

ÉCONOMIE

Juin 2023 • www.institutparisregion.fr

FACILITER LA MUTATION DU FONCIER COMMERCIAL VERS UNE VILLE MIXTE

**Étudier le potentiel de mutation
du foncier commercial
en Île-de-France**

Au printemps 2022, le préfet de la Région Île-de-France a confié à Grand Paris Aménagement (GPA) une mission exploratoire visant à évaluer les potentiels de mutation du foncier commercial et à proposer des outils pour faciliter sa transformation vers du logement. GPA s'est appuyé sur l'expertise de L'Institut Paris Region pour l'accompagner. Outre les analyses statistiques de L'Institut, GPA a réalisé des entretiens auprès d'une quarantaine d'acteurs de la chaîne de l'immobilier commercial. Le rapport remis au préfet de Région examine les conditions de mutabilité, et formule des propositions pour accélérer et amplifier la transformation des espaces commerciaux.

L'OBJECTIF DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE PORTÉ PAR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE AINSI QUE LES ENJEUX DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE REMETTENT EN CAUSE LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT EXTENSIF DU COMMERCE. L'EMBALLEMENT DES OUVERTURES DE SURFACES COMMERCIALES ET LA FAIBLE QUALITÉ URBAINE DE CES ESPACES CONDUISENT LES ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS À PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À CES FONCIERS. PARMI LES 3 400 HECTARES RECENSÉS EN ÎLE-DE-FRANCE, UNE PARTIE POURRAIT INTÉGRER PLUS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE, MAIS LES FREINS À LA MUTATION SONT NOMBREUX. QUELLES SONT LES CONDITIONS DE LA MUTABILITÉ DU FONCIER COMMERCIAL ? COMMENT ACCÉLÉRER ET AMPLIFIER SA TRANSFORMATION ?

Les deux dernières décennies ont été marquées par un emballement des ouvertures de surfaces commerciales en France et en Île-de-France, créant un risque de saturation, le parc progressant plus vite que les dépenses de consommation des ménages. Dans le même temps, des transformations profondes, accélérées par la crise sanitaire, ont fragilisé le commerce physique : stagnation du pouvoir d'achat, aspiration à consommer plus durablement, apparition puis fort développement du e-commerce, etc. Ces nouveaux espaces commerciaux, extensifs et monofonctionnels, ont certes permis un développement et une diversification de l'offre commerciale à des prix maîtrisés, mais, à l'heure du défi climatique, ils cumulent des défauts majeurs. Consommateurs d'espaces, engendrant une artificialisation des sols, et accessibles souvent exclusivement en voiture, ils ont produit des espaces de qualité urbaine médiocre et banalisés les paysages. Le modèle de développement extensif est donc aujourd'hui fortement remis en question. L'objectif de sobriété foncière fixé par la loi Climat et résilience en fait des espaces convoités, rattrapés par la ville. Il accroît la concurrence entre les usages, alors même que les besoins en logements demeurent très importants en Île-de-France et que le maintien des activités productives dans la région capitale devient une priorité pour freiner la désindustrialisation. La lutte contre le réchauffement climatique implique de désimpermeabiliser ces îlots de chaleur urbains. Ces objectifs de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique concernent tout particulièrement les espaces commerciaux, qui représentent, selon un premier inventaire effectué par L'Institut Paris Region, 3 400 ha en

LES ESPACES COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES AU CŒUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

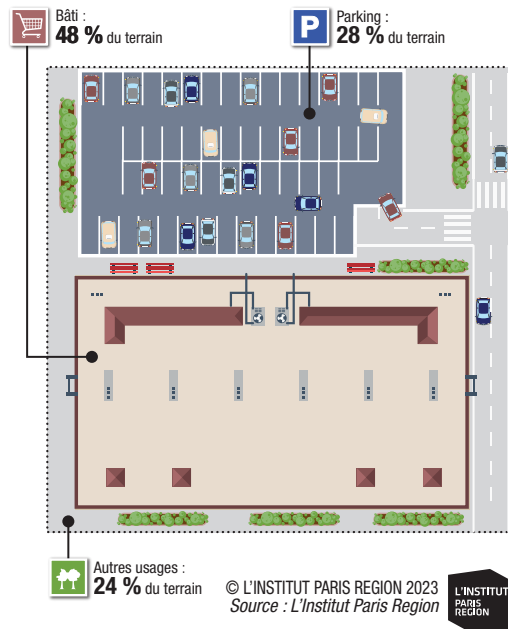
Plusieurs démarches et programmes ont été mis en œuvre depuis une dizaine d'années. Du côté de l'État, on peut citer :

