



Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

Agglomération lyonnaise

Beaujolais

Boucle du Rhône en Dauphiné

Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain

La Dombes

Loire Centre

Monts du Lyonnais

Nord-Isère

Ouest lyonnais

Rives du Rhône

Roannais

Sud Loire

Val de Saône-Dombes



© Epures/AU Saint-Etienne 2013

L'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine lyonnaise

Bulletin de veille n° 4

Avril 2015


Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Sommaire

1	L'actualité juridique	4
2	Impacts possibles de l'ouverture des commerces le dimanche	6
3	Stratégie d'acteurs	8
4	Conjoncture	9
5	Prospective	10
6	La vie des projets commerciaux sur les territoires de l'inter-Scot	11
7	Ce qu'il faut retenir	16

Le commerce, secteur aux évolutions rapides et à l'impact considérable sur l'aménagement du territoire, nécessite un suivi régulier. Les présidents et les techniciens des syndicats mixtes de Scot et les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de l'aire métropolitaine lyonnaise regrettent le manque ou l'absence de suivi des implantations commerciales.

Dans le cadre du programme de travail métropolitain, les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne sont chargées de mettre en place un système de veille et d'observation mutualisé avec le Pôle Métropolitain. Les Agences publient ainsi un bulletin de veille biannuel.

Dans un souci de valeur ajoutée, le bulletin s'appuie sur différentes sources, principalement issues de la presse et d'entretiens réalisés au sein d'un réseau d'informations (communes, EPCI, Scot, établissements publics d'aménagement, opérateurs privés de l'immobilier commercial, CCI).

Ce quatrième numéro propose une actualité juridique, conjoncturelle, prospective ainsi qu'un état des lieux des grands projets commerciaux de l'aire métropolitaine lyonnaise à la date du mois de mars 2015.

Place des Ursules, Saint-Etienne



© Epures/AU Saint-Etienne

1

L'actualité juridique

Publication du décret relatif à l'aménagement commercial issu de la loi Pinel (ou loi ACTPE)

Les dispositions de la Loi Pinel en matière d'urbanisme commercial sont reprises par le précédent bulletin de veille de l'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine lyonnaise (bulletin n°3 publié en juillet 2014). Certaines de ces dispositions étaient en attente d'un décret. Le décret d'application du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial a été publié le 14 février 2015 au Journal Officiel.

La composition des Commissions d'Autorisation Commerciale

La loi Pinel élargit la composition des commissions d'aménagement commercial. Les CDAC passent de huit à onze membres dont sept élus (le maire de la commune d'implantation du projet commercial en question, les présidents de l'intercommunalité, du département et de la région, un représentant des maires du département et un représentant des intercommunalités (ces deux derniers étant élus par l'assemblée des maires du département)). Le décret apporte des précisions :

- aucun élu ne peut siéger à double titre
- si le projet se situe sur plusieurs communes, la commune d'implantation est celle qui accueille la surface de vente la plus importante
- si le projet concerne une zone de chalandise plus large que le département d'implantation, le préfet dudit département détermine le nombre d'élus (cinq au maximum) et de personnalités (5 au maximum) qualifiées susceptibles de compléter la CDAC.

La Loi dispose que la commission nationale (CNAC) est désormais composée de douze membres, contre huit. Le décret précise que les quatre représentants des élus locaux sont élus respectivement sur proposition, du président de l'Association des maires de France, de l'Assemblée des communautés de France, de l'Assemblée des départements de France et de l'Association des régions de France.

La fusion du permis de construire et de l'autorisation d'exploitation commerciale

Pour mémoire, la loi Pinel a pour but d'intégrer l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dans le permis de construire (PC). Jusqu'ici, un opérateur devait recevoir l'avis favorable de la CDAC ou CNAC avant de déposer sa demande de permis de construire. Le décret prévoit la règle du guichet unique, les porteurs de projets d'équipements commerciaux devront déposer à la mairie du lieu d'implantation, un dossier de demande de permis de construire qui comporte aussi les pièces relatives à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Le maire a l'obligation de transmettre le dossier à la CDAC dans les 7 jours francs suivant le dépôt de la demande.

Lorsque le projet ne nécessite pas un permis de construire, la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée, comme par le passé, au secrétariat de la CDAC.

Un avis conforme de la CDAC (ou de la CNAC) doit être obtenu dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si cet avis est défavorable, le PC ne peut être délivré. Au 15 février 2015, l'ensemble des porteurs de projets doit s'astreindre à cette nouvelle procédure d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le décret précise également les éléments à fournir dans le dossier : informations relatives au projet, à la zone de chalandise, un plan de l'environnement du projet, la liste des effets du projet sur l'aménagement du territoire, sur le développement durable, sur la protection des consommateurs en matière sociale (commerces des centres villes, associations locales...).

