

MODALITÉS DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE

SITUATION ET TENDANCES EN ÎLE-DE-FRANCE
SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE



JUILLET 2015

6.13.011

ISBN 9782737119637



www.iau-idf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME



Sommaire

Introduction	3
1. La méthodologie retenue	5
2. Le commerce à travers le mode d’occupation du sol	7
2.1. Le MOS, atlas informatisé de l’occupation du sol de l’Île-de-France	7
2.2. Sous-estimation des surfaces dédiées au commerce par le MOS	8
2.3. Ralentissement de la consommation foncière par le commerce depuis 10 ans.....	8
3. Dix ans de dynamique commerciale à travers les commissions d’aménagement commercial	11
3.1. Rappel de la réglementation sur les autorisations d’exploitation commerciale	11
3.2. Baisse des surfaces autorisées en IDF depuis 2013	11
3.3. Caractéristiques des opérations autorisées	13
4. Exploitation du contenu des dossiers d’autorisation commerciale 2011 et 2012	15
4.1. Assiette foncière et ratios d’occupation du sol dans les opérations commerciales	17
4.2. Localisation des opérations.....	23
4.3. Occupation du sol antérieure	27
4.4. Desserte en transport en commun et en modes doux	29
4.5. Stationnement	31
Conclusion	35

Membres du Comité de pilotage

Conseil régional IDF

William Le Goff

DRIEA

Marie-Antoinette Basciani-Funestre

Ville de Paris

Nadia Bayan

Patrice Becu

Adrienne Szejnman

Caroline Tissier

Préfecture de Paris

Nathalie Carrier-Schrumpf

DDT Seine-et-Marne

Jean-Marc Le Fur

Sandrine Lienard

Patrice Moriceau

DDT Yvelines

Antony Bordage

Sandrine Coustillet

Isabelle Monmousseau

Conseil général des Yvelines

Henri Ciesielski

Aurélie Faure

DDT Essonne

Amandine Cabrit

Séverine Carpentier

DRIEA IF/UT 92

Xavier Fouquart

Mathilde Gougeon

Fabienne Roquier-Chavanes

Aurélie Sidou

DRIEA IF / UT 93

Carole Constans-Martigny

DRIEA IF / UT 94

Corinne Camps

Conseil général du Val-de-Marne

Grégoire Charbaut

Cédric Leininger,

Tony Ricco

DDT Val d'Oise

Blandine Chauvin

IAU îdF

Sandrine Barreiro

Amélie Darley

Carole Delaporte

Vincent Gollain

Edouard Massonneau

Martin Omhovere

Anne-Marie Romera

Christine Tarquis

Introduction

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 m² 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 m² qui ont été autorisés en 2013 et 308 000 m² en 2014¹. 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 m² de SDV et plus,
- 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 rapport².

¹ Données actualisées au 30 septembre 2015

² Dossier technique en ligne sur le site de l'IAU îdF : www.iau-idf.fr

1. La méthodologie retenue

L'étude s'appuie sur l'expertise de l'IAU dans le domaine du commerce, du foncier et des systèmes d'information géographiques.

Dans le domaine du commerce

Au sein du département Economie, la veille sur le commerce se décline par un suivi de l'offre commerciale (existante et future), de la réglementation, des concepts commerciaux, de la consommation et des comportements d'achats, etc. Des expertises thématiques (sur la planification, la formation, l'accessibilité, les déplacements, ...) et territoriales pour le compte de la Région et des collectivités territoriales sont régulièrement menées.

Dans le domaine du foncier

L'IAU est partenaire de l'Observatoire régional du foncier (ORF). Une équipe suit en particulier la consommation et les pressions foncières sur les espaces ruraux, l'identification des mutabilités (identification des terrains mutables et estimation des potentiels de densification) et les marchés fonciers (marchés ruraux, terrains constructibles).

Dans le domaine des systèmes d'informations géographiques

L'utilisation de l'information géographique dans l'IAU a commencé dès 1982 avec la création de la couche occupation des sols à partir d'images satellites. Entre 1982 et 1990, l'exploitation de l'information géographique a été faite à l'aide de développements informatiques internes. Depuis 1990, l'IAU a acquis et déployé la solution SIG ArcInfo d'ESRI. A partir de 1990, le SIG-R (SIG Régional) a commencé à voir le jour et plus de 1000 couches thématiques ont été créées sur la Région IDF.

L'étude s'est déroulée en trois étapes :

Première étape : L'exploitation des outils statistiques disponibles (Mode d'occupation du sol) et base de données sur les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC),

Deuxième étape : La collecte des données détaillées à partir des dossiers de CDAC autorisés en 2011 et 2012 consultables en préfectures avec en parallèle une réflexion sur la méthode,

Troisième étape : Le traitement des éléments collectés et leur déclinaison à plusieurs échelles géographiques : l'Île-de-France, la Métropole, et les huit départements présentés sous forme de fiches en annexe du document technique.

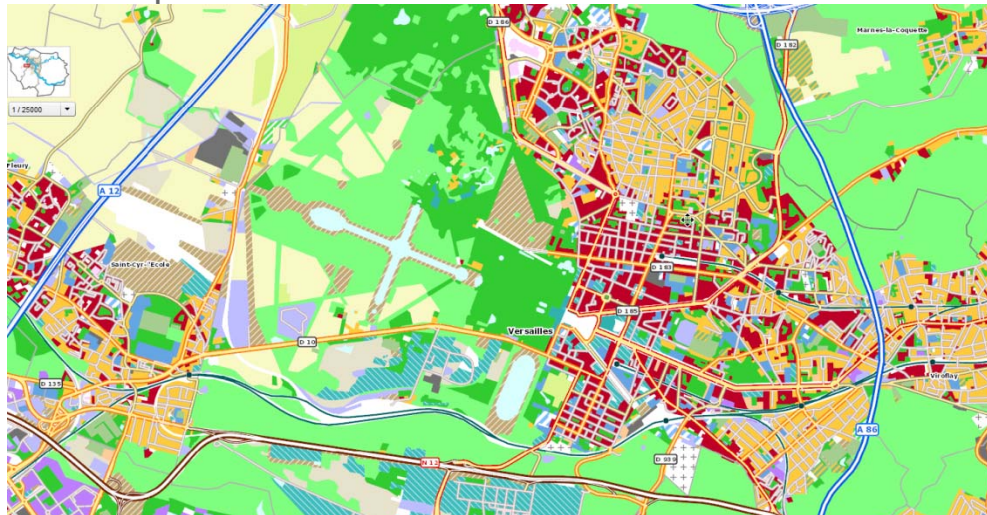
Les résultats de cette étude sont présentés sous la forme d'un document de synthèse et d'un dossier technique consultable sur internet comprenant des résultats déclinés pour la Métropole, la grande couronne et les huit départements d'Île-de-France.

2. Le commerce à travers le mode d'occupation du sol (MOS)

2.1. Le MOS, atlas informatisé de l'occupation du sol de l'Île-de-France

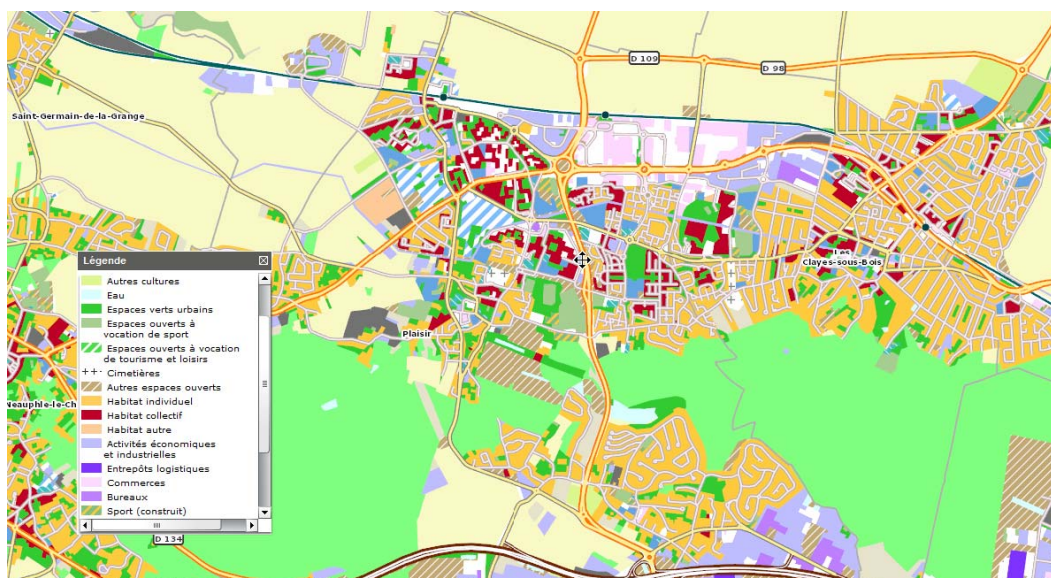
La première campagne du MOS remonte à 1982, la dernière à 2012. Le MOS est réactualisé tous les 3 à 5 ans. C'est donc 30 ans d'évolution de l'occupation du sol qui peuvent être étudiés à travers 8 campagnes. La méthode repose sur l'interprétation à l'écran de photos aériennes. La légende comprend 81 postes d'occupation du sol au total. Le commerce se trouve dans la rubrique Activités, il est décliné en 3 sous-rubriques, les grandes surfaces commerciales, les grands magasins, les autres commerces. Un croisement avec les couches thématiques du SIG-R permet d'améliorer la qualité de la photo-interprétation.

