

## Faible activité des commissions d'équipement commercial en 2003

Pause ou morosité ? L'année 2003 n'a pas eu la vitalité commerciale des années précédentes : pas de grand projet autorisé, mais une croissance modérée du commerce de détail sur un fond de faible progression de la consommation des ménages. Néanmoins, l'activité est variable d'un département à l'autre. La Seine-et-Marne reste un département très sollicité, tandis que le Val-d'Oise se montre plus sélectif. Paris confirme son positionnement sur les grandes marques et le luxe.

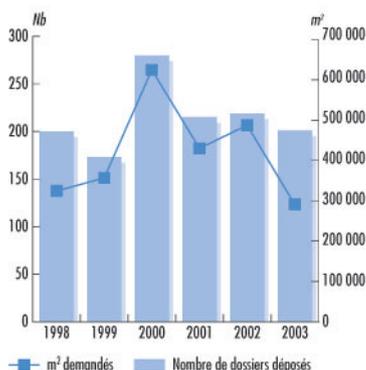


© Iaurif

### Chute importante des demandes d'autorisation en 2003

Avec 201 dossiers déposés représentant 291 005 m<sup>2</sup> de surface de vente, l'année 2003 a été marquée par un net infléchissement des demandes d'autorisation commerciale. En 2002, 219 dossiers totalisant 487 507 m<sup>2</sup> avaient été examinés. C'est de loin le niveau le plus bas enregistré depuis 1998, première année de suivi exhaustif des commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) franciliennes par l'Iaurif (cf. note méthodologique).

Activité des CDEC en Île-de-France de 1998 à 2003



L'absence de grand projet peut expliquer cette forte baisse. En effet, au cours des trois années précédentes, plusieurs dossiers portant sur de grandes opérations ont été examinés. On citera à titre d'exemple, en 2002, le centre commercial Domus voué à l'équipement de la maison à Rosny-sous-Bois (93), le centre commercial du Kremlin-Bicêtre en 2001 (94), celui de Collégien (77) et le magasin Ikéa à Franconville (95) en 2000.

Parmi les dossiers étudiés en 2003, 72 % correspondent à des créations *ex nihilo* de surfaces commerciales, un peu moins qu'en 2002, et 22 % à des extensions, un peu plus qu'en 2002. Pour le reste, il s'agit de transferts ou de régularisations.

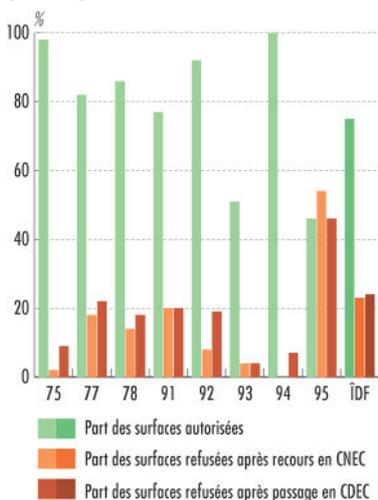
En 2003, les commissions d'équipement commercial d'Île-de-France ont instruit 6 % des demandes et 7,8 % des surfaces de vente<sup>(1)</sup> comptabilisées en France. En 2002, la part de l'Île-de-France s'était élevée à 7 % des demandes et 13,5 % des surfaces.

Le rôle de régulation des commissions d'équipement commercial s'est un peu renforcé en 2003 puisqu'un quart des surfaces n'a pas obtenu d'autorisation. C'est plus qu'en 2002 et surtout qu'en

(1) Source : DECAS, Mall & Market, juin 2004.

Faible activité des commissions  
d'équipement commercial en 2003

Surfaces autorisées et refusées  
par département en 2003



2001, année au cours de laquelle seulement 10 % des surfaces avaient été refusées. La sélection des projets est un peu plus sévère en Île-de-France. En effet, en moyenne en France, c'est 20 % des surfaces qui n'ont pas obtenu d'autorisation en 2003.

Au niveau infrarégional, on constate des différences importantes entre les départements. Avec 54 % des surfaces refusées, le Val-d'Oise fait figure d'exception en Île-de-France.