Concernant le délai d'instruction, la CDAC dispose d'un mois pour délibérer. L'autorisation est valable trois ans (cinq ans pour les projets de plus de 6 000m²). Le délai de recours est d'un mois. En cas d'annulation du permis de construire, la décision valant avis favorable n'est pas annulée.

Le décret fixe aussi les obligations qui incombent aux opérateurs à la fin de l'exploitation commerciale (démantèlement des installations, remise en état, ...).

Pour les permis de construire en cours d'instruction le jour de la parution du décret au JORF, les décisions des CDAC ou de la CNAC valent avis favorable au sens du nouvel article L. 425-4 du code de l'urbanisme.

Le décret fixe notamment les dispositions relatives à la constatation des décisions. Les décisions de la CDAC doivent être contestées devant la CNAC sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux porté ultérieurement devant la juridiction administrative. La CNAC doit être saisie dans un délai d'un mois. Avec la loi Pinel, les cours administratives d'appel sont désormais compétentes pour connaître en premier et dernier ressort des recours contre les PC tenant lieu d'AEC.

Projet de loi Macron ou loi pour la croissance et l'activité et l'égalité des chances économiques

En matière d'urbanisme commercial, l'objectif du projet de loi est d'encourager la création de supermarchés et d'hypermarchés pour stimuler la concurrence et par conséquent faire baisser les prix au bénéfice du consommateur.

Le projet de loi pour la croissance et l'activité et l'égalité des chances a fait l'objet d'une première lecture par l'Assemblée Nationale le 14 février 2015. Le 18 février 2015, le gouvernement a décidé de recourir à l'article 49-3 de la Constitution pour faire passer le texte sans vote de l'Assemblée Nationale. Une motion de censure a été déposée dans les 24h et rejetée le 19 février 2015. Le projet de loi Macron sera soumis au Sénat en Avril 2015. **Le projet de loi peut encore évoluer, il est donc proposé de rappeler les grandes lignes sans les préciser.** La loi prévoit :

La saisine de l'Autorité de la Concurrence sur l'urbanisme commercial : l'Autorité de la concurrence sera compétente pour garantir que l'implantation de commerces respecte les conditions d'une concurrence équitable et offre au consommateur un véritable choix.

L'injonction structurelle ou la vente forcée de magasins : il s'agit de doter l'Autorité de la concurrence du droit d'obliger une enseigne commerciale exploitant un ou plusieurs magasins à prendre des mesures quand l'enseigne se situe en position dominante sur une zone de chalandise.

Faciliter le travail du dimanche et en soirée : le projet de loi Macron prévoit jusqu'à 12 ouvertures dominicales des commerces non alimentaires par an (au lieu des 5 actuelles) et prévoit également la création de trois types de zones au sein desquelles le travail le dimanche et en soirée sont autorisés toute l'année : les zones touristiques internationales, les zones touristiques et les zones commerciales. Dans les zones touristiques internationales (ZTI), les commerces peuvent ouvrir tous les dimanches et également les soirs jusqu'à minuit. Ces zones touristiques internationales sont délimitées par le gouvernement par décret. Les zones touristiques remplacent les communes touristiques ou zones d'intérêt touristique actuelles et les zones commerciales se substituent aux PUCE (périmètres d'usage de consommation exceptionnel). Tous les commerces localisés au sein de ces zones peuvent ouvrir tous les dimanches. Ces zones sont délimitées par les préfets après consultation des élus.

2

Impacts possibles de l'ouverture des commerces le dimanche

Une des dispositions de la future loi « macron » porte sur l'assouplissement du travail le dimanche dans les commerces. Sans parti pris, nous proposons d'aborder les effets escomptés de l'assouplissement de l'ouverture du commerce le dimanche à partir d'une revue de la littérature sur le sujet.

L'ouverture des commerces le dimanche suppose de s'intéresser aux grands agrégats économiques et notamment à la consommation des ménages.

Un contexte macroéconomique défavorable

La consommation des ménages, redevenue positive, reste néanmoins atone, avec une progression inférieure à +0,4% sur les 3 premiers trimestres 2014. La légère hausse du pouvoir d'achat, en raison d'une inflation faible, de salaires nominaux en hausse, et des annonces du gouvernement sur des allègements fiscaux pour 2015 n'arrivent pas à relancer de façon dynamique la consommation. Le taux d'épargne culmine à 15,9% du revenu disponible brut (2^e trim. 2014 Insee).

