

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



L'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine lyonnaise

Bulletin de veille n°2

Janvier 2014

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 établissements 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 de l'inter-Scot, 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'appuiera 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).

Ce deuxième 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 décembre 2013.

SOMMAIRE

L'actualité juridique 2

Conjoncture 4

Prospective 7

Les concepts 7

La vie des projets commerciaux sur les territoires de l'inter-Scot 8

Ce qu'il faut retenir 12



Green 7, Salaise-sur Sanne (38)

Projet de loi Alur

Le projet de loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), porté par Cécile Duflot, a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale puis par le Sénat les 17 septembre et 24 octobre 2013. Ce projet, dont l'adoption définitive est prévue dans le courant 2014, prévoit des évolutions du droit en matière d'urbanisme commercial qui devraient être reprises à l'occasion de l'examen prochain d'un projet de loi porté par Sylvia Pinel, ministre de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme.

Alors qu'une réforme globale de l'urbanisme commercial consistant à intégrer l'urbanisme commercial à l'urbanisme de droit commun est invoquée depuis plusieurs années, sénateurs et députés peinent actuellement à s'entendre sur les modalités concrètes de cette réforme.

Le projet de loi ALUR acte d'ores et déjà le principe d'un renforcement de la planification locale en matière de commerce (SCoT et PLU), en proposant que le Scot devienne le document de référence pour construire une armature commerciale intégrant les réalités urbaines et les besoins des territoires.

Cependant, au moment où ce projet arrive en 2^e lecture à l'Assemblée Nationale, un certain nombre de propositions restent encore en débat et portent notamment sur les points suivants :

- le maintien ou non, dans les SCoT, de l'obligation, introduite par la loi Grenelle, d'intégrer un Document d'aménagement commercial (DAC) fixant des conditions d'implantations spécifiques dans les ZACOM (zones d'aménagement commercial) qu'il délimite.
- un permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale, dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable d'une CDAC ou, à défaut, d'une CNAC.
- dans les territoires couverts par un SCoT, la compatibilité au Scot et la protection des consommateurs comme uniques critères de décision des CDAC.
- une évolution de la composition des CDAC et des CNAC pour équilibrer les représentations et donner un pouvoir de décision réel et systématique aux établissements publics de SCoT.

D'autres points de la réforme ont malgré tout trouvé consensus entre le gouvernement et les parlementaires.

Ainsi, la création ou l'extension d'un drive devrait prochainement être soumise à autorisation d'exploitation commerciale, sauf si ce drive est intégré à un magasin de détail et s'étend sur moins de 20 m² de surface de plancher. Le projet de loi prévoit, enfin, un durcissement des règles prévues à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme en proposant une limitation de l'emprise au sol des surfaces dédiées aux aires de stationnement des grandes surfaces et multiplexes.

Débat sur l'ouverture dominicale des commerces

Depuis quelques mois, le débat sur l'ouverture dominicale a refait surface. Une conséquence de l'empilement des réglementations en vigueur et de l'inégalité de traitement des enseignes face à cette question. Le gouvernement a commandé un rapport à Jean-Paul Bailly, ancien PDG de La Poste, dont les grandes lignes devraient faire l'objet d'une loi en 2014.

La spécificité du dimanche doit être respectée

Le rapport précise que « la société se retrouve sur l'idée d'une journée différente de ressourcement, d'échange et de découverte : il s'agit de faire société ensemble, ce qui nécessite une synchronisation du temps de repos. De ce fait, l'activité le dimanche doit continuer à faire l'objet de régulations et de dérogations. »

Pas de dérogations permanentes pour l'ameublement.

Le rapport Bailly refuse de nouvelles dérogations permanentes pour des secteurs comme le bricolage, qui avait relancé la polémique en septembre 2013.

De cinq à douze dimanche d'ouverture autorisés par an

Sur ces douze dimanches, sept seraient à la main du maire et cinq constitueraient un droit de tirage déclaratif pour les différents commerces.

Une remise à plat des zones autorisées à ouvrir le Dimanche

A l'heure actuelle, à la suite de la « loi Mallié » de 2009, les établissements situés dans des zones touristiques et dans les Périmètres d'usage de consommation exceptionnel (Puce) peuvent ouvrir le dimanche, sans autorisation préalable. En revanche, leurs salariés n'ont pas les mêmes droits.

Autorisation d'ouverture transitoire des commerces de bricolage le dimanche jusqu'en juillet 2015

Le décret autorisant l'ouverture des magasins de bricolage le dimanche a été publié au Journal officiel. Cette dérogation sera effective jusqu'au 1er juillet 2015, le temps d'une remise à plat des zones de travail dominical.

Ce droit ne sera valable que pour les magasins qui ouvraient déjà, légalement ou non, le dimanche soit 178 magasins sur le sol français dont 108 en Ile-de-France.

Source: http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/fichiers_joints/syntheses_du_rapport_de_jean-paul_bailly_-_exceptions_au_repos_dominical_dans_les_commerces.pdf

Le point sur la réglementation existante en matière d'ouverture dominicale des commerces

Classiquement le principe du repos dominical est posé par les articles L.3132-1 à L.3132-3 du code du travail selon lesquels il est «interdit de faire travailler un même salarié plus de six jours par semaine». Certaines activités commerciales sont réglementées par des arrêtés préfectoraux qui imposent un jour de fermeture obligatoire, que le commerce emploie des salariés ou pas.

Le jour de fermeture hebdomadaire imposé par l'arrêté préfectoral concerné doit être respecté. Aucune dérogation individuelle n'est possible.

