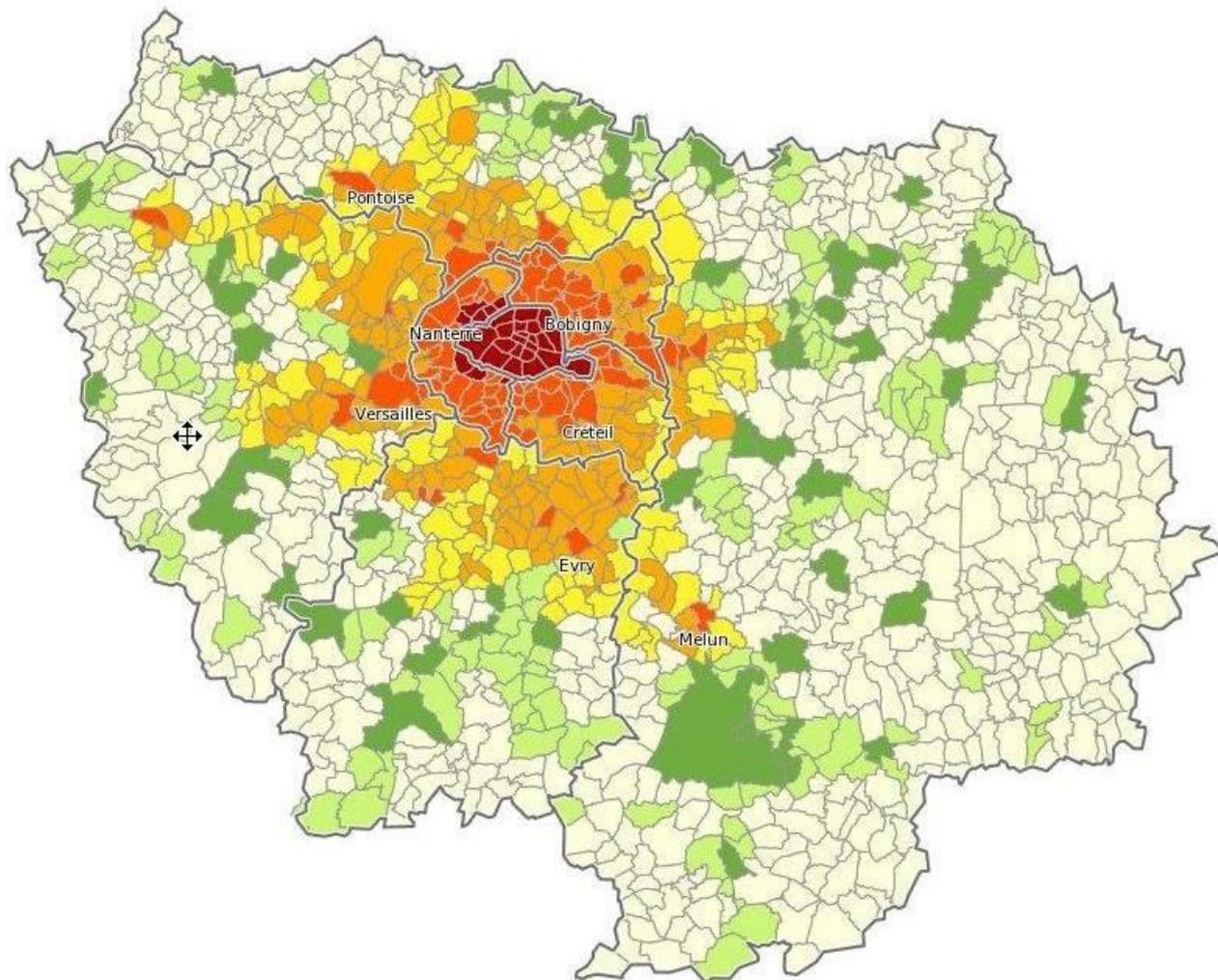
- Sur ce graphique, les surfaces autorisées sont en abscisse et la distance à Paris en km est en ordonnée.
- Plus de la moitié des surfaces autorisées l'est dans un espace compris entre 10 et 30 km du centre de Paris, donc dans l'agglomération de Paris mais aux franges de la zone dense et seulement 18% dans la couronne rurale de l'Île-de-France. Il y a ensuite une forte diminution des surfaces au delà.

## Répartition des surfaces autorisées (2009-2012) en fonction de la distance à Paris



- Trois courbes représentées : la localisation de la population en 2010, les gains de population entre 2006 et 2010 et le cumul des surfaces autorisées en CDAC entre 2009 et 2012.
- Constat d'un décalage entre la localisation des commerces autorisés et celle de la population plus particulièrement visible pour l'évolution de la population entre 2006 et 2010.