- l'Atelier national sur les territoires économiques, en 2013 ;
- le rapport « Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable » du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), en mars 2017 ;
- « Repenser la périphérie commerciale », en 2018 ;
- la phase II du programme Action Cœur de ville, en 2023, qui met l'accent sur les entrées de ville.

De son côté, la Région Île-de-France a lancé, depuis 2020, plusieurs appels à manifestation d'intérêt (AMI) pour résorber les friches, dont certaines étaient occupées par du commerce.

Répartition des usages dans une parcelle occupée par du commerce

Résultats calculés à partir de 200 espaces commerciaux



Île-de-France, dont 1 000 ha occupés par des parkings de surface (28 % des emprises) et 800 ha par des espaces libres, artificialisés, essentiellement dédiés aux circulations (24 %), quelque 1 650 ha étant occupés par le bâti (48 %).

DES CONDITIONS DE MOBILISATION DU FONCIER ATYPIQUES

Malgré l'attention particulière portée à ces espaces commerciaux dans les politiques publiques d'aménagement et par les grandes foncières privées, on constate que peu d'initiatives d'envergure ont débouché sur des réalisations. En effet, le coût d'acquisition du foncier commercial s'avère plus élevé que celui d'autres fonctions économiques, car, au prix du foncier, s'ajoute l'achat des murs et des fonds de commerce¹. Dans le cas des zones commerciales, l'émiettement de la propriété rend complexe le processus d'acquisition. Dans celui des centres commerciaux ou des grandes enseignes, la propriété unique simplifie le processus, mais les foncières propriétaires sont souvent soumises à des enjeux nationaux ou internationaux qui les éloignent des problématiques locales. Enfin, même dans

les espaces périphériques paupérisés, les locaux commerciaux conservent une valeur déconnectée de leur valorisation commerciale effective ; une situation qui engendre des coûts d'éviction et de maîtrise foncière à des niveaux supérieurs à ceux d'opérations d'aménagement classiques. Tous les acteurs soulignent la complexité des projets de transformation et de recyclage des fonciers commerciaux, à la fois d'un point de vue financier, opérationnel et de gouvernance. Ces projets impliquent que les opérateurs renoncent à des recettes récurrentes de court terme (loyers...) au profit d'une espérance de gain de long terme sur des projets qui ne sont pas forcément sécurisés dans le temps (aléas réglementaires ou de choix de politiques locales).

UN NIVEAU DE VACANCE JUGÉ ENCORE INSUFFISANT POUR ENGENDRER LA MUTATION

Malgré la forte progression des ouvertures de nouvelles surfaces, les zones commerciales sont moins touchées par la vacance que le foncier industriel ou d'autres catégories de commerces implantés en centres-villes ou en centres commerciaux. Au niveau national, le taux de vacance, en progression constante depuis 2010, s'élève en 2020 à 14 % dans les centres commerciaux, à 13 % dans les centres-villes et à « seulement » 8 % dans les zones commerciales périphériques². L'inventaire partiel, analysé par l'Institut pour la ville et le commerce sur 146 zones commerciales d'Île-de-France, à partir de la base Codata, montre que la moyenne de la vacance à l'échelle régionale est de 8,5 % (proche de la moyenne nationale) et que les zones commerciales sont, avec les *retail parks*³, la forme de commerces la plus épargnée par la vacance. Dans les zones commerciales, les niveaux de loyer plus faibles que dans les autres types d'espaces commerciaux (centres-villes et centres commerciaux) attirent, de ce fait, de nouvelles enseignes moins qualitatives, ce qui explique que la vacance reste à un niveau modéré. Le niveau de vacance, bien qu'en progression, demeure donc globalement faible, alors que les professionnels estiment entre 25 % et 30 % le seuil « déclencheur » de projets de transformation : un tel niveau dévalue l'actif et rend indispensable une intervention forte de son propriétaire.