En parallèle, il existe trois types de dérogations.

Les dérogations permanentes de plein droit

Certains établissements qui emploient des salariés peuvent ouvrir le dimanche, sans autorisation préalable, s'ils sont présents dans les secteurs nécessaires à la continuité de la vie économique et sociale, comme les hôtels, cafés, restaurants et débits de tabac, les distributeurs de carburant (stations-service), les magasins de meubles, mais pas les magasins de bricolage, etc.

Commerces alimentaires

Les commerces alimentaires de détail peuvent, sans demande préalable, être ouverts le dimanche jusqu'à 13 heures.

Zones touristiques

Les commerces de détail non alimentaires situés dans une commune touristique ou thermale, ou dans une zone touristique d'affluence exceptionnelle ou d'animation culturelle permanente, dont le périmètre est strictement délimité, peuvent, sans autorisation préalable, ouvrir le dimanche et accorder le repos hebdomadaire par roulement aux salariés. Le caractère touristique de la commune ou de la zone doit avoir été au préalable établi par arrêté préfectoral.

Dérogations par autorisation administrative

Préjudice au public ou à l'établissement
Si le fait de fixer le repos de tous les salariés le dimanche est préjudiciable au public ou compromet le fonctionnement de l'entreprise, le préfet peut accorder, pour une durée temporaire (sur l'année ou à certaines périodes), le repos un autre jour que le dimanche à tous les salariés de l'établissement.

Périmètres d'usage de consommation exceptionnel

Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants (Paris, Lille et Aix-Marseille, sauf Lyon), il existe des périmètres d'usage de consommation exceptionnel dont la liste et le périmètre sont établis par le préfet de région sur demande du conseil municipal.

Dérogations ponctuelles

Les commerces de détail non alimentaires peuvent ouvrir, dans la limite de cinq dimanches par an, sur autorisation préalable du maire (ou du préfet de police à Paris). Ces dérogations collectives sont accordées pour permettre l'exercice de l'activité pendant les périodes de soldes (hiver/été) ainsi que la période précédant les fêtes de fin d'année.

Source: www.vie-publique.fr

Conjoncture en France

Comme évoqué lors du bulletin de veille numéro n°1, dans un contexte macro-économique déprimé (croissance économique atone, érosion du pouvoir d'achat des ménages, indices de confiance des entreprises et des ménages en baisse), le rythme de développement commercial en France en 2013 reste soutenu.

Année record pour l'inauguration de centres commerciaux en France

La dernière note (novembre 2013) de conjoncture du conseil en immobilier commercial DTZ confirme cette tendance. «Les inaugurations de centres commerciaux se sont succédées avec plus de 380 000 m² de nouvelles surfaces entre janvier et octobre, faisant déjà de 2013 une année record en la matière. «Beaugrenelle» (Paris 15e) et «Aeroville» (Roissy, 95), inaugurés à deux semaines d'intervalle, sont les plus emblématiques de ces nouveaux formats et services proposés aux clients.»

De même, les livraisons de retail parks et de magasins d'usine ont également été nombreuses, avec de nouveaux programmes qui viennent acter une montée en gamme tant au niveau des enseignes que de l'architecture. Près de 200 000 m² de surfaces de retail parks sont aujourd'hui en chantier.

Une demande toujours très forte pour les principales artères commerciales des grandes villes

Malgré un environnement difficile, la demande pour les principales artères commerciales des grandes villes reste forte et de nouvelles enseignes investissent même le marché français.

Des valeurs locatives qui atteignent des sommets

A Paris, les valeurs locatives atteignent de nouveaux records sur les axes commerciaux, poussées par la demande toujours plus forte des marques de l'industrie du luxe. TAG HEUER s'est ainsi engagé sur les Champs Elysées pour une valeur pondérée dépassant les 20 000 €/m²/an. Les mouvements sont également nombreux sur les artères principales en régions, maintenant des niveaux élevés de valeurs locatives.

Les loyers culminent ainsi à 2 600 €/m²/an à Lyon, rue de la république. A titre de comparaison, les loyers pratiqués dans les plus grands centres commerciaux comme la Part Dieu s'établissent aux environs de 1 500€/m²/an et 200 €/m²/an dans les retail parks de dernière génération.

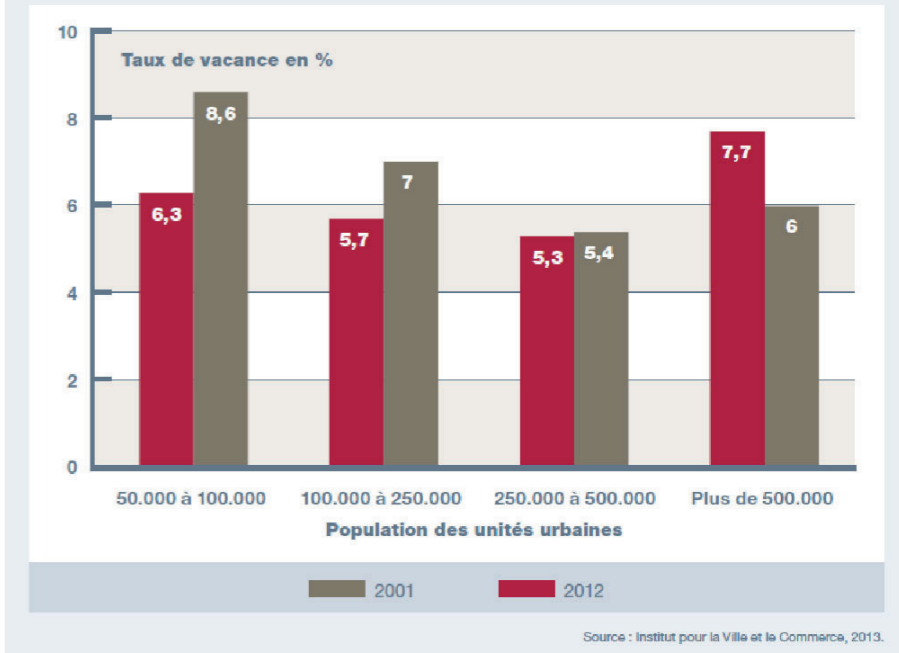
Source : DTZ, Property times, novembre 2013

