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

*Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise*

Inter-Scot - **juin 2013**

# L'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine lyonnaise

## Bulletin de veille **n° 1**

SOMMAIRE

L'actualité juridique 2
Conjoncture 2
Prospective 3
Les nouveaux concepts 4
La vie des projets commerciaux sur les territoires de l'inter-Scot 6
Les territoires proches de l'inter-Scot 11

Le commerce, secteur aux évolutions rapides, est l'une des activités qui génèrent le plus d'impacts sur l'aménagement du territoire. C'est pourquoi, les présidents des syndicats mixtes de Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise ont souhaité que soient mis en place un suivi des projets commerciaux et un dispositif de veille des mutations commerciales.

Dans le cadre du programme de travail 2013 de l'inter-Scot, ils ont chargé les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne d'élaborer ce système d'observation qui sera également utile aux élus du Pôle métropolitain. Les Agences publieront 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 premier 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 mai 2013.

## L'actualité juridique

### Vers une modification de la procédure des recours contre les décisions des Cnac ?

Un avant-projet de décret pourrait allonger potentiellement les délais de traitement des litiges liés aux décisions de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). Les décisions de la CNAC, et les litiges qu'elles génèrent, relèvent aujourd'hui directement du Conseil d'État. L'avant-projet de décret modifie le code de justice administrative, actuellement en circulation dans les ministères. Il prévoit de faire passer les décisions de la CNAC dans le champ de compétence des cours administratives d'appel et non plus directement dans celui du Conseil d'État.

Cette évolution de la réglementation ajouterait un niveau d'instance. Elle pourrait augmenter, de ce fait, le temps d'examen des décisions des Cnac. Le délai de traitement des dossiers pourrait être doublé. « En moyenne, le Conseil d'État se prononce sur les recours en un an et demi. Avec cet avant-projet, certains déclarent que les cours administratives d'appel, dont les moyens ont été renforcés, pourraient traiter ces recours dans un délai plus court, ou au moins aussi rapidement. Mais nous n'avons pas assez de recul », déclare pour sa part la commission nationale du magazine LSA.

Source : LSA, 25 avril 2013

### Vers une régulation des drive ?

En octobre 2012, Sylvia Pinel, ministre du Commerce, avait indiqué à l'Assemblée nationale que la prise en compte insatisfaisante des *drive* dans la Loi de modernisation de l'économie (LME) rendrait nécessaire des ajustements sur l'urbanisme commercial. En janvier 2013, elle avait de nouveau rappelé cette nécessité lors du colloque du Conseil national des centres commerciaux.

Sylvia Pinel présentera un projet de loi relatif à l'encadrement des drive. Le 19 juin 2013 en conseil des ministres. Des modifications seront apportées au code du commerce . Le *Drive* serait soumis aux lois de la concurrence relatives aux questions notamment « d'abus de position dominante ».

Source : LSA mai 2013

**Définition *Drive* :**

Ce concept consiste à charger ses courses dans le coffre de sa voiture, après avoir passé commande sur Internet.

Trois types de modèle peuvent être distingués :

- le *drive* solo,
- le *drive* adossé,
- le *drive « picking »* magasin.

Les courses façon drive : où la société des flux et de la vitesse commande les modes de consommation.

©Pascal Sittler/Rea

## Conjoncture

En France, dans un contexte macro-économique déprimé (croissance économique atone, érosion du pouvoir d'achats des ménages, indices de confiance des entreprises et des ménages en baisse), le cabinet de conseil en immobilier d'entreprises CBRE tire les constats suivants pour l'année 2012 :

- Si les chiffres sont en retrait par rapport aux années précédentes, le volume des projets de périphérie représente la majorité des surfaces commerciales futures en France. 2,73 millions de m² de parcs d'activités sont ainsi en projet ou en cours de construction à fin 2012.

  Source : Procos

- L'internationalisation de l'investissement en immobilier commercial s'explique notamment par la venue de fonds souverains moyen orientaux, riches en fonds propres, à la recherche de placements défensifs.
- Le marché des commerces s'inscrit dans la dualité avec d'une part un déséquilibre entre l'offre et la demande sur les axes « prime » (axes les plus recherchés) contribuant à la banalisation et la standardisation de ces derniers et d'autre part les axes secondaires arbitrés par les enseignes et une demande insuffisante pour absorber le stock.
- L'heure est à la rationalisation. Les perspectives de développement sont portées sur les points de vente les plus performants et les ouvertures sur les meilleurs emplacements;
- Les implantations en centres-villes sont privilégiées par les enseignes. En revanche, les opportunités y sont moindres qu'en périphérie.
- La baisse de fréquentation dans les centres commerciaux s'est confirmée en 2012, témoignant de la morosité ambiante des ménages, peu enclins à dépenser.
- Le commerce de périphérie a été l'un des plus touchés par le recul de l'activité.