DES CHANGEMENTS DE PARADIGME ACCÉLÉRATEURS DE MUTATION

Pour autant, les acteurs s'accordent sur l'enjeu de valorisation des actifs commerciaux par une diversification d'usages. Plusieurs facteurs récents sont des leviers d'évolution. Premièrement, le niveau de rentabilité des actifs immobiliers diminue régulièrement, sous l'effet combiné de la hausse de la vacance, d'une baisse des loyers et des niveaux de gamme des enseignes, et, parfois, d'un surdimensionnement des magasins (avéré pour les hypermarchés). Deuxièmement, la hausse brutale des taux d'intérêt provoque la diminution mécanique de la valeur des actifs. Troisièmement, cette moindre

Les composantes du foncier commercial



Focus sur trois propositions du rapport remis au préfet

Mieux lier planification commerciale et planification urbaine pour favoriser l'émergence de projets

Une meilleure articulation des planifications urbaine, commerciale et de déploiement de nouveaux transports en commun permettrait de fixer, à une échelle pertinente, les conditions de mutation des fonciers commerciaux ; par exemple en s'appuyant sur la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS ». Cette loi a introduit une expérimentation particulièrement intéressante (article 97) en instaurant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) qui transfère l'instruction et la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.

Amorcer le recyclage en accélérant la transformation des nappes de parking de surface : vers un décret « parking » ?

Les parkings des espaces commerciaux, vastes fonciers entièrement minéralisés et imperméabilisés, sont des îlots de chaleur importants, dont la désartificialisation ou une intensification de l'usage sont à engager. Ils sont souvent calibrés pour des fréquentations exceptionnelles. Ce foncier « invisible » constitue un levier essentiel du remodelage de sites commerciaux, et sa mobilisation est souvent la première étape d'une opération de transformation d'actifs existants. Sur le modèle du décret « tertiaire », il est proposé d'inciter les propriétaires de parkings de surface de plus de 1 500 m² (> 50 places) à questionner leur devenir à l'horizon 2030-2040 et 2050 (désimpermeabilisation, végétalisation, renaturation, mutation, densification...). La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a, depuis, imposé l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings extérieurs de plus de 1 500 m² (sauf si un projet urbain est prévu, ou s'il fait l'objet d'un premier acte administratif).

Faciliter les opérations « tiroirs » pour accélérer et permettre la libération du foncier

Les friches commerciales étant peu nombreuses en Île-de-France, afin d'amorcer leur transformation, les emprises commerciales doivent être libérées. Ces transferts se heurtent aujourd'hui aux spécificités du régime des AEC, le transfert d'un commerce s'analysant comme un projet de création. C'est pourquoi il est proposé de déployer le dispositif « Opération de revitalisation du territoire » (ORT), qui exonère, sur des secteurs ciblés, les programmes d'AEC, et de l'étendre aux contrats de Programme partenarial d'aménagement (PPA). À défaut, la transférabilité et la portabilité des AEC dans le cadre d'opérations de remodelage, dans un nombre de secteurs limités et selon des critères très stricts, pourraient être facilitées.

De Bobigny 2 à Bobigny Cœur de Ville



Bobigny 2 en 2013



Bobigny Cœur de Ville, perspective

Inauguré en 1974, Bobigny 2 était un centre commercial sur dalle fermé sur lui-même de 26 000 m² de surface de plancher (SDP), devenu vétuste et en grande difficulté depuis de nombreuses années. Après un concours lancé par la Ville de Bobigny sur le devenir du site, un accord a été formalisé en 2015 dans le cadre d'un Projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville de Bobigny et le promoteur lauréat du concours, Altarea Cogedim. La vacance atteignait alors 33 %.