Hausse de la vacance commerciale

L'analyse de la fédération du commerce spécialisé (Procos) porte sur la vacance commerciale de 200 centres-villes appartenant à des unités urbaines de plus de 50 000 habitants, et 450 centres commerciaux. Procos note que la vacance atteint en moyenne 7,1% du parc de locaux commerciaux en 2012. Elle était de 6,3% en 2001. Le phénomène est plus modéré dans les centres commerciaux, puisque leur taux de vacance s'établit à 4,9% du parc en 2012, contre 4,3% en 2001.

Source: Etudes foncières, juillet-août 2013

Evolution de la vacance commerciale dans les centres villes, selon la population de leur unité urbaine d'appartenance



Evolution de la vacance commerciale dans les centres commerciaux, selon la taille de leur galerie marchande (%)

Nombre de boutiques	2001	2012
De 20 à 40	5,6	4,9
De 40 à 80	3,7	4,2
De 80 à 120	3,8	5,5
Plus de 120	4,4	4,4
ENSEMBLE	4,3	4,9

Source : Institut pour la Ville et le Commerce, 2013.

L'essoufflement du hard discount...

La loi de modernisation de l'économie de 2009 (LME), en dispensant d'autorisation administrative les surfaces de moins de 1 000 m², devait :

- favoriser l'expansion des enseignes de hard discount (Lidl, Aldi, Leader Price, Dia),
- faire baisser les prix par l'accroissement concurrentiel entre enseignes qui en découlerait,
- et ainsi redonner du pouvoir d'achat aux Français dans un contexte de crise.

Force est de constater que, depuis quatre ans, les hard discounters ne cessent de perdre du terrain en France. Selon les chiffres de KantarWorld Panel, le recul s'est même accéléré ces derniers mois : - 1,4% de part de marché pour les hard discounters (Lidl, Aldi, Leader Price, Dia...) au deuxième trimestre 2013, après avoir déjà dégringolé de 15% à 12,4% entre 2009 et mi-2013.

Des cessions et des fermetures de magasin hard discount

Comme le note LSA, l'expansion du parc de magasins s'est sérieusement ralenti. Lidl a ainsi ouvert 20 magasins en 2012, contre 80 en moyenne les années précédentes. Les fermetures se sont même accélérées. 151 magasins ont fermé leurs portes entre août 2012 et 2013 selon Nielsen. Dix ont été transformés en supermarchés, illustrant l'essoufflement du concept.

Selon LSA, Le Mutant est en négociation avancée avec Casino en vue de lui vendre une cinquantaine de points de vente, et de faire passer le reste sous enseigne Leader Price, pour un total de 165 magasins.

Quant à Lidl, il chercherait à céder environ 250 magasins sur un parc de 1 579 (selon l'Atlas de la distribution LSA), qui ne cadrent plus avec son nouveau concept ou faute de rentabilité. Enfin, Dia chercherait également repreneurs pour 150 points de vente sur 888.

Des groupes de distribution croient encore au hard discount, tels Intermarché et Casino, qui ont coup sur coup lancé deux offensives dans le secteur.

Les Galeries commerciales de Klépierre en cours de Rachat par Carrefour douze ans après les avoir cédées

Selon LSA, le distributeur et la foncière sont en négociation, sur le rachat d'un « portefeuille de galeries commerciales » par Carrefour, probablement une centaine, située en France, en Italie et en Espagne. Le montant de la transaction, non confirmé, s'éleverait, à 1,7 milliard d'euros.

La reprise en main des galeries s'inscrit aussi dans la stratégie de Carrefour qui consiste à redonner le pouvoir au terrain. Les directeurs de magasin devraient avoir de nouvelles marges de manœuvre dans leur fonctionnement ou dans le choix des locataires.

Klépierre est très présent sur l'aire métropolitaine lyonnaise. Il dispose dans son portefeuille des galeries commerciales des centres commerciaux Carrefour à Ecully, Givors 2 vallées, Vaulx-en-Velin-sept chemins et Carrefour Vénissieux.