Le moral des ménages est historiquement bas et celui des commerçants continue à se dégrader

Le moral des ménages se situe à un niveau historiquement bas, à 85 points (la moyenne de longue période est de 100 points) ; il ne laisse pas présager d'une reprise solide de la consommation.

Le moral des commerçants atteint lui aussi un niveau particulièrement bas. Les perspectives d'activité se sont encore dégradées en septembre 2014 selon l'indicateur mensuel d'activité générale dans le commerce de détail publié par l'Insee.

Le commerce physique souffre alors que le commerce électronique a le vent en poupe

Comme le souligne le cabinet en immobilier d'entreprises DTZ dans sa dernière note trimestrielle, publiée en septembre 2014, aucun format et aucun secteur ne tirent vraiment son épingle du jeu dans ce contexte général. Les galeries de centre-commerciaux, tant en centre-ville qu'en périphérie, paient le plus lourd tribut avec des chutes d'activité respectives de -10,5% et -8%.

Le bilan annuel de la Fevad (Fédération du e-commerce et de la vente à distance) établit à 56,8 milliards d'euros le poids des ventes en ligne en France en 2014. Le chiffre d'affaires de l'e-commerce connaît des croissances à 2 chiffres depuis quelques années et s'affiche en progression de 11% sur l'exercice 2014 et franchira le cap des 60 milliards d'euros dès 2015.

L'opinion des français sur l'ouverture le dimanche

Les français sont plutôt favorables à l'ouverture le dimanche

Différents sondages conduits au niveau national à ce sujet en 2013 et 2014 montrent que travailler le dimanche est approuvé majoritairement par toutes les catégories de la population.

L'agglomération parisienne compte la proportion de français favorables la plus élevée (82%, contre 66% dans les autres agglomérations selon une étude de l'IFOP en 2013).

Les actifs, les salariés du privé et les employés sont les plus favorables à l'ouverture le dimanche. A l'inverse, les cadres et les professions libérales sont plus réticents.

Les français sont plus demandeurs de fermeture tardive que d'ouverture dominicale

Lorsqu'on soumet les français au choix entre l'ouverture des magasins le dimanche et leur fermeture tardive au moins une fois par semaine, la fermeture tardive est préférée par 60% des personnes qui ne rejettent pas en bloc les deux formules. Ils mettent également en garde contre un risque de décalage croissant entre le pouvoir d'achat et le «vouloir d'achat».

Les effets escomptés de l'ouverture des commerces

Il existe peu d'études exhaustives des effets de l'ouverture dominicale, car la méthodologie de telles études est difficile à établir. L'analyse ci-dessous s'appuie sur des études de Gilbert Cette et al (1992), de Pierre Cahuc et Patrick Artus du conseil d'analyse économique (2007), de Moati du Credoc (2008), de Syndex (cabinet de conseil pour les instances représentatives du personnel), de Vincent Benard du think tank libéral « l'institut Turgot » (2014) de Jean-Yves Boulin (2014), sociologue à l'université Paris Dauphine la note de France Stratégie (janvier 2015).

Un effet limité sur l'emploi

L'étude de Gilbert Cette (1992), conclue au mieux à un effet neutre sur l'emploi et au pire à des destructions d'emplois. En 2008, dans un contexte macro-économique moins dégradé qu'en 2014, l'étude du Crédoc conduit à des résultats similaires.

Les petites surfaces alimentaires devraient perdre des clients au profit des grands magasins. L'ouverture dominicale entraînerait de ce fait des suppressions d'emplois (6 800 si 40 % des hypermarchés décidaient d'ouvrir le dimanche et 16 200 s'ils ouvraient tous).

Dans le secteur non alimentaire, l'ouverture le dimanche pourrait créer 14 800 emplois grâce à une augmentation de la consommation, qui se ferait toutefois au détriment du petit commerce estime le Crédoc.

Des effets mitigés sur l'activité des commerces

Les différentes simulations économiques concluent à un effet négatif sur la productivité, se traduisant par une diminution du nombre de clients par heure ainsi qu'un effet neutre ou marginal sur la croissance.

Le surcroît de chiffre d'affaires apporté par l'ouverture dominicale présente

l'intérêt de ne pas requérir d'investissement complémentaire en surfaces de ventes. Rentabiliser une installation commerciale sur sept jours au lieu de six permet de réduire certains coûts fixes liés à l'acte de vente. L'ouverture le dimanche permettrait alors de réduire la surface de vente des commerces (jusqu'à un tiers, impact calculé sur le jour le plus chargé) et augmenterait les charges de façon marginale (chauffage, éclairage...).