Source : CBRE, février 2013



## Prospective

### 15 millions de mètres carrés de friches commerciales en 2020 ?

Dans une conférence-débat, organisée par Procos, le 26 mars 2013, Pascal Madry, son délégué général, calcule approximativement qu'« aujourd'hui, le commerce spécialisé représente 600 milliards d'euros de chiffre d'affaires pour 130 millions de m² de surface. En 2020, avec une hypothèse de +2% par an, il parviendrait à 660 milliards d'euros de chiffre d'affaires, dont 20% générés par l'e-commerce. Soit seulement 530 milliards d'euros de chiffre d'affaires générés par du commerce en dur, lequel aura besoin de moins de surface : 15 millions de mètres carrés seraient donc libérés ».

### Drive : le seuil de maturité est-il atteint ?

Le concept de drive connaît un développement soutenu même si, en février 2013, le magazine LSA notait un net ralentissement des ouvertures de drive par rapport au mois précédent sous l'effet notamment de perspectives économiques peu rassurantes. A cette date, le parc de drive en France s'établissait à 2 156 unités contre 1 300 unités six mois plus tôt.

Certains analystes considèrent que le drive serait arrivé à un seuil de maturité. D'autres, à l'instar du cabinet Kantar World panel, estiment dans leurs prévisions les plus optimistes que le *drive* pourrait représenter 20% de part de marché à horizon de dix ans.

### La montée en puissance du commerce de flux

Pour bénéficier des flux générés par l'augmentation de la mobilité des Français, les commerces viennent aux clients. Les gares et les aéroports deviennent de nouveaux lieux de commerces et de services et de nouveaux vecteurs de développement pour les acteurs de l'immobilier commercial. Avec 2 milliards de voyageurs dans les gares françaises (estimations SNCF), le potentiel de marché est considérable. En Rhône-Alpes, ce sont 135 000 voyageurs quotidiens qui fréquentent les gares de la région.

#### Aéroville à Roissy

En octobre 2013, Unibail Rodamco - également gestionnaire des centres commerciaux (CC) Confluence et Part-Dieu en région lyonnaise - va ouvrir sur 50 000 m² de surface de vente un des plus grands centres commerciaux de France, sur la zone aéroportuaire de Roissy Charles.

Ce centre nommé « Aéroville », proposera un hypermarché Auchan de 7 500 m² de surface de vente, un multiplexe cinématographique, un pôle restauration et 200 boutiques. « Aéro-ville » compte capter trois types de clientèle pour atteindre ses objectifs de fréquentation (12 millions de visiteurs) :

- 100 000 habitants de la zone,
- 120 000 salariés de la plateforme,
- passagers en transit (62 millions de passagers en 2012).

#### Klépierre rénove la gare Saint-Lazare avec la SNCF

Parallèlement, Klépierre, également gestionnaire des CC Sept chemins, Givors deux vallées, le Perrolier en région lyonnaise, engage avec la SNCF, pour une durée de quatorze ans, la rénovation totale de la gare de Saint-Lazare à Paris. Klépierre apportera 160 millions d'euros à la rénovation du site sur les 250 nécessaires. En contrepartie, il obtient l'exploitation des lieux, notamment des 80 boutiques implantées.

Le commerce de flux prend une place de plus en plus importante dans les pratiques de consommation (ici en gare de Lyon Part Dieu). ©Pascal Sittler/Rea

**Nombre d'ouvertures mensuelles de drive fin février 2013 en France**

| Ouvertures | Auchan | Carrefour | Chrono | Casino Express | Mes courses Casino | Cora | Courses U | Inter marché | E. Leclerc | Leader | Monoprix |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Parc 2012*** | **67** | **203** | **48** | **5** | **112** | **53** | **508** | **163** | **270** | **57** | **1** |
| **01/2013** | +4 | +21 | +4 | +1 | 0 | 0 | +8 | +30 | +17 | +2 | 0 |
| **02/2013** | 0 | +15 | +2 | 0 | 0 | 0 | +4 | +10 | +14 | 0 | 0 |
| **Parc total** | **71** | **239** | **54** | **6** | **133** | **53** | **681** | **558** | **301** | **59** | **33** |
| **Retrait accueil** | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 | 0 | 161 | 355 | 0 | 0 | 32 |
| **Accolé picking** | 46 | 233 | 0 | 0 | 112 | 53 | 520 | 203 | 149 | 59 | 1 |
| **Déporté** | 25 | 6 | 54 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 152 | 0 | 0 |
| **Total général 2 156** | | | | | | | | | | | |

***** Uniquement les drive accolés et déportés

Source : LSA février 2013

### Les initiatives en région lyonnaise

En juin 2012, Carrefour a inauguré un magasin virtuel à la gare Lyon Part Dieu. Le « cube » Carrefour rassemble les photos de 300 produits les plus commandés par les 600 000 clients existants de Carrefour Ooshop et des drive Carrefour.

Des associations commerciales d'Ambérieu, Lagnieu et Meximieux mènent actuellement un projet innovant de « fédération » autour d'un site internet et de points relais de distribution proches de la gare d'Ambérieu.

