



COLLOQUE

**LE COMMERCE PÉRIURBAIN :
NOUVELLES CENTRALITÉS ET AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE**



SOMMAIRE



1 LE PARC FRANÇAIS DES COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

2 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DU COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

3 ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

4 LES ENJEUX DU COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

CONCLUSION



COLLOQUE

LE COMMERCE PÉRIURBAIN : NOUVELLES CENTRALITÉS ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



1

Le parc français du commerce
de périphérie

Le parc français du commerce organisé (en m²)



| LOCALISATION | NOMBRE DE PÔLES | NOMBRE DE MAGASINS | SURFACE TOTALE (m ²) | CROISSANCE SURFACE TOTALE 2009 À 2010 (%) |
|--|-----------------|--------------------|--|---|
| PARC DES RUES COMMERÇANTES⁽¹⁾ | | | | |
| PROVINCE | 209 | 112 276 | 13 558 638 m ² | 0 (0) |
| ILE-DE-FRANCE | 83 | 26 139 | 4 003 729 m ² | 0 (+0,1) |
| TOTAL | 292 | 138 415 | 17 562 367 m² (25%) | 0 (0) |
| PARC DES CENTRES COMMERCIAUX⁽²⁾ | | | | |
| PROVINCE | 738 | 24 884 | 14 289 813 m ² | + 1 (+ 3,1) |
| ILE-DE-FRANCE | 184 | 9 439 | 4 820 614 m ² | + 1,2 (+ 1,8) |
| TOTAL | 922 | 34 323 | 19 110 427 m² (27%) | + 1 (+ 2,7) |
| PARC DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES⁽³⁾ (PAC) | | | | |
| PROVINCE | 912 | 34 451 | 28 367 525 m ² | + 1,1 (+ 1,3) |
| ILE-DE-FRANCE | 130 | 4 849 | 3 994 706 m ² | + 0,5 (+ 2,3) |
| TOTAL | 1 042 | 39 300 | 32 362 231 m² (47%) | + 1 (+ 1,4) |
| TOTAL DU COMMERCE ORGANISÉ* | | | | |
| | 2 256 | 212 038* | 69 035 025 m² (100%) | |

*La France, commerce organisé et commerce non organisé confondus, compte 830 000 commerces (source INSEE)

(+ X) : croissance 2008/2009

- (1) Site comprenant au moins 50 emplacements
- (2) Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements
- (3) Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements

Le parc français des commerces : urbain versus périphérie



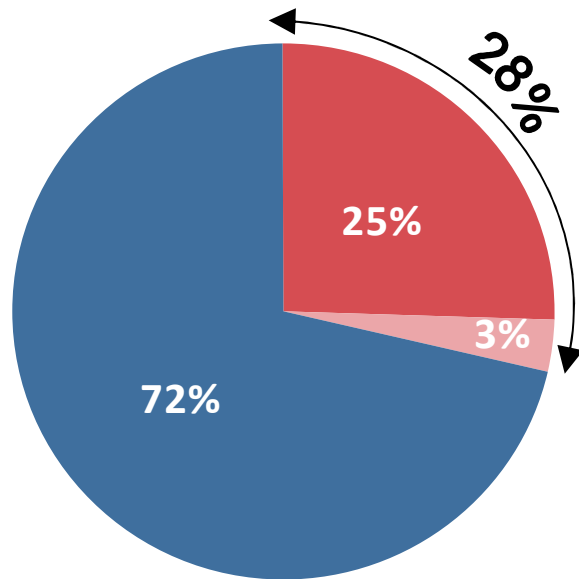
| TYPOLOGIE | SURFACE (M ²) |
|---|---------------------------|
| PARC URBAIN | |
| RUES COMMERÇANTES | 17 562 367 |
| CENTRES COMMERCIAUX URBAINS | 2 102 147 |
| SURFACE TOTALE | 19 664 514 (28%) |
| PARC PÉRIPHÉRIQUE | |
| CENTRES COMMERCIAUX | 17 008 280 |
| <i>DONT CENTRES COMMERCIAUX PÉRIURBAINS</i> | <i>2 866 564</i> |
| <i>DONT CENTRES COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES</i> | <i>14 141 716</i> |
| PAC* | 32 362 231 |
| <i>DONT RETAIL PARKS**</i> | <i>3 392 226</i> |
| SURFACE TOTALE | 49 370 511 (72%) |
| TOTAL DU COMMERCE ORGANISE | 69 035 025 (100%) |