Le cap des 2 600 drive dépassé

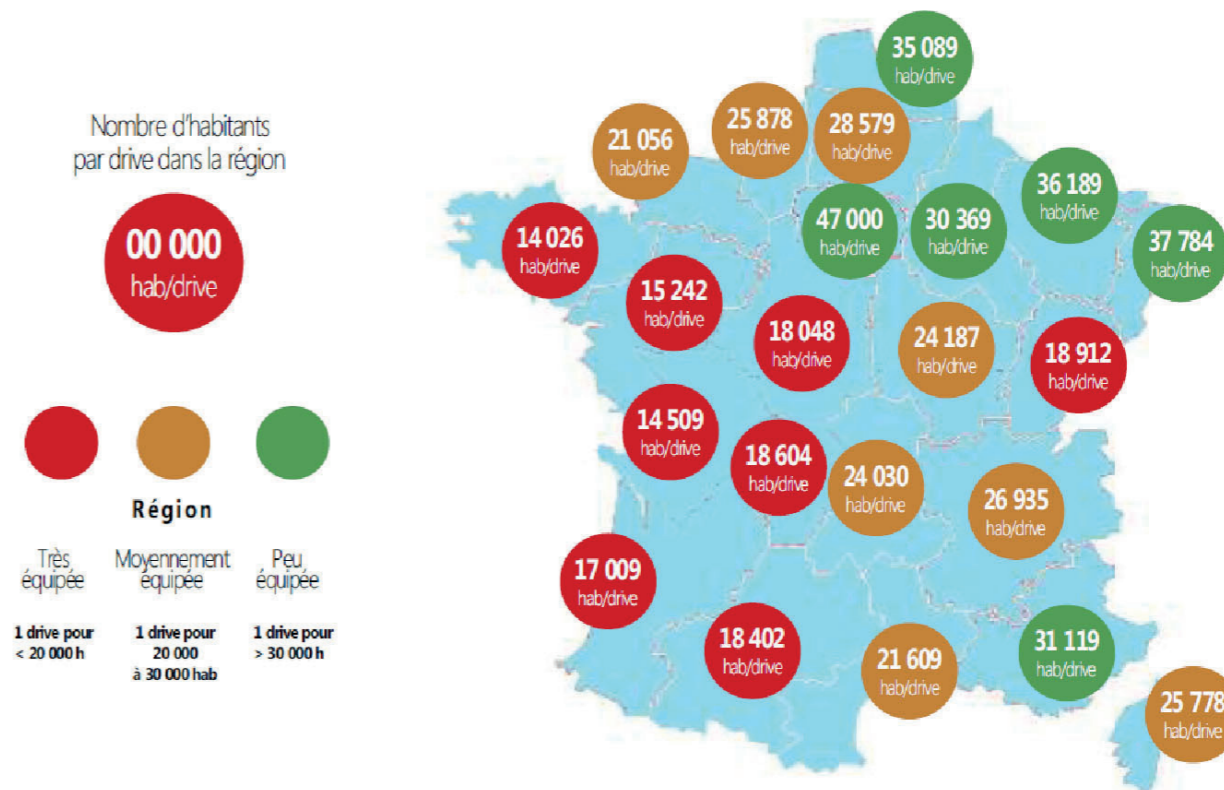
Dans le précédent bulletin de veille, nous relations les propos de certains analystes qui considéraient que le drive avait atteint un stade de maturité du point de vue de son développement.

Les derniers chiffres publiés font état d'une poursuite soutenue du développement des drive en France.

A fin septembre 2013, le parc de drive en France s'établissait à plus de 2 600 unités contre 1 600 six mois plus tôt.

Au total, depuis le début de l'année, 471 nouveaux drive ont été ouverts, avec Intermarché en tête qui a ouvert 125 unités, juste devant Leclerc (119) et Carrefour (104). Système U suit avec 57 inaugurations. Auchan et Chronodrive, les champions des grosses unités (avec Leclerc), gardent un rythme soutenu avec respectivement 18 et 19 ouvertures depuis le début de l'année, dont 3 et 4 sur le seul mois d'août.

Du point de vue de la couverture en drive, la région Rhône-Alpes apparaît comme moyennement équipée comparativement à d'autres régions.



	Retrait/accueil	Accolé/picking	Déporté	Total
Auchan drive	0	52	33	85
Carrefour drive	0	300	6	306
Chronodrive	0	0	67	67
Casino drive	0	0	6	6
Mes courses Casino	34	117	0	151
Cora	0	56	0	56
U	168	562	1	731
Intermarché	423	285	2	710
E.leclerc	0	183	206	389
Leader Price	0	71	0	71
Monoprix	32	1	0	33
Simply Drive	41	2	0	43
	698	1 629	321	2 648

Prospective

1,7 million de surface commerciale pourrait disparaître d'ici 2020 en France

Dans son étude intitulée: « Perspective 2020 : quelle place pour la distribution traditionnelle dans un monde digital ? », le cabinet de conseil en management Booz and Co mesure les conséquences précises du développement du commerce électronique sur le commerce physique en France.

Le cabinet note qu'« environ 1,7 million de mètres carrés de surface commerciale, soit presque 10% de la superficie actuelle, pourrait être superflu d'ici à 2020 et donc condamné à disparaître ou à se transformer. »

Dans les secteurs de l'hygiène-beauté, de l'habillement, de l'électronique et de l'électroménager, la part des ventes en ligne devrait progresser d'environ 50% sur le marché français, pour atteindre un peu moins de 20% des ventes en moyenne d'ici à 2020.

Les secteurs ne seraient pas impactés de la même manière.

Les petits magasins multimarques, les dépôt-ventes et les acteurs positionnés sur des segments où la marque n'est pas différenciante (vêtements techniques, de sport, premier prix, basiques) risquent d'être fragilisés.

De même, dans le secteur de l'électronique et de l'électroménager une baisse de 18% des surfaces de vente est anticipée.

L'étude pointe également le risque de fermeture de magasins indépendants et, pour les chaînes, « l'apparition de « magasins zombies », cumulant faible trafic et rentabilité médiocre ».