Un projet mixte est programmé, véritable cœur de ville de plus de 103 000 m² de SDP, avec 1 260 logements, 10 000 m² de bureaux et un cinéma (acquis et géré par l'établissement public territorial Est Ensemble), et une diminution des surfaces de commerces aujourd'hui situés en pied d'immeubles, portés à 10 595 m². Altarea Cogedim a acquis l'intégralité du site et participe aussi financièrement à la création des espaces publics nécessaires. La situation du projet dans un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), déjà avancé aux alentours, l'arrivée d'une nouvelle gare du Grand Paris Express (ligne 15) et le portage affirmé de la Ville ont été les éléments déclencheurs pour la venue de cet acteur privé, qui pouvait porter l'intégralité du programme sur un temps long (maîtrise foncière, indemnisation des commerçants...). Moteur du projet depuis de nombreuses années, la Ville de Bobigny participe activement à la réalisation du projet. Elle s'organise, par exemple, avec le promoteur des « comités d'enseignes » pour le choix des commerçants, très peu de ceux de l'ancien centre commercial étant restés.

Les travaux de déconstruction du centre commercial ont été lancés en 2020 et achevés en six mois. 60 000 tonnes de béton ont été broyées et recyclées à 95 %, dont 10 000 réutilisées sur le site même. La livraison de l'ensemble du programme est prévue pour début 2024. L'opération, réalisée sans subventions publiques, a été rendue possible par une forte densification du site, une part faible de logements sociaux et des surfaces de commerces divisées par plus de deux.

rentabilité locative est percutée par une augmentation à venir des coûts immobiliers (dépenses d'investissement ou « capex », pour *capital expenditure*) pour les propriétaires ; par exemple, le décret « Éco Énergie Tertiaire » du 23 juillet 2019, qui vise une diminution des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 et de 60 % d'ici 2050, oblige les ensembles de plus de 1 000 m² à des remises aux normes énergétiques et environnementales très importantes.