Dans certaines enseignes de bricolage très attractives, ouvertes seulement six jours sur sept, le samedi représente jusqu'à 45 % du chiffre d'affaires. Cela n'est pas sans poser de gros problèmes de logistique aux enseignes concernées : ou bien elles augmentent la capacité de leurs magasins pour faire face à la pointe du samedi, mais alors leur investissement est surdimensionné pour les jours ordinaires, ou bien elles imposent à leurs clients du samedi un sous-dimensionnement préjudiciable à la qualité du service. Dans les enseignes des mêmes groupes ayant obtenu l'autorisation de commercer le dimanche, la part du samedi dans le chiffre d'affaires tombe à 30%, celle du dimanche s'établissant autour de 20%.

Pour une même enseigne, la majoration de rémunération des salariés travaillant le dimanche n'empêcherait pas les magasins concernés d'être plus rentables en moyenne que ceux situés dans des zones où elle n'est pas autorisée.

Des exemples européens concluants

Dans une note de janvier 2015, la commission des effets de la loi pour la croissance et l'activité hébergée par France Stratégie retrace les conclusions de la réflexion conduite en France et à l'étranger sur l'extension du travail dominical.

Sont envisagés les effets de la loi sur l'emploi et l'activité, mais aussi son impact sociétal. Les experts de cette commission avertissent que des niveaux d'emploi avant et après l'assouplissement de la réglementation ne révèlent en rien l'effet de cet assouplissement. Il est possible que l'emploi ait varié dans le temps indépendamment de la mesure, pour des raisons conjoncturelles.

Les études réalisées à l'étranger montrent qu'une extension du travail dominical peut générer des effets positifs sur l'emploi et sur l'activité. Ces effets sont toutefois hétérogènes et, surtout, ils sont la conséquence d'assouplissements de la réglementation. Ces derniers se sont traduits par une extension importante du nombre de dimanches travaillés dans les zones concernées. La commission craint que les effets soient limités en France

puisque le projet de loi sur la croissance et l'activité prévoit une extension du travail dominical qui ne pourra excéder douze dimanches par an. Celle-ci sera soumise à l'autorisation des élus locaux dans le cas général, et à la concertation avec eux dans le cas des zones touristiques et commerciales ou des zones touristiques internationales.

L'institut Turgot montre que les exemples étrangers se sont révélés plutôt concluants. En 1996, les Pays-Bas ont laissé les municipalités décider d'autoriser ou non l'ouverture du dimanche. La mesure, analysée dix ans après par le ministère néerlandais de l'économie (Dijgraf Gradus, 2005), a été jugée favorable à la croissance, et aucune « cannibalisation » significative des commerces des zones fermées par les zones ouvertes n'a été observée.

Une étude allemande portant sur les disparités réglementaires géographiques et dans le temps (Kirchner – Painter, 1999) montre qu'économiquement parlant, les meilleurs résultats sont atteints lorsque commerçants et salariés sont libres de négocier l'ouverture dominicale sur des bases contractuelles individualisées. La décentralisation au niveau des aires communales de la réglementation de l'ouverture dominicale donne de bons résultats. La souplesse donnée permet aux communes de s'adapter aux besoins des populations, mais aussi d'évaluer la pertinence de leurs décisions comparativement aux autres territoires.

Une fragilisation des populations déjà défavorisées.

Il apparaît que le travail le dimanche concerne principalement des populations déjà défavorisées, réduisant alors très sérieusement les sociabilités familiales et amicales ainsi que les opportunités de temps libre partagé.

Un consommateur qui bénéficiera d'une offre élargie

L'ouverture le dimanche permettrait au consommateur de faire les choix qu'il ne peut entreprendre en semaine, sauf par internet. Il lui permet de « passer le temps » (lèche vitrine), en faire un but de sortie ou de « gagner du temps », en regroupant les courses.

Une modification de l'équilibre des villes ?

L'équilibre des villes pourrait s'en trouver modifié, et de façon accélérée, comme cela a déjà été le cas avec l'invention des hypermarchés en périphérie selon la typologie de commerce qui souhaitera (ou pourra) ouvrir le dimanche.

3

Stratégie d'acteurs

Tesco se lance dans l'immobilier résidentiel

A l'instar de la société immobilière du groupe Auchan, Citania, ou du groupe Casino, certains acteurs de la grande distribution se sont diversifiés dans l'aménagement urbain.

Le distributeur anglais, Tesco, va plus loin. Malmené sur son marché domestique, il prévoit de construire 4 000 maisons sur des emplacements acquis initialement pour y construire de grandes surfaces commerciales. Le distributeur détenant déjà des terrains, il a donc opté pour la construction de maisons individuelles, plutôt que de les revendre à des promoteurs immobiliers. En parallèle, il envisage de réduire la surface de ses hypermarchés.