Mode d'occupation du sol en 2012



Extrait du MOS 2012 autour de Versailles (78)

Occupation du sol détaillée	
	Forêts
	Milieux semi-naturels
	Grandes cultures
	Autres cultures
	Eau
	Espaces verts urbains
	Espaces ouverts à vocation de sport
	Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
	Cimetières
	Autres espaces ouverts
	Habitat individuel
	Habitat collectif
	Habitat autre
	Activités économiques et industrielles
	Entrepôts logistiques
	Commerces
	Bureaux
	Sport (construit)
	Equipements d'enseignement
	Equipements de santé
	Equipements culturels, touristiques et de loisirs
	Autres équipements
	Transports
	Carrières, décharges et chantiers



Extrait du MOS 2012 autour des Clayes-sous-Bois (78)

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

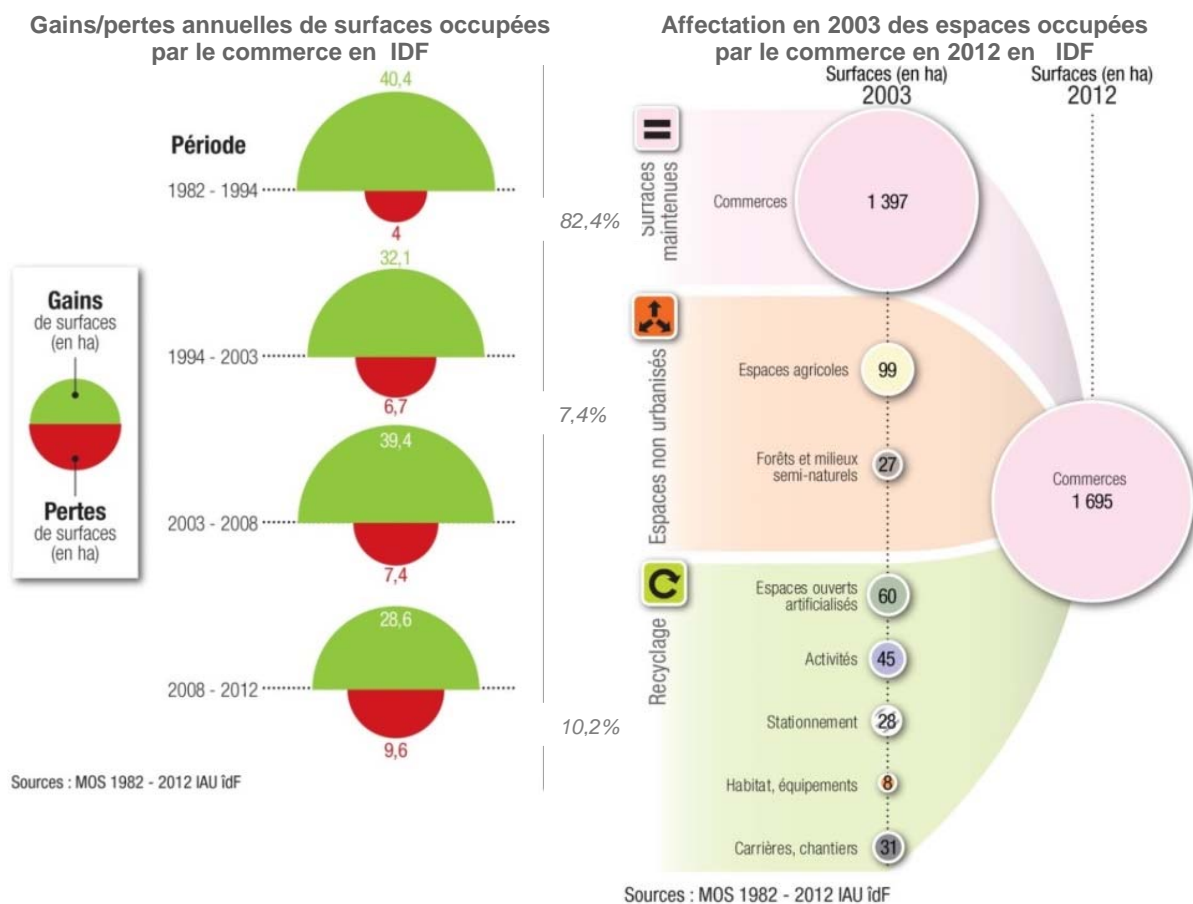
La finalité de cet outil, à savoir la vision à plat de l'occupation du sol et les techniques de la photo-interprétation rendent parfois difficile la différenciation avec d'autres usages: les commerces peuvent être confondus avec des bâtiments de stockage ou d'activités par exemple. Le MOS est un outil plus performant pour l'identification des activités commerciales hors zone dense car elles y sont le plus souvent 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 car les commerces en rez-de-chaussée dans le MOS sont affectés à l'usage visible par photo aérienne (habitat ou bureau par exemple) et les commerces développés sur plusieurs niveaux ne sont comptabilisés que pour un seul niveau. Enfin, le MOS exclut les espaces dédiés au stationnement et autres usages dans la comptabilisation des surfaces dédiées au commerce. Hors pour les seuls espaces de stationnement, une méthode de comptabilisation automatique des surfaces de stationnement contigües à un commerce effectuée dans le cadre de cette étude, a débouché sur des valeurs égales au bâti (1 m² de parking pour 1 m² de commerce). On verra que ce mode de calcul automatique a été affiné dans la quatrième partie de l'étude.

2.3. Ralentissement de la consommation foncière par le commerce depuis 10 ans

En 2012, le commerce occupait 1695 ha, hors espaces de stationnement, espaces verts et de circulation pouvant être inclus dans le foncier de l'opération commerciale. On vient de voir que l'estimation à partir du Système d'information géographique a débouché sur une multiplication par deux des surfaces si on y intègre le stationnement.

Le commerce occupe une place mineure en termes d'occupation : 0,14% de l'espace francilien (hors stationnement), 0,62% des espaces urbanisés, et 6% des activités. Les espaces dédiés au commerce sont principalement localisés dans l'agglomération (82%) et en seconde couronne (73%). En 30 ans, les surfaces ont été multipliées par 2,5.

Le graphique de gauche montre un ralentissement de la progression spatiale du commerce qui est passée de 36 ha par an (solde gains³ – pertes⁴) entre 1982 et 1994 à 19 ha entre 2008 et 2012 à l'échelle de l'IDF.



En 2012, sur les 1695 ha occupés par du commerce, la vocation commerce a été maintenue sur 1397 ha soit 82,4% des surfaces (graphique de droite).

En 10 ans, la consommation d'espaces, elle, s'est élevée à 298 ha. Elle se répartit entre :

- 126 ha, soit 42% du total, qui ont été pris sur des espaces non urbanisés (extensions urbaines),
- et 172 ha, soit 58%, qui correspondent à du recyclage urbain (espaces dédiés à d'autres usages, principalement espaces ouverts, activités, chantiers, stationnement)

En 30 ans cette répartition s'est inversée : elle était de 56% pour les extensions urbaines et 44% pour le recyclage urbain. On peut conclure sur un usage plus économe du foncier par le commerce depuis 10 ans.

³ Gains : espaces gagnés par le commerce sur d'autres usages

⁴ Pertes : espaces perdus par le commerce et dédiés à d'autres usages

3. Dix ans de dynamique commerciale à travers les commissions d'aménagement commercial

3.1. Rappel de la réglementation sur les autorisations d'exploitation commerciale

Le commerce de détail est soumis à autorisation depuis la loi Royer de 1973. Depuis cette époque, l'urbanisme commercial fait l'objet de débats controversés reflétant les divergences des acteurs économiques concernés et de nombreuses lois se sont succédées faisant évoluer la réglementation dans le sens d'une plus grande perméabilité entre droit du commerce et droit de l'urbanisme : sur les seuils d'autorisation, sur les critères pris en compte pour l'autorisation avec le passage de critères économiques à des critères d'aménagement du territoire et de développement durable. Plus récemment, les lois Alur et « Pinel » et même « Macron »⁵ ont introduit de nouvelles évolutions dans ce dispositif : renforcement du nombre d'élus dans les commissions, mise en place d'un DAAC⁶ facultatif dans les SCoT, introduction des *drive* dans le champ des autorisations, intégration de la demande d'autorisation commerciale dans le Permis de construire, rôle accru de l'Autorité de la concurrence.