## Découpage morphologique de l'Île-de-France



Source : IAU IdF 2008

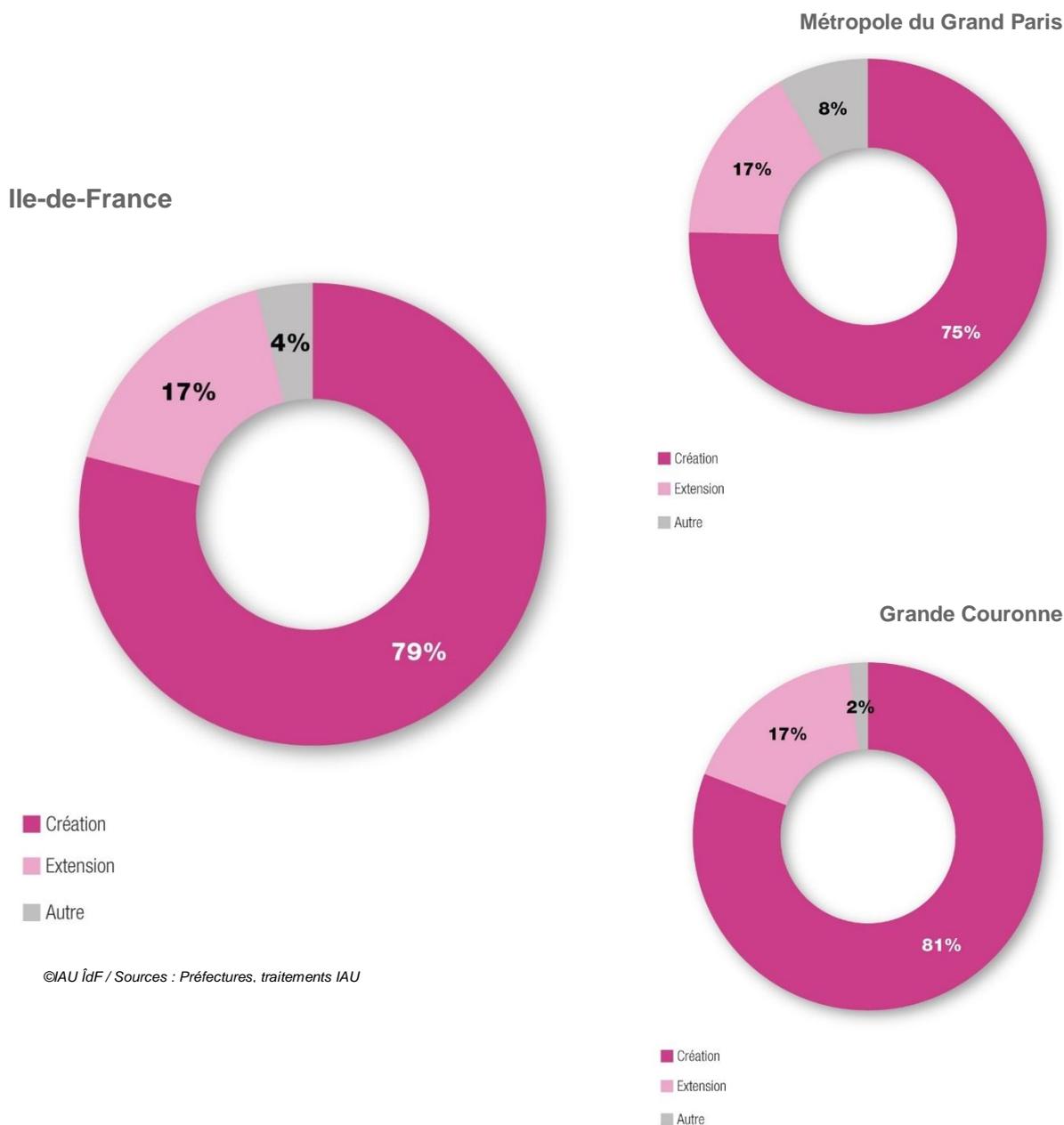


La carte ci-dessus représente le découpage de la région IdF en 7 secteurs morphologiques définis à partir de plusieurs critères dont la densité humaine sur les espaces construits. Ce découpage est utilisé pour des analyses liées aux évolutions d'occupation du sol, de l'urbanisation et de la consommation d'espace. Ici, il nous permet d'étudier la corrélation entre l'urbanisation et le développement des commerces.

### 3.4. Caractéristiques des opérations autorisées

#### Nature des opérations

Répartition des surfaces autorisées selon la nature des opérations (2005/2014)

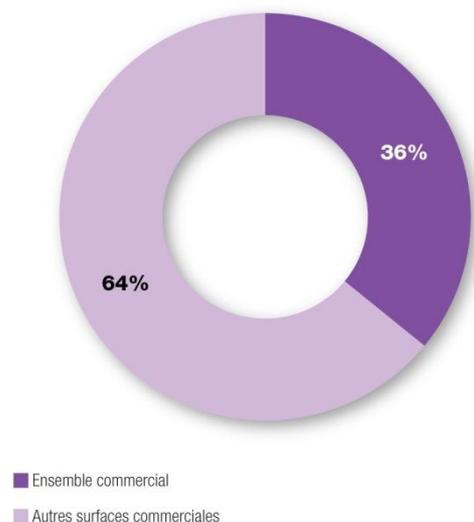


©IAU ÎdF / Sources : Préfectures, traitements IAU

- Ces graphiques représentent les répartitions des surfaces autorisées par nature : création, extension et autre. La rubrique « autre » concerne par exemple les régularisations ou encore les transferts.
- Certaines opérations, déjà autorisées en CDAC sur la période 2005-2014 peuvent avoir été représentées et autorisées pour une surface différente ou identique. La méthodologie et les sources utilisées ne nous permettent pas de les distinguer. Il peut donc y avoir quelques doublons sur ces dossiers de modifications substantielles, mais ils ne représentent qu'une petite part des surfaces.

## Part des ensembles commerciaux – Nombre de dossiers autorisés (2005-2014)

Métropole, Grande Couronne et île-de-France



© IAU idF / Sources : Préfectures, traitements IAU idF

- La part des ensembles commerciaux<sup>4</sup> est la même pour la Métropole, la Grande Couronne et l'Île-de-France et représente un peu plus du tiers des dossiers.

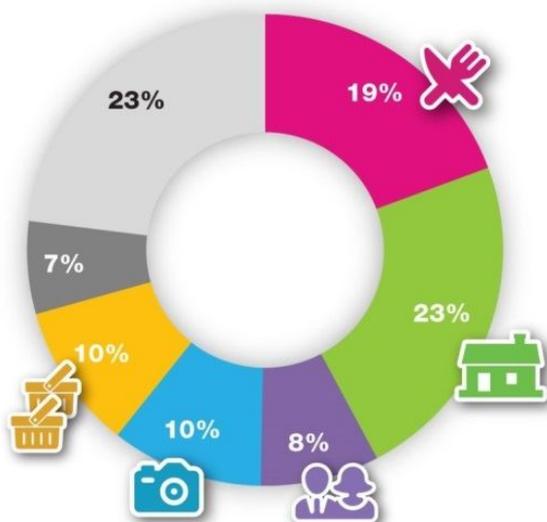
---

<sup>4</sup> Un ensemble commercial est un ensemble de magasins réunis sur un même site. Ceux-ci sont réalisés dans le cadre d'une même opération d'aménagement et/ou bénéficient d'un accès commun et/ou font l'objet d'une gestion commune (art. 752-3 du Code du Commerce).

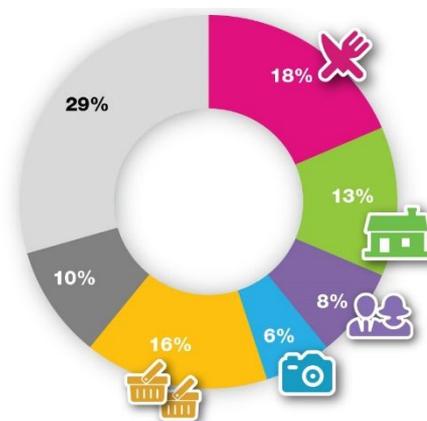
## Type d'offre

Répartition des surfaces autorisées selon le type d'offre proposée (2005-2014)

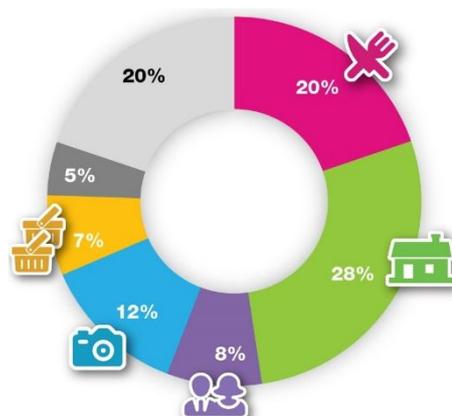
Ile-de-France



Métropole du Grand Paris



Grande Couronne



### Type d'offre

- Alimentaire
- Eq de la maison
- Eq de la personne
- Culture, loisirs, sport
- Groupement de commerces
- Autres \*
- Non précisé

