



**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**



**Le parc français du commerce  
de périphérie**

# Le parc français du commerce organisé (en m<sup>2</sup>)



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

\*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



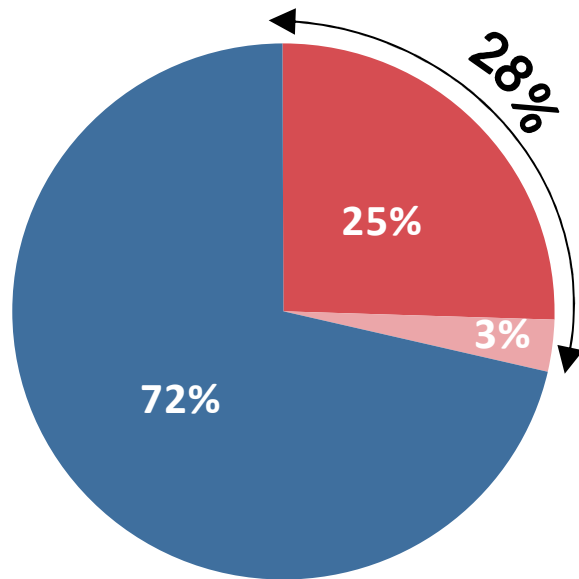
TYPOLOGIE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
<b>PARC URBAIN</b>	
RUES COMMERÇANTES	17 562 367
CENTRES COMMERCIAUX URBAINS	2 102 147
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>19 664 514 (28%)</b>
<b>PARC PÉRIPHÉRIQUE</b>	
CENTRES COMMERCIAUX	17 008 280
<i>DONT CENTRES COMMERCIAUX PÉRIURBAINS</i>	<i>2 866 564</i>
<i>DONT CENTRES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

\*Incluant retail parks/\*\*Projets ouverts depuis 2000

# Le parc français des commerces : urbain versus périphérie

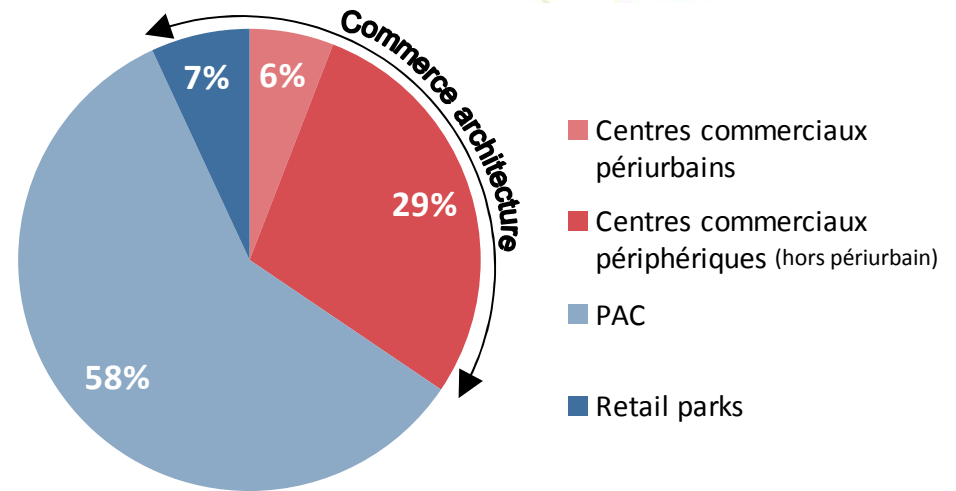


TYPOLOGIE DU PARC FRANÇAIS DES COMMERCES



- 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)