3.2. Baisse des surfaces autorisées en IDF depuis 2013

Depuis 1998, l'institut réalise un suivi des dossiers déposés en commissions départementales d'aménagement commercial en Île-de-France à partir des données des services instructeurs des Préfectures et a constitué une base de données. Depuis 2005, les dossiers sont géoréférencés. La base de données indique, pour chaque dossier, le résultat de la procédure, la surface de vente, la nature de l'offre et les enseignes concernées.

L'analyse réalisée dans le cadre de cette étude porte sur les opérations autorisées en Île-de-France après recours en Commission Nationale d'Aménagement commercial (CNAC) pendant la période 2005 à 2014⁷ soit 10 ans. On notera que pendant cette période, le seuil d'autorisation est passé de 300 m² (loi Raffarin) à 1000 m² (loi LME). Cette évolution explique la diminution du nombre de dossiers déposés après 2009 (voir supra).

Evolution du volume d'activité des CDAC depuis 2005

Un peu plus de 3,6 millions de m² ont été autorisés sur la période 2005-2014 soit 360 000 m² en moyenne par an. Le taux d'autorisation élevé (89% des surfaces) relativise le rôle régulateur des commissions en Île-de-France, mais la sélectivité des commissions n'est pas plus élevée en province.

On constate le caractère cyclique des autorisations et une tendance à partir de 2010 à une décroissance plus rapide des surfaces autorisées en IDF qu'en province. Cette tendance semble se confirmer puisqu'en 2014, il n'y a eu que 77 dossiers et 217 000 m² autorisés en Île-de-France.

Les demandes sont concentrées en grande couronne, avec une place particulière de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. Plus de la moitié des surfaces sont localisées entre 10 et 30 km de Paris

⁵ Les lois Alur (Accès au logement et l'urbanisme rénové) et Pinel (loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises) ont été votées en 2014 et la loi Macron a été adoptée le 10 juillet 2015.

⁶ DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

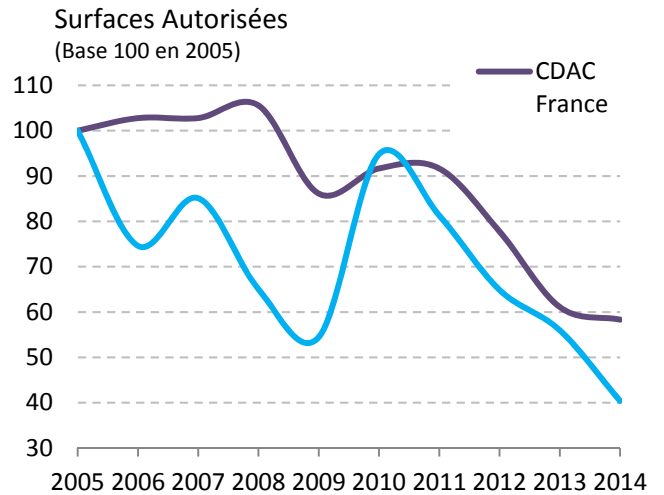
⁷ Pour l'année 2014, au regard des délais de recours, les données ne sont pas totalement consolidées

témoignant d'un décalage avec la répartition spatiale de la population et les dynamiques démographiques. On remarque que plus de la moitié des surfaces autorisées le sont dans un espace compris entre 10 et 30 km du centre de Paris, donc dans l'agglomération de Paris et seulement 18% dans la couronne rurale de l'Île-de-France.

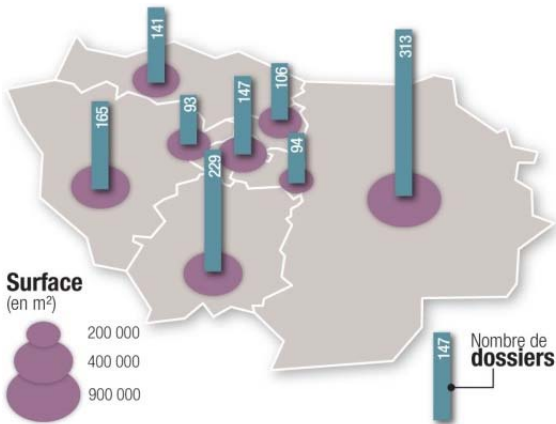
Nombre de dossiers et de m² autorisées en IDF depuis 2005



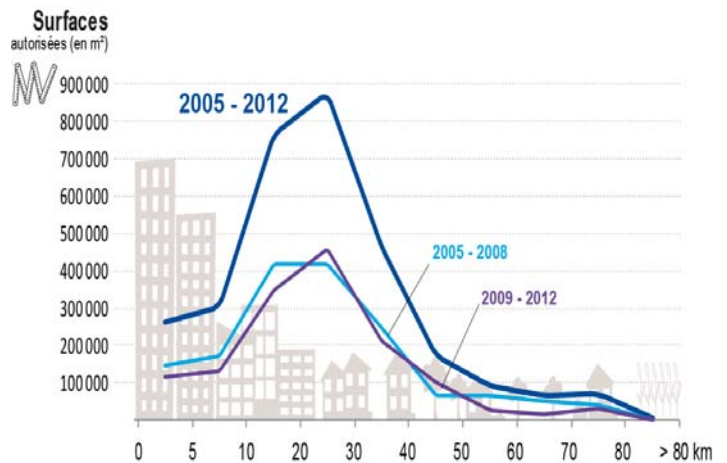
Activité des CDAC : comparaison France / IDF



Répartition par département (2005-2014)



Répartition des surfaces en fonction de la distance à Paris



Surfaces totales IDF
3 628 000 m²



Total dossiers IDF
1 288



Sources : Préfectures, traitements IAU îdF

3.3. Caractéristiques des opérations autorisées entre 2005 et 2014

La très grande majorité des dossiers portent sur des créations de commerces, en effet sur 10 m² de surfaces autorisées, presque 7,9 m² correspondent à des créations, 1,7 m² à des extensions et le reste à des régularisations ou des transferts. Les opérations commerciales concernent de plus en plus souvent des ensembles de commerces (36% des dossiers mais 67% des surfaces) et non un seul commerce, attestant par là de la place prise par les foncières et les promoteurs d'opérations plus complexes par rapport aux enseignes isolées.

Le type d'offre et la taille des opérations renseignent implicitement sur la propension du commerce à s'étendre :

- Plus d'1/4 (27%) des surfaces autorisées concernent des grosses opérations (supérieures à 10 000 m²). Parmi les plus grosses, on peut citer So Ouest, à Levallois-Perret avec 33 000m² de 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 ; et Quartz à Villeneuve la Garenne avec 44 000 m² en 2014,
- Toutefois, la somme des surfaces des opérations entre 1000 m² et 5000 m² sont prépondérantes et totalisent 41% des surfaces,
- Dans presque le quart des dossiers le contenu de l'offre n'est pas précisé,
- L'équipement de la maison en tête avec 23% des surfaces autorisées et 1/5 des surfaces autorisées concernent des commerces alimentaires.

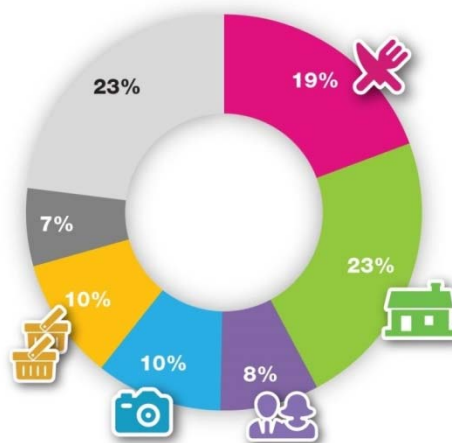
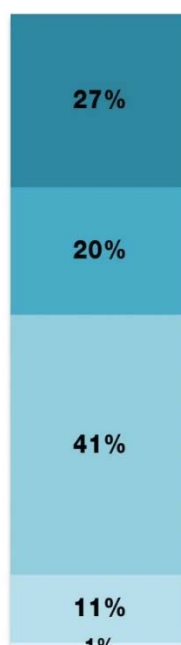
Taille des projets : répartition des surfaces autorisées

Répartition des surfaces autorisées selon le type d'offre proposée

Taille des projets (en m²)

- >=10 000
- >= 5000 à <10 000
- >=1 000 à <5 000
- >=300 à <1 000
- <300

Surfaces totales IDF
3 628 170 m²



Type d'offre

- Alimentaire
- Eqt de la maison
- Eqt 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

© IAU idF / Sources : Préfectures, traitements IAU idF

4. Exploitation du contenu des dossiers d'autorisation commerciale 2011 et 2012

Au regard des limites des deux outils précédents, le MOS et la base de données sur les CDAC, il a été décidé d'aller plus loin dans l'analyse et d'exploiter le contenu des dossiers déposés par les pétitionnaires en CDAC. Initialement trois années avaient été retenues : 2006, 2011 et 2012. 2006 parce que le dispositif en place jusqu'en 2009, année de la LME, s'appliquait aux opérations à partir de 300m² de surface de vente, donnant ainsi une vision plus complète de la dynamique commerciale. 2011 et 2012, années post-LME correspondaient aux années complètes les plus récentes disponibles à la date de démarrage de l'étude.