Des paniers fraîcheurs sont proposés en :

- gare de Charbonnière-les-Bains, en partenariat avec le GAEC (Groupement agricole d'exploitation en commun du Villard, situé à Thurins),
- gare de Lyon Jean Macé, en partenariat avec « Potager City »,
- gare de Lyon Perrache, en partenariat avec « Maréchal Fraîcheur »

Le service « courses en ligne TER Rhône-Alpes », en partenariat avec Toupargel, permet de commander ses courses en ligne sur le site de Toupargel et de les retirer à la descente du train. Ce service est proposé en gare de La Verpillère, Lozanne et Bourgoin-Jallieu.

La SA Aéroports de Lyon envisage de multiplier par deux la surface de vente présente à l'aéroport Lyon-Saint Exupéry pour la porter à 10 000 m².

Source : LSA, Les Echos, Diagonal,
Gares et connexions, TER Rhône-Alpes

### Essor de l'e-commerce : le tour de l'alimentaire ?

Selon Forrester Research, qui a publié le rapport « European Online Retail Forecast, 2012 to 2017 », les achats en ligne s'élèveront, en 2017, à 191 milliards d'euros en Europe, contre 112 milliards en 2012, soit 11% de taux de croissance annuel moyen sur les cinq prochaines années. En France, le marché du commerce électronique devrait passer de 18 milliards d'euros en 2012 à 30,6 milliards d'euros, soit une croissance de 11% par an également.

D'ici 2017, plus de la moitié des dépenses en matière de musique et de DVD se feront en ligne, ainsi que plus d'un quart des dépenses pour les livres, estime le rapport. Mais de nouvelles catégories de produits seront aussi de plus en plus concernées, comme l'alimentation. Ainsi, à l'horizon 2017, les acheteurs européens dépenseraient presque 10 milliards d'euros en ligne en produits alimentaires et boissons.

Source : Lettre de veille du Centre d'études prospective du ministère de l'Agriculture à partir de Forrester research

### Leclerc se diversifie dans la voiture électrique

D'ici fin 2013, 100 des 500 centres E. Leclerc seront équipés de bornes de rechargement afin d'accueillir la flotte naissante de véhicules électriques en France.

Parallèlement, Leclerc travaille à la mise en place d'un service de location de véhicules électriques. Certains analystes y voient une façon de reprendre la main, indirectement, sur un marché de la vente d'automobiles qui est l'un des derniers bastions, encore fermé à la grande distribution comme celui des médicaments.

Source : LSA, 23 mai 2013

## Les nouveaux concepts

### Ikea dévoile son concept de magasin urbain à Nice

Ikea ouvrira, en 2016, au sein de l'Opération d'intérêt national (OIN), en face du grand stade « Allianz Riviera », un nouveau concept de magasins de 40 000 m² de surface de vente sur deux étages avec bureaux et logements. Jean-Michel Wilmotte, en charge du projet, a imaginé d'insérer Ikea au sein d'une « composition urbaine » de 8 hectares avec le grand stade (dont il est aussi l'auteur) comme « élément énergisant ». « Nous avons intégré Ikea à ce cœur de ville en l'entourant de « ramblas » composées de logements, de bureaux et de commerces, dans un environnement de jardins et de constructions en bois ». Le parking se situera en sous-sol et le toit végétalisé sera livré aux piétons. Stefan Vanoverbeke, directeur général d'Ikea France indique que son coût sera deux fois supérieur à celui d'un magasin traditionnel.

Source : LSA, EPA Plaine du Var, Libération et le Figaro

### Un nouvel entrant dans la grande distribution en France ?

L'américain Costco, numéro trois dans son pays avec 97 milliards de dollars de chiffre d'affaires et 1,7 milliard de bénéfice net, souhaite développer une dizaine d'implantations en France. Outre une première implantation à Bussy-Saint Georges (Seine-et-Marne) prévue pour début 2015, il envisage des magasins à Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Bordeaux.

Basé sur le principe de club, avec un droit d'adhésion de 55 dollars par an, Costco propose aux particuliers de faire des achats de gros, à des prix défiant toute concurrence. Sa marge brute n'excède jamais 15%, alors que celle des distributeurs français oscille entre 23% et 30%. Des produits de luxe sont également bradés pour attirer une clientèle aisée.

Les analystes restent partagés sur sa capacité à bousculer le marché de la grande distribution. Parmi les raisons invoquées :

- Costco ne disposera pas du même pouvoir de négociation auprès des fournisseurs français qu'auprès des Américains. Ses volumes de ventes seront, au moins au début, beaucoup plus faibles.
- Les marques de luxe ont développé des contrats de distribution sélective assez stricts.
- La revente à perte en France est interdite.

Source : LSA, février 2013, Les Echos

Costco Wholesale Corporation est une chaîne de distribution fonctionnant sur le principe club-entrepôt avec adhésion

Source : http://willmarre.com/blog/for-costco-giving-is-winning-means-giving-its-employees-financial-payoff-for-their-success/

### Les magasins éphémères

De plus en plus d'enseignes et de fabricants lancent des boutiques temporaires ou « pop up stores », afin de créer un évènement autour d'offres inédites et concurrencer l'e-commerce. Comme le souligne le magazine LSA, le concept permet aux bailleurs et aux enseignes de tirer des bénéfices communs.