*Incluant retail parks/**Projets ouverts depuis 2000

Le parc français des commerces : urbain versus périphérie

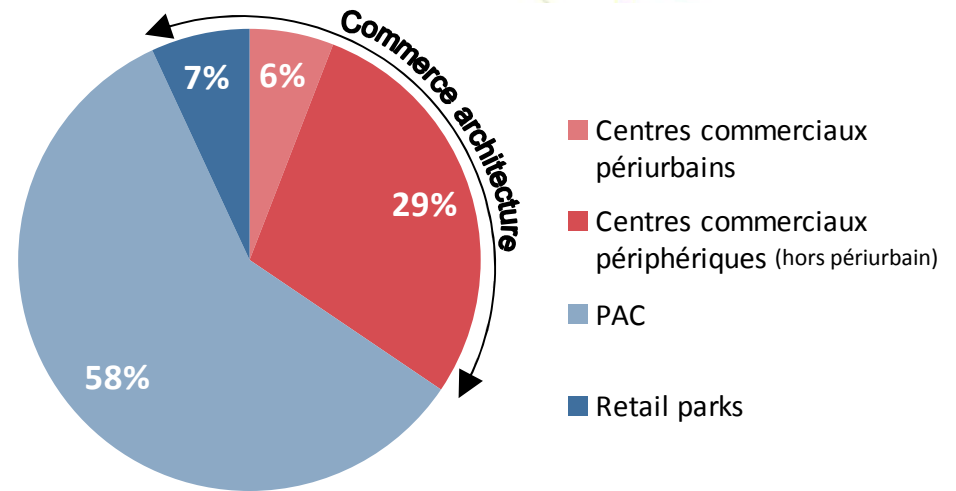


TYPOLOGIE DU PARC FRANÇAIS DES COMMERCES



- Rues commerçantes
- Centres commerciaux urbains
- Commerce de périphérie

TYPOLOGIE DU PARC FRANÇAIS DE PÉRIPHÉRIE



- Centres commerciaux périurbains
- Centres commerciaux périphériques (hors périurbain)
- PAC
- Retail parks

➔ **Les retail parks ne représentent que 7 % du parc des commerces en périphérie**



COLLOQUE

LE COMMERCE PÉRIURBAIN : NOUVELLES CENTRALITÉS ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



**Les retombées économiques
du commerce de périphérie**

Chiffre d'affaires du commerce de périphérie (estimation)

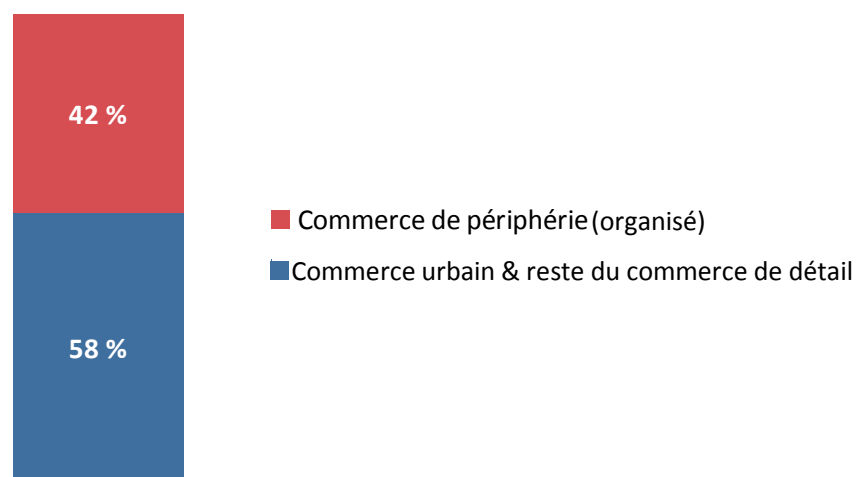


Chiffre d'affaires du commerce de périphérie (en €)

| COMMERCE DE DÉTAIL | CHIFFRE D'AFFAIRES (€) |
|--|-------------------------|
| TOTAL COMMERCE DE DÉTAIL France (Hors VAD & marchés) | 410 348 000 000 (100 %) |

| COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE ORGANISÉ | CHIFFRE D'AFFAIRES (€) |
|---------------------------------------|---|
| PAC | 80 905 577 500 (Base 2 500€/HT/m ² SHON) |
| CENTRES COMMERCIAUX | 89 922 776 360 (Base 5 287€/HT/m ² GLA) |
| TOTAL COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE ORGANISÉ | 170 828 353 860 (42%) |

Part du commerce de périphérie dans l'ensemble du commerce de détail (CA en %)



8

Le CA « commerce de périphérie » ne comprend que le commerce « organisé », à l'inverse du total du commerce de détail.