Au final, l'exploitation de 2006 a été abandonnée du fait de l'impossibilité de réunir l'ensemble des dossiers dans les premiers départements visités et du volume trop important de dossiers que cela représentait, 183 dossiers pour la seule année 2006.

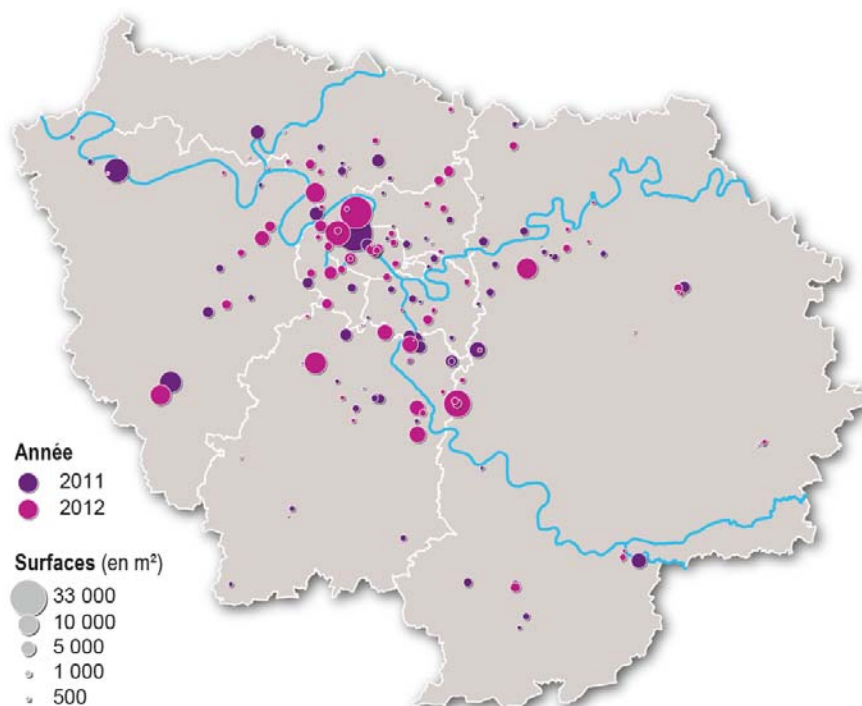
Seuls les dossiers autorisés ont été traités.

Au total 167 dossiers ont été exploités, 85 dossiers en 2011 et 82 en 2012. Ils représentent un total de 716 000 m² de SDV.

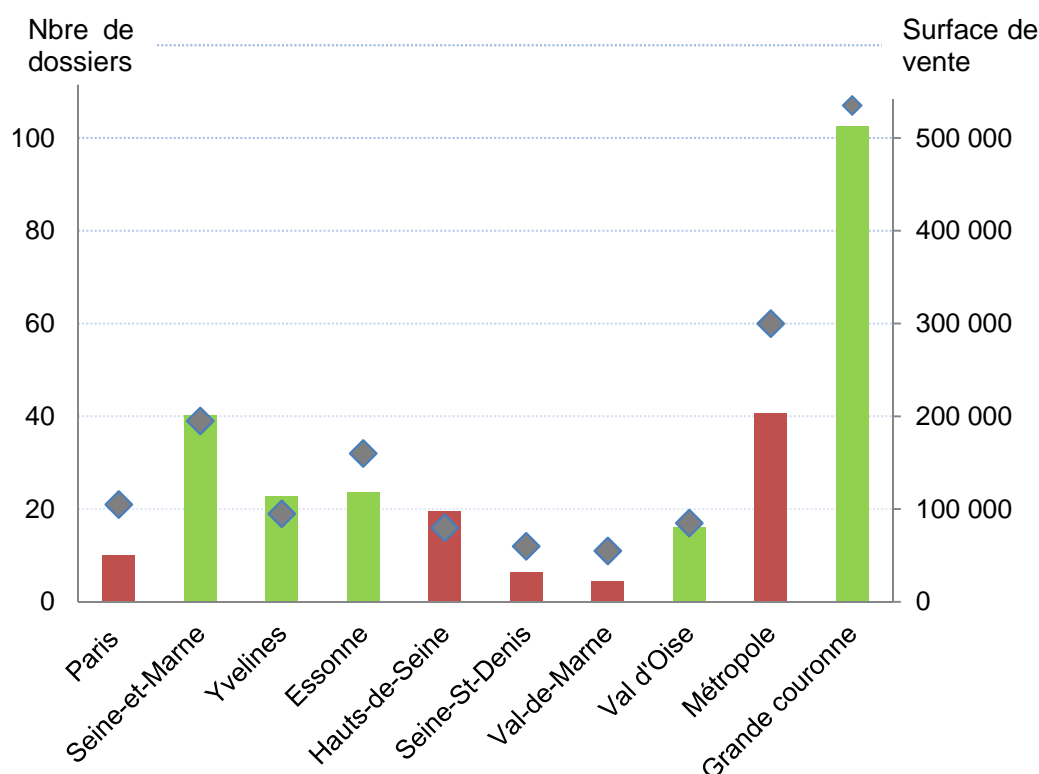
La représentativité de l'échantillon

La première étape a consisté à vérifier la validité de cet échantillon au regard des données sur longue période présentées dans la partie 3 et selon plusieurs critères : le volume de surfaces autorisées au niveau régional, les caractéristiques des projets.

Opérations autorisées en 2011 et 2012



Déclinaison géographique du nombre de dossiers et de la surface de vente



La représentativité de l'échantillon 2011- 2012 par rapport à la période 2005 – 2014 :

- Le volume moyen annuel des surfaces autorisées est représentatif (358 000 m² en moyenne/an sur les 2 ans),
- L'échantillon comporte un peu plus de grands projets et un peu moins de petits,
- La répartition entre création et extension est conforme,
- L'échantillon compte un peu plus d'ensembles commerciaux, mais la répartition selon les types d'offre commerciale est proche avec l'équipement de la maison qui arrive en premier et l'alimentaire en seconde place,
- La répartition géographique est globalement satisfaisante avec tout de même une représentation moindre de la Seine-et-Marne, des Yvelines et de la Seine St-Denis.

Ces résultats ont été considérés comme positifs et l'échantillon a été validé.

Pièces étudiées et modalités d'accès aux dossiers

Le dossier du pétitionnaire ainsi que les avis techniques des services de l'Etat ont été traités. Les 8 services déconcentrés de l'Etat ont été sollicités pour avoir accès aux dossiers. Lorsque les dossiers étaient informatisés, la totalité du fichier a été récupérée. Pour les autres, les extraits majeurs, texte, photos, plans ont été photographiés soit un peu plus de 7500 prises de vues.

Présentation du tableau d'analyse des opérations

L'ensemble de ces informations a été classé en sept grandes rubriques comprenant une série d'informations, d'indicateurs, de données calculées, de notation ou *scoring* :

- 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,
- La prise en compte de l'environnement,
- Autres informations : zone de chalandise, emplois.

Les 167 dossiers ont été digitalisés à partir du logiciel ArcGis et trois couches ont été créées, sur l'emprise foncière, le bâti et les surfaces de stationnement. (voir supra)

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

Les statistiques globalisées sur les CDAC portant sur la surface de vente, un objectif majeur était de mesurer l'emprise foncière totale et la part occupée respectivement par le bâti et les espaces de stationnement dans ce foncier.

Méthode :

Les résultats sont tirés des données, cartes, plans contenus dans les dossiers CDAC. Google map ainsi que des photos aériennes ont été utilisés. L'ensemble a permis la digitalisation sur ArcGis.