Le faible volume des projets déposés en 2003 peut peut-être expliquer les taux de refus très faibles de Paris et des départements de petite couronne, du Val-de-Marne au premier chef où tous les projets déposés ont été autorisés.

Comme les années précédentes, on observe qu'au niveau francilien, la Commission nationale d'équipement commercial (CNEC) infléchit les décisions des CDEC dans un sens légèrement favorable, puisque le taux de refus après passage en commission départementale est de 24 % des surfaces, et de 23 % après recours en CNEC (décisions prises entre le 6 mai 2003 et le 28 avril 2004)<sup>(2)</sup>. C'est vrai pour tous les départements à l'exception du Val-d'Oise.

La part des dossiers refusés varie selon la nature des projets. Dans l'alimentaire,

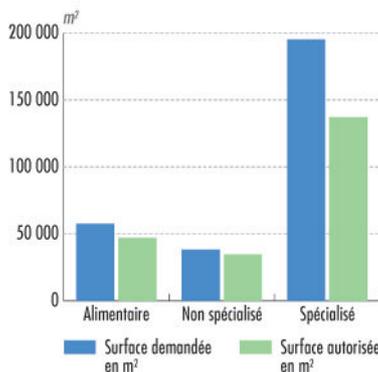
en moyenne 20 % des surfaces sont refusées et ce pourcentage est identique qu'il s'agisse d'hypermarché ou de supermarché. Les taux les plus élevés touchent davantage le commerce spécialisé, en moyenne 30 % de refus, avec les commerces d'équipement de la maison principalement refusés à 40 %. Ces résultats s'expliquent par l'importance des projets dans ces secteurs.

Au final, en termes de surfaces de vente, et tous secteurs confondus, 218 717 m<sup>2</sup> ont été autorisés : ils représentent 75 % des m<sup>2</sup> sollicités.

**Des projets de centres commerciaux peu nombreux et de petite taille**

En 2003, les dossiers portant sur des ouvertures ou des extensions de centres commerciaux sont rares. On compte seulement deux créations autorisées représentant moins de 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente au total, le reste correspondant à des extensions de centres existants. Les deux plus significatives sont celles de Boisénart à Cesson en Seine-et-Marne et de Bel Air à Rambouillet prévoyant, l'une et l'autre, une extension de l'hypermarché et de la galerie marchande de 8 000 m<sup>2</sup> environ chacune.

Répartition par grands secteurs des surfaces examinées et autorisées en 2003



**Le commerce spécialisé toujours en tête pour les surfaces autorisées**

Comme en 2002, le commerce spécialisé<sup>(3)</sup> représente près des 2/3 des surfaces autorisées. Contrairement à l'alimentaire, il s'agit principalement de demandes d'ouvertures de nouveaux magasins (79 % des surfaces) plutôt que des extensions de magasins existants. Les enseignes d'équipement de la maison sont particulièrement dynamiques, ce secteur représente le tiers des surfaces autorisées en 2003 (58 dossiers et 66 500 m<sup>2</sup>). Viennent ensuite le secteur de l'équipement de la personne avec 11 % des surfaces autorisées, puis celui de la culture, du sport et des loisirs incluant le secteur des jouets avec 7 % des surfaces autorisées. Cette année-là, les projets de jardineries ont été rares.

L'alimentaire<sup>(4)</sup> représente 21 % des surfaces autorisées : il s'agit pour plus de la moitié des surfaces de demandes d'extension de magasins. La concurrence accrue contraignant les enseignes à s'agrandir, les demandes ont concerné surtout des extensions d'hypermarchés (aucun hypermarché nouveau n'a été autorisé en 2003), et de supermarchés traditionnels. Parmi les demandes d'ouvertures, sur seize supermarchés nouveaux autorisés, neuf sont des hard-discounters.

Le commerce non spécialisé concerne les galeries marchandes, les magasins populaires et une catégorie dite «ensemble commercial», concernant des projets pour lesquels la nature du magasin

(2) Par ailleurs, deux dossiers représentant 6 695 m<sup>2</sup> ont été retirés avant décision.