Source : INSEE – Chiffres (CA HT) pour l'année 2009 (moins commerce non sédentaire et VAD)/Cushman & Wakefield (Etude annuelle)

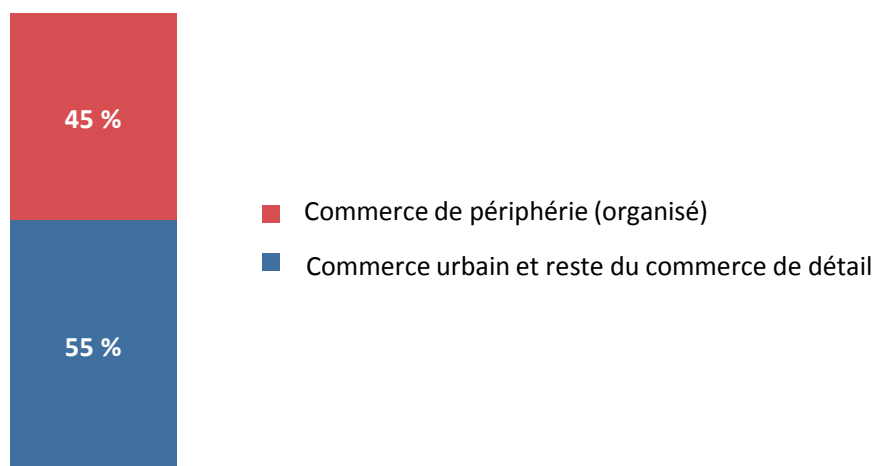
Emplois du commerce de périphérie (estimation)



▪ Emplois du commerce de périphérie (nombre de salariés)

| COMMERCE DE DÉTAIL | NOMBRE DE SALARIÉS |
|---|--------------------|
| TOTAL COMMERCE DE DÉTAIL France (Hors VAD & marché) | 1 517 706 |

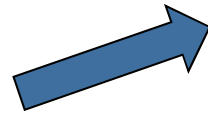
| COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE ORGANISÉ | NOMBRE DE SALARIÉS |
|--|-------------------------------|
| PAC | 367 753 (Base 220 K€/employé) |
| CENTRES COMMERCIAUX | 321 153 (Base 280 K€/employé) |
| TOTAL COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE ORGANISÉ | 688 906 (45%) |



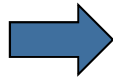
Conclusion



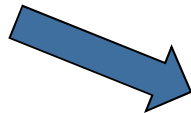
**Le commerce de
périphérie**



**49,4 millions de m², soit 72% du
parc des commerces organisés**



**170 milliards de CA, soit 42% du
commerce de détail**



**689 000 salariés, soit 45% du
nombre de salariés du
commerce de détail**



COLLOQUE

LE COMMERCE PÉRIURBAIN : NOUVELLES CENTRALITÉS ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



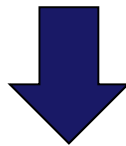
**Évolution démographique &
commerce de périphérie**