Plusieurs types de surfaces ont été également pris en compte :

A minima :

- La surface de vente demandée et totale après extension dans le cas des demandes d'extensions⁸,
- La surface plancher⁹,
- L'emprise au sol du bâti,
- Les surfaces dédiées au stationnement.

On a voulu travailler aussi sur d'autres notions telles que les surfaces en espaces verts, les surfaces imperméabilisées, les surfaces de stockage mais ces données n'étaient pas systématiquement renseignées. On constate un manque d'homogénéité entre les dossiers, par exemple, la surface plancher n'est pas toujours indiquée.

Par ailleurs, des écarts possibles peuvent survenir entre le projet décrit dans le dossier et sa concrétisation. L'intégration de la demande d'exploitation commerciale au dossier de permis de construire avec la loi Pinel devrait pallier ce genre d'inconvénients.

⁸ La surface de vente est l'espace couvert ou non, affecté à la circulation de la clientèle et aux marchandises proposées à la vente

⁹ La surface plancher a remplacé la SHON. Elle 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, les espaces de stationnement n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher.

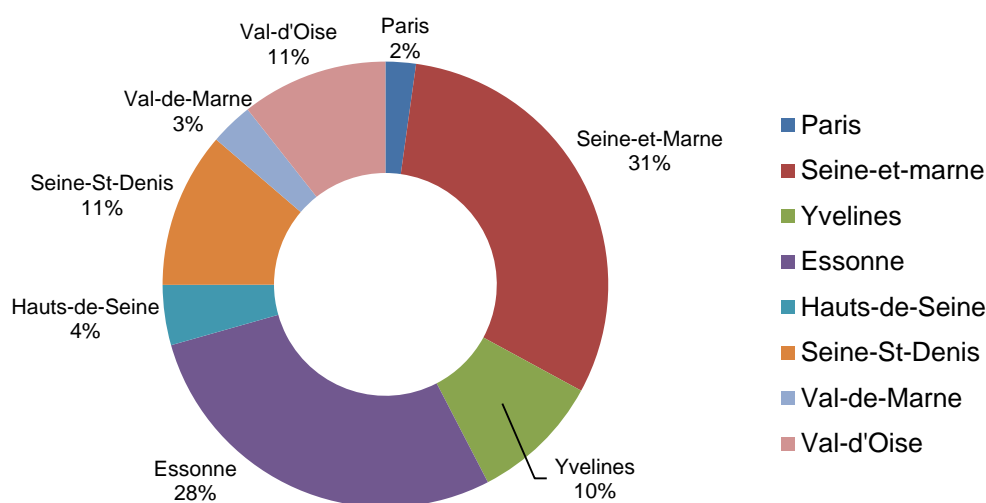
Résultats :

1- L'emprise foncière occupée par les opérations autorisées

En 2011 et 2012, l'emprise foncière des opérations autorisées en CDAC a représenté **233 ha** de terrain soit **116 ha par an**. Il s'agit de l'emprise foncière des opérations de création et de restructuration de commerce, sans comptabiliser les extensions. En effet celles-ci se font dans la plupart des cas à l'intérieur de l'emprise occupée par le commerce, sur les espaces de stationnement ou dans l'emprise bâtie en prenant sur des espaces de stockage ou autres.

80% du foncier se situe en grande couronne, principalement en Seine-et-Marne (31%) et en Essonne (28%). A l'exception de la Seine-Saint-Denis, en proche couronne, les opérations commerciales sont beaucoup moins consommatrices de terrain.

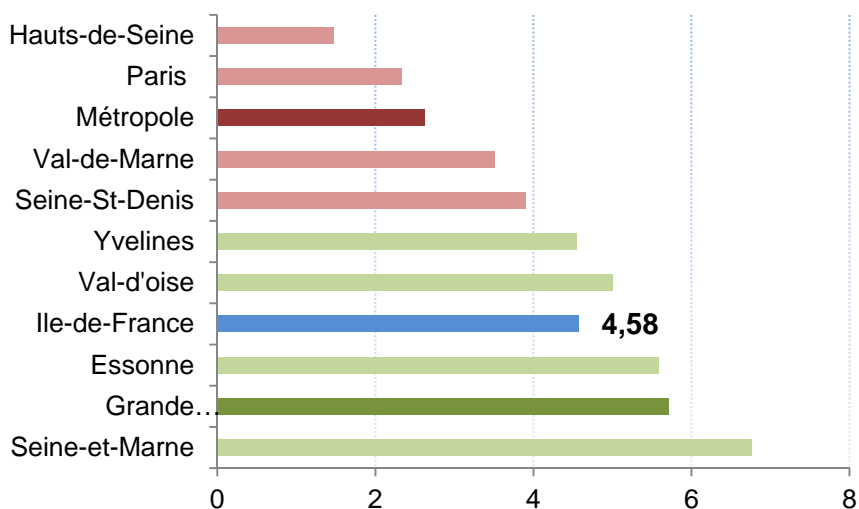
Répartition du foncier par département (créations de commerce uniquement)



2- De l'assiette foncière à la surface de vente

En moyenne sur l'Île-de-France, il faut appliquer un coefficient multiplicateur de 4,58 pour passer de la surface de vente au terrain. Il s'agit de la moyenne des coefficients multiplicateurs de chaque opération. Il a été calculé sur un total de 147 opérations. Fortement influencé par les contraintes foncières, ce coefficient varie du simple au double entre la Métropole et la grande couronne.

Clé de passage entre la surface de vente et le foncier

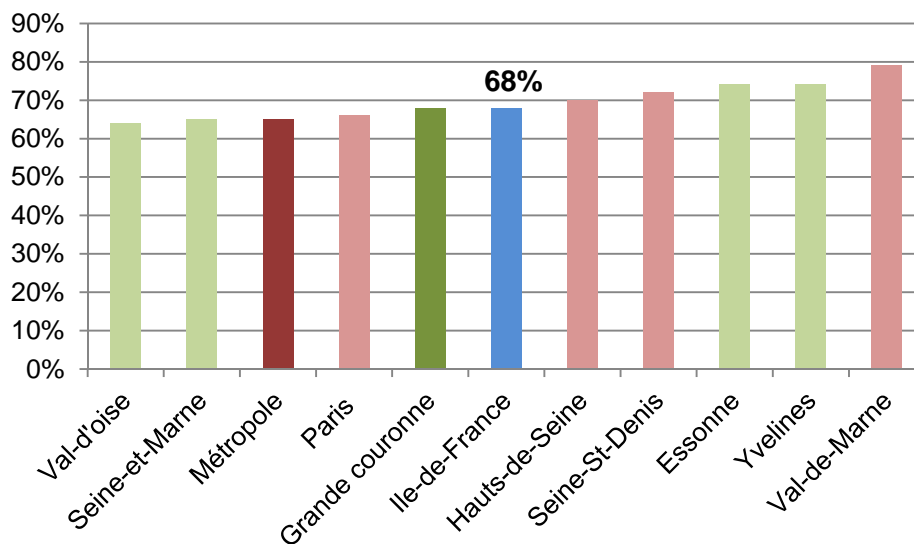


Guide de lecture du graphique : en Île-de-France, en 2011 et 2012, le terrain est égal en moyenne à 4,58 fois la surface de vente qui a été autorisée.

3- De la surface de vente à la surface plancher

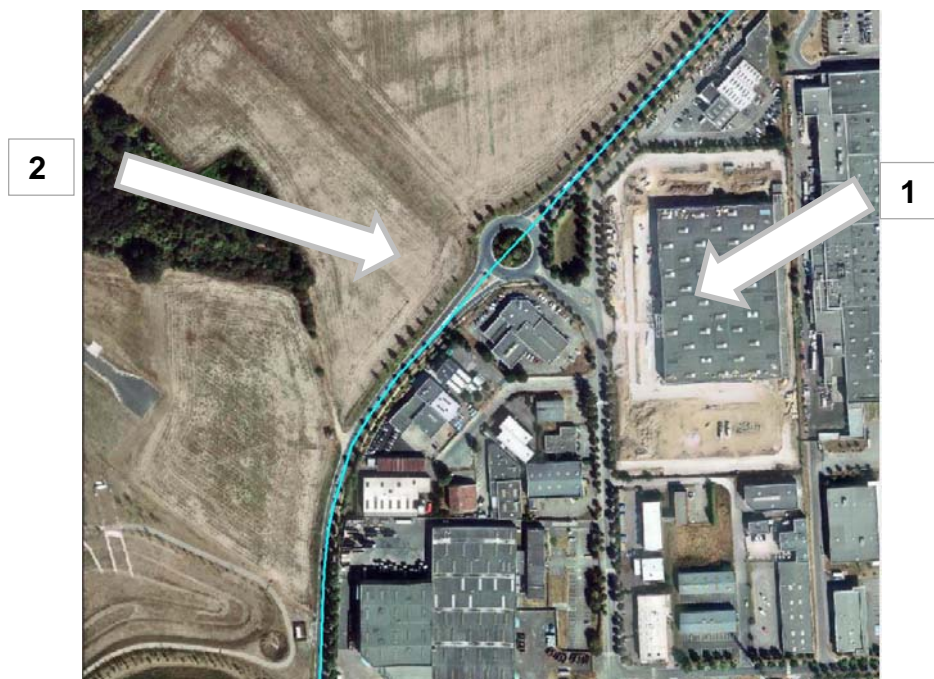
En moyenne, la surface de vente représente 68% de la surface plancher de l'opération. Rendu possible par la rationalisation des stocks, les opérateurs maximisent la surface de vente dans les magasins. C'est la raison pour laquelle, on constate au final peu de variations dans les ratios entre les départements.