Ce concept suppose de déroger aux baux classiques par l'intermédiaire :

- du bail de courte durée ou bail dérogatoire (art. L 145-5 du code du commerce) de vingt-quatre mois maximum,
- de la convention d'occupation précaire, autorisée en raison de « constances exceptionnelles » (démolition à terme de l'immeuble loué, préemption urbaine),
- de la convention de mise à disposition, un prêt à usage à titre gracieux.

Des opérateurs, comme le britannique Boxpark, proposent même un concept de centre commercial provisoire qui s'installe sur un terrain urbain disponible - et commercialement bien situé - en logeant les enseignes dans des containers modulables et super-posables.

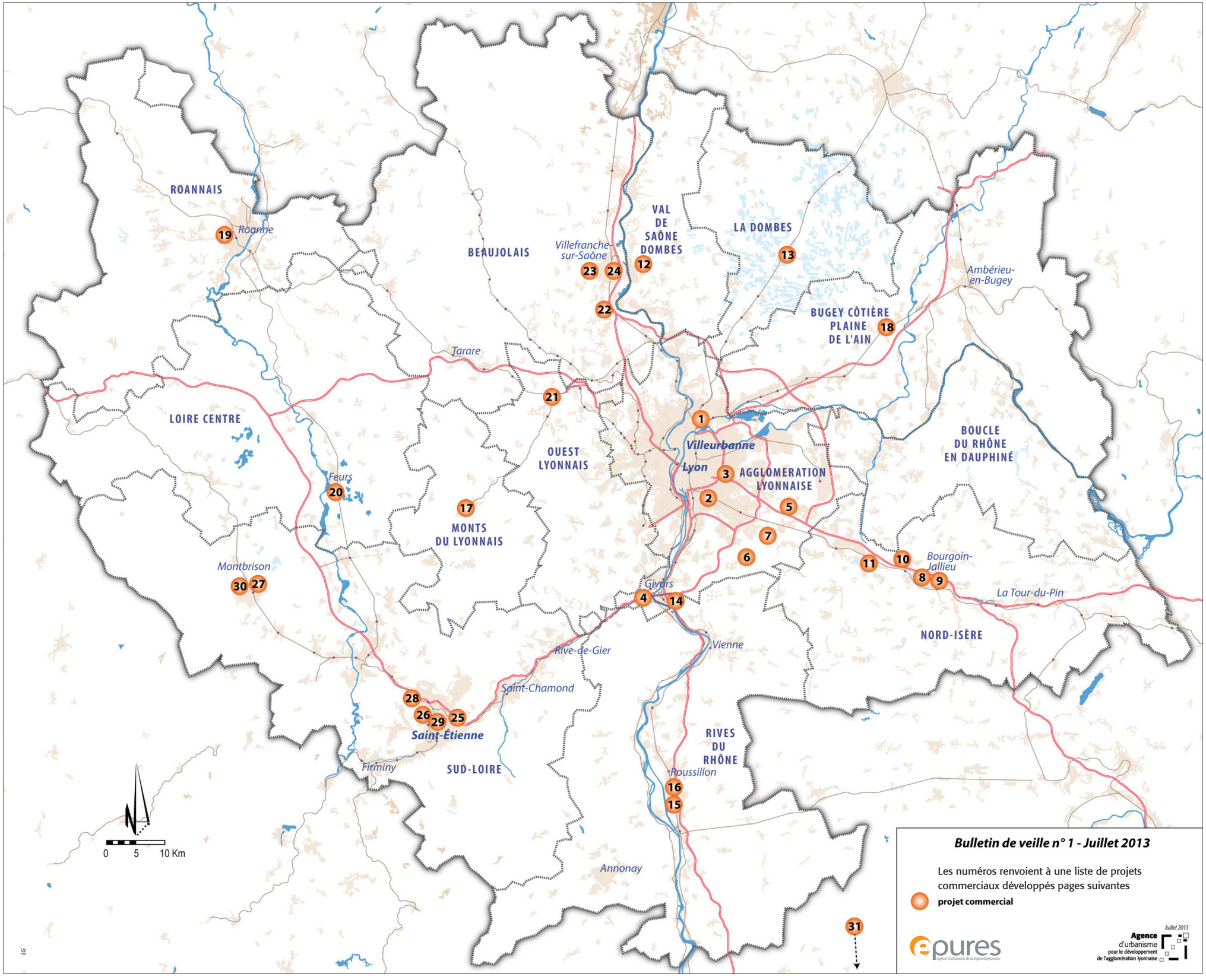
**Les avantages prêtés au commerce éphémère**

| Enseignes | Bailleurs |
|---|---|
| Le test d'un concept sur un temps limité avant de le lancer durablement | Une continuité commerciale en comblant les vacances de locaux, préjudiciables à leur image |
| Une opportunité de sortie de location plus libre qu'avec les contraintes d'un bail longue durée | De l'attraction qui drainera une nouvelle catégorie de clientèle |
| Un espace de repli, le temps qu'un magasin soit réaménagé | Une preuve de leur potentiel commercial pour des locaux auparavant inaffectés |
| Le bénéfice d'une ristourne sur le loyer quand le bailleur veut combler plus vite une vacance | Un moyen d'initialiser de la visite commerciale dans des emplacements secondaires en y créant l'événement |

Source : auteur à partir de LSA

**Localisation des principaux projets commerciaux sur l'aire métropolitaine**

juillet 2013



### Note méthodologique

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

Par «principaux projets», il faut entendre les projets qui sont de nature à avoir des impacts significatifs sur l'armature commerciale d'un ou de plusieurs Scot.