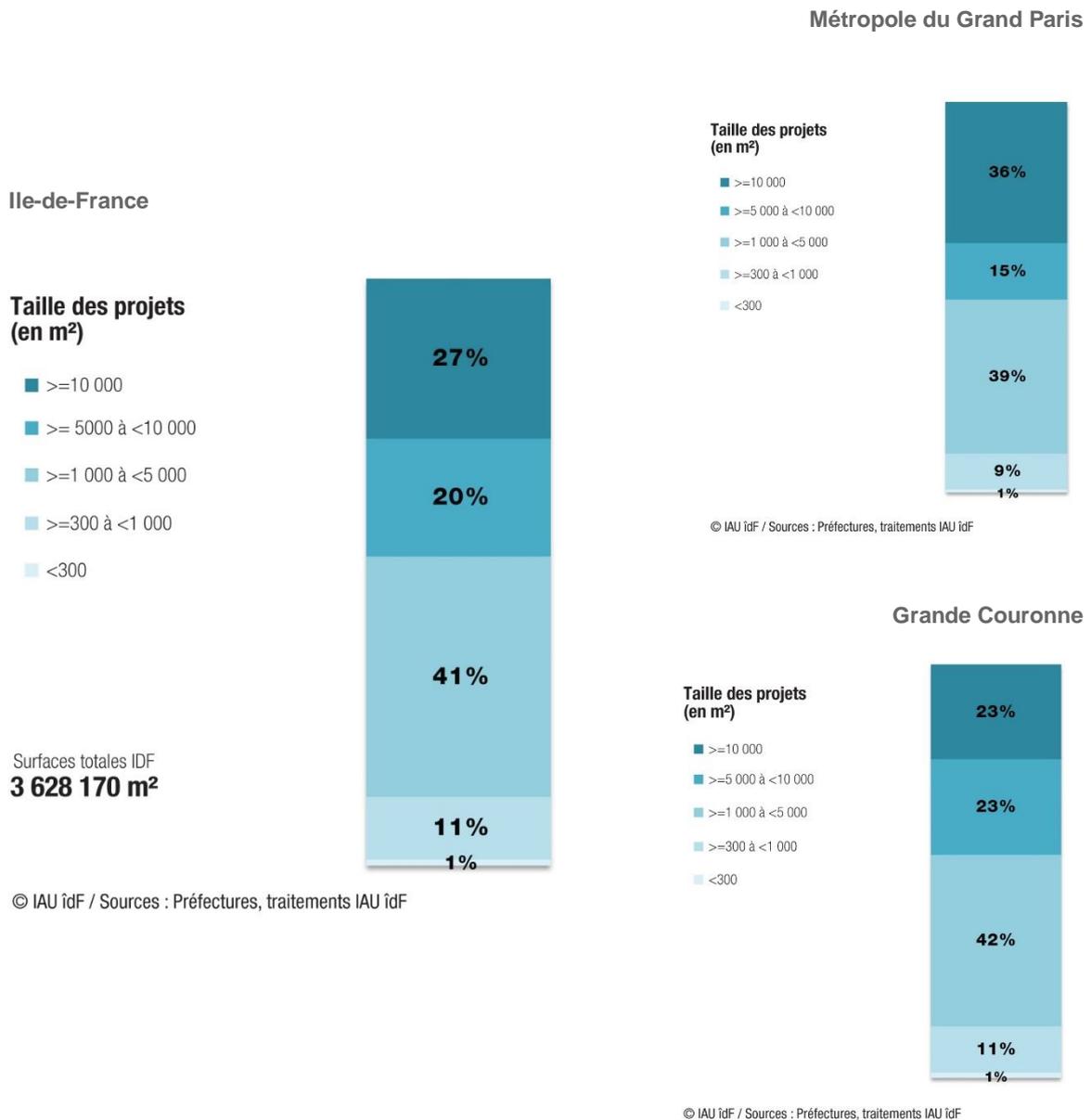
\*multispécialiste, cycles-auto, hygiène-santé-beauté, station-service

Sources : Préfectures, traitements IAU idF

- L'équipement de la maison arrive en tête en Grande couronne et sur la moyenne de l'Île de France avec respectivement 28% et 23 % des surfaces autorisées entre 2005 et 2012. Ce type de commerce étant davantage consommateur de surface, il est logique que la part à Paris soit moins conséquente.
- Avec une part comprise entre 18 et 20%, presque 1/5 des surfaces autorisées concernent des commerces alimentaires.
- Les dossiers sans précision sur le contenu de l'offre concerne presque 1/4 des surfaces.

# Taille des projets

## Taille des projets : répartition des surfaces autorisées (2005 – 2014)



- Les opérations entre 1000 m² et 5000 m² totalisent entre 39 et 42% des surfaces,
- En IDF, plus d'¼ des surfaces autorisées concernent des grosses opérations (supérieures à 10 000 m²), 36 % en Métropole et 27% en grande couronne,
- Exemples de gros projets : So Ouest, à Levallois-Perret avec 33 000m² sdv et Les Quatre Chênes à Pontault Combault avec 28 000 m² en 2012 ; Aéroville à Tremblay en France avec 50 000 m² et Beaugrenelle à Paris avec 31 000 m² en 2013 ; Quartz à Villeneuve la Garenne avec 44 000 m² en 2014.