Part de la surface de vente dans la surface plancher



4- Part de la surface bâtie et des surfaces dédiés au stationnement

La méthode de calcul est explicitée à partir de l'exemple de deux CDAC autorisées sur les communes de Rambouillet et Gazeran dans les Yvelines.



1

A droite à Rambouillet, une autorisation obtenue en octobre 2011, pour la création d'un magasin Bricorama de 12028 m² (2250 m² en extérieur) sur une friche d'activité, un ancien entrepôt jadis exploité par Loréal-Garnier

2

A gauche à Gazeran, une autorisation délivrée en octobre 2012, pour la création d'un centre commercial de 11 360 m² composé de 11 moyennes surfaces.

La digitalisation est organisée en trois couches :

Première couche en **rose** : L'emprise foncière délimitée à partir des plans figurant dans le dossier notamment les plans cadastraux.



Deuxième couche en **vert** les espaces occupés par les bâtiments, nommé surface bâtie.



Enfin troisième couche, en **bleu** le stationnement. Seules les places de stationnement en extérieur ont été prises en compte à l'exclusion des parkings en terrasse, en sous-sol et en silo.



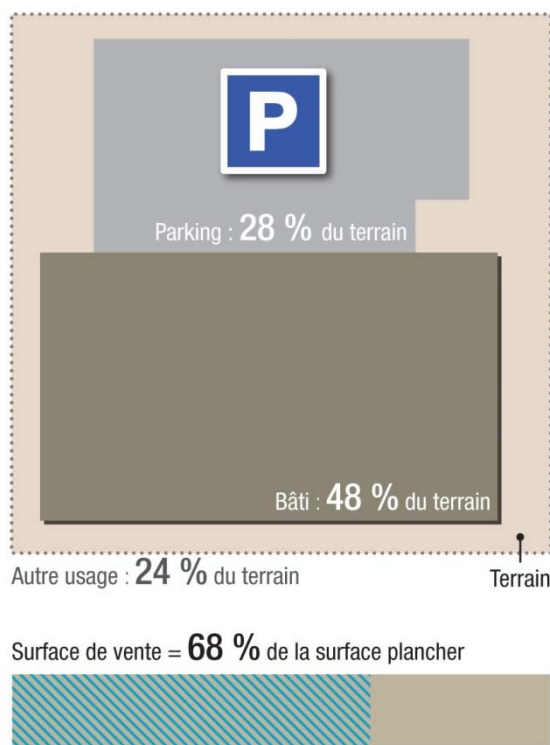
L'emprise au sol des bâtiments représente seulement 48% de l'emprise foncière avec des écarts importants allant de 31% en Seine-et-Marne à 90% à Paris.

Les surfaces dédiées au stationnement couvrent en moyenne 28% de l'emprise foncière.

Des évolutions législatives limitant les surfaces de parkings sont intervenues récemment. En effet pour limiter l'artificialisation des sols, la loi Alur (mars 2014) renforce la limitation de la surface dédiée au stationnement. L'emprise au sol maximum des espaces de stationnement est passée de 1,5 fois la surface plancher, ratio fixé par la loi SRU (13 décembre 2000) à 0,75 applicable à partir de 2016¹⁰. Le PLU peut porter ce ratio à 1. Cette modification qui aboutit à une division par 2 du stationnement est bien sûr très critiquée par la grande distribution. Les dossiers pour lesquels la surface plancher et la surface de stationnement sont renseignés sont en nombre insuffisant pour calculer des ratios représentatifs par département mais, à l'échelle de l'Île-de-France, le ratio moyen calculé sur 52 opérations est de 1,06, inférieur à l'obligation légale actuelle mais supérieur aux normes en place à partir de 2016.

¹⁰ Les espaces paysagers et les places pour les voitures électriques ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol des parkings, les places de stationnement non imperméabilisées ne comptent qu'une moitié de leur surfaces

De la surface du terrain à la surface de vente



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

4.2. Localisation des opérations

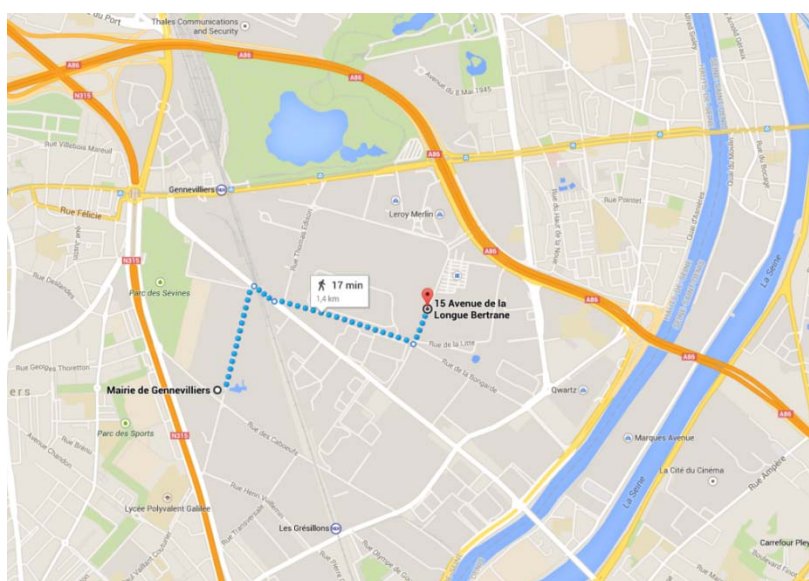
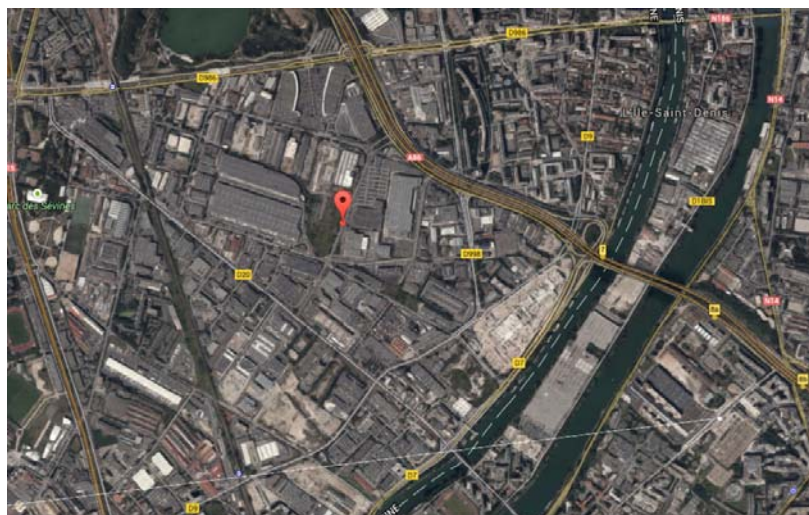
Avec la formidable expansion de la grande distribution, il est courant d'opposer le grand commerce localisé en périphérie au commerce en boutique, qu'il soit indépendant ou franchisé, implanté dans les centres-villes et les quartiers. A l'échelle de la France, le bureau d'études Procos estime que 62% des parts de marché du commerce de détail se ferait en périphérie, 25% dans les centres-villes et 13% dans les quartiers. Mais cette notion de centre – périphérie a-t-elle un sens en Ile-de-France ? On a vu plus haut qu'entre 2005 et 2012, plus de la moitié des surfaces autorisées l'étaient dans un espace compris entre 10 et 30 km du centre de Paris, donc dans l'agglomération de Paris aux franges de la zone dense et seulement 18% dans la couronne rurale de l'Ile-de-France.