Source : http://www.booz.com/media/file/BoozCo_Footprint-2020_France.pdf

Les concepts

Les centres ou villages de marques

Le projet de village de marques « the village » de Villefontaine vient d'être accordé. Nous proposons dans le paragraphe suivant, sans rentrer dans les arguments des partisans et des opposants à ce concept, d'apporter quelques repères sur ces centres commerciaux spécialisés dans les ventes promotionnelles, principalement d'articles textiles et accessoires de mode, et aussi d'articles de décoration.

Les centres de marques en chiffres :

24 centres de marques en activité en France

340 000 m² : la surface totale du parc des centres de marques français

Plus de 1 Mrd € de chiffre d'affaires

2% à +5% : la croissance de chiffre d'affaires des centres de marques entre 2011 et 2012

3 200 €/an/m² de chiffre d'affaires moyen (maximum 14 000€/an/m²) contre 5 000 à 10 000€/an/m² pour un centre commercial.

85 à 90% : la part de l'équipement de la personne dans l'assortiment des centres de marques en France

8 à 10% : la part de l'équipement de la maison

Neuf projets pour un total de 150 000 m² d'ici à 2016 dont un à Villefontaine de 21 000 m².

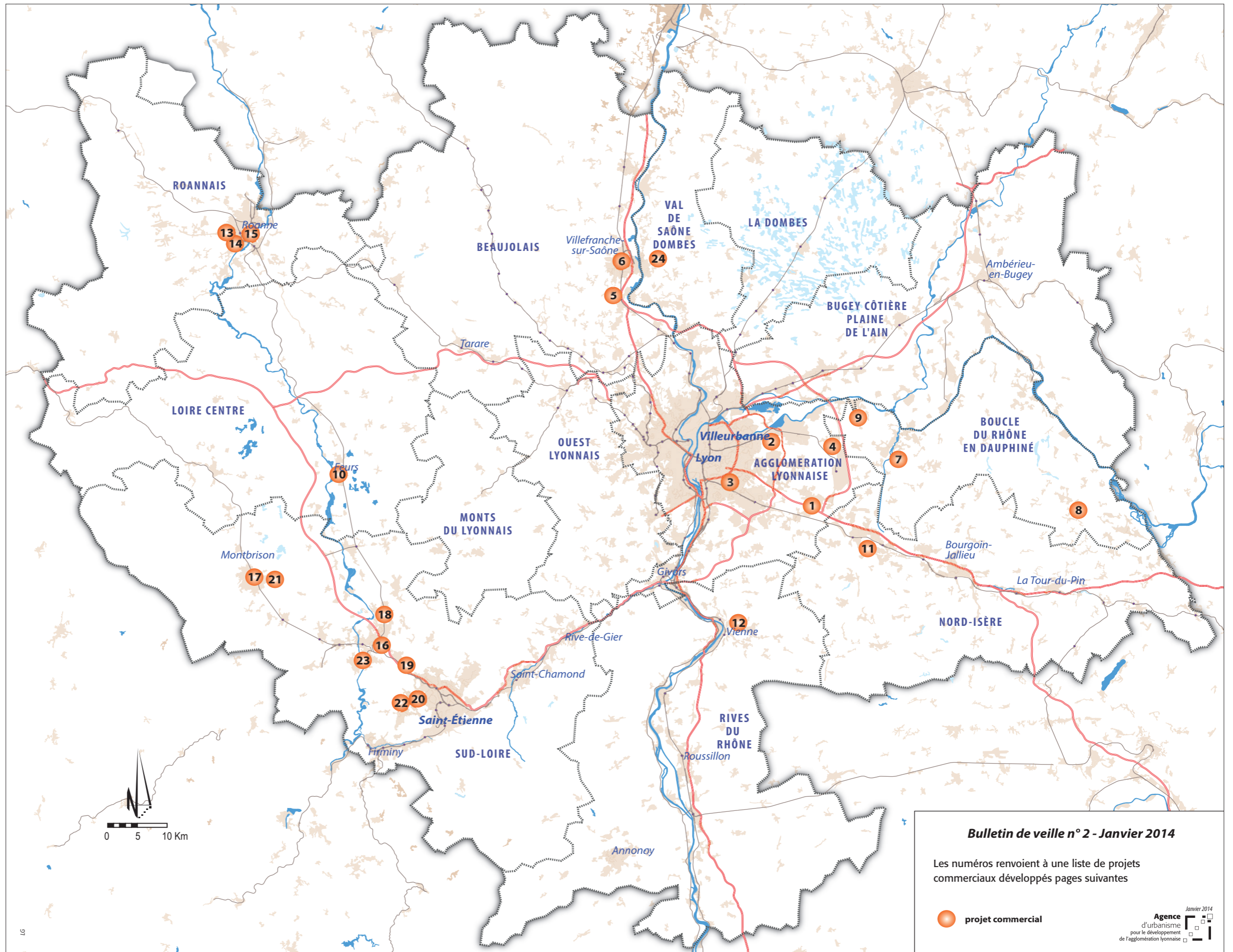
Park Slope : le supermarché qui fait travailler ses clients

Le principe du supermarché en libre service consistait jusqu'à maintenant à ne faire effectuer qu'une partie du travail au client : collecte en rayon, dépôt sur le tapis de caisse, emballage dans le sac, etc. Le supermarché de Park Slope, l'un des quartiers intello et aisés de Brooklyn, va encore plus loin. Les New-Yorkais peuvent y acheter fruits et fromage à des prix inférieurs de 20% à 40%, à condition de s'engager à travailler trois heures tous les mois. En effet, la coopérative optimise ses coûts de fonctionnement en ne rémunérant que 20% de sa force de travail. Victime de son succès, la coopérative compte 16 000 adhérents. Il est difficile d'obtenir des places pour pouvoir accéder à ces magasins. Un supermarché de ce genre devrait voir le jour dans le 18^e arrondissement de Paris, à compter de 2015, à l'initiative de La Louve, une coopérative qui s'inspire de la Park Slope FoodCoop.