## 4. Exploitation du contenu des dossiers d'autorisation commerciale

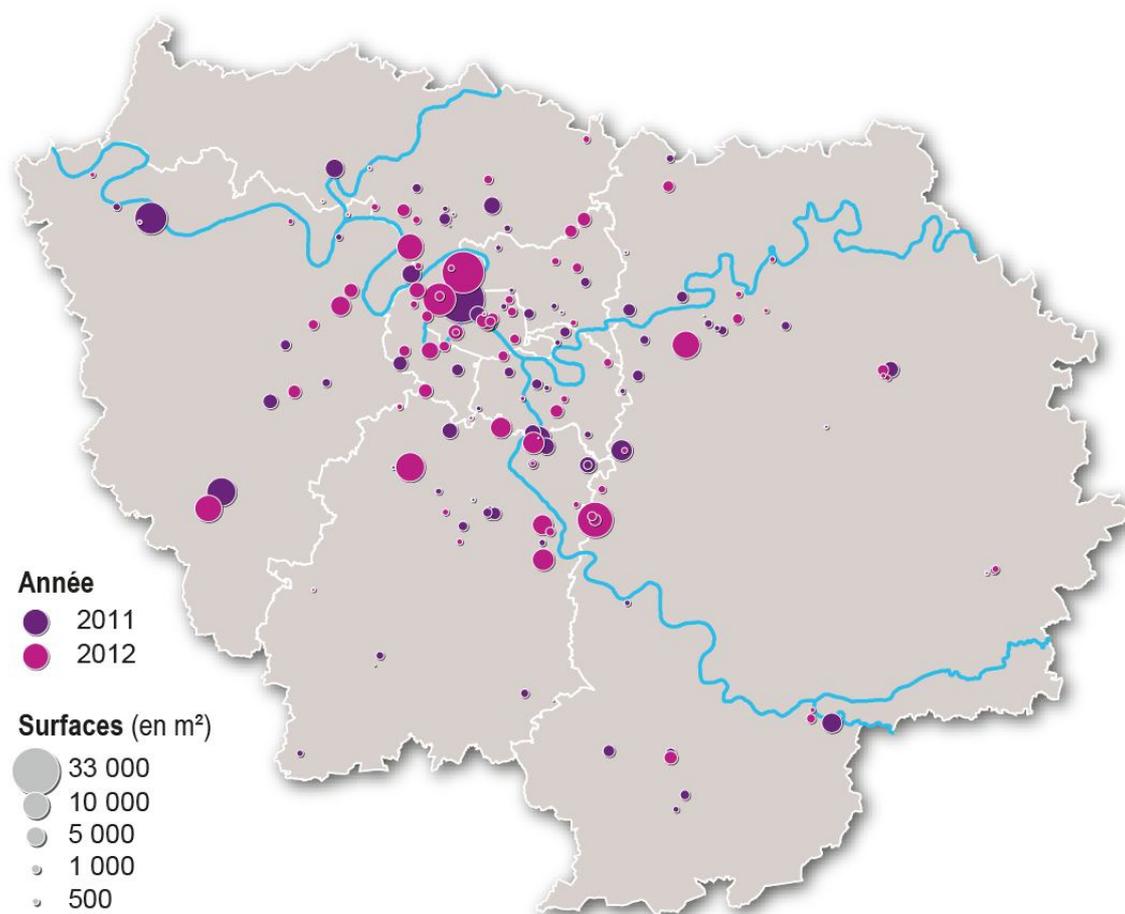
### 4.1. Le choix des années : 2011 et 2012

167 dossiers traités représentant 716 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, 85 dossiers en 2011 et 82 en 2012

### 4.2. La représentativité de l'échantillon par rapport aux résultats 2005/2014

- Un volume de surfaces autorisées représentatif : 358 000 m<sup>2</sup> en moyenne/an,
- Un peu plus de grands projets, un peu moins de petits,
- Une répartition conforme entre création et extension,
- Un peu plus d'ensembles commerciaux,
- Même classement selon les secteurs : équipement de la maison en première place et alimentaire en deuxième place,
- La Seine-et-Marne, les Yvelines, la Seine St-Denis moins représentés.

### Surfaces autorisées en commissions d'aménagement commercial en île-de-France (années 2011 et 2012)



Source : Préfectures, traitements IAU ÎdF

### 4.3. Les modalités d'accès aux pièces des dossiers

Les pièces ont été étudiées à partir des dossiers mis à notre disposition par les préfetures :

- Le dossier du pétitionnaire
- L'avis technique des services de l'Etat

### 4.4. Présentation du tableau d'analyse des opérations

Classement en 6 grandes rubriques des données collectées :

- Le descriptif de l'opération et son historique,
- Les surfaces (de vente, de plancher, emprise, stationnement...),
- La localisation et l'occupation du sol antérieure,
- La desserte TC et modes doux,
- Le stationnement, les parkings,
- Autres infos : zone de chalandise, emplois.

Aux données précises (surfaces) trouvées dans les dossiers sont venues s'ajouter des données calculées à l'aide d'outils comme google map sur internet, des notations et des classifications à dire d'expert. La prise en compte de l'environnement n'a pas pu être analysée, faute d'éléments comparatifs objectifs dans les dossiers.

### 4.5. Assiette foncière et ratios d'occupation du sol dans les opérations commerciales

#### Méthode :

Collecte à partir des données, cartes, plans des dossiers CDAC, photos aériennes. Digitalisation de 3 polygones pour chaque opération : le terrain, l'emprise bâtie, le stationnement en surface.

Les surfaces prises en compte :

- La surface de vente<sup>5</sup> demandée et totale après extension dans le cas des demandes d'extensions,
- La surface de plancher<sup>6</sup>,
- L'emprise au sol du bâti,
- Les surfaces dédiées au stationnement,
- La surface du terrain,

La surface plancher n'est pas systématiquement renseignée de même que les surfaces d'espaces verts, les surfaces imperméabilisées, les surfaces de stockage.

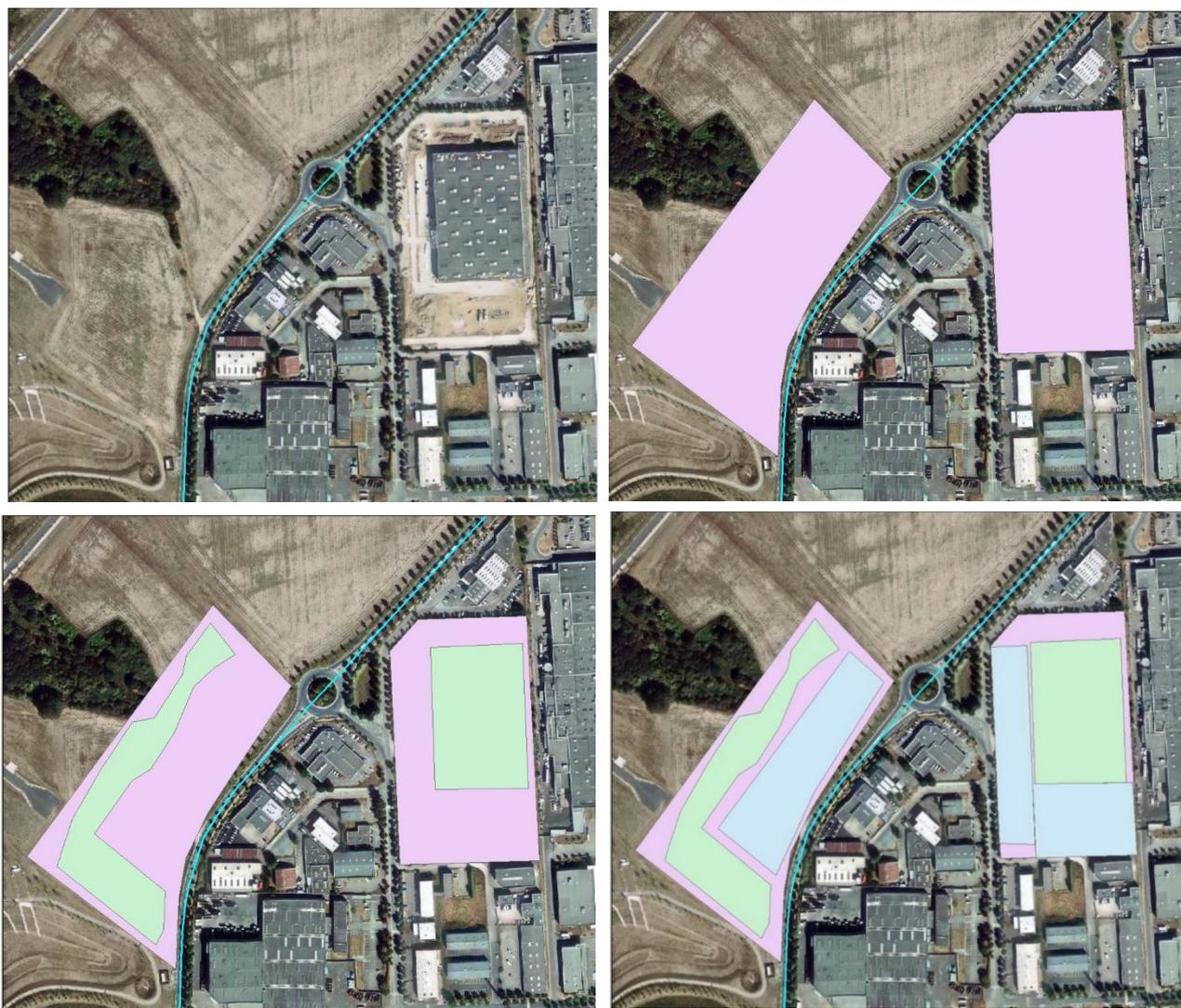
Il peut y avoir des écarts entre le projet décrit dans le dossier et la construction réalisée.