(3) Commerce spécialisé : l'automobile (dont station service), la beauté, la culture, la jardinerie, le jouet, la maison, la personne, le sport et les multispécialistes.

(4) Alimentaire : hypermarchés, supermarchés, hard-discounters, magasins d'alimentation spécialisée.

Faible activité des commissions  
d'équipement commercial en 2003

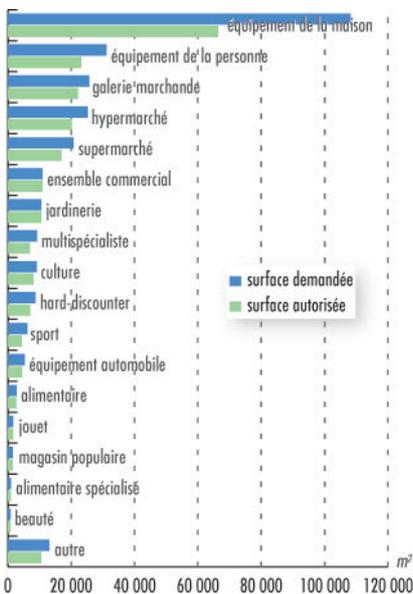
n'est pas connue. Il regroupe 16 % des surfaces autorisées. On notera seulement l'attractivité commerciale que représentent les lieux de transit avec l'ouverture prévue de 37 boutiques à l'aéroport Roissy – Charles-De-Gaulle ainsi que l'unique ouverture d'un petit magasin populaire à l'enseigne Monoprix dans la mezzanine de la gare du Nord.

**Quelques enseignes dominent chaque secteur**

La mesure du dynamisme varie selon que l'on s'intéresse au nombre de projets ou aux surfaces de vente déposées, aux projets finalement autorisés, et selon qu'il s'agit de création ou d'extension. L'analyse a porté sur les surfaces autorisées.

Dans le secteur des hypermarchés, Carrefour, leader en 2002, a laissé sa place à Leclerc (29 % des surfaces autorisées) et à Auchan (25 %). Pour les supermarchés, ce sont les enseignes Champion (27 % des surfaces)

Répartition par type de magasins des surfaces examinées et autorisées en 2003



© Janrif - C. Ahron

et Super U (17 %) qui dominent. Intermarché, largement en tête en 2002 n'arrive qu'en 3<sup>e</sup> place. Les hard-discounters ont été moins entreprenants qu'en 2002, la première enseigne Aldi n'a que 6 % des surfaces de supermarchés autorisées.

Dans le secteur de l'équipement de la maison, les projets de l'enseigne Conforama représentent 18 % des surfaces autorisées. Les deux leaders du secteur du bricolage, Leroy-Merlin et Castorama, n'arrivent qu'en 4<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> places, car un grand nombre de dossiers les concernant a été rejeté.

Dans le secteur des loisirs et de la culture, le faible nombre de projets (15 au total) ne permet pas de dégager de tendance. À côté des enseignes habituelles, la FNAC ou Décathlon, on voit des enseignes moins connues, Planète Saturn ou Cultura.

Dans le secteur du textile, l'offre est moins concentrée que dans les secteurs précédents. Fabio Lucci (12 % des surfaces autorisées) et Kiabi (11 %) occupent les deux premières places, mais les grandes marques de luxe parisiennes ont marqué l'activité des commissions parisiennes en 2003 (Louis Vuitton, Kenzo, Lancel, Dior, Hermès, Sonia Rykiel).