Grandes manœuvres dans l'immobilier commercial

Le dernier semestre 2014 et le début de l'année 2015 ont donné lieu à des opérations de croissance externe et de cessions d'actifs entre des acteurs majeurs de l'immobilier commercial français.

Fusion de Klépierre et Corio...

En finalisant l'absorption de Corio (Gestionnaire entre autre du centre-commercial Centre-Deux, à Saint-Etienne) d'ici le 31 mars 2015, la foncière Klépierre (Gestionnaire des galeries commerciales Grand-Ouest à Ecully et Deux-vallées à Givors) devient un des leaders des centres commerciaux en Europe continentale avec 178 centres commerciaux d'une valeur de 21 milliards d'euros.

Ainsi, sur l'aire métropolitaine Lyonnaise, le centre-commercial Centre-Deux à Saint-Etienne rejoint le portefeuille de Klépierre. Sur l'agglomération grenobloise, il en va de même pour le centre-commercial Grand-Place.

A l'été 2014, Klépierre a cédé une partie de son portefeuille d'actifs à la foncière de Carrefour (Carmila). L'union de Klépierre avec Corio permet à Klépierre de renforcer ses positions sur les zones géographiques en croissance.

...et des cessions d'actifs entre Unibail-Rodamco et Carmila

Mêmes intérêts croisés entre Carmila et Unibail-Rodamco, (Gestionnaire des C.C la Part-Dieu et de la Confluence à Lyon). La foncière de Carrefour (Carmila) reprend six centres commerciaux à Unibail Rodamco. Ce dernier dévoilait, en février dernier, son objectif de céder entre 1,5 et 2 milliards d'euros de centres commerciaux au cours des cinq prochaines années. « Pour nous concentrer sur les grands actifs offrant un potentiel plus élevé », indique Christophe Cuvillier, président du directoire d'Unibail-Rodamco.

4

Conjoncture

Un marché de l'immobilier commercial français arrivé à maturité ?

Trois études publiées au début de l'année 2015 par les cabinets de conseil en immobilier d'entreprises Cushman and Wakefield, CBRE et la fédération Procos permettent de se poser la question.

Un reflux du volume de surfaces commerciales autorisées et mises en chantier en France en 2014

Sous l'effet de la crise et de la réforme du Code de l'urbanisme, introduite par la loi Alur, Procos note que le volume de surfaces de plancher commercial autorisé en 2014 chute de 20 %, pour atteindre son niveau le plus bas - 5,1 millions de m² - depuis ces quinze dernières années.

Sur l'ensemble de l'année 2014, Cushman & Wakefield comptabilise 341 000 m² «neufs» de centres commerciaux inaugurés en France, en recul de - 4 % par rapport à 2013.

Sur la même période, la création de parcs d'activités commerciales s'effondre de 43% à 259 000 m² en 2014.

Mais un marché de l'immobilier de commerce qui reste encore très prisé par les investisseurs

Selon Cushman and Wakefield, avec 7,7 milliards d'euros investis en France en 2014, le marché des commerces a connu la meilleure année de son histoire. Les commerces représentent à eux seuls 32 % de l'ensemble des montants investis en France en 2014. Cette part est largement supérieure aux performances des dix dernières années. Ce record tient à la multiplication des grandes transactions. Les cessions opérées par de grandes foncières se sont traduites par des transactions principalement portées sur les galeries et les centres commerciaux : portefeuilles cédés par Klépierre, Unibail-Rodamco et Corio (trois acteurs bien implantés dans l'aire métropolitaine lyonnaise).

CBRE explique, quant à lui, cet appétit des investisseurs pour le compartiment de l'immobilier commercial par la vague de capitaux qui cherchent à s'investir dans l'immobilier européen, grâce à un

environnement de taux extrêmement favorable.

Procos conclut que le marché prend plutôt une respiration car même ralenti, le développement des opérations se poursuit. Ce développement apparaît en revanche plus sélectif. Ainsi, l'intérêt des opérateurs se confirme pour les opérations de création ou d'extension de PAC ou retail park ainsi que pour les opérations d'extension de centres commerciaux de périphérie. En revanche, les opérations plus risquées, plus coûteuses et/ou de plus long terme poursuivent leur recul, à l'exemple des créations ou extensions de centres commerciaux de centre-ville.

Top 100 des Hypermarchés en France : l'aire métropolitaine lyonnaise bien représentée

Le magazine « linéaires » a dévoilé début mars 2015 le top 100 des hypermarchés en France en termes de chiffre d'affaires. Dans ce classement, les hypermarchés de l'aire métropolitaine lyonnaise sont bien représentés.