Source : les Echos et <http://www.foodcoop.com/>

Localisation des principaux projets commerciaux sur l'aire métropolitaine

janvier 2014



Pour ce second numéro du bulletin de veille, aucuns projets commerciaux d'importance n'ont été recensés sur les Scot Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain, Dombes, Ouest Lyonnais et Monts du lyonnais.

Agglomération lyonnaise

1. Guignard Promotion acquiert 14 000 m² à Saint-Bonnet-de-Mure pour créer une zone commerciale destinée principalement à l'équipement de la personne

Le groupe parisien Guignard Promotion a acquis un foncier de 14 000 m² de Shon à Saint-Bonnet-de-Mure à proximité de l'A43, de la rocade Est de Lyon, de l'aéroport Saint Exupéry et à quinze minutes de Lyon. Il créera sur place une zone commerciale, orientée principalement vers l'équipement de la personne. Dans le cadre de cette opération, Brice Robert Arthur Loyd, agence de Vienne, était conseil du mandant Longbow.

Source : Businessimmo.com, 14/10/13 - Synthèse : First Eco 16/10/13

2. Création d'un ensemble commercial Casino Vaulx-en-Velin

Dans le cadre de la Zac de l'hôtel de ville à Vaulx-en-Velin, la CDAC vient de donner son feu vert à Casino pour créer un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 3 740 m², constitué d'un hypermarché à prédominance alimentaire de 3 100 m² de surface commerciale, dont 153 m² exploités par un point chaud, et trois magasins non alimentaires de 270 m², 285 m² et 85 m².

Source : First Eco 13/11/13

3. Relocalisation d'Ikea et de Leroy Merlin à Vénissieux

Le transfert d'Ikea et de Leroy Merlin de Portes des Alpes au site du Puisoz à Vénissieux se fera sur une surface de vente totale comprise entre 25 000 et 40 000 m². Ikea quittera ses 11 200 m² pour, notamment, doubler sa surface d'exposition. Les travaux devraient finalement aboutir en 2016, selon un communiqué du groupe. Ce projet rhodanien, avec cinq autres ouvertures

programmées (Clermont-Ferrand à l'été 2014, Bayonne, Mulhouse, Orléans en 2015 ; Nice et Vénissieux en 2016), et quatre réaménagements, mobiliseront en tout 600 M€ d'investissement.

Sources : Communiqué Ikea/Leprogres.fr, 11/10/13 - Synthèse : First Eco 15/10/13-Grand Lyon

4. Refus par la CNAC de la création d'un ensemble commercial à Pusignan

La CNAC du 26 septembre 2013 a refusé la création d'un ensemble commercial de 2 440 m² composé d'un supermarché « INTERMARCHÉ » de 1 500 m² et de 3 cellules, dédiées à l'équipement de la personne et/ou de la maison, d'une surface de vente respective de 300 m², 300 m² et 340 m².

Cette décision confirme celle prise par la CDAC en juin 2013.

Beaujolais

5. Le projet commercial Viadorée à Anse autorisé en CDAC

Suite au recours en CNAC exercé par les sociétés Bricorama, Sadeff ainsi que le Préfet du Rhône, le projet d'ensemble commercial Viadorée, d'une surface de vente de 10 094 m² a été présenté une nouvelle fois et autorisé en CDAC le 10 décembre 2013.

Sur 4,8 hectares, aménagés par la Serl, le parc commercial, porté par CFA Rhône-Alpes (groupe Financière Duval), accueillera :

- un magasin de bricolage d'une surface de vente de 2 997 m²,
- cinq magasins « d'équipement de la maison » de respectivement 1 707 m², 1 496 m², 399 m², 701 m² et 801 m², représentant une surface de vente totale de 5 104 m²,
- un magasin de « culture-loisirs/équipement de la personne » d'une surface commerciale de 997 m²
- et un magasin de « culture-loisirs » d'une surface de vente de 996 m².

Source : CDAC, Serl, Scot Pays du Beaujolais

6. Ouverture de la zone commerciale de La lagune à Villefranche-sur-Saône

A Villefranche-sur-Saône, la friche industrielle TIL est devenue la zone commerciale La Lagune, à la faveur d'un investissement de 10 M€ porté par le promoteur Boyer. Le site se compose d'un bâtiment de 10 000 m² avec parking de 500 places et devrait initier 100 créations d'emplois. La première enseigne, XXL Maison, a ouvert en septembre et Habitat en octobre. Décathlon a ouvert le 4 décembre 2013. En janvier 2014, un autre édifice de 450 m² accueillera l'Ouest Express (groupe Bocuse).

Source : First Eco RA 25/09/13

Boucle du Rhône en Dauphiné

7. Autorisation tacite pour la création d'un Intermarché à Tignieu-Jamezieu

La CDAC de l'Isère a autorisé de manière tacite la création d'un supermarché de 2 000 m² de surface de vente à l'enseigne Intermarché sur la commune de Tignieu -Jamezieu. Le porteur de projet a finalement renoncé à exercer son autorisation.

8. Création d'un supermarché de 2 500 m² à Vezeronce-Curtin

La CDAC de l'Isère du 11 décembre 2013 a autorisé la création d'un supermarché de 2 500 m² de surface de vente à dominante alimentaire, route d'argent dans la commune de Vezeronce-Curtin.