---

<sup>5</sup> Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. (source : Insee)

<sup>6</sup> La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher (source : service public.fr)

Exemple : Deux CDAC sur deux communes : Rambouillet et Gazeran (Yvelines)



Les 4 images illustrent le travail de digitalisation réalisé. Toutes les opérations autorisées en CDAC en 2011 et 2012 en Île-de-France ont été numérisées à partir des plans contenus dans les dossiers de CDAC, la photo aérienne 2012 de l'Île-de-France et le plan du cadastre.

Deux opérations sont dessinées ici : à droite de la limite communale (ligne bleue), la création d'un magasin Bricorama de 12 028 m<sup>2</sup> autorisé en octobre 2011 à Rambouillet. Cette opération se situe sur une friche d'activité, un ancien entrepôt jadis exploité par L'Oréal-Garnier.

A gauche de la limite communale, sur la commune de Gazeran, la création d'un centre commercial de 11 360 m<sup>2</sup> (11 moyennes surfaces), autorisé en octobre 2012.

La digitalisation a été faite en trois étapes : les emprises du terrain dessinées en rose, le bâti en vert et les parkings en bleu. Les surfaces de parking incluses dans les bâtiments (sous-sol, silos, toiture) ne sont pas représentées. Seuls les parkings en surface occupant du foncier au-delà des bâtiments sont représentés.

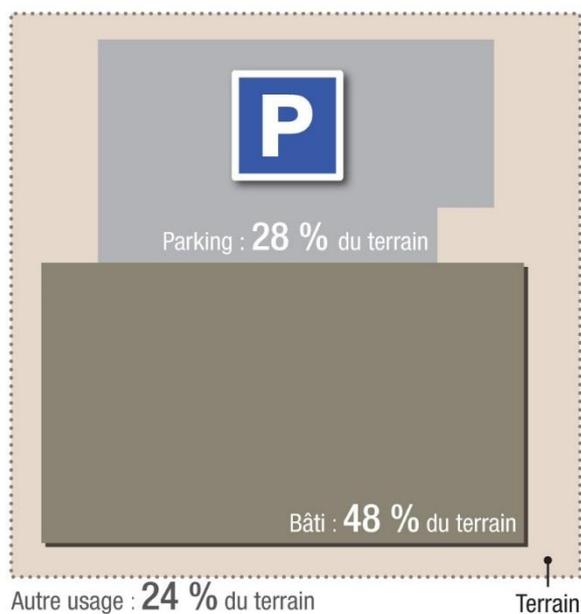
Un zoom arrière, permet de mieux appréhender la localisation des deux projets, celui de Rambouillet dans une zone commerciale sur une friche d'activité et celui de Gazeran construit totalement en frange et sur une zone naturelle.



## Résultats :

### De la surface du terrain à la surface de vente

#### Ile-de-France



Surface de vente = **68 %** de la surface plancher



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

#### Métropole du Grand Paris

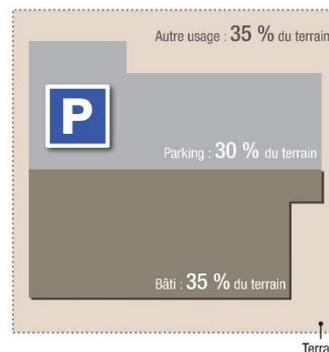


Surface de vente = **65 %** de la surface plancher



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

#### Grande Couronne



Surface de vente = **68 %** de la surface plancher



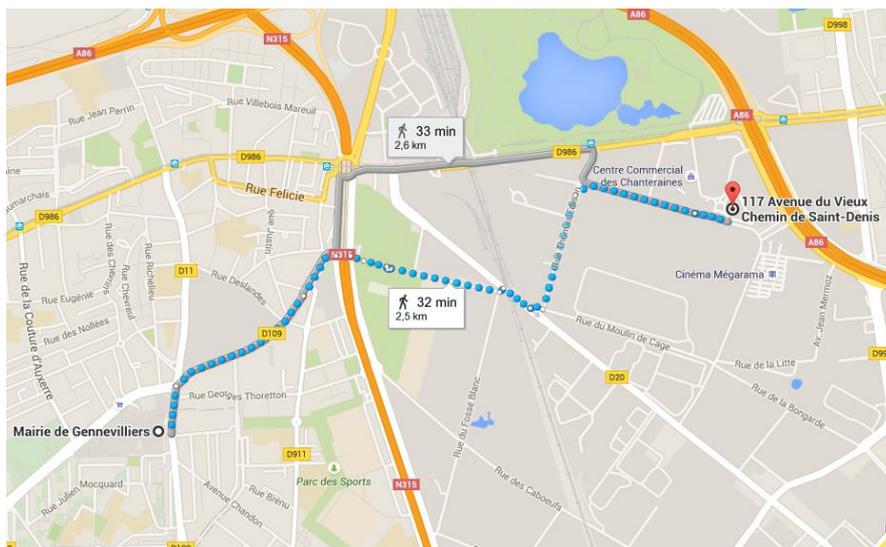
© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

#### Les résultats de l'île-de-France :

- L'emprise foncière des opérations a représenté 233 ha de terrain en Île-de-France en 2011 et 2012 (116 ha par an) (création de commerces seulement, extensions non comptabilisées),
- La surface de vente représente en moyenne 68% de la surface de plancher,
- La surface bâtie (emprise au sol des bâtiments) représente seulement 48% de l'emprise foncière avec des écarts importants allant de 31% en Seine-et-Marne à 90% à Paris,
- Les surfaces dédiées au stationnement couvrent en moyenne 28% de l'emprise foncière.
- En moyenne il faut appliquer un coefficient multiplicateur de 4,58 pour passer de la surface de vente au terrain.



