

[ACCUEIL \(/\)](#)[INDUSTRIE - SERVICES \(HTTPS://WWW.LESECHOS.FR/INDUSTRIE-SERVICES/\)](https://www.lesechos.fr/industrie-services/)

IMMOBILIER - BTP

Les centres commerciaux en quête d'un nouveau modèle

[CATHERINE SABBAH \(HTTPS://WWW.LESECHOS.FR/JOURNALISTES/?ID=710\)](https://www.lesechos.fr/journalistes/?ID=710) | Le 13/11 à 18:29 | Mis à jour à 19:38



Présentation de la future façade du centre commercial de la Part Dieu à Lyon - *Stephane AUDRAS/REA*

Bailleurs et enseignes sont condamnés à travailler ensemble, mais l'équation devient de plus en plus difficile.

« Plus destructeurs que le glyphosate, voilà la manière dont nous sommes perçus par certains... alors que nous créons des emplois, nous rendons des services attendus par tous... et que la plupart des grands chantiers ouverts sont des rénovations qui ne vont pas provoquer plus d'artificialisation des sols. » Le directeur général du Centre national des centres commerciaux, Antoine Frey, lui-même promoteur, défend ses adhérents. Mais il a du mal à les présenter comme des entreprises vertueuses, alors même que toute la communication du gouvernement est orientée vers le réveil des coeurs de ville. Le commerce de périphérie (qui l'est de moins en moins) continue d'être suspecté, voire accusé, de se développer à ses dépens.

PUBLICITÉ

inRead invented by Teads

Croissance en berne en Europe

Sa croissance ralentit néanmoins, et partout. Au premier trimestre 2018, 1 million de mètres carrés de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été livrés, si l'on en croit les chiffres du cabinet Cushman & Wakefield, c'est 10 % de moins qu'il y a un an. L'Europe de l'Ouest est la moins dynamique avec un repli de 25 %. Avec 83.000 mètres carrés de nouvelles surfaces début 2018, la France arrive en deuxième position. Mais les ouvertures devraient reculer de 24 % en glissement annuel. Cette baisse des surfaces inaugurées en centres commerciaux devrait toutefois être contrebalancée par une augmentation de 27 % des retail parks (+27 %) et de 5 % des centres de marques.

L'Hexagone semble quadrillé, pourtant 536.000 mètres carrés de centres commerciaux sont encore programmés d'ici à 2020, parmi lesquels 40 projets nouveaux, 40 restructurations ; 59 projets de retail parks devraient aussi voir le jour sur 893.000 mètres carrés, dont la plupart (40) sont des créations. « *Il faut prendre ces chiffres avec prudence, tempère Antoine Frey, les autorisations et les chantiers durent si longtemps que ces projets n'ouvriront pas tous en même temps.* »

Rentabilités érodées

Sont-ils tous nécessaires alors que la fréquentation des commerces baisse régulièrement depuis 2014, selon l'observatoire de l'association d'enseignes Procos, et que les boutiques vides le restent de plus en plus longtemps : le taux de vacance atteint ainsi 14 % dans les petits centres de 1 à 15 magasins, et jusqu'à 7 % dans les grands centres de plus 100 boutiques.

Les grandes foncières affichent de bons résultats et des loyers en hausse, mais de plus en plus d'enseignes se plaignent de ne plus pouvoir supporter les taux d'effort que leurs bailleurs leur impose. Elle ne remettent pas en cause le modèle et lorsque les centres commercialisent leurs surfaces, beaucoup signent des baux, mais plus le temps passe, plus leur rentabilité s'érode, les chiffres sont éloquentes : « *Les flux diminuent en moyenne de 4 %, la moyenne des chiffres d'affaires des enseignes baisse de 0,2 depuis trois ans, alors que les loyers augmentent de 2 %, résume Emmanuel Le Roch, le délégué général de Procos. Le seul curseur pris en compte par les foncières est la valeur de leurs actifs, mais il va bien falloir à un moment qu'elles acceptent de voir leur rentabilité baisser.* »

PUBLICITÉ

inRead invented by Teads

À LIRE AUSSI

[Parly 2, l'utopie commerciale revisitée \(https://www.lesechos.fr/13/04/2018/LesEchosWeekEnd/00118-009-ECWE_parly-2-1-utopie-commerciale-revisitee.htm\)](https://www.lesechos.fr/13/04/2018/LesEchosWeekEnd/00118-009-ECWE_parly-2-1-utopie-commerciale-revisitee.htm)

[Les centres commerciaux souffrent mais ne coulent pas \(https://www.lesechos.fr/06/06/2018/lesechos.fr/0301756881392_les-centres-commerciaux-souffrent-mais-ne-coulent-pas.htm\)](https://www.lesechos.fr/06/06/2018/lesechos.fr/0301756881392_les-centres-commerciaux-souffrent-mais-ne-coulent-pas.htm)

« Des enseignes ferment des boutiques, des Desigual, H&M, Zara se restructurent et occupent de plus grandes surfaces dans des centres et moins d'emplacements parfois en ville, c'est une manière de sécuriser leur chiffre d'affaires (https://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_chiffre-daffaires.html#xtor=SEC-3168) aussi », pense Thierry Bonniol, responsable du département commerce de BNP Paribas Real Estate. Si elles créent du flux qui bénéficie aussi aux autres, elles sont en position de discuter. En revanche, personne ne se bat pour garder les marques qui déclinent. Il faut attirer le client, le faire rester, revenir et cette course à la nouveauté et au spectaculaire explique en partie la hausse des charges refacturées aux enseignes qui bénéficient aussi de cette attractivité.

Procos et le CNCC se retrouvent sur un combat commun, l'alignement de la fiscalité du commerce physique, très gourmand en investissement et très taxé, sur celle du commerce en ligne. Deux pistes : ponctionner l'activité physique ou en ligne et pas l'immobilier, ou fiscaliser la livraison à domicile dont le coût environnemental et social est énorme... Pas sûr que ces deux propositions rencontrent un quelconque écho surtout si l'on se souvient que le commerce en ligne qui atteint 8 % du total est pratiqué par des enseignes qui ont aussi pignon sur rue. Cette part de leur chiffre d'affaires bénéficie donc aussi de cette fiscalité favorable.

Catherine Sabbah

[@csabbah \(https://twitter.com/csabbah\)](https://twitter.com/csabbah)

Suivre



EN CE MOMENT
JUSQU'À 3 M² OFFERTS.
LOI PINEL
* voir conditions sur cogedim.com

TAUX BAS
J'EN PROFITE

COGEDIM