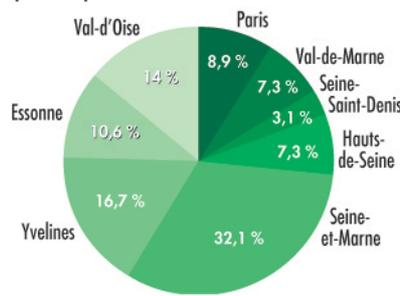
**Analyse par département**

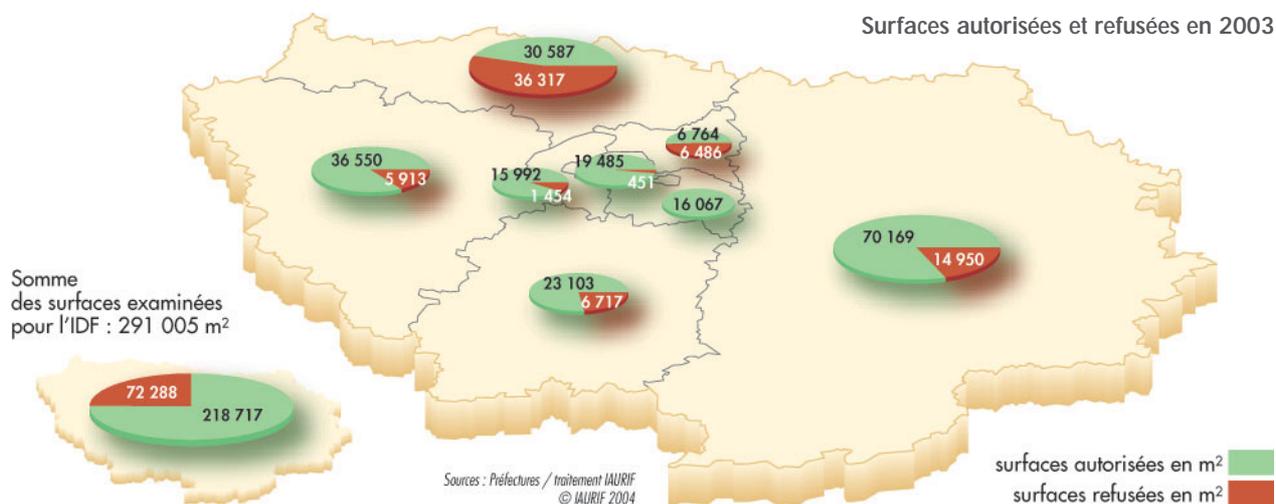
Forte baisse des autorisations à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne

À Paris, les demandes d'exploitation commerciale ont été beaucoup moins nombreuses : 26 projets et un peu moins de 20 000 m<sup>2</sup> en 2003 (contre 50 797 m<sup>2</sup> en 2002). Un seul projet a été refusé, il s'agit d'un sex-shop de 450 m<sup>2</sup> dans le XV<sup>e</sup> arrondissement. Les projets autorisés portent la marque des contraintes liées à une installation en tissu urbain dense : des projets de taille plus réduite en moyenne (779 m<sup>2</sup> pour une moyenne de 1 250 m<sup>2</sup> en Île-de-France) et relativement plus d'extensions de magasins que de créations. Parmi les projets autorisés, le commerce spécialisé occupe une place prépondérante avec 83 % des surfaces, principalement dans le secteur de la maison (la CAMIF dans le XX<sup>e</sup> arrondissement, Darty dans le XVI<sup>e</sup>, Habitat rue du Faubourg Saint-Antoine et Bricorama dans le XVIII<sup>e</sup>). L'équipement de la personne est également bien représenté avec des extensions ou des ouvertures de nouveaux magasins haut de gamme aux meilleures adresses de la capitale (quartier des Champs-Élysées, de Saint-Germain).

En 2003, la CDEC des Hauts-de-Seine a examiné 13 projets pour 17 446 m<sup>2</sup>, c'est un des départements qui s'est le

Répartition des surfaces autorisées par département en 2003





mieux maintenu par rapport à 2002. Comme à Paris, un projet seulement, l'ouverture d'un supermarché Casino de 1 454 m<sup>2</sup> à Suresnes, a été refusé. À noter, l'ouverture de deux magasins de meubles, l'un à l'enseigne Conforama à Malakoff, l'autre à l'enseigne Mobilier de France à Boulogne et d'une jardinerie à Suresnes. Deux supermarchés, Champion à Colombes et Casino à Suresnes ont finalement été autorisés après recours en CDEC.