## Calcul de l'itinéraire piéton entre la Mairie et le projet de Gennevilliers



Source : Google map

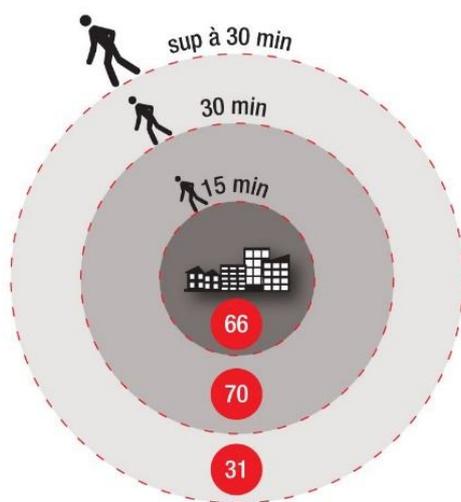
Le plan permet de calculer le temps de parcours à pied et la distance entre le projet et la mairie : 32 mn pour un parcours de 2,5 km.

## Résultats sur la localisation :

Localisation des opérations par rapport au centre urbain (distance temps à pied à la mairie)

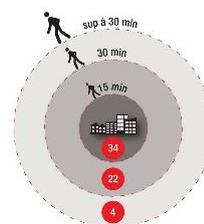
Localisation dans la commune : centrale ou périphérique (distance temps à pied à la mairie nombre de projets)

### Ile-de-France



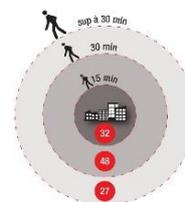
© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

### Métropole du Grand Paris



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

### Grande Couronne



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

# Résultats sur l'environnement des opérations :

## Localisation dans la commune : centrale ou périphérique

### Ile-de-France

Nombre d'opérations  
par **type de localisation**



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

### Métropole du Grand Paris

Nombre d'opérations  
par **type de localisation**



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

### Grande Couronne

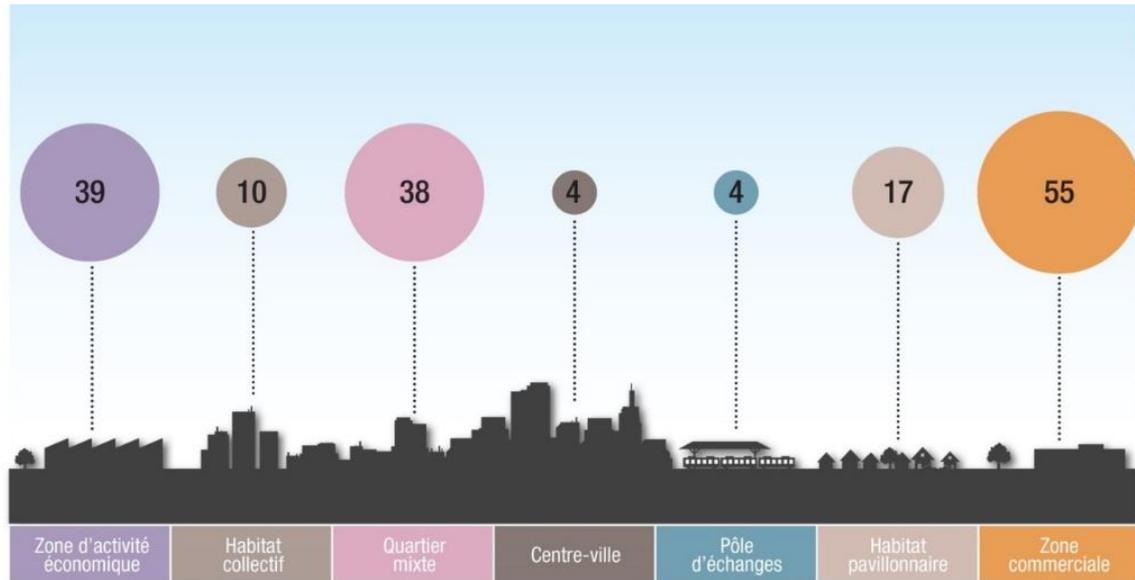
Nombre d'opérations  
par **type de localisation**



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

## L'environnement des opérations commerciales

### Île-de France



\* Nombre d'opérations par type d'environnement

Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU idF

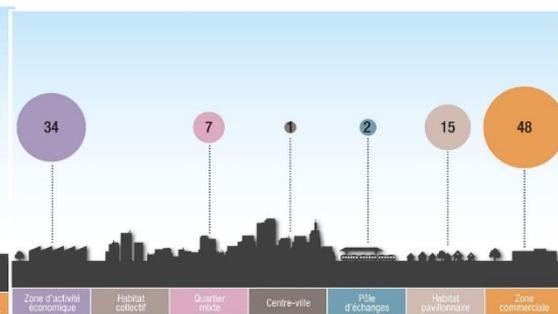
### Métropole



\* Nombre d'opérations par type d'environnement

© IAU idF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU idF

### Grande Couronne



\* Nombre d'opérations par type d'environnement

© IAU idF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU idF

- En Île-de-France et en grande couronne, la très grande majorité des opérations est située dans des zones commerciales ou d'activités,
- Les quartiers mixtes sont bien présents, mais il existe de grosses différences entre la Métropole et la grande couronne. Les opérations en cœur de ville (centres-villes) sont peu nombreuses,
- Lorsqu'elles sont localisées dans des zones d'habitat, les opérations le sont plus souvent dans du pavillonnaire que dans du collectif en grande couronne,
- Quatre projets sont situés dans un pôle d'échanges : *hub* parisien des Halles, aéroport, gare.

## 4.7. Occupation du sol antérieure

### Objectif :

- Connaître l'occupation du sol antérieure.