Le groupe Auchan occupe une place prépondérante avec ses hypermarchés de Saint-Priest (227,7 millions €), Caluire (156,8 millions €), et Villars (156,5 millions €) classés respectivement à la 6^e, la 42^e et la 43^e place. Néanmoins, l'ensemble de ces hypermarchés enregistre une baisse de son chiffre d'affaires sur les exercices 2013 et 2014.

Les hypermarchés Carrefour de Vénissieux (185,5 millions €), et d'Ecully (176,3 millions €), sont positionnés respectivement à la 16^e et à la 23^e place du classement.

Les hypermarchés les plus productifs (chiffre d'affaires rapportés à la surface de vente) de l'aire métropolitaine lyonnaise sont ceux à l'enseigne Auchan; Caluire (14 552€/m² de surface de vente), Saint-Priest (13 935 €/m² de surface de vente) et Villars (12 833/m² de surface de vente). L'Hypermarché Carrefour Meylan situé dans l'agglomération grenobloise occupe la première place du podium avec un chiffre d'affaires de 18 366€/ m² de surface de vente.

5

Prospective

Vers un Pic de consommation en France ?

En octobre 2011, le chercheur britannique Chris Goodall publie un article intitulé "Peak stuff: Did the UK Reach a Maximum Use of Material Resources in the Early Part of the Last Decade?"

Sa théorie, basée sur l'étude de plusieurs indicateurs économiques, est que le Royaume-Uni avait atteint son pic de consommation entre 2001 et 2003, avant d'entamer une lente descente pour retrouver en 2007 son niveau de 1989. Pour Chris Goodall, il ne s'agit pas d'un effet de la crise mais d'un retournement durable, porté par la dématérialisation, le progrès technique et les nouveaux modes de consommation.

Dans une étude publiée au second semestre 2014, Futuribles International a tenté de voir si la thèse du « peak stuff » pouvait s'appliquer à la France.

L'institut ne constate pas de pic de consommation en France mais suppose que le « pic » pourrait avoir eu lieu pour des domaines tels que la viande rouge ou l'essence sans plomb.

Le glissement vers une société plus sobre et pesante moins sur l'environnement, qui est au cœur de la thèse de Chris Goodall, n'est pas encore d'actualité.

Le rapport relativise donc la portée du discours actuel sur les changements de modes de consommation, avec l'émergence d'une économie du partage, du recyclage et de la seconde main.

Ce rapport présente quatre scénarios d'évolution de la consommation en France à l'horizon de 2030.

Toujours plus : Dans un contexte de faible reprise économique, la consommation matérielle continue à croître. L'achat de biens neufs et leur renouvellement fréquent restent la norme.

Maintien contraint : Les consommateurs cherchent à maintenir leur niveau de possession et d'usage de biens en dépit d'un budget limité, par la mutualisation (location, prêt, achats groupés...) et l'allongement de la durée de vie des produits (réparation, réemploi...).

Fonctionnalité : Grâce à une évolution des modes de conception des produits (plus solides, plus économes, plus recyclables...) et de commercialisation (tarification à l'usage, location...), les entreprises développent de nouvelles offres.

Sobriété : La hausse des prix des matières premières et la multiplication des crises poussent à repenser les modes de consommation et de production. Les circuits courts, la sobriété et le recyclage deviennent la norme.

6

La vie des projets commerciaux dans les territoires de l'inter-Scot

Scot du Roannais (Syepar)

Les réflexions portant sur les projets commerciaux du territoire sont actuellement en situation d'attente. Le SYEPAR a décidé de réinterroger la stratégie d'urbanisme commercial du SCOT, notamment au regard du projet de requalification urbaine et commerciale de l'îlot Foch-Sully. La priorité devrait être donnée à ce projet de centralité avant d'envisager toute création en périphérie.

Source : SM Scot Syepar

Scot Sud Loire

Extension du centre commercial Géant Casino Monthieu de Saint-Etienne par extension de sa galerie marchande

Le projet consiste en l'agrandissement de 4 220m² de la galerie commerciale et en la régularisation d'une extension de 927m² de surface de vente de l'hypermarché (réalisée sur la base de la circulaire ministérielle du 28/08/2008). La surface de vente totale du centre commercial est portée à 17 706m² (contre 13 486m² actuellement) et la surface de vente totale de l'ensemble commercial passe à 22 731m². Le projet prévoit 23 cellules commerciales supplémentaires et une moyenne surface. Le nombre de boutiques sera porté à 54 contre 30 actuellement. Le projet, porté par la SAS Alpha, a été autorisé par la CDAC du 30 octobre 2014.