Par ailleurs, 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 besoin.

## AGGLOMÉRATION LYONNAISE

### 1. Rénovation d'Auchan Caluire

L'enseigne Auchan, située à Caluire, va procéder à sa rénovation. La construction d'un drive est également programmée. Ces deux projets créeront une cinquantaine d'emplois nouveaux.

Source : First Eco, RA 01/02/13

### 2. Création d'un nouveau centre commercial dans la Zac Vénissy à Vénissieux

A Vénissieux, la démolition de plusieurs tours insalubres et l'aménagement de la Zac de Vénissy permettront de créer un nouveau centre commercial. Son chantier devrait être lancé en 2016 et le montant des travaux est estimé à 44 millions d'euros.

Source : First Eco RA 25/02/2013

### 3. Extension des Galeries Lafayette de Bron

Les Galeries Lafayette de Bron devraient s'agrandir de plus de 10 000 m² et accueillir une cinquantaine de boutiques supplémentaires.

L'enseigne exploite un magasin à Bron d'une surface de vente de 15 000 m². Elle projetterait de faire passer cette superficie à 26 000 m². L'enseigne augmenterait son parking de 380 à 850 places. Elle créerait un nouveau parc de stationnement sur trois niveaux de 650 places. Les activités présentes actuellement (Galeries Lafayette, Monoprix et commerce de proximité) seront maintenues. Une cinquantaine de boutiques supplémentaires seront intégrées ainsi que des moyennes surfaces de prêt-à-porter, d'équipement de la maison et de la culture et des loisirs.

Source : Businessimmo.com, 23/03/13 -
Synthèse : First Eco 27/05/2013

Galeries Lafayette de Bron (69) - Projet d'extension

### 4. Klépierre souhaite développer son nouveau concept à Givors

Foncière spécialisée en immobilier commercial, numéro trois du secteur en Europe, propriétaire de la galerie commerciale de Givors deux vallées, Klépierre souhaite développer son tout nouveau concept à Givors. Elle est associée à Alain Lapierre, créateur du mur de Lyon, la plus grande salle d'escalade de France.

Inédit en France, ce concept prévoit d'installer, sur l'ancienne friche de Fives-Lilles, achetée par Klépierre en 2007, 8 hectares d'espaces consacrés au sport et au bien-être. Il permettrait aux équipementiers sportifs rhônalpins de proposer leurs produits par l'intermédiaire de magasins dédiés.

Le projet, intitulé la Fabrique, proposerait un mur d'escalade, un simulateur de ski (unique en France), une salle de futsal, une autre de padel (mélange de tennis et de squash) et des services (massage, restauration…). Un espace de mémoire est prévu, pour retracer l'histoire de ce site. Un local pour une pépinière d'entreprises est une autre particularité de ce projet. À l'extérieur, les berges devraient être aménagées pour créer un lieu de détente au bord du Gier. 300 millions d'euros seraient investis. Ce projet pourrait, selon la société Klépierre, générer plus de 500 emplois.

Source : Revue municipale « Vivre à Givors », mars 2013

### 5. Début des travaux de l'ensemble commercial à Saint-Bonnet-de-Mure

Ce futur ensemble commercial, de 10 900 m² de surface de vente, sur environ 5 hectares, sera réalisé en plusieurs étapes, sur une période de dix à quatorze mois. Il sera initié par l'aménageur et investisseur la Compagnie de Phalsbourg (également porteur du projet de village de marques « the Village » à Villefontaine (38), en association avec le groupe Guignard promotion. A ce jour, les travaux de terrassement et de réseaux sont terminés et les façades commencent à s'élever. Une vingtaine de cellules commerciales seront proposées.

### 6. Un ensemble commercial Leclerc à Chaponnay

La CNAC, du 29 janvier 2013, a autorisé la création d'un ensemble commercial de 11 490 m² positionné sur le sport, la culture, l'équipement ménager/hi-fi, la TV et le bricolage. Cet ensemble commercial, porté par le groupe E. Leclerc, vient compléter l'offre alimentaire existante proposée par l'hypermarché Leclerc sur une surface de vente de 4 400 m².

### 7. Autorisation en CNAC d'un hypermarché à l'enseigne Casino d'une surface de 2 900 m2 à Toussieu

La CDAC du Rhône, du 11 décembre 2012, a autorisé l'implantation d'un hypermarché à l'enseigne Casino sur la commune de Toussieu. Le recours du Syndicat mixte du Scot de l'agglomération lyonnaise, jugeant ce projet contraire aux orientations du Scot, a été rejeté par la CNAC du 17 avril 2013. Le Sepal a décidé d'introduire un recours en Conseil d'Etat.