Une progression importante de la population en périphérie



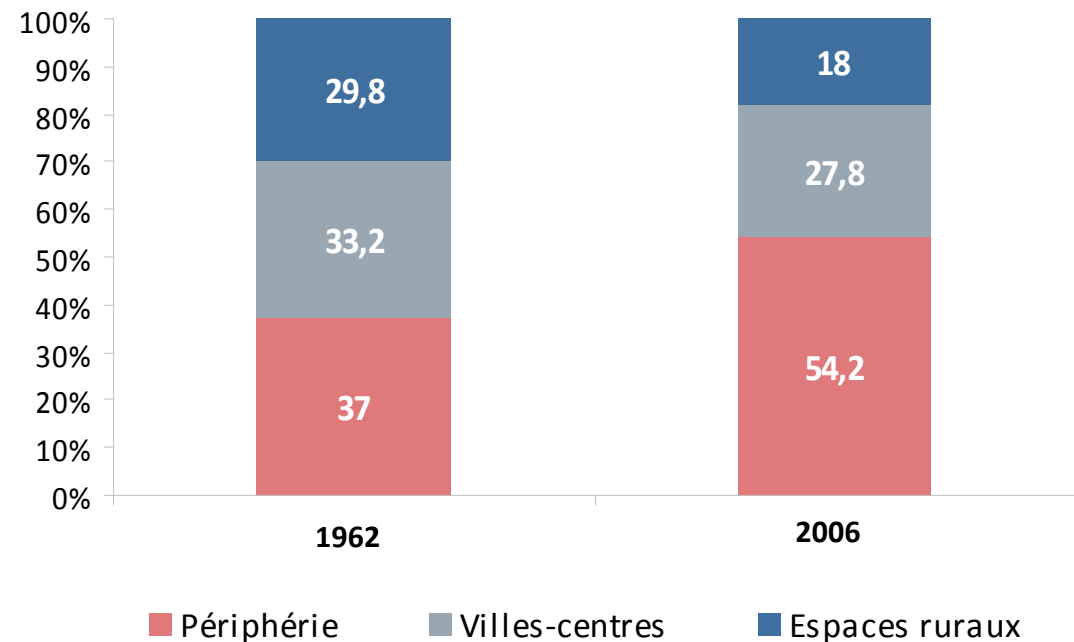
| PERIODE | POPULATION – PÉRIPHÉRIE | POPULATION – CENTRE VILLE |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| ENTRE 1962 ET 2006 | + 73 % soit 1,3 % par an | + 9 % soit 0,2 % par an |

- Le parc des centres commerciaux et celui des retail parks ont crû respectivement de **1,9 %** et **1,5 %** par an entre 2007 et 2010.



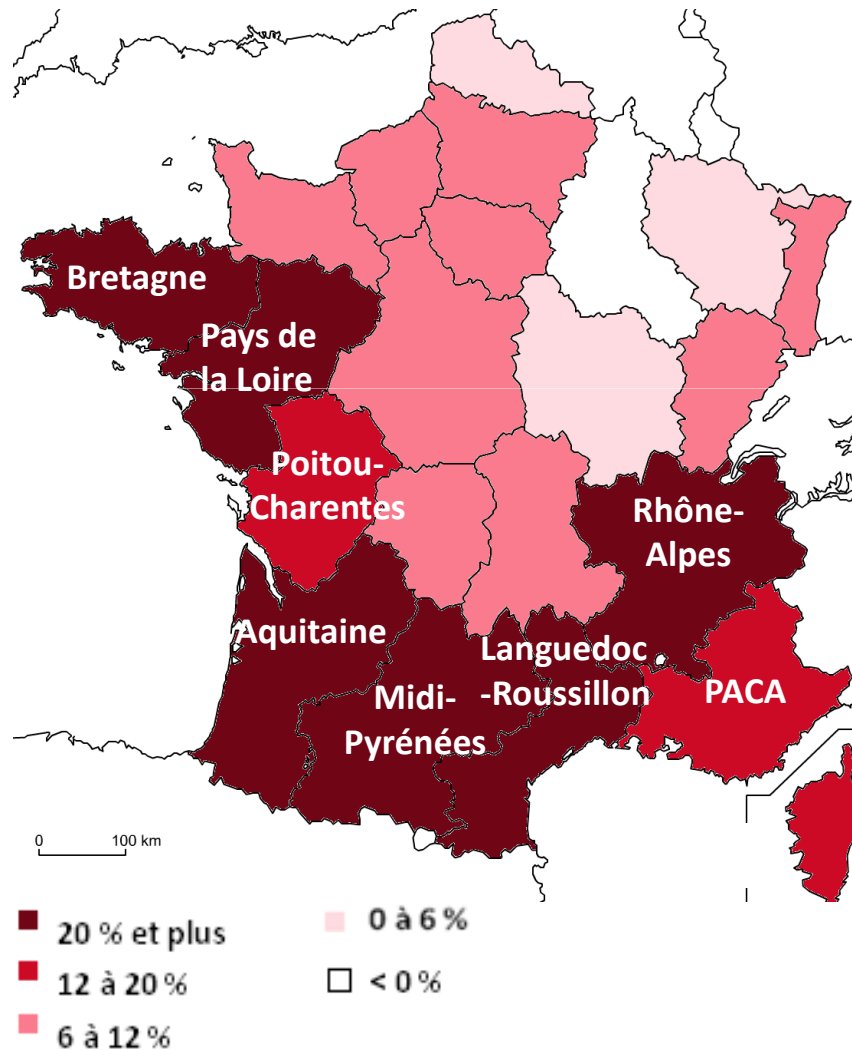
Le développement du parc des commerces accompagne l'essor de la population en périphérie.