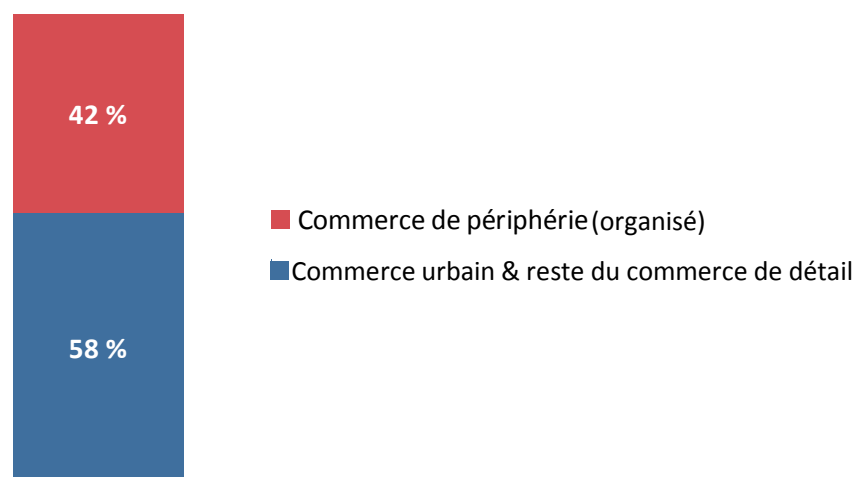


## ▪ Chiffre d'affaires du commerce de périphérie (en €)

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 <sup>2</sup> SHON)
CENTRES COMMERCIAUX	89 922 776 360 (Base 5 287€/HT/m <sup>2</sup> 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)

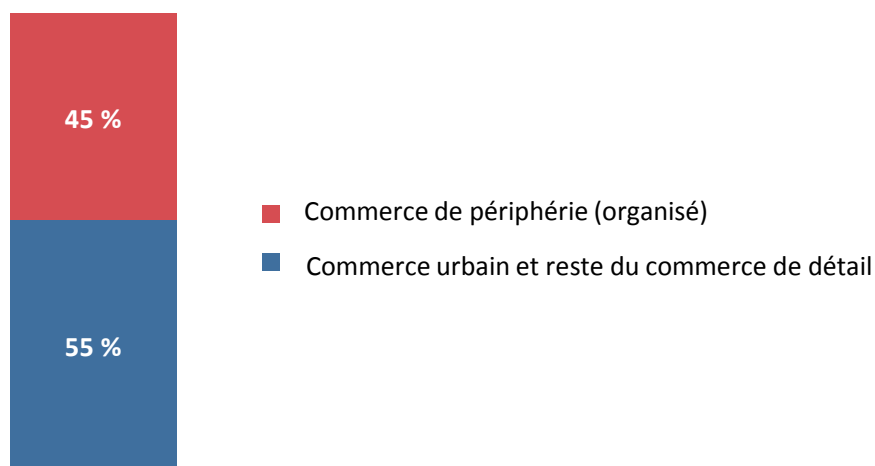


## ▪ Emplois du commerce de périphérie (nombre de salariés)

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

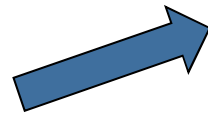
COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE ORGANISÉ	NOMBRE DE SALARIÉS
PAC	367 753 (Base 220 K€/employé)
CENTRES COMMERCIAUX	321 153 (Base 280 K€/employé)
<b>TOTAL COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE ORGANISÉ</b>	<b>688 906 (45%)</b>



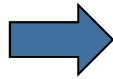
## Conclusion



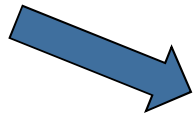
**Le commerce de  
périphérie**



**49,4 millions de m<sup>2</sup>, 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**



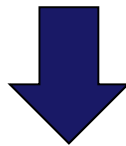
**Évolution démographique &  
commerce de périphérie**