## NORD-ISÈRE

### 8. Avis favorable de la CDAC pour le parc de la Grive à Bourgoin-Jallieu

La CDAC a rendu un avis favorable à la demande d'autorisation préalable au parc commercial de la Grive, qui sortira de terre à Bourgoin-Jallieu. L'ensemble devrait être composé de 2 619 m² de surface de vente. Le parc est en cours de livraison.

Source : First Eco, RA 12/02/13, Capi

### 9. Création d'un ensemble commercial « La Folatière » à Bourgoin-Jallieu

Le centre hospitalier Pierre Oudot a transféré ses activités du centre-ville au Médipôle, à l'entrée ouest de Bourgoin-Jallieu. L'hôpital, propriétaire du foncier de l'ancien site, a vendu cet espace au groupement d'entrepreneurs locaux Moulin Chanut qui vont construire un ensemble immobilier composé, entre autres, de logements et commerces, entre les avenues du Professeur Tixier et du Maréchal Leclerc.

Le projet urbain devrait accueillir, d'ici 2014, un ensemble commercial (accordé en CDAC en mars 2012), de 7 795 m² de surface de vente, comprenant un hypermarché de 3 296 m², cinq moyennes surfaces de 2 380 m² et quinze boutiques de 2 118 m² dédiées à l'alimentaire, la culture et les loisirs, l'équipement de la personne, l'équipement de la maison et des services.

Source : CDAC de l'Isère,
Ville de Bourgoin-Jallieu.

Hypermarché Leclerc - Chaponnay (69)

### Note méthodologique

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

Par «principaux projets», il faut entendre les projets qui sont de nature à avoir des impacts significatifs sur l'armature commerciale d'un ou de plusieurs Scot.

Par ailleurs, 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 besoin.

### 10. Extension du centre commercial des Sayes à l'Isle d'Abeau

Autorisé en mars 2012, par la CDAC de l'Isère, la galerie commerciale du centre commercial des Sayes devrait s'étendre sur 3 300 m² de surface de vente supplémentaire.

Ce projet prévoit la création d'une moyenne surface de 1 200 m² de surface de vente et de douze cellules dédiées à l'équipement de la personne, l'équipement de type parfumerie, bijouterie et services. La surface totale de l'ensemble commercial serait portée à 15 680 m² dont 5 680 pour la galerie marchande. Les travaux n'ont pas commencé pour l'instant.

Source : CDAC de l'Isère, Capi

### 11. Projet de village de marques « the Village » à Villefontaine

Examinée en CNAC, en mai 2012, la création d'un centre de marques de luxe dénommé « the Village », a été autorisée. D'une surface de vente globale de 21 032 m² , il est 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.

Le projet fait l'objet de plusieurs recours en Conseil d'Etat.

Le centre commercial des Sayes aujourd'hui : l'un des principaux pôles commerciaux du Nord-Isère

## VAL DE SAÔNE-DOMBES

### 12. Projet d'ensemble commercial prévu à Frans

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 (3 cellules, 2 000m² de surface alimentaire et 2 372m² de non alimentaire) a été déposée par JK Promotion. Le dossier sera examiné par la CDAC, le 3 juillet 2013.

## LA DOMBES

### 13. Projet d'ensemble commercial prévu à Villars-les-Dombes

Un nouvel ensemble commercial de 4 850 m² (enseigne à définir), avec neuf cellules, est prévu à Villars-les-Dombes. Piloté par Bourg Habitat, le projet prévoit également la construction de 28 appartements avec balcons et terrasses, un emplacement de stationnement en sous-sol et des liaisons. L'objectif de l'implantation commerciale est de ramener une population dans cette partie du centre-ville qui connaît, aujourd'hui, une évasion et une transformation des commerces.

Source : E-lettre Bref, 14 et 18 février

## RIVES DU RHÔNE

### 14. Ouverture en septembre 2013 du retail park de Chasse-sur-Rhône

Foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, Eurocommercial a annoncé l'ouverture, en septembre 2013, de son retail park de Chasse Sud, situé en bordure de l'autoroute A7. D'une surface de 20 000 m², il accueillera ses premiers clients dès septembre 2013. Il est destiné à renforcer l'attractivité du pôle commercial actuel, composé d'un hypermarché Casino (13 950 m²) et d'une galerie marchande (1 400 m²).

80% des emplacements disponibles sont d'ores et déjà commercialisés avec douze boutiques dont Boulanger, Décathlon, Bricomarché, C&A, Gémo, Roland Réauté, Chausséa, La Pataterie, etc.

A plus long terme, l'extension de la galerie commerciale du Géant Casino est prévue avec l'ouverture de nouvelles boutiques en 2014 et 2015. Chasse Sud sera également créateur d'emplois. Plus de 150 postes seront à pourvoir entre le retail park et la galerie. Le nouvel espace commercial Chasse Sud est issu d'un partenariat entre la Ville de Chasse-sur-Rhône, le Pôle Projets immobiliers Casino (promoteur) et Eurocommercial (investisseur).