Le projet concerne également la construction d'un nouveau parking silo qui portera la capacité du site de 1 584 1 602 places. La cafétéria « les comptoirs Casino » sera remplacée par un nouveau concept de restauration (« A la bonne heure ») sur 450m² excentré de la galerie marchande.

Ce projet doit contribuer à la réhabilitation de l'entrée de ville. Il présente un investissement de près de 45 millions d'euros et devrait voir le jour en 2017.

Source : DGICIS Décision CDAC, SM Scot Sud Loire, EPA Saint-Etienne, presse l'Essor affiche du 14 au 20/11/14, le Progrès du 21/11/2014

Note méthodologique

La rubrique suivante se donne l'ambition de recenser les principaux projets commerciaux dans l'aire métropolitaine lyonnaise.

Par « principaux projets », sont entendus les projets qui sont de nature à avoir des impacts significatifs sur l'armature commerciale d'un Scot ou de plusieurs Scot.

Afin d'apporter une véritable valeur ajoutée à la veille presse, cette rubrique s'appuie sur un réseau de veilleurs (syndicat mixte de Scot, EPCI, EPA, EPL, acteurs privés) qui peuvent être mobilisés en tant que de besoins.

Pont de l'Âne Monthieu (Saint-Etienne/ Saint-Jean-Bonnefonds) : requalification de l'entrée de ville et renforcement de l'offre commerciale

Dans le cadre du projet de requalification de l'entrée de ville est de Saint-Etienne (dont les premiers travaux de voirie doivent débuter fin 2015), l'EPA de Saint-Etienne a lancé en juin 2014 une consultation de promoteurs-investisseurs pour la réalisation d'un ensemble commercial d'environ 70 000 m² SP et environ 50 000 m² SV sur un terrain de 16 hectares dit « macrolot commercial » de la ZAC Pont de l'Âne Monthieu (voir bulletin de veille n°3).

L'offre commerciale sera complémentaire du centre-ville de Saint-Etienne et prévoira notamment une Grande Surface Spécialisés (GSS) de Bricolage et une offre limitée en équipement de la personne. Les candidats retenus pour la seconde phase de remise des offres sont Apsys, Interlkéa, Frey et Altea Cogedim. Le lauréat de la consultation sera désigné en juin 2015. Le planning prévisionnel de l'opération (hors aléas, hors recours) prévoit une ouverture au public fin 2018.

Source EPA Saint-Etienne, presses

Requalification de la Halle 01 de Novaciéries à Saint-Chamond et création d'un ensemble commercial autorisé en CDAC du 23/01/2015

Le projet de Novaciéries porté par Saint-Etienne Métropole, situé en plein cœur de ville, a pour ambition de devenir un quartier mixte durable. Le projet dans son ensemble consiste à requalifier une friche industrielle urbaine de 45 ha en centre-ville. Il se compose de deux zones urbaines distinctes : d'une part un éco-quartier intégrant un parc paysager linéaire, la halle 01 des logements et un pôle industriel de mécanique lourde, et d'autre part un éco-site industriel. L'éco-quartier fait partie des 45 premiers projets au niveau national intégrés dans le processus de labellisation par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.

Une partie du projet consiste en la reconversion de la Halle 01 (ou Hall in one), bâtiment situé au contact immédiat de la ville et sur le site des anciennes aciéries de la marine. Il propose un ensemble mixte de commerces, loisirs, cinémas, et bureaux pour une surface totale de 10 664m². En conséquence, la CDAC du 23 janvier 2015 a autorisé le projet de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 2 687,32m² comprenant une moyenne surface alimentaire de 2303,22m² et 3 cellules commerciales de 384,10m² au total.

Le projet est porté par CAP Métropole - aménageur, Saint-Etienne Métropole et la ville de Saint-Chamond. La société CFA - groupe Financière Duval sera en charge de cette requalification avec les cabinets Rivat à Saint-Etienne et Sud Architectes à Lyon. Le permis de construire sera déposé à l'été 2015 et la livraison finale de la Hall in one est attendue pour 2018.

Source : DGCIS décision CDAC, Saint-Etienne Métropole, presse le Progrès 01/02/2015

L'enseigne Monoprix de retour en centre-ville de Saint-Etienne

L'enseigne du Groupe Casino ouvrira 1 500m² de surface de vente fin 2015 sur le même site qu'elle a quitté en 1993, place du Peuple, à la bifurcation des lignes de tram. Elle investira les anciens locaux de la Halle aux vêtements. L'enseigne prévoit un investissement de 5 millions d'euros et la création d'une trentaine d'emplois. Le bail de location a été signé le 9 mars en présence notamment de Gaël Perdriau, Maire de la ville de Saint-Etienne, Claude Risac, responsable des relations extérieures de Casino et nouveau président du Conseil de Développement de Saint-Etienne Métropole, de Stéphane Maquaire, président de Monoprix et Hervé Dahan, directeur de l'expansion en France.