# Une progression importante de la population en périphérie



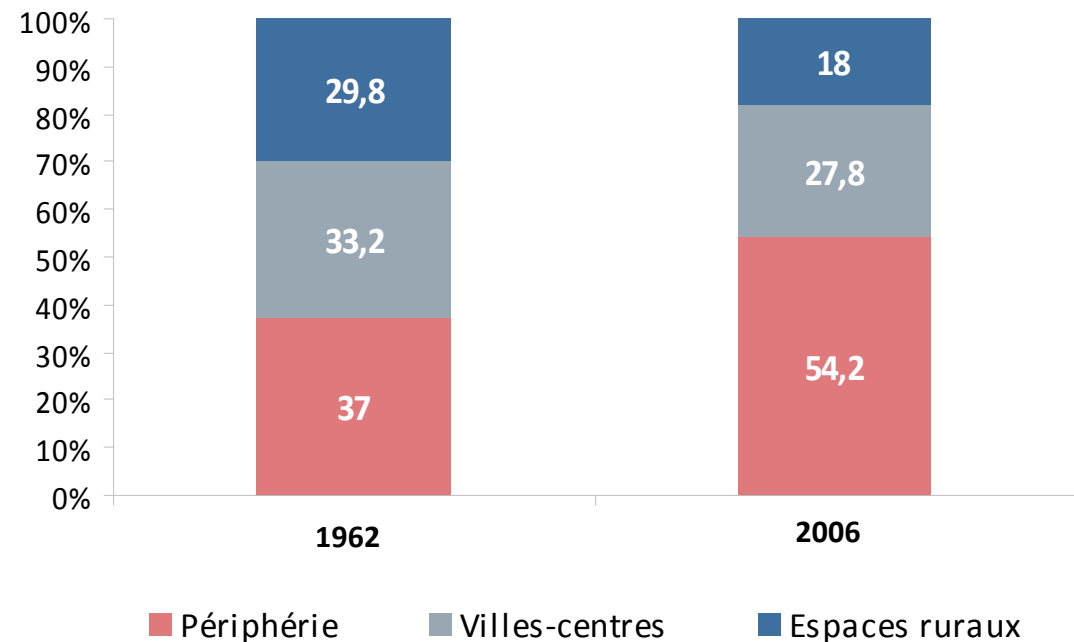
PERIODE	POPULATION – PÉRIPHÉRIE	POPULATION – CENTRE VILLE
ENTRE 1962 ET 2006	+ 73 % soit 1,3 % par an	+ 9 % soit 0,2 % par an

- 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.



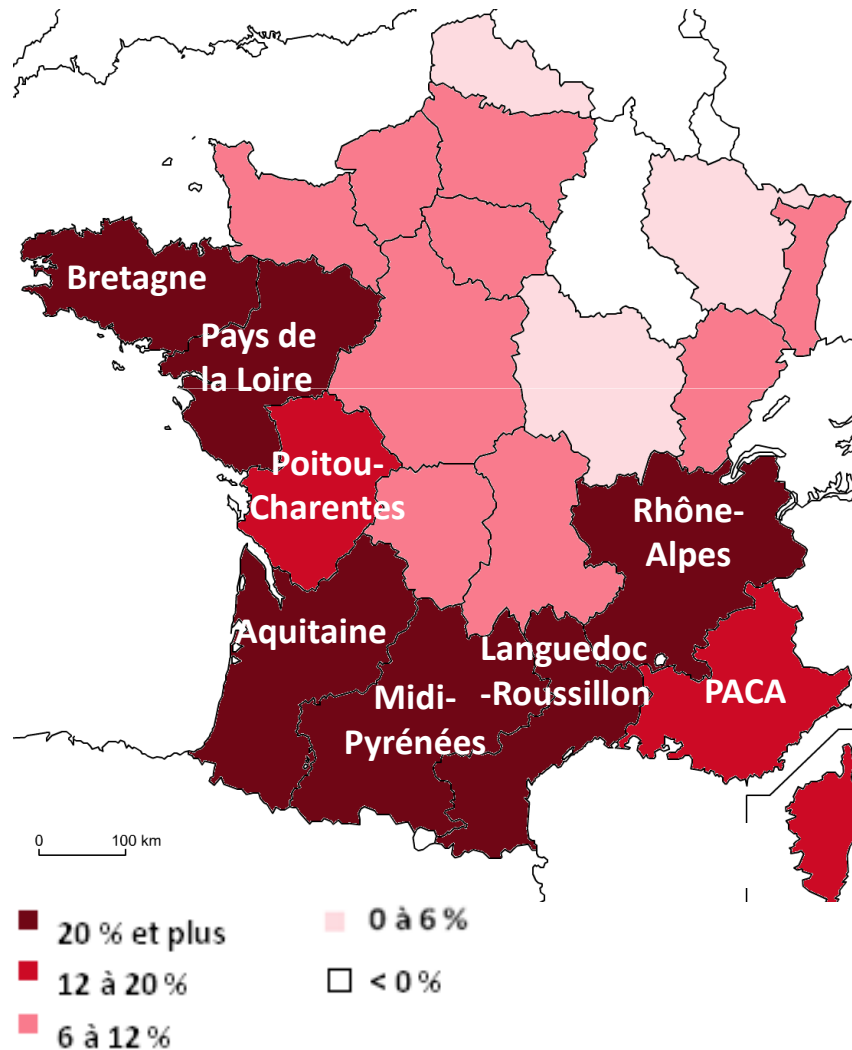
**Le développement du parc des commerces accompagne l'essor de la population en périphérie.**