En Seine-Saint-Denis, seulement 10 dossiers représentant 13 250 m<sup>2</sup> ont été examinés en 2003. C'est une baisse très importante pour ce département qui, rappelons-le, avait été en 2002 le

premier département en termes d'autorisations accordées et qui se retrouve en 2003 à la dernière place. Un seul refus a été voté, il concerne un magasin Gigastore à Épinay. Par ailleurs, un dossier a été retiré, celui de Brico Dépôt à Bobigny. Les deux projets les plus importants à signaler sont ceux du multispécialiste Gigastore à Bobigny et du magasin Darty à Saint-Ouen.

Les quinze projets examinés dans le Val-de-Marne ont totalisé un peu plus de 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces. Comme en 2002, la sélectivité de la CDEC a été faible, et tous les dossiers ont été autorisés. Les projets concernent principalement des moyennes surfaces spécialisées dans des secteurs variés, implantés

dans des lotissements commerciaux ou des zones d'activité à Vitry, Bonneuil et Villeneuve-Saint-Georges.

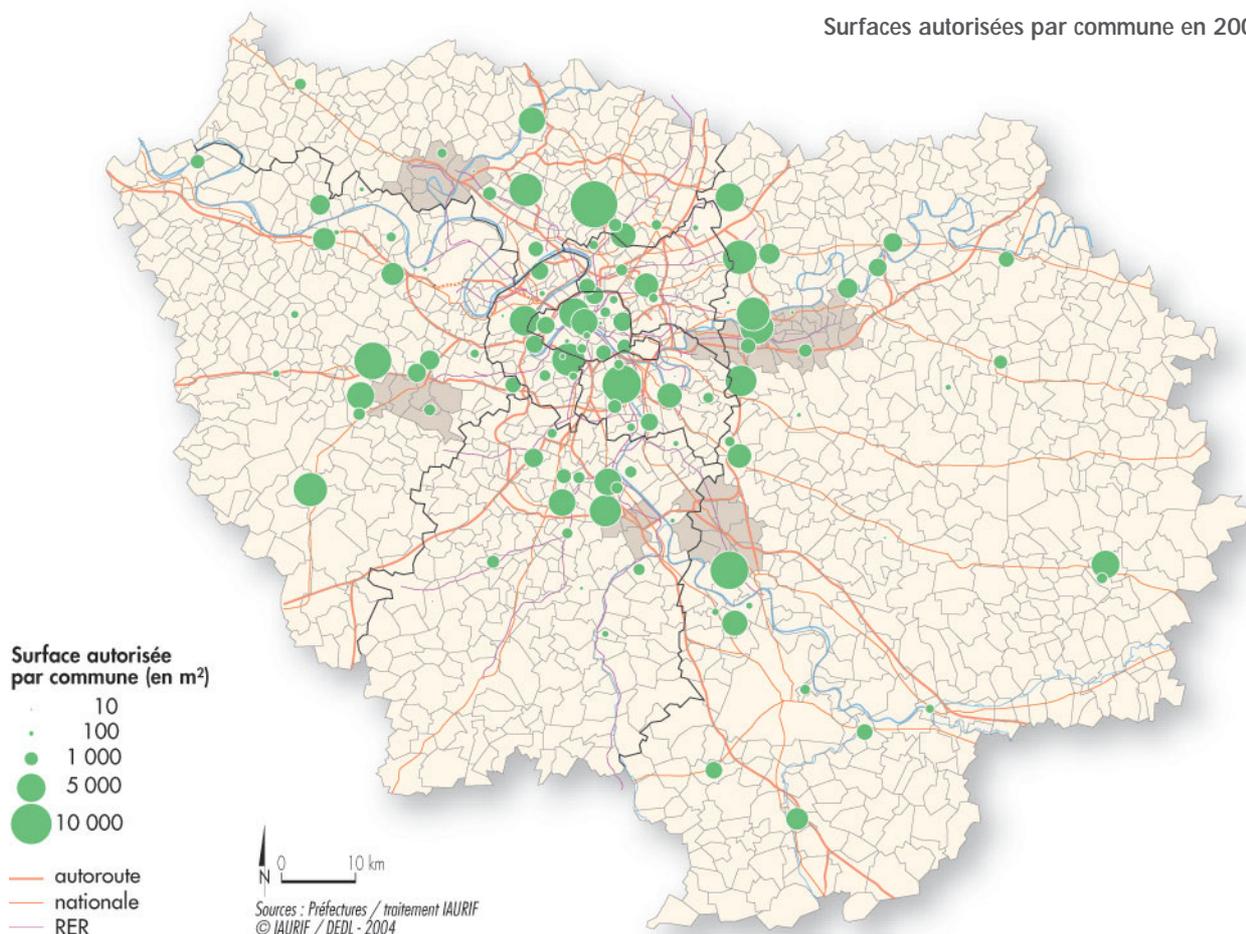
**En 2003, malgré l'absence de grands projets, plus de surfaces autorisées en Seine-et-Marne qu'en 2002**