Source : E-lettre Bref , 16 avril 2013

### 15. Extension du retail park « Green 7 » à Salaise-sur-Sanne

Ouvert depuis le printemps 2012 et géré par le groupe Frey, le « Green 7 », complexe commercial de 21 000 m², situé au sud de Salais-sur-Sanne, fait déjà l'objet d'un projet d'extension du même aménageur sur 1 600 m² de surface de vente supplémentaire. Hôtels, restaurants, enseignes reconnues pourraient ainsi sortir de terre.

Source : Le Dauphiné, Frey, CCPR

### 16. Extension de la galerie commerciale de l'hypermarché Carrefour à Salaise-sur-Sanne

L'extension de la galerie commerciale de l'hypermarché Carrefour est actée après être passée devant la CNAC. Ce sont a priori 25 nouveaux commerces qui devraient être créés à terme dans cet espace, soit 4 500 m² de surfaces de vente: création d'une moyenne surface de 1 164 m² dédiée à l'équipement de la maison, la culture et les loisirs et de 23 boutiques de 3 336 m². La surface totale se portera à 11 461 m² dont 5 028 m² de galerie marchande sur la zone de Jonchain Sud, sur la commune de Salaise-sur-Sanne.

## MONTS DU LYONNAIS

### 17. Création d'un ensemble commercial à enseigne Intermarché à Souzy

Contre l'avis du Scot, la CDAC du Rhône a accordé la création d'un ensemble commercial de 2 640 m² dont un supermarché à enseigne Intermarché de 2 500 m² à Souzy. Cette unité commerciale sera localisée en face de l'Intermarché existant, lequel sera occupé par un Bricomarché.

## BUGEY-CÔTIÈRE-PLAINE DE L'AIN

### 18. Autorisation de construction d'un ensemble commercial à Meximieux

La CDAC a accordé à la SCI DoublePhaeton l'autorisation de construire un ensemble commercial de 3 655 m² à Meximieux. Il sera composé d'un supermarché de 2 500 m², d'un local de 675 m² pour l'équipement de la personne et la culture et les loisirs ainsi que de cinq boutiques de 480 m² couvrant tous les secteurs de l'alimentaire, la culture et les loisirs, l'équipement de la personne, l'équipement de la maison et des services. Le projet a été entièrement revu après un premier avis défavorable en CDAC pour non compatibilité avec le Dac du Scot Bucopa.

Source : First Eco RA 17/04/13, Syndicat mixte Scot Bucopa

## ROANNAIS

### 19. Le projet de retail park à Riorges refait surface

Déjà évoqué en 2009, le projet commercial de 10 000 m² refait surface sur la zone de Leclerc aux portes de Riorges. Développé par Apsys, il pourrait accueillir diverses enseignes du type Saint-Maclou, Maison du monde, Super Sport, La Grande Récré, Roche Bobois ou Crozatier.

Source : First Eco RA 3 avril 2013

## LOIRE CENTRE

### 20. Autorisation d'un ensemble commercial à Feurs

La CDAC du 30 janvier 2013 a accordé la création d'un ensemble commercial composé de quatre cellules commerciales et de deux cellules dédiées au secteur de la restauration sur 3 300 m² de surfaces de vente à Feurs. Cette décision fait l'objet d'un recours en CNAC.

### Note méthodologique

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

Par «principaux projets», il faut entendre les projets qui sont de nature à avoir des impacts significatifs sur l'armature commerciale d'un ou de plusieurs Scot.

Par ailleurs, 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 besoin.

Flash

**Annie Guillemot, maire de Bron, élue présidente de l'Etablissement national public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca)**

Lors du conseil d'administration du 19 décembre 2012, ouvert exceptionnellement par François Lamy, ministre délégué chargé de la Politique de la ville, Annie Guillemot a été élue présidente de l'Epareca.

Maire de Bron depuis 1999, Annie Guillemot est également conseillère générale du Rhône depuis 2001, conseillère communautaire du Grand Lyon depuis 1995 où elle occupe la fonction de vice-présidente depuis 2002, chargée de la mixité des fonctions urbaines.

L'Epareca a été créé en 1998, en application de la loi du Pacte de relance pour la ville de 1996. Sa mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. Il intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant d'espaces commerciaux de proximité.

Source : Epareca, janvier 2013

## Ouest lyonnais

### 21. Création d'un ensemble commercial à l'Arbresle

En 2012, 2 670 m² de surface de vente ont été accordés en CDAC sur la zone commerciale des Martinets à L'Arbresle. Super U et Gifi y sont déjà implantés. 1 200 m² sont dédiés au sport, 1 170 m² à l'équipement de la maison, 300 m² aux surgelés. Les travaux n'ont pas encore débuté.

Source : CDAC, CCPA, Mairie de l'Arbresle

## Beaujolais

### 22. Le projet commercial Viadorée à Anse annulé en CNAC

Suite au recours en CNAC exercé par les sociétés Bricorama, Sadef ainsi que le Préfet du Rhône, l'ensemble commercial Viadorée, d'une surface de vente de 13 317 m² sur la commune de Anse, est refusé. Le projet devrait être revu et présenté une nouvelle fois en CDAC.