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 000m<sup>2</sup> SHON  
ALTAREA  
Ouverture : 2008



GREEN CENTER  
Salaise-sur-Sanne (38)  
21 000m<sup>2</sup> SHON  
FREY  
Ouverture : 2012



## L'ATOLL

Beaucouzé (49)  
91 000m<sup>2</sup> SHON  
COMPAGNIE DE PHALSBURG  
Ouverture : 2012



AMETZONDO  
Bayonne (64)  
70 000m<sup>2</sup> SHON  
INTER IKEA  
Ouverture : 2014



## LES PORTES DE GASCOGNE

Plaisance-du-Touch (31)  
80 000m<sup>2</sup> SHON  
SIMON IVANHOE  
UNIBAIL RODAMCO  
Ouverture : 2013



POITIERS SUD  
Poitiers (86)  
8 400m<sup>2</sup> SHON  
CFA  
Ouverture : 2011



## COSTIÈRES SUD

Nîmes (30)  
27 000m<sup>2</sup> SHON  
ALTAREA  
Ouverture : 2013

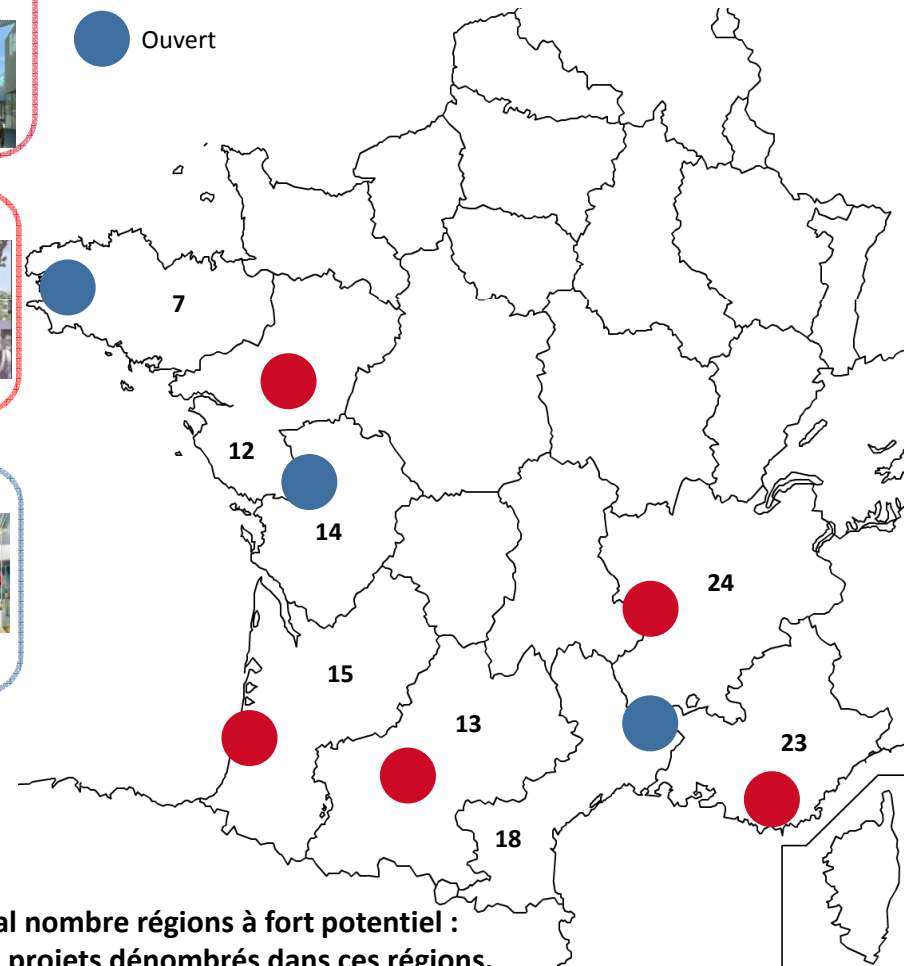


LA VALETTE  
Toulon (83)  
40 000m<sup>2</sup> SHON  
ALTAREA  
Ouverture : 2014



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> annoncés en retail park entre 2011 et 2014, on peut donc estimer qu'environ **1,6 million** de m<sup>2</sup> sortiront réellement de terre.



**COLLOQUE**

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



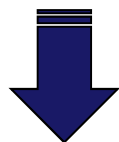
**Les enjeux du commerce de  
périphérie**



## 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.

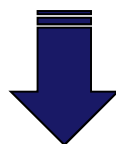


**Création de « polarités urbaines »,  
près de zones résidentielles  
en plein essor**

## 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...).

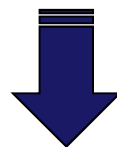