Source Presses

La création d'un GIFI à Firminy autorisée en CDAC

Le projet porté par la société Firminy Invest prévoit la création d'un point de vente à enseigne commerciale GIFI à Firminy. La CDAC du 30 octobre 2014 a autorisé le projet pour une surface de vente de 1 534m².

Source : DGCIS décision CDAC, SM Scot Sud Loire

Avis défavorable pour la création d'un drive à Montbrison

La CDAC du 13 Août 2014 a refusé le projet de création d'un drive à enseigne E.Leclerc. Le projet porté par la SA Andrézieux-Bouthéon Distribution comprenait 8 pistes pour le retrait des marchandises sur 291m².

Source : DGCIS décision CDAC, SM Scot Sud Loire

Ikéa Saint-Etienne accroît sa surface de vente sans agrandir son magasin

La CDAC du 9 septembre 2014 a autorisé la SAS Meubles Ikea France et la SAS Ikea développement à étendre le magasin d'une surface de 1 855m² soit +25% de la surface actuelle. L'espace supplémentaire destiné à la vente sera pris sur des locaux existants jusque-là non ouverts au public. L'ouverture est prévue au second semestre 2015.

Source : DGCIS décision CDAC, SM Scot Sud Loire, presse L'Essor affiche du 3/09 au 9/09/14, le Progrès du 3/09/14

Nouveau projet pour la création d'un complexe cinématographique à enseigne « Family Cinéma » à Saint-Just-Saint-Rambert

Le projet initial porté par l'association Family Cinéma a été accordé en CDAC du 4 décembre 2013 puis refusé en CNAC le 6 mai 2014 (voir bulletin de veille n°3 p14). L'association a redimensionné son projet à 7 salles et 1 277 fauteuils pour une surface de 3 442m². La CDAC du 13 Août 2014 a donné un avis favorable au projet. La propriétaire du Camion Rouge (à Saint-Etienne), l'association gérant le Colisée (à Saint-Galmier), le Rex à Montbrison et la société de distribution de film Véo ont déposé chacun un recours contre la décision devant la CNAC. Les 4 recours ont été retirés avant la date prévue et le projet a été tacitement accordé le 19 Août 2014.

Source : DGCIS Décision CDAC, SM Scot Sud Loire, Presse Le progrès du 16/12/14 et du 19/01/15, Le pays du 1/01/15



Source photo : Sud et Rivat Architectes, projet Hall in One - Novaciéries, Saint-Chamond (42)

Notes

Ce qu'il faut retenir

Le décret relatif à l'aménagement commercial issu de la loi Pinel (ou loi ACTPE) a été publié le 14 février 2015 au Journal Officiel.

Les différentes études conduites sur les effets de l'assouplissement de la réglementation relative au travail dominical montrent que effets générés sur l'emploi et l'activité économique transposés au cas français seraient limités.

Le volume de surfaces commerciales autorisées et mises en chantier en France en 2014 sont en recul.

Le marché de l'immobilier de commerce en France reste néanmoins encore très prisé par les investisseurs.

Le dernier semestre 2014 et le début de l'année 2015 ont donné lieu à des opérations de croissance externe et de cessions d'actifs entre des acteurs majeurs de l'immobilier commercial français.

Les hypermarchés de l'aire métropolitaine lyonnaise occupent des positions favorables dans le classement français des hypermarchés les plus performants en matière de chiffre d'affaires et de chiffre d'affaires/m² de surface de vente.

Les analystes ne constatent pas de pic de consommation en France mais relèvent que plusieurs domaines où le « pic » pourrait avoir eu lieu ces dernières années en France. Le glissement vers une société plus sobre et pesante moins sur l'environnement n'est pas encore d'actualité.

Une réalisation pour le compte et en collaboration avec les syndicats mixtes de Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

Directeur de la publication : Damien Caudron, d.caudron@urbalyon.org

Equipe projet : Xavier Laurent, x.laurent@urbalyon.org
et **Laëtitia Bouetté**, lbouette@epures.com

Coordination de la démarche inter-Scot : Sébastien Rolland, s.rolland@urbalyon.org

Infographie : **Agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Etienne**

une **ingénierie métropolitaine**
au service des **territoires**

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.



Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Tour Part-Dieu/23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Part-Dieu Cedex 3
Tél. : 04 81 92 33 00
Télécopie : 04 81 92 33 10

www.urbalyon.org

epures

Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
Télécopie : 04 77 92 84 09

www.epures.com