L'objectif est ici de compléter cette approche géographique à l'échelle régionale. On précise ici la localisation des opérations dans le territoire communal et qualifie l'environnement immédiat de l'opération. Pour ce faire trois indicateurs ont été mobilisés :

Méthodologie :

- La distance/temps à pied au centre de la commune caractérisée classiquement par la mairie (calcul par Google map)
- La localisation dans la commune : en zone urbanisée, en frange ou en isolé (classement à partir de Google map)
- La caractérisation de l'environnement immédiat de l'opération. 7 types d'occupation du sol ont été définis : centre-ville, quartier mixte, pôle d'échanges, habitat pavillonnaire ou collectif, zone d'activité économique ou commerciale (identification à partir de google map).

Exemple du calcul de la distance au centre de la commune pour un ensemble commercial à Gennevilliers, d'une surface de vente de 26 280m, comprenant une cour des matériaux, une partie du magasin Leroy Merlin qui existe déjà et sera déplacé, 8 moyennes surfaces dont 4 boutiques liées à l'équipement de la personne.



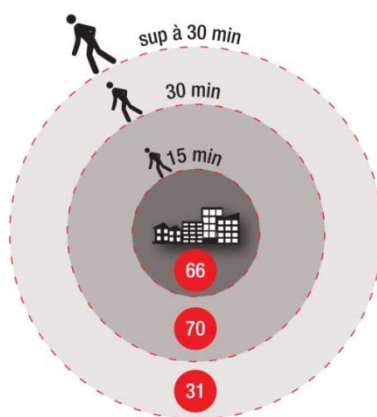
Résultats :

39% des opérations en IDF sont situées à moins de 15mn à pied du centre de la commune, 42% entre 15 et 30mn et 29% à plus d'1/2 heure. Dans la Métropole, une majorité d'opérations ont une localisation centrale (57% sont à moins de 15mn du centre et seulement 4 à plus de 30mn), en grande couronne les implantations excentrées (1 opération sur 4 à plus de 30 mn du centre) ne sont pas si nombreuses qu'on aurait pu le penser.

Sur le graphique du bas page suivante, la zone urbanisée correspond à l'enveloppe urbaine de la commune. Une localisation qualifiée de périphérique renvoie à une situation en frange de la zone urbaine. La localisation isolée fait référence à des sites qui ne sont pas situés en continuité de la zone urbaine. A Paris, les Hauts-de-seine et la Seine-Saint-Denis, toutes les opérations sont en zone urbaine. En grande couronne, presque la moitié est située en frange de l'enveloppe urbaine. En revanche, on compte seulement 4 opérations isolées.

Localisation des opérations

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



Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

Localisation dans la commune : centrale ou périphérique

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



Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

Dans les deux exemples déjà cités sur Gazeran et Rambouillet, les deux localisations sont considérées comme périphériques car situées toutes deux en limite d'urbanisation, dans une zone d'activité périphérique à Rambouillet et sur une zone naturelle en bordure de l'enveloppe urbaine à Gazeran.



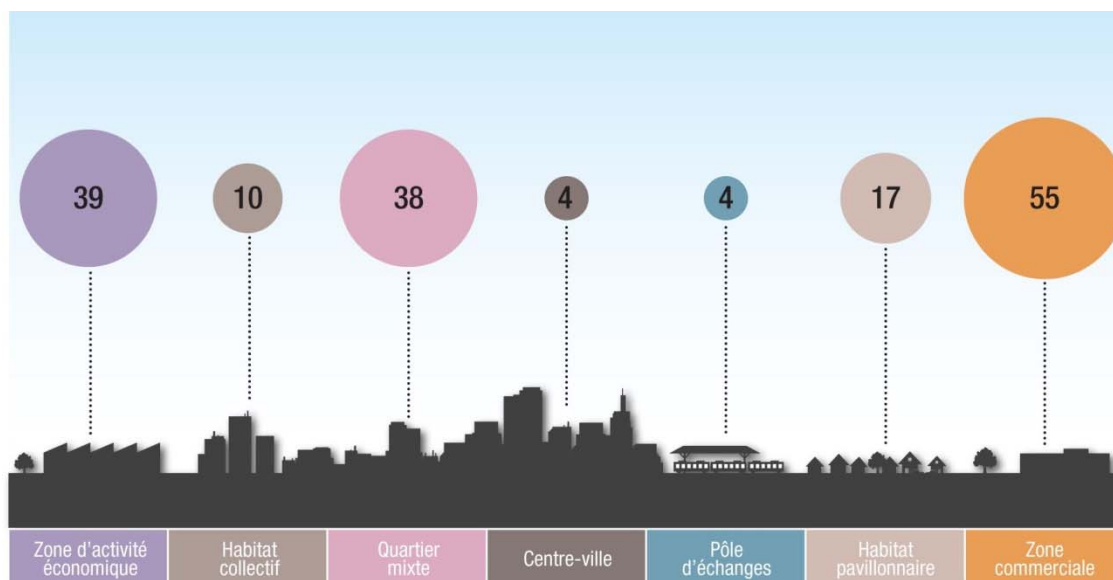
Les résultats sur l'environnement des opérations montrent la prédominance d'un urbanisme commercial de type monofonctionnel. Plus de la moitié des opérations (57%) sont en effet situées soit dans des zones commerciales (55 opérations) ou dans des zones d'activités (39). En grande couronne cela concerne 82 opérations sur les 107 étudiées soit trois opérations sur quatre.

Les quartiers mixtes sont néanmoins bien présents (38 opérations) mais il existe là encore de grosses différences entre la Métropole (31 opérations) et la grande couronne (seulement 7). Preuve de la difficulté à mobiliser du foncier et de la complexité opérationnel de ce type d'opérations, les opérations en cœur de ville (centres-villes) sont peu nombreuses (4).

Lorsqu'elles sont localisées dans des zones d'habitat, les opérations sont un peu plus souvent situées dans du pavillonnaire (17 opérations) que dans du collectif (10).

Enfin, 4 opérations sont localisées dans un pôle d'échanges. La définition relativement stricte donnée à cette notion (à l'intérieur et non à proximité, par exemple le forum des Halles, extension du Val d'Europe etc) explique ce résultat. Néanmoins il relativise la tendance souvent mise en avant d'un développement important du commerce d'itinéraires.

L'environnement des opérations commerciales



* Nombre d'opérations par type d'environnement

Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

4.3. L'occupation du sol antérieure

L'exploitation du MOS a déjà donné des premières informations montrant une part du recyclage urbain en augmentation dans les nouvelles opérations commerciales.

Pour chaque opération, on a recherché quel était l'usage du sol avant la réalisation de l'opération commerciale de manière à savoir selon quelles modalités se faisait le développement des commerces : par recyclage urbain, c'est-à-dire sur des espaces occupés déjà par du commerce ou d'autres types d'occupation (activités, habitat, stationnement, etc.), ou bien par extension urbaine sur des espaces non urbanisés ou naturels.

Méthodologie :

- Les pourcentages ont été calculés par rapport à l'emprise foncière totale de l'opération 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 ont été distingués :
 - 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.



Le magasin Uniqlo, rue des Francs Bourgeois s'est installé dans les locaux de l'usine de la Société des Cendres dans le Marais.

Résultats :

Les dossiers de CDAC, qui indiquent presque systématiquement l'occupation du sol antérieure, donnent des résultats complémentaires :

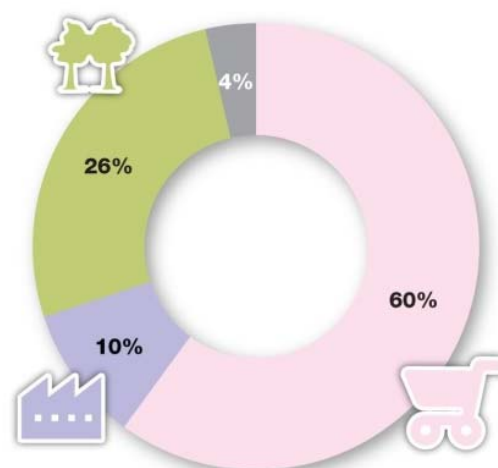
- 60% des surfaces étaient précédemment occupées par des commerces, en activité (souvent dans le cas d'extension) ou bien ayant cessé leur activité.

Les cas de friches commerciales sont nombreux. Elles peuvent être la conséquence d'une cessation d'activité ou bien résulter de la délocalisation d'un commerce que son exploitant souhaite agrandir ou moderniser. L'ampleur des autorisations commerciales délivrées a fait craindre le développement important de friches commerciales en Ile-de-France. Aucun inventaire n'est aujourd'hui disponible, mais ce résultat témoigne de la réappropriation fréquente des friches de commerces par de nouveaux commerces.

La part des surfaces occupées antérieurement par des commerces est aussi importante en Métropole qu'en grande couronne. Ces résultats confirment la tendance au développement de friches commerciales et donc à une fragilisation des activités commerciales mais aussi de la capacité des commerces à se renouveler sur place.