Répartition de la population française* 1962-2006



Projection de croissance démographique

Croissance de population 2007-2040 par région



Exemples d'ouvertures récentes et à venir



LES PORTES DE GUIPAVAS

Brest (29)
39 000m² SHON
ALTAREA
Ouverture : 2008



GREEN CENTER
Salaise-sur-Sanne (38)
21 000m² SHON
FREY
Ouverture : 2012



L'ATOLL

Beaucouzé (49)
91 000m² SHON
COMPAGNIE DE PHALSBURG
Ouverture : 2012



AMETZONDO
Bayonne (64)
70 000m² SHON
INTER IKEA
Ouverture : 2014



LES PORTES DE GASCOGNE

Plaisance-du-Touch (31)
80 000m² SHON
SIMON IVANHOE
UNIBAIL RODAMCO
Ouverture : 2013



POITIERS SUD
Poitiers (86)
8 400m² SHON
CFA
Ouverture : 2011



COSTIÈRES SUD

Nîmes (30)
27 000m² SHON
ALTAREA
Ouverture : 2013

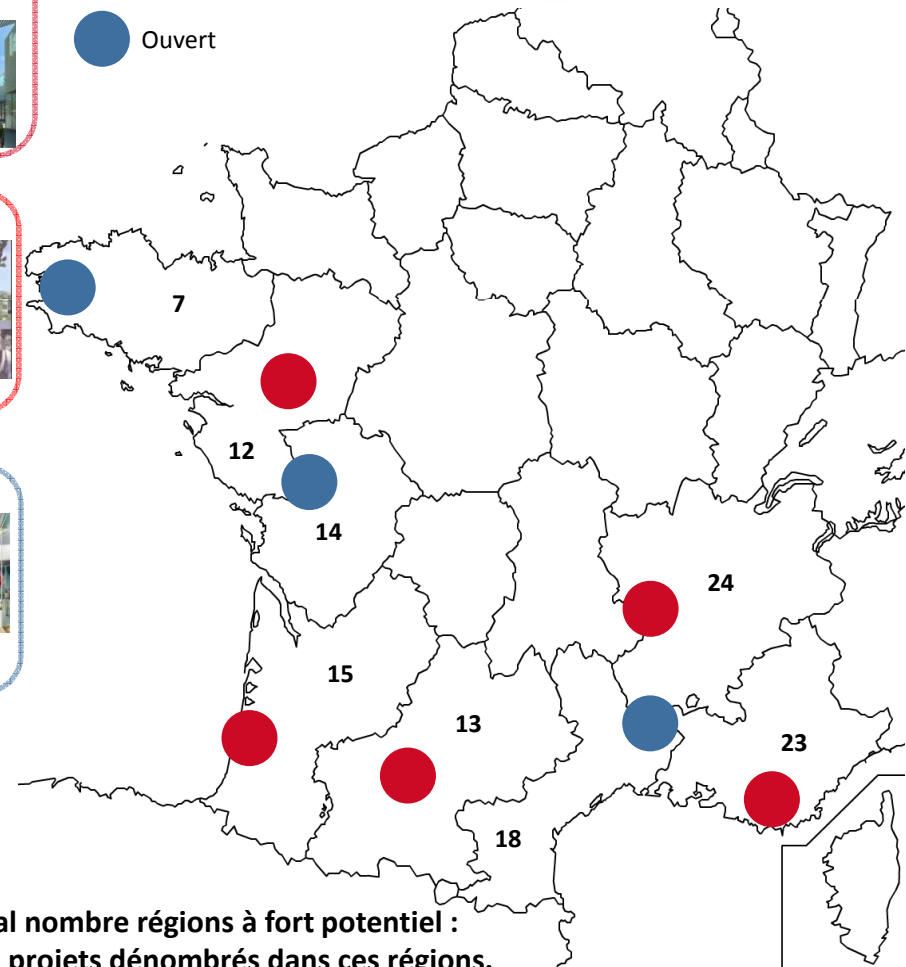


LA VALETTE
Toulon (83)
40 000m² SHON
ALTAREA
Ouverture : 2014



Nombre de nouveaux retail parks annoncés entre 2011 et 2014 dans chaque région

● En projet
● Ouvert



Total nombre régions à fort potentiel :
126 projets dénombrés dans ces régions.