Ce projet après avoir été autorisé par la CDAC du 23 mars 2013 avait été finalement refusé en CNAC.

9. Extension Bricomarché Villette d'Anthon refusé en CNAC

Après un avis favorable de la CDAC en mars 2013, l'extension d'un magasin spécialisé dans le bricolage à l'enseigne « BRICOMARCHE » dans la commune de Villette d'Anthon a été refusé en CNAC. Il s'agissait de passer de 1 071,20 m² de surface de vente à 2 011,20 m² dont 881,20 m² de surface extérieure, .

Loire Centre

10. Avis défavorable de la CNAC sur l'autorisation d'un ensemble commercial à Feurs

Le 30 janvier 2013, la CDAC a accordé l'autorisation de procéder à la création d'un ensemble commercial à Feurs d'une surface de vente de 3 300 m². Cette décision a fait l'objet d'un recours en CNAC le 13 Juin 2013. La CNAC a donné un avis défavorable au projet porté par le SCI « Les Sables ».

Source : Scot Loire Centre

Nord-Isère

11. Village de marques « the Village » à Villefontaine autorisé par le Conseil d'Etat

Accordé en CNAC en mai 2012, le projet qui avait fait l'objet de plusieurs recours en Conseil d'Etat par ses opposants a été autorisé par le Conseil d'état le 14 novembre 2013. Ce centre de marques haut de gamme dénommé « the Village » d'une surface de vente globale de 21 032 m², sera composé de :

- treize moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison, l'équipement de la personne et la culture et les loisirs pour un total de 6 440 m² ;
- 69 boutiques de moins de 300 m² chacune pour un total de 14 592 m².

Rives du Rhône

12. Création d'un ensemble commercial de 2 850 m² de surface de vente sur la ZA La Gère à Vienne

La CDAC vient de valider la création d'un ensemble commercial de 2 850 m² de surface de vente répartie en deux bâtiments sur la ZA La Gère à Vienne.

Source : First Eco 10/09/13

L'enseigne Leclerc du chemin de Lônes à Vienne, gérée par la société Viennedis pourrait s'agrandir. En effet, Viennedis vient d'acquérir 5 800 m² de foncier pour 281 K€ au lieu dit Gerbolle sur la commune de Reventin-Vaugris. Brice Robert Arthur Loyd était le conseil dans cette transaction.

Source : First Eco RA 25/09/13

Note méthodologique

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

Par « principaux projets », est entendu 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.

Autorisation tacite et CDAC

L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée par la Commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC) qui doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de sa saisine (article L.752-14, II du Code de commerce), faute de quoi le pétitionnaire devient bénéficiaire d'une autorisation tacite.

Roannais

13. Avis défavorable de la CNAC sur la création d'un ensemble commercial « le parc des Elopées » ou « Porte de Riorges 2 » à Riorges

Le 26 juillet 2013, la CDAC a donné un avis favorable pour un projet, localisé au sein de la Zac Portes de Riorges 2. Il se compose de sept magasins inférieurs à 300 m², dix magasins supérieurs à 300 m² soit dix-sept magasins représentant ainsi une surface de vente de 9 949 m². L'offre commerciale est concentrée sur l'équipement de la maison. Le projet est porté par l'investisseur Apsys. Les associations « Roanne vivre et travailler » et « Les Vitrites de Roanne » ont engagé un recours contre la décision de la CDAC. Le 28 novembre 2013, la CNAC a donné un avis défavorable au projet.

Source Euro légales, presse Le Progrès 29/11/13, Scot Roannais

14. Création d'un ensemble commercial comportant deux bâtiments commerciaux sur le site Intermarché à Riorges

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial composé de deux bâtiments commerciaux d'une surface de vente totale de 258,10 m² sur le site du supermarché à l'enseigne Intermarché. Le projet est porté par la société immobilière européenne des mousquetaires. La CDAC a donné un avis favorable le 4 juillet 2013.

Source Euro légales, Scot Roannais

15. Projet de création d'un pôle commercial au cœur de Roanne

Le projet de 10 000 m² relierait la zone piétonne du centre-ville aux Halles Diderot et au Supermarché Simply Market. Il impliquerait la création d'un nouveau parking de 500 places et d'une centaine de logements. Le projet pourrait être réalisable pour fin 2017/début 2018.

Source presse L'Essor affiches, n°3500, 22/11/2013, p.18-19, Scot Roannais

Sud Loire

16. Création d'un drive à enseigne Casino Distribution sur la zone d'activités de la Gouyonnière à Andrézieux-Bouthéon

L'entrepôt de 1 000 m² est en cours de construction. L'ouverture est prévue au premier semestre 2014. Le drive n'est pas attendant à une surface commerciale existante.

Source Le progrès 6/12/12

17. Création d'un ensemble cinématographique à Montbrison en remplacement du cinéma « Le Rex »

Le 5 septembre 2013, la CNAC a autorisé la création d'un établissement de spectacles cinématographiques de cinq salles et 841 places à l'enseigne « le Rex », sur le site des Jacquins à Montbrison. L'autorisation a été notifiée en octobre 2013. Le projet avait été refusé en CDAC malgré l'avis positif du Scot Sud Loire.

Source CDAC, Scot Sud Loire

18. Création d'un magasin d'aménagement de l'habitat VILVERT à Veauche

Le projet consiste en la création d'une surface de vente totale de 1 456 m² (dont 1 316 m² de surface de vente intérieure et 140 m² de surface extérieure). La CDAC a donné un avis favorable au projet le 5 septembre 2013 malgré l'avis défavorable du Scot Sud Loire. L'ouverture du magasin est prévue pour fin 2014 ou début 2015.