- 10% des surfaces étaient occupées par des activités économiques autres que du commerce de détail. Il peut s'agir de petites unités comme des garages ou des parcelles plus vastes de type entrepôts ou usines en zones d'activités.
- 26% des surfaces concernent des espaces non urbanisés. Cette notion a été considérée dans un sens large à savoir des parcelles non imperméabilisées. Il peut s'agir d'espaces en herbe, de parcelles non aménagées en zones d'activités mais aussi bien entendu d'extension sur des espaces agricoles. Leur part est plus élevée en grande couronne (30% des surfaces), particulièrement en Seine-et-Marne (39%) et en Essonne (23%).
- Enfin d'autres occupations du sol ont été répertoriées, elles représentent 4% des surfaces et concernent des usages variés : parking, crèche à Paris, extension sur dalle au-dessus de la voie ferrée pour le centre commercial de Val d'Europe, aire pour gens du voyage. C'est dans la Métropole que ces usages divers sont les plus prégnants (13% des surfaces).

Occupation antérieure du sol



Type d'occupation (en ha)



Sources : Dossiers CDAC 2011/2012, traitements IAU îdF

4.4. Desserte en transport en commun et en modes doux

La limitation de l'usage de l'automobile est un objectif partagé des politiques d'aménagement. Dans le domaine du commerce où le *no parking no business* demeure pour beaucoup la règle, cet objectif ne peut pas être appliqué de manière uniforme. Selon la localisation de l'opération (urbain, périurbain, rural), sa taille, sa chalandise (de la proximité au régional voire l'international) et l'offre déployée (achats quotidiens ou anomaux, volumineux ou pas), un transfert significatif vers des modes alternatifs sera plus ou moins crédible et possible.

L'objectif était ici d'évaluer le niveau de la desserte en TC et l'existence ou pas de circulations douces. A cette étape de l'analyse, les résultats n'ont pas été croisés avec les critères évoqués plus haut et chaque opération est évaluée selon les mêmes règles. Les suites à donner à l'étude devront permettre d'affiner cette première approche.

Méthodologie :

Pour ce faire, une méthode de *scoring* a été adoptée.

Pour la desserte TC, la notation va de 0 à 3 :

- 0 : pas de transport en commun ou bus avec arrêt à plus de 300m et fréquence insuffisante (pas de passage le samedi notamment),
- 1 : une ligne de bus avec un arrêt proche (300 m) et une fréquence suffisante,
- 2 : plusieurs lignes de bus, arrêts à proximité et bonne fréquence ou TCSP proche (gare, métro, RER ou tramway à moins de 500m),
- 3 : opération localisée sur le site même 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* a également été retenue pour la desserte en modes doux. Le score est de 0 ou 1 (0 = absence, 1 = présence) selon que des aménagements spécifiques pour les piétons ou les cycistes existent ou sont en projet à court terme (1 = présence). Un simple trottoir existant en zone industrielle n'est pas considéré comme suffisant mais c'est déjà un premier pas vers la prise en compte d'autres usages que celui de la voiture. La distance à pied à la gare la plus proche a également été calculée pour toutes les opérations.



C. Tarquis IAU IDF

La navette fluviale du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers



C. Tarquis IAU IDF

Station vélib à proximité du centre commercial Beaugrenelle à Paris

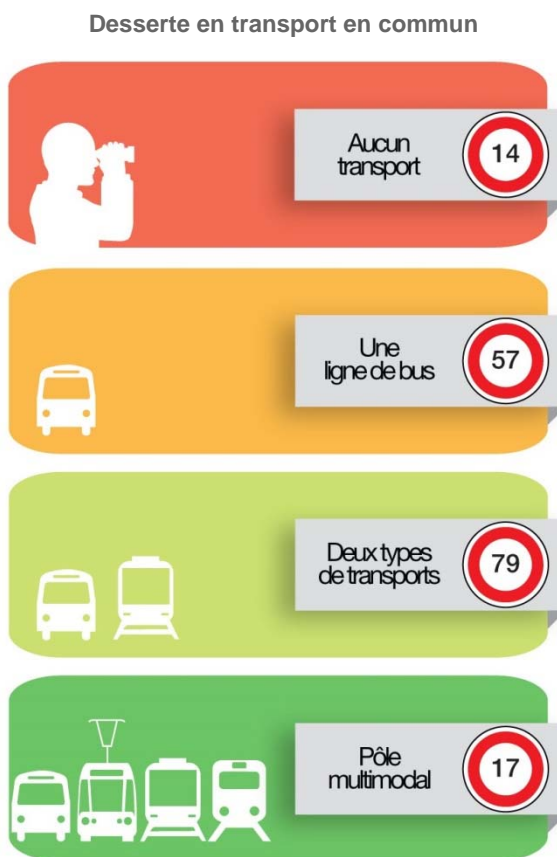
Résultats :

Plus de la moitié des opérations (57%) bénéficient d'une desserte en transport en commun satisfaisante (score égal à 2 ou 3).

Cette moyenne couvre des situations très différenciées entre la Métropole dont Paris et la grande couronne où 58% d'opérations sont mal desservies (score égal à 0 ou 1).

Plusieurs grosses opérations (surface de vente supérieure à 10 000 m²) n'atteignent pas le niveau 2 alors qu'on peut considérer qu'à partir de ce seuil, une desserte en transport en commun

relativement étoffée devrait être obligatoire. Par exemple en Seine-et-Marne, sur 5 projets de 10 000 m² et plus, 3 n'ont pas de TCSP à moins 30 mn.



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

Dans l'ensemble, on constate une meilleure prise en compte des modes doux aujourd'hui puisque le tiers des opérations le mentionnent. En grande couronne, c'est dans le Val d'Oise (54% des opérations) et en Seine-et-Marne que ces modes sont les plus fréquemment cités, en petite couronne c'est la moitié des opérations qui en sont dotées. A Paris, cette information est peu renseignée dans les dossiers mise à part l'indication de stations vélib présentes dans 6 opérations.

4.5. Stationnement

Méthode :

On a vu plus haut que les surfaces dédiées au stationnement à l'air libre occupaient des surfaces importantes égales en moyenne à 28% du foncier. Au-delà de ces résultats quantitatifs, on a cherché à caractériser les espaces de stationnement : fréquence des différentes formes de parcs de stationnement (en sous-sol, en toiture, en silo), ancrage ou repérage de pratiques de stationnement spécifiques :

- Places de stationnement dédiées (personne à mobilité réduite, familles, ...)
- Covoiturage, présence de bornes de rechargement, autolib,
- Stationnement des deux roues (vélos et motos)

Centre commercial à Claye-Souilly : un effort de densification avec des parkings sur 2 niveaux



C. Tarquis IAU IDF

Family Village à Aubergenville : de plus en plus d'opérations commerciales réservent des places aux familles dans les parcs de stationnement



C. Tarquis IAU IDF

De même que des emplacements réservés pour les deux roues, couverts ou pas (Le Millénaire à Aubervilliers)



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. C'est dans les Hauts-de-Seine que les parkings en sous-sol sont les plus présents, la charge foncière et la mixité des opérations permettant de compenser le coût de réalisation d'un parking en sous-sol.

On constate une meilleure prise en compte du stationnement vélo : places dédiées et parfois abris-vélos

- Les places dédiées aux familles se généralisent
- Des places réservées aux véhicules électriques avec bornes de rechargement apparaissent ainsi que pour le covoiturage

Lorsqu'un parking est proposé, l'offre de stationnement pour les deux roues (vélos principalement) se développe, le plus souvent en surface et non couvert.

Conclusion

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 gains¹¹ – pertes¹²) 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 commercial¹³ constituent un second indicateur de suivi de cette dynamique. Entre 2005 et 2014, ce sont en moyenne 360 000 m² 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 m²) et 2014 (308 000 m²)¹⁴.

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 an¹⁵. 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 m² 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 ¾ par recyclage urbain, principalement par réutilisation d'espaces déjà affectés à du commerce (60% des terrains des futures opérations commerciales étaient autrefois occupés 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.

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

¹¹ Gains : espaces gagnés par le commerce sur d'autres usages

¹² Pertes : espaces perdus par le commerce et dédiés à d'autres usages

¹³ Les commissions d'aménagement commercial (commissions départementales d'aménagement commercial) et CNAC (commission nationale d'aménagement commercial) délivrent les autorisations des commerces de 1000 m² de surface de vente et plus depuis la LME (loi de modernisation de l'économie en 2009)

¹⁴ Données actualisées au 30 septembre 2015

¹⁵ Sont prises en compte les opérations de 1000 m² et plus correspondant à des créations ou des restructurations de commerce, extensions non comprises

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