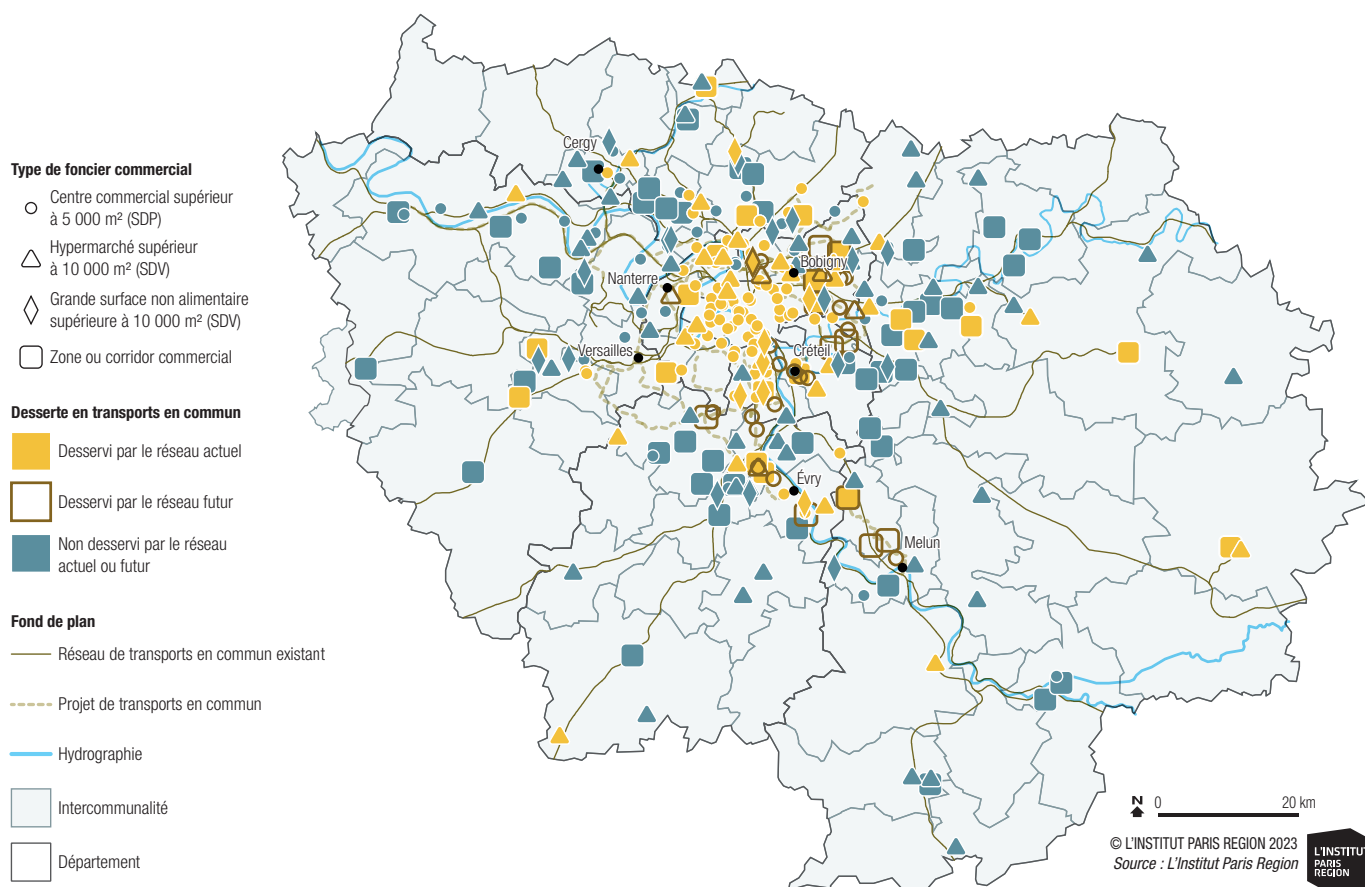
QUELLES CONDITIONS POUR LA MUTATION DE CES ESPACES VERS DE LA VILLE MIXTE ?

Les retours d'expérience et l'analyse d'opérations achevées, en cours ou abandonnées montrent que, s'il n'existe pas de modèle reproductible, un certain nombre de conditions doivent être réunies pour permettre le succès de ces opérations – conditions nécessaires, mais, malheureusement, souvent pas suffisantes.

En premier lieu, l'habitabilité de l'environnement dans lequel elles s'insèrent : rattrapée ou pas par l'urbanisation, la réalisation de ces nouveaux quartiers mixtes est conditionnée par l'existence d'une offre de services et d'équipements, et d'une desserte en transports en commun, indispensable pour réduire la dépendance à la voiture. Or, l'inventaire de L'Institut Paris Region montre que seul le quart du foncier inventorié est ou sera accessible à moins de 15 minutes à pied, à terme, par des transports en commun lourds. À défaut d'une telle desserte, un renforcement du maillage des transports en commun et le développement de modes actifs (marche et vélo) sont un prérequis de la soutenabilité des programmes de logements.

La qualité architecturale, paysagère et environnementale de ces projets constitue également un facteur de réussite.

Les sites commerciaux et leur desserte en transports en commun



3 400 ha de foncier commercial recensés par L'Institut Paris Region

La méthode

Afin de quantifier les fonciers commerciaux potentiellement mobilisables pour du recyclage, un inventaire des sites a été réalisé et caractérisé. Il comprend les zones commerciales ainsi que les corridors commerciaux situés le long de grandes infrastructures routières (généralement en périphérie), les centres commerciaux à partir de 5 000 m², les hypermarchés et les grandes surfaces non alimentaires à partir de 10 000 m² (localisés en dehors des zones commerciales et principalement en zone dense). Pour affiner la sélection de sites pouvant accueillir des projets résidentiels, le critère de l'accessibilité en transports en commun, actuelle ou liée à des projets de nouvelles gares, a été retenu. L'accessibilité en 10 minutes à pied d'une gare ou d'une station a été mesurée grâce à un calcul par isochrones. Les transports pris en compte pour ce calcul sont les gares et stations du réseau francilien de transports collectifs en site propre (métro, transilien, RER, tramway et bus à haut niveau de service), ainsi que les principaux projets de transports, les futures gares du Grand Paris Express et le prolongement du RER E (Éole).