Les ouvertures annoncées 2011-2014



- **4,8** millions de m² de nouveaux retail parks sont annoncés dont **87 %** en province, notamment dans les régions peu pourvues et qui connaissent une forte croissance démographique (Aquitaine, Languedoc-Roussillon, etc...), **d'ici 2014**.
- Le ratio de transformation de projets annoncés en projets effectivement menés à leur terme est de **34 %** (constaté sur ces 3 dernières années).
- Sur les 4,8 millions de m² annoncés en retail park entre 2011 et 2014, on peut donc estimer qu'environ **1,6 million** de m² sortiront réellement de terre.



COLLOQUE

LE COMMERCE PÉRIURBAIN : NOUVELLES CENTRALITÉS ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

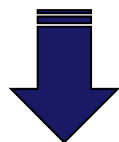


**Les enjeux du commerce de
périphérie**

Les enjeux du commerce de périphérie



- **Une réponse aux mutations démographiques**
 - Migration de la population en périphérie (amélioration de la qualité de vie / logements plus grands, jardins... / loyers inférieurs).
 - Souci de diminuer les trajets domicile/courses : coût de l'essence / gain de temps.

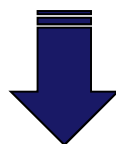


**Création de « polarités urbaines »,
près de zones résidentielles
en plein essor**

Les enjeux du commerce de périphérie



- **Une réponse aux nouvelles tendances de consommation :**
 - Retour au commerce de proximité.
 - Recherche de nouveaux concepts qualitatifs et d'espaces de vente confortables.
 - Recherche de gain de temps (concept « Tout sous un même toit » ; loisirs, maison...).

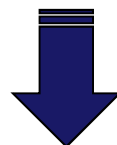


**Création de commerces à proximité de
l'habitat pour plus de confort**

Les enjeux du commerce de périphérie



- **Un secteur créateur d'emplois**
 - Les 1,6 million de m² (en retail park) prévus à l'ouverture d'ici 2014 totaliseront plus de 20 000 emplois.
 - Exemple : Sarcelles - 750 emplois créés fin 2011.

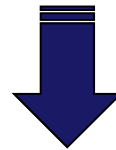


Création d'emplois

Les enjeux du commerce de périphérie



- **Une réponse au problème de la dégradation des entrées de ville et à l'intégration de nouvelles normes de développement durable**
 - Ambitions architecturales
 - Label Valorpark
 - Démarche HQE



Création d'ensembles qualitatifs



COLLOQUE

LE COMMERCE PÉRIURBAIN : NOUVELLES CENTRALITÉS ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

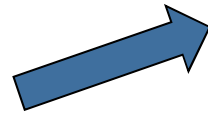


Conclusion

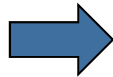
Conclusion



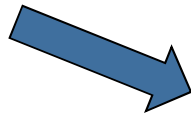
**Le commerce de
périphérie**



**Accompagne les migrations de
population**



Recrée de la proximité



**Crée des emplois à proximité
des lieux de résidence**

La périphérie en mutation



Zone historique



La périphérie en mutation



**Concept « Green Center »
(Frey)**

SOISSONS (02) – PARC DES MOULINS

10 000m²



Ouverture le : en mars 2010
CA réalisé : 21 M € HT/AN
Nombre d'emplois : 90
Fréquentation : 1,1 M/AN

La périphérie en mutation



Concept « Family Village » (Altaréa)

LIMOGES (87) – FAMILY VILLAGE

51 000 m²



Ouverture : septembre 2010

CA prévisionnel : après 3 ans d'ouverture : 130 millions d'€

Fréquentation : 15 000 véhicules (1^{er} samedi d'ouverture)

Fréquentation moyenne : 200 000 véhicules / mois

Nombre d'emplois : 550

La périphérie en mutation



La Compagnie de Phalsbourg

ANGERS (49) – L'ATOLL

87 000m²



Ouverture le : 21/03/2012
Nombre d'emplois prévus :
800 dont 400 créations

La périphérie en mutation



Montpellier (34) – ODYSSEUM

(ICADE) - 45 000m²



Ouverture le : 24/09/2009
CA réalisé : 175 000 000
Nombre d'emplois : 1 000
Fréquentation : 6 000 000

La périphérie en mutation



Les pôles « Maison »

Hénin-Beaumont (91) - MAISON +
(SOPIC) – 25 000m²



La périphérie en mutation



Les pôles « Maison »

Sénart (77) – MAISONNEMENT
(SEGECÉ – IMMOCHAN) – 42 000m²



La périphérie en mutation



Les Arches Métropole
La Compagnie de Phalsbourg

METZ (57) – WAVES GRAND-SUD

59 876 m²