Comme en 2002, la Seine-et-Marne a été le département le plus sollicité à la fois en nombre de dossiers et en surfaces. Le taux de refus égal à 18 % des surfaces, plus faible que pour la moyenne Île-de-France, explique que ce département conserve cette première place pour le volume de surfaces autorisées avec 70 169 m<sup>2</sup> ; c'est plus du double de celui des Yvelines, à la deuxième place. La Seine-et-Marne est le seul département à avoir dépassé le volume de m<sup>2</sup> autorisés en 2002 (66 290 m<sup>2</sup>). La taille moyenne des projets est supérieure à la moyenne régionale, mais on ne relève toutefois pas de projet très important comme c'était le cas l'an passé. On note deux orientations fortes en termes d'autorisation : des extensions de centres commerciaux existants pour faire face à la concurrence de centres récemment ouverts (Carré Sénart) ou restructurés (Évry 2). Elles visent l'agrandissement de l'hypermarché et de la galerie marchande à Bois-sénart (Cesson), Villiers-en-Bière ou Villeparisis. Les magasins d'équipement

Répartition des demandes, autorisations et recours par département en 2003 et rappel 2002 (pc : petite couronne ; gc : grande couronne)

	Nombre de demandes	%	m <sup>2</sup> demandés	%	Nombre d'autorisations	%	m <sup>2</sup> autorisés	%	Taille moyenne	m <sup>2</sup> autorisés en 2002
75	26	13	19 936	7	25	14	19 485	9	779	45 131
92	13	6	17 446	6	12	7	15 992	7	1 333	17 123
93	10	5	13 250	5	8	5	6 764	3	846	83 596
94	15	7	16 067	6	15	9	16 067	7	1 071	36 136
pc	38	19	46 763	16	35	20	38 823	18	1 109	136 855
77	47	23	85 119	29	43	25	70 169	32	1 632	66 290
78	34	17	42 463	15	29	17	36 550	17	1 260	60 699
91	31	15	29 820	10	26	15	23 103	11	889	41 648
95	25	12	66 904	23	15	9	30 587	14	2 039	31 848
gc	137	68	224 306	77	113	65	160 409	73	1 420	200 485
IDF	201	100	291 005	100	173	100	218 717	100	1 264	382 471

Surfaces autorisées par commune en 2003



de la maison réunissent encore cette année près de la moitié des surfaces autorisées sous la forme de nouveau magasin comme à Vaires-sur-Marne (enseigne Sainthimat) et à Torcy (Conforama) ou d'extension de magasin existant (Leroy Merlin) à Brie-Comte-Robert. Les surfaces autorisées dans l'alimentaire représentent 17 % du total autorisé. Pour la plupart, il s'agit d'extension d'hypermarché existant (extension de 5 000 m<sup>2</sup> du Auchan de Boisénart). La carte des projets autorisés montre des localisations le long de la Francilienne, et dans des agglomérations secondaires de grande couronne.