Les résultats

317 sites et 3 400 ha de foncier dédiés à des activités commerciales ont ainsi été recensés en Île-de-France. Les zones et corridors commerciaux constituent le gisement foncier le plus important (74 % des surfaces, soit 2 514 ha). En nombre, les centres commerciaux sont les plus nombreux (139), mais ils ne représentent que 20 % des surfaces. Les départements de grande couronne, avec, en tête, la Seine-et-Marne (1 022 ha), concentrent la plus grande part de ces surfaces. La localisation périphérique des zones commerciales explique ce résultat.

Les trois quarts de ce foncier ne sont et ne seront pas desservis par des transports collectifs en site propre (TCSP), car la plupart de ces sites ont été pensés pour une accessibilité par la voiture. Par ailleurs, la quasi-totalité d'entre eux sont éloignés d'un centre-ville ou d'une polarité de quartier. Le futur réseau n'améliorera donc cette desserte qu'à la marge : 634 ha sont accessibles en transports en commun aujourd'hui et 237 ha supplémentaires le seront demain à l'issue des travaux du Grand Paris Express, soit un total de 871 ha d'emprises foncières. Les sites commerciaux les plus accessibles aujourd'hui en TCSP sont les centres commerciaux. Les hypermarchés et les grands commerces non alimentaires vers lesquels la clientèle se rend le plus souvent en voiture sont moins bien desservis par le réseau actuel, mais les projets amélioreront sensiblement la desserte des hypermarchés. Les zones et corridors commerciaux sont très peu accessibles en TCSP : seulement 8 % des surfaces des zones et 7 % de celles des corridors sont desservis par le réseau actuel. Onze sites verront leur desserte améliorée à l'avenir.

Freins et leviers opérationnels pour la mutation du foncier commercial

FREINS

LEVIERS

Foncier et immobilier

- **Propriété** du foncier et de l'immobilier commercial **émiettée** dans les zones commerciales
- **Hétérogénéité des situations** d'organisation de la propriété et de l'exploitation
- Immobilier qui, malgré son obsolescence, **conserve de la valeur** pour les investisseurs, les propriétaires et les exploitants
- Des fonciers « **à recycler** » mais pas ou très rarement en friche
- **Coûts de mobilisation du foncier** commercial plus élevés que dans les opérations de régénération urbaine classique
- **Coûts d'éviction** importants car intégrant murs et fonds de commerce, spécificité du commerce
- **Peu de mutation « totale »**, des opérations tiroirs indispensables
- **Complexité** de la valeur d'expertise

- Augmentation de la **vacance**, risque d'enfrichement
- **Fiscalisation de la vacance** (taxe sur les friches commerciales de 2006)
- **Décret « tertiaire »** entraînant de nouveaux investissements sur le bâti commercial
- **Loi Climat et résilience** interdisant la création de grands commerces en extension urbaine, invitant les acteurs à questionner leur stock
- Existence de **foncier disponible** permettant de réaliser des transferts d'enseignes, d'amorcer la mutation et de limiter les frais d'éviction
- L'effritement du niveau de rentabilité de certains actifs immobiliers, avec des **rendements locatifs en baisse**, invite à une diversification des fonctions
- **Hausse brutale des taux d'intérêt** et des taux de capitalisation entraînant une diminution mécanique de la valeur des actifs
- Mobilisation d'**acteurs dédiés** pour le portage foncier sur le long terme, publics (Établissement public foncier d'Île-de-France-Epif) ou privés

Marché

- Toutes les activités commerciales ne sont **pas intégrables** dans une ville mixte et dense
- Appétence des propriétaires pour des **rendements de court terme**
- Difficulté des opérateurs à **renoncer à des recettes de court terme** (perception de loyer ou chiffre d'affaires de leurs commerces) au profit d'une espérance de gain de long terme (plus-value engendrée par la mutation de leur foncier)