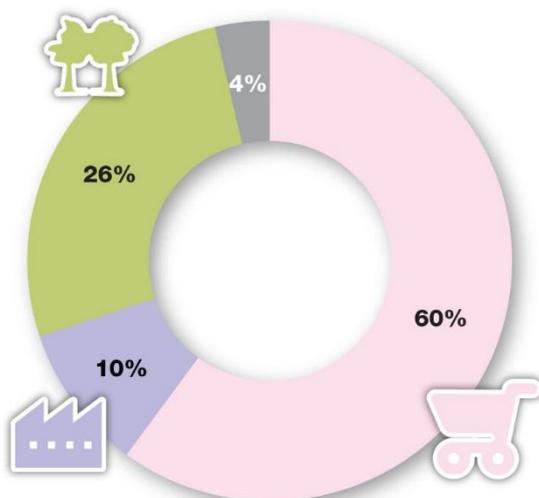
### Méthodologie :

- Les ratios ont été calculés par rapport à l'emprise foncière totale et non par rapport au nombre d'opérations,
- Pour les opérations concernant des extensions, c'est l'assiette foncière de l'ensemble de l'opération qui a été prise en compte,
- 4 types d'occupation du sol majeurs :
  - Commerces : en activité dans le cas d'extension ou en cessation d'activité
  - Autres activités économiques : usine, garage, friche industrielle,
  - Espace non urbanisé : espace en herbe, parcelle libre, extension d'urbanisation, etc.
  - Autres : parking, crèche, extension sur dalle au-dessus voie ferrée, aire pour gens du voyage, etc.

## Résultats :

### Occupation antérieure du sol

Ile-de-France

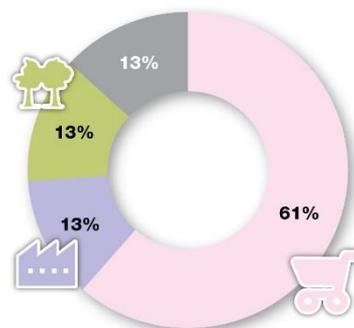


Type d'occupation (en ha)



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

Métropole du Grand Paris

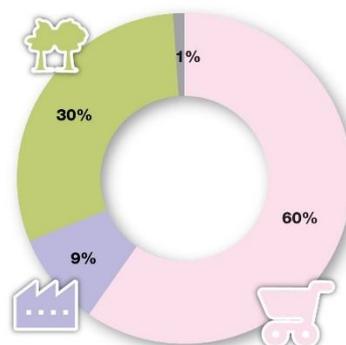


Type d'occupation (en ha)



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

Grande Couronne



Type d'occupation (en ha)



© IAU îdF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

- En Île-de-France, 60% des surfaces concernées par des nouveaux projets étaient occupées par des commerces. Ce sont souvent des commerces en activités dans les cas des extensions, mais on trouve aussi des friches commerciales ou des commerces vacants.
- 10% l'étaient par des activités économiques autres que du commerce de détail. Il peut s'agir d'usines désaffectées, d'anciens garages voire de friches industrielles.
- Les espaces naturels (espaces non urbanisés) : espaces en herbe, parcelles libres, extension d'urbanisation, etc. représentent 26% des surfaces.
- La rubrique « Autres » qui couvre des espaces comme les parkings, une crèche à Paris, l'extension sur dalle au dessus de la voie ferrée pour Val d'Europe, une aire pour gens du voyage...ne concernent que 4% des surfaces.

## 4.8. Desserte en transport en commun et modes doux

### Objectif :

Evaluer la qualité de la desserte en TC et l'existence de circulations douces

### Méthodologie :

La distance à pied de la gare (train, métro, tamway) la plus proche a été calculée.

Une méthode de *scoring* a été adoptée pour la desserte en transport en commun avec une notation allant de 0 à 3 :

- 0 : pas de transport en commun ou bus avec arrêt à plus de 300 m et fréquence insuffisante (pas de passage le samedi notamment),
- 1 : une ligne de bus avec arrêt proche (300 m) et fréquence suffisante,
- 2 : plusieurs lignes de bus, arrêts à proximité et bonne fréquence ou TCSP (gare, métro, RER ou tramway à moins de 500 m),
- 3 : opération localisée sur le site d'un pôle multimodal (gare, RER, métro),

On a considéré que la desserte était satisfaisante à partir du niveau 2. Une méthode simple de *scoring* pour la desserte en modes doux : 0 et 1



*La navette fluviale du millénaire*

*Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*



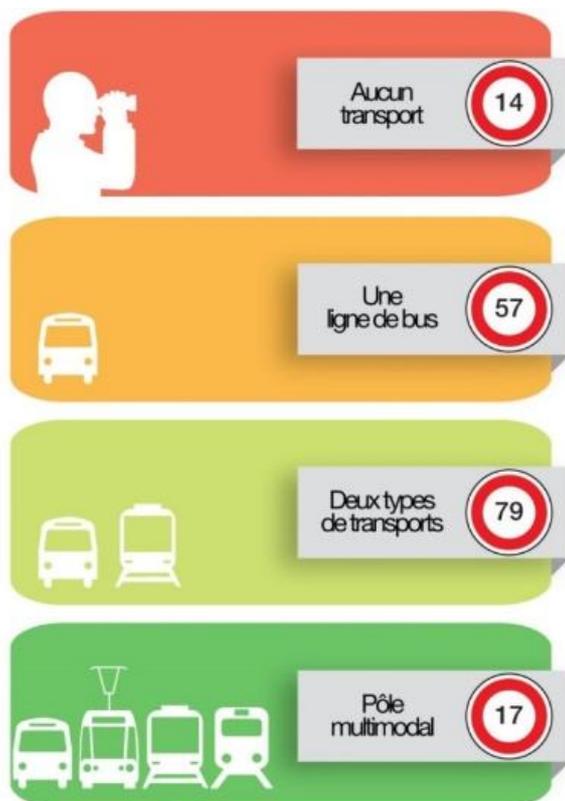
*Station Vélib, Centre commercial Beaugrenelle*

*Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*

## Résultats :

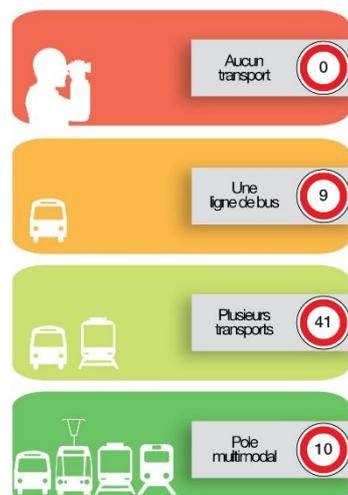
### Desserte en transport en commun

#### Ile-de-France



\* Nombre de d'opérations par niveau de desserte  
Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU idF

#### Métropole du Grand Paris



\* Nombre d'opérations par niveau de desserte  
© IAU idF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU idF

#### Grande Couronne



\* Nombre de d'opérations par niveau de desserte  
© IAU idF / Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU idF

- On a considéré que la desserte était satisfaisante à partir du niveau 2,
- Le niveau de desserte attendu n'est pas le même en fonction de l'opération (taille) et de la nature de l'offre,
- Plus de la moitié des opérations (57%) bénéficient d'une desserte TC satisfaisante ou sont localisés dans un pôle multimodal,
- Cette moyenne couvre des situations très différenciées entre la Métropole (Paris principalement, maillé par le réseau de métro) et la grande couronne où 58% d'opérations sont mal desservies,
- Plusieurs grosses opérations ont un score égal à 1 ou 2 en grande couronne. Par exemple, en Seine-et-Marne, sur 5 projets > 10 000 m<sup>2</sup>, 3 n'ont pas de TCSP à moins 300 m).