**Création de commerces à proximité de l'habitat pour plus de confort**

## Les enjeux du commerce de périphérie



- **Un secteur créateur d'emplois**
  - Les 1,6 million de m<sup>2</sup> (en retail park) prévus à l'ouverture d'ici 2014 totaliseront plus de 20 000 emplois.
  - Exemple : Sarcelles - 750 emplois créés fin 2011.

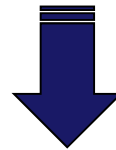


**Création d'emplois**

## 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**

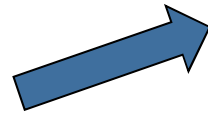


**Conclusion**

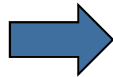
## Conclusion



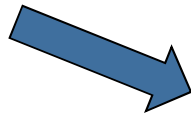
**Le commerce de  
périphérie**



**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 000m<sup>2</sup>**



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 m<sup>2</sup>



Ouverture : septembre 2010

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

Fréquentation : 15 000 véhicules (1<sup>er</sup> 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 000m<sup>2</sup>**



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

# La périphérie en mutation



Montpellier (34) – ODYSSEUM

(ICADE) - 45 000m<sup>2</sup>



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 000m<sup>2</sup>



# La périphérie en mutation



Les pôles « Maison »

Sénart (77) – MAISONNEMENT  
(SEGECÉ – IMMOCHAN) – 42 000m<sup>2</sup>



# La périphérie en mutation



**Les Arches Métropole**  
**La Compagnie de Phalsbourg**

**METZ (57) – WAVES GRAND-SUD**

**59 876 m<sup>2</sup>**