- Existence fréquente en Île-de-France d'un **marché porteur** favorisant la mutabilité
- Nombreux **secteurs carencés en logements** en Île-de-France
- Possibilité de **recréation de valeur** pour les acteurs du commerce par densification ou extension sans artificialisation
- Opportunité pour les acteurs commerciaux de **renforcer leur zone de chalandise** en développant des logements au plus près des commerces

Parkings

- Persistance de la doctrine du « **No parking, no business** »
- **Surcoûts** de construction des parkings en sous-sol, en silo
- Complexité de la **mutualisation** des parkings entre enseignes
- Loi du 10 mars 2023 imposant des **ombrières photovoltaïques** sur les parkings de plus de 1 500 m²

- Nécessaire **adaptation des parkings** à la lutte contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleur urbains
- **Modification des pratiques** de mobilité et **hausse du prix** des carburants
- **Mobilisation des parkings** pour permettre des opérations tiroirs

Desserte et urbanité

- Nombreux sites commerciaux **non desservis** par les transports en commun, ce qui limite les possibilités de mutation vers d'autres usages, résidentiel notamment
- Éloignement des **services urbains**

- La **proximité d'une gare**, levier de mutation vers de l'urbain mixte
- Nombreuses plaques commerciales **rattrapées par le continuum urbain**
- Capacité des projets, par leur ampleur, à créer de l'urbanité. Nombreux **projets de transformation de routes** nationales ou départementales en boulevards urbains

Coût de l'investissement

- Des projets qui nécessitent une **recréation de valeur** importante
- Des **délais de réalisation très longs** d'un bout à l'autre de la chaîne, qui renchérissent les coûts
- **Besoins d'équipements** induits par la création de logements

- Possibilité de mobiliser le **Fonds Friches**
- Élargissement du **programme Action Cœur de Ville** aux entrées de ville
- Possibilité, à titre dérogatoire, de **mobiliser les prêts** de la Banque des territoires

Gouvernance

- Des stratégies de valorisation diverses (parfois complexes à décrypter), mais aussi des **gouvernances de projet à adapter**, les intérêts du propriétaire pouvant différer de ceux de l'exploitant
- Des montages variés associant acteurs publics et privés... **pas de cadre d'intervention « type »**

- **Portage politique sur le long terme** pour sécuriser le projet
- Renforcement du rôle des **associations foncières urbaines de projet** (Afup) par la loi Climat

Troisième condition, une recréation de valeur importante : l'économie des projets s'appuie sur des redéveloppements immobiliers et une densité notable, qui ne sont pas toujours possibles ou acceptés. De nouveaux montages permettant d'articuler les bilans d'aménagement, de promotion et d'exploitation ouvrent des perspectives intéressantes pour aborder différemment l'économie des projets.

Ensuite, un contexte local qui rend les prix de sortie compatibles avec le marché : les prix de vente des futurs programmes doivent être cohérents avec les valeurs du marché.

Également, le possible amorçage de la mutation par des opérations tiroirs : les transferts de commerces permettent de démarrer la transformation et de réduire les coûts d'éviction ou de sortie de baux. Ils ont aussi l'avantage de maintenir une offre commerciale et des emplois sur place. Ils nécessitent une ingénierie spécifique et sont conditionnés par l'existence d'une offre immobilière neuve. Mais ces transferts sont aujourd'hui considérés comme des créations ou des extensions de surfaces commerciales et soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC), procédure lourde, ouvrant de nombreuses possibilités de contentieux.

Et enfin, de nouvelles formes de partenariat public-privé : « l'alignement des intérêts » entre les acteurs publics (collectivités) et privés (propriétaires, exploitants...) est indispensable à la bonne réalisation de ces opérations de « recyclage » de fonciers commerciaux.