## 4.9. Stationnement

### Méthode :

Au-delà des données relatives aux surfaces de stationnement et au nombre de places, les types de parkings ont été identifiés : en surface, en sous-sol, en silo.

Les nouvelles pratiques ont été relevées :

- Parkings dédiés (PMR, familles),
- Covoiturage, présence de bornes de rechargement, autolib,
- Stationnement des deux roues (vélos et motos).



Parkings du Centre commercial : Les Sentiers de Clayes-Souilly

*Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*



Espaces pour vélos – Centre Commercial Le Millénaire

*Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*



Places « famille », Family Village, Aubergenville

*Crédit photo : Christine Tarquis –IAU Île-de-France*

### Résultats :

- Dans sept opérations sur dix, le parc de stationnement est en surface, sur un seul niveau. C'est le cas de la très grande majorité des commerces de grande couronne.
- quelques cas de densification ont été pointés : 5 parcs sur plusieurs niveaux (4 en Seine-et-Marne), 4 en silo (3 dans l'Essonne), 5 en toiture,
- sur les 150 opérations renseignées sur cet item, seules 10 n'ont pas de places dédiées à la clientèle, principalement à Paris,
- meilleure prise en compte du stationnement vélo : places dédiées et parfois abris.,
- les places dédiées aux familles se généralisent,
- les places réservées aux véhicules électriques avec bornes de rechargement se développent ainsi que des emplacements dédiés au covoiturage.

# Conclusion

La conclusion de la synthèse de l'étude est ici reproduite en totalité :

*En 2012, d'après le MOS, le bâti occupé par le commerce (hors surfaces de stationnement et de circulation) couvrait 1695 hectares, environ le double si on considère l'emprise foncière totale. Il occupait une place mineure dans l'espace régional - un peu plus de 1% des espaces urbanisés - mais en 30 ans, les surfaces ont été multipliées par 2,5. Récemment, la progression spatiale du commerce s'est ralentie, passant de 36 ha (solde gains<sup>7</sup> – pertes<sup>8</sup>) entre 1982 et 1994) à 19 ha entre 2008 et 2012 à l'échelle de l'IDF.*

Les autorisations d'exploitation du sol traitées par les Commissions d'Aménagement commercial<sup>9</sup> constituent un second indicateur de suivi de cette dynamique. Entre 2005 et 2014, ce sont en moyenne 360 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente de commerces qui ont été autorisées chaque année soit trois à quatre fois le centre commercial régional des Quatre temps à la Défense. Avec la crise et des indicateurs économiques en berne (pouvoir d'achat, consommation, PIB), la croissance du parc de commerce se poursuit mais à un rythme moins soutenu en 2013 (300 000 m<sup>2</sup>) et 2014 (308 000 m<sup>2</sup>)<sup>10</sup>.

*Une analyse approfondie des 167 dossiers autorisés en 2011 et 2012 a permis de quantifier et qualifier les modalités de développement du parc.*

*Sur ces deux années, l'emprise foncière des opérations autorisées en CDAC a représenté 116 ha par an<sup>11</sup>. Les informations collectées dans les dossiers de CDAC ont permis de déterminer un coefficient multiplicateur permettant le passage de la surface de vente à la surface de terrain. Il est égal à 4,58. L'application de ce coefficient multiplicateur permet de donner un ordre de grandeur des emprises de terrain réellement occupées par le commerce : 100 000 m<sup>2</sup> autorisés consommeraient 4,58 ha de terrain au niveau de l'Île-de-France, 2,62 ha dans la Métropole et 5,71 ha en grande couronne. Dans cette enveloppe, l'emprise au sol des bâtiments représente seulement 48% du terrain alors que les parkings, très majoritairement en surface et sur un seul niveau, couvrent en moyenne 28%. Le reste est occupé par les voies d'accès, les espaces verts...*

*Contrairement aux idées reçues, la croissance du parc de commerce se fait au ¼ par recyclage urbain, principalement par réutilisation d'espaces déjà affectés à du commerce (60% des terrains des futures opérations commerciales étaient autrefois occupées par du commerce). Néanmoins, un quart du foncier est encore pris sur des espaces non urbanisés. Les extensions, elles, se font le plus souvent par densification (stockage, parkings, ...).*

*L'urbanisme mono-fonctionnel est toujours d'actualité : plus de la majorité des opérations est localisée dans des zones commerciales ou d'activités. La desserte en transport public est davantage prise en compte mais des opérations de grande taille ne bénéficient toujours pas d'une accessibilité satisfaisante.*

*Un rapport technique accompagne cette synthèse. Il est disponible sur le site internet de l'IAU îdF. Il décline l'ensemble des résultats pour chaque département de l'Île-de-France, la Métropole et la grande couronne. Ils attestent des grandes disparités selon la localisation géographique.*

---

<sup>7</sup> Gains : espaces gagnés par le commerce sur d'autres usages

<sup>8</sup> Pertes : espaces perdus par le commerce et dédiés à d'autres usages

<sup>9</sup> Les commissions d'aménagement commercial (commissions départementales d'aménagement commercial) et CNAC (commission nationale d'aménagement commercial) délivrent les autorisations des commerces de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente et plus depuis la LME (loi de modernisation de l'économie en 2009)

<sup>10</sup> Données actualisées au 30 septembre 2015

<sup>11</sup> Sont prises en compte les opérations de 1000 m<sup>2</sup> et plus correspondant à des créations ou des restructurations de commerce, extensions non comprises

*Cette étude a permis de construire un partenariat avec des acteurs de l'aménagement commercial régional, partenariat qu'il a été décidé de poursuivre. L'objectif est maintenant d'arrêter avec les services de l'Etat et les départements volontaires une liste de critères permettant un suivi systématique des opérations autorisées. Ce travail permettra également d'approfondir l'approche sur la durabilité des opérations selon trois axes : la qualité architecturale et l'insertion paysagère, la qualité environnementale (traitement des eaux, des déchets, consommation énergétique), le volet social. Il pourrait être aussi complété par une quantification des emplois créés.*

*On pourra ainsi s'appuyer sur cette grille pour un suivi / évaluation du SDRIF dans le domaine du commerce sur les questions de consommation d'espaces, de mixité des opérations, de desserte TC et de durabilité des opérations.*



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49