Source Veilleco.com, euro légales, Scot Sud Loire

19. Création d'un nouveau centre commercial (l'Arche) à la Fouillouse

Il s'agit d'un projet de 9 000 m², localisé en bordure de la RN82 autour de la friche Louison. L'enseigne But, présente sur la zone de Ratarieux, sera transférée au sein de ce nouveau centre commercial et s'étendra sur 4 700 m². Elle en sera la locomotive. Ce centre commercial s'élèvera sur quatre niveaux et accueillera une dizaine d'enseignes spécialisées dans l'équipement de la maison. Le projet a été accepté en CDAC en juin 2013. La commercialisation est en cours. Les travaux débiteront en 2014 et l'ouverture est programmée en 2015.

Source presse, Scot Sud Loire

20. Extension du magasin à enseigne Décathlon de la zone commerciale de Montravail à Villars

La surface de vente totale actuelle du magasin est de 1 200 m². Décathlon souhaite agrandir sa surface commerciale de 1 738 m² supplémentaires (dont 1 306 m² de surface intérieure et 432 m² de surface extérieure), soit un total de 2 938 m². La CDAC a accepté le projet en septembre malgré l'avis défavorable du Scot Sud Loire.

Source presse, CDAC, Scot Sud Loire

21. Avis défavorable de la CNAC sur le projet d'extension de la surface de vente du Super U à Savigneux (11 septembre 2013)

En avril 2013, la CDAC avait refusé l'autorisation de procéder à la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 7 600 m² par extension de 2 580 m² du supermarché Super U (passant de 3 120 m² à 5 700 m²). En conséquence, la CDAC a refusé la création d'une galerie marchande composée de quatre magasins spécialisés dans l'équipement de la personne et du foyer pour une surface de 1 900 m². Les sociétés Savigneux Distribution et Chantemerle ont déposé un recours en CNAC, recours qui a été rejeté et notifié en octobre 2013.

Source CDAC, Scot Sud Loire

22. Projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial de « Auchan Porte du Forez » à Villars

Le projet prévoit l'extension de la galerie commerciale sur 3 919 m² supplémentaires (cf. bulletin de veille n°1). La CDAC avait donné un avis défavorable. Le projet a fait l'objet d'un recours en CNAC mais finalement la SA IMMOCHAN a retiré son recours.

Auchan a déposé un nouveau dossier en CDAC du 8 janvier 2014 dont la surface de vente a été réduite à 3 320 m² (comprenant 9 boutiques et 2 moyennes surfaces de 1 850 m² et de 420 m²), une pharmacie et 3 unités de restauration.

Source Scot Sud Loire

23. Création d'un cinéma multiplexe à l'enseigne « Family Cinéma » à Saint-Just-Saint-Rambert

Le projet propose la création d'un cinéma de neuf salles et 1 800 fauteuils au lieu dit le petit marais. Le projet se substituera au cinéma existant de quatre salles et 776 places. Le projet prévoit donc la création de cinq salles et 1 024 fauteuils supplémentaires. Le projet s'étendrait sur une surface de terrain affecté à l'équipement de 24 545 m² pour une emprise au sol de 4 246 m². Le projet est porté par l'association Family Cinéma. La CDAC a donné un avis favorable au projet le 4 décembre 2013.

Source Scot Sud Loire, rapport d'instruction en CDAC

Val de Saône-Dombes

24. Projet d'ensemble commercial prévu à Frans refusé en CNAC

Un projet d'ensemble commercial sur la commune de Frans, porté par la société JK Promotion d'une superficie de 4 977 m² (cinq cellules commerciales dont une de 2 000 m² dédiée à l'alimentaire.) a été rejeté par la CNAC du 17 avril 2013, suite à un recours de « Carrefour France ».

Une nouvelle demande (trois cellules, 2 000 m² de surface alimentaire et 2 372 m² de non alimentaire) a été déposée par JK Promotion. Le dossier avait été refusé en CDAC le 3 juillet 2013. La CNAC du 26 novembre 2013 a confirmé ce refus.

Ce qu'il faut retenir

- 1) Le projet de loi Alur intègre l'urbanisme commercial dans le droit commun, renforce la portée du Scot en matière d'aménagement commercial et soumet à autorisation d'exploitation commerciale la création ou l'extension d'un drive.
- 2) Le rapport Bailly sur le travail dominical préconise le maintien de la spécificité du dimanche, porte de cinq à douze le nombre de dimanche d'ouverture possible et remet à plat des zones autorisées à ouvrir le dimanche.
- 3) Une année 2013 record pour l'inauguration de centres commerciaux en France.
- 4) Une demande toujours très forte pour les emplacements n°1.
- 5) Une hausse de la vacance commerciale.
- 6) un essoufflement du hard discount.
- 7) Le cap des 2 600 drive dépassé.
- 8) 1,7 million de surface commerciale pourrait disparaître d'ici 2020 en France

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

Equipe projet : Xavier LAURENT, chargé d'études en Economie, Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, x.laurent@urbalyon.org et **Laëtitia BOUETTÉ**, chargée d'études en économie et urbanisme, EPURES, lbouette@epures.com

Coordination de la démarche inter-Scot :

Sébastien Rolland 04 26 99 35 70 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

18 rue du lac - BP 3129
69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70
Télécopie 04 78 63 40 83

www.urbalyon.org



Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

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

www.epures.com