DES PROPOSITIONS POUR FACILITER LA MUTATION

Sur la base de l'état des lieux de L'Institut Paris Region et des échanges avec les différentes catégories d'acteurs concernés, dix propositions, encore à l'étude, ont été formulées par GPA. Elles visent, en mobilisant au mieux « la boîte à outils » existante déjà très riche de l'aménagement, et sans mobiliser de fonds publics supplémentaires, à répondre à quatre grands objectifs : accompagner et démontrer pour faciliter la structuration d'une gouvernance opérationnelle publique/privée renouvelée ; accélérer et faire levier afin d'inciter à la « mise en mouvement » de foncier invisible ou sous-utilisé ; sécuriser et faciliter afin de donner à des opérateurs privés suffisamment de visibilité et de garantie sur un déroulé opérationnel pour engager la transformation d'un actif en actant de la perte de revenus locatifs dans l'attente de futures recettes issues d'une diversification de fonctions ; et enfin anticiper l'évolution des programmes commerciaux significatifs en cours de développement pour veiller à leur réversibilité.

Alors qu'elles ont longtemps semblé très difficilement mutables, le regard change sur les plaques monofonctionnelles, artificialisées et pensées dans des modèles urbains dominés par l'automobile que sont les surfaces commerciales dans leur diversité (entrée de ville, zone commerciale, centre commercial, hypermarché avec galerie marchande...). Dans un contexte de rareté foncière, ces espaces constituent, en zone tendue, un « stock » de foncier sous-utilisé valorisable et de plus en plus convoité. En s'appuyant sur des stratégies partagées entre acteurs publics et privés, leur mutation devra répondre aux enjeux de l'aménagement francilien portés par le futur Schéma directeur de la région Île-de-France, comportant un fort volet environnemental (Sdrif-E). ■

Carole Delaporte-Bollerot, économiste-urbaniste, et **Christine Tarquis**, chargée d'études, département Économie (Vincent Gollain, directeur)

Aurélien Paquot, urbaniste (Grand Paris Aménagement, Direction du développement économique et des partenariats stratégiques)

1. « Le fonds de commerce inclut des éléments incorporels, comme la clientèle ou le droit au bail, et des éléments corporels, comme le matériel, le mobilier ou les marchandises. Le locataire du local est propriétaire du fonds : il bénéficie à ce titre d'une protection particulière dite « propriété commerciale ». Pour récupérer son bien, le propriétaire bailleur doit verser au locataire une indemnité d'éviction généralement équivalente à un an de chiffre d'affaires. » Source : rapport du groupe de travail de l'Observatoire régional du foncier (ORF), « Évolution du foncier commercial », mai 2020.
2. Pascal Madry, « Les zones commerciales, futur gisement foncier », *Revue IEIF* n° 97, 1^{er} trimestre 2022.
3. Un *retail park* est un centre commercial à ciel ouvert développé par un opérateur avec mutualisation de services, comme les parkings.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Nicolas Bauquet, DG
COORDINATION DES ÉTUDES
Sébastien Alavoine, DGA

DIRECTION DE LA COMMUNICATION

Cédric Lavallart (intérim)

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Pascale Guery, Noémie Le-Grand
MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki
33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



institutparisregion.fr



RESSOURCES

- « L'évolution du foncier commercial en Île-de-France », rapport du groupe de travail de l'Observatoire régional du foncier (ORF), mai 2020.
- « Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable – Les fondements d'une nouvelle politique des périphéries urbaines et commerciales », rapport n° 010468-01 du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), mars 2017.
- « 2022, l'année de tous les Capex », par A. Derville (ORIE), *Business Immo*, 10 décembre 2021.
- Actes de « Repenser la périphérie commerciale », 2018-2019.
- « Immobilier : le géant des centres commerciaux Unibail s'intéresse au logement », par E. Dicharry, *Les Échos*, 30 mars 2022.
- Rencontre de l'Alliance du commerce, « Le réaménagement de la périphérie nécessite un accompagnement financier et simplification », selon Christophe Noël – CNCC.
- « Les friches commerciales en Gironde », a'urba, mars 2020.

L'INSTITUT
PARIS
REGION