Avec 29 projets et 36 550 m<sup>2</sup> autorisés, les Yvelines arrivent en seconde place derrière la Seine-et-Marne. Ce département

occupait également la seconde place en 2002. Les principaux projets sont, comme en Seine-et-Marne, des surfaces dédiées à l'équipement de la maison souvent dans les parcs d'activités commerciaux (Orgeval, Coignières), des extensions de centre commercial, galerie marchande ou grande surface alimentaire (Rambouillet, Juziers). On observe plusieurs extensions de supermarchés dans les petites villes de la couronne rurale (Thoiry, Freneuse, La Queue-les-Yvelines, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, etc.)

Des projets de petite taille dans le département de l'Essonne, qui a compté 26 projets autorisés en 2003, totalisent 23 103 m<sup>2</sup>. Les principaux dossiers rejetés (cinq au total) ont concerné

des commerces spécialisés envisagés à Brétigny-sur-Orge. C'est le seul département dans lequel la part des projets voués à l'équipement de la personne est la plus élevée : ils représentent plus du quart des surfaces autorisées. On citera en particulier l'autorisation accordée à C&A à Villebon-sur-Yvette et un magasin à l'enseigne Fabio Lucci à Fleury-Mérogis.

#### Forte sélectivité de la CDEC du Val-d'Oise

Le Val-d'Oise est le département où la commission d'équipement commercial a été la plus sélective. Au final et après recours en CNEC, sur les 25 dossiers examinés, huit ont été rejetés si bien que seulement 46 % des surfaces déposées ont été autorisées. Les

**Faible activité des commissions  
d'équipement commercial en 2003**



© M. Lacombe - Iaurif

projets rejetés ont concerné des centres commerciaux (Eaubonne, Moisselles, Garges-les-Gonnesse) et des surfaces spécialisées à Pierrelaye et Taverny. Avec 30 587 m<sup>2</sup> autorisés, le Val-d'Oise arrive en troisième place des départements franciliens. Les deux principaux projets autorisés sont un Conforama à Saint-Brice-sous-Forêt et une jardinerie Val de Bally à Taverny. Les hypermarchés de Grand Val à l'Isle-Adam (enseigne Leclerc) et de Côté Seine à Argenteuil qui a ouvert fin 2002 (enseigne Géant) ont par ailleurs fait l'objet d'extensions.

**L'atonie du marché en 2003 ne doit pas faire oublier l'ampleur des opérations en gestation ou en projet dans**

**la région capitale. À Paris, les restructurations d'îlots ou le redéploiement de l'offre commerciale dans les gares sont nombreuses. En ce qui concerne les centres commerciaux, si les extensions-rénovations de centres commerciaux font flores (les Quatre Temps, Chelles 2, Beaugrenelle, Boisénart, Villiers-en-Bière), plusieurs ouvertures de centres sont attendues, à Rosny (Domus), Arcueil (la Vache Noire), Torcy (Bay 1) et Saint-Quentin-en Yvelines (SQY Ouest). Deux opérations demeurent en suspens, à Aubervilliers où le projet revu à la baisse doit passer en CDEC à la fin de l'année et au Kremlin-Bicêtre en recours au Conseil d'État.**

**Note méthodologique**

L'Iaurif a mis en place, en 2003, un suivi annuel des autorisations d'exploitation commerciale au niveau régional à partir des décisions prises par les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) d'Île-de-France et, en cas de recours, par la Commission nationale d'équipement commercial (CNEC). Les informations collectées auprès des préfetures et de la CNEC couvrent la période 1997-2003. Deux notes de synthèse ont déjà été réalisées, la première porte sur les dossiers examinés entre janvier 1997 et juin 2002, la seconde sur l'année 2002. Ce bilan est donc le troisième et exploite les données 2003. Les tableaux récapitulatifs fournis par les secrétariats des CDEC des départements d'Île-de-France et celui de la CNEC constituent la source principale de l'étude. On rappellera que ne sont soumis à autorisation d'exploitation commerciale que les projets de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (création, transfert ou extension conduisant à un dépassement de ce seuil).