Sur 4,8 hectares, aménagés par la Serl, le parc commercial, porté par CFA Rhône-Alpes (groupe Financière Duval), accueillera une moyenne surface spécialisée non alimentaire de 5 000 à 6 000 m², implantée dans le bâtiment principal. Huit à dix moyennes surfaces (de 500 à 1 500 m² shon) compléteront l'offre en matière d'équipement de la maison, de culture et de loisirs ou d'équipement de la personne.

Source : CDAC, Serl, Syndicat mixte du Beaujolais

### 23. « Village beaujolais » à Gleizé à l'arrêt

La Ville de Gleizé a confié le développement d'un nouveau quartier sur l'ouest de son territoire à la Société d'économie mixte d'aménagement du district de Villefranche-sur-Saône (Samdiv).

Le groupe Emin a remporté un concours pour créer un lieu de commerce et de loisirs sur une surface de vente de 12 200 m². Un supermarché alimentaire Simply market sera la locomotive de ce centre commercial. Le supermarché sera accompagné d'une galerie marchande et de moyennes surfaces spécialisées en sport-culture-loisirs (avec notamment l'enseigne Go Sport sur 1 200 m²), en équipement de la maison, univers du bébé et de l'enfant. Des restaurants viendront compléter l'opération.

Autorisé en CDAC en 2012 et le permis de construire accordé, le projet est à l'arrêt pour l'instant.

Source : CDAC, Groupe Emin, Syndicat mixte du Beaujolais

### 24. Ensemble commercial à Villefranche-sur-Saône

Ce projet est porté la SARL Sophora, en vue de créer un ensemble com-mercial d'une surface de vente de 9 000 m² à Villefranche-sur-Saône (1 820 route de Frans). Il comprend quatre cellules de commerces de détail d'une surface de vente respective de 1 000 m², 1 000 m², 1 300 m² et 2 700 m², dédiées à l'équipement de la maison ; et de trois cellules de commerce de détail d'une surface de vente de 1 000 m² chacune, dédiées à l'équipement de la personne et de la maison. Le projet est en cours de livraison.

Source : CDAC, Syndicat mixte du Beaujolais

## Sud Loire

### 25. Ensemble commercial Casino dans la zone de Monthieu/Pont de l'Ane, à Saint Etienne et Saint-Jean-Bonnefonds

Avec l'accord de la CDAC de juillet 2012, le groupe Casino prévoit l'implantation d'un centre commercial régional autour de l'Ikéa existant sur la zone Monthieu Pont de l'Ane sur une surface de vente de 57 377 m². Ce projet s'inscrit dans un vaste programme de requalification urbaine d'une surface de 130 hectares. Le projet permettra d'apporter une nouvelle vitrine commerciale sur ce secteur d'entrée de ville. L'ensemble commercial se composera d'un hypermarché de 9 460m² (relocalisation et repositionnement du Géant Casino actuel), d'une galerie marchande d'environ 78 boutiques représentant 9 847² et environ 45 moyennes surfaces pour un total de 38 070m². Les moyennes surfaces présentes sur le site actuel pourront être, à leur demande, transférées et repositionnées vers le futur ensemble commercial. Des restaurants, des activités de services et des aires de détente accompagneront l'ensemble et représenteront 10% du projet.

Source : CDAC, Epase

### 26. Restructuration de l'offre commerciale du centre-ville de Saint-Etienne par le projet d'aménagement du secteur des Ursules.

Le projet commercial des Ursules, porté par la Ville de Saint-Etienne et l'Epase, s'intègrera dans un projet urbain d'ensemble de 17 000m² (et la démolition du parking des Ursules).

Le projet prévoit notamment, la réalisation de 6 500m² à 9 500m² de surfaces commerciales. L'ambition est d'accueillir des restaurants, des cafés, deux grandes enseignes commerciales dites locomotives de 1 500 à 2 000m² chacune, mais également une dizaine de boutiques plus petites.

D'ici juillet 2014, les opérateurs seront consultés. Les travaux démarreront fin 2015 pour une livraison en 2018.

Source : Presse , Juin 2013

### 27. Avis défavorable de la CDAC sur le projet d'extension de la surface commerciale à Savigneux

A Savigneux, extension du supermarché «Super U» sur 2 580m² supplémentaires (passant de 3 120m² à 5 700m² de surface de vente) et création d'une galerie marchande de 4 boutiques s'étendant sur 1 900m². L'ensemble du projet totaliserait une surface de vente de 7 600m². Le supermarché deviendrait un hypermarché sous l'enseigne «Hyper U». La CDAC a donné un avis défavorable au projet.

Source CDAC

### 28. Avis défavorable de la CDAC sur le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial «Auchan Porte du Forez» à Villars sur 3 919m² supplémentaires.

La surface de vente de la galerie passerait de 2 927m² à 6 840m². Le projet consiste en la création de 30 boutiques de moins de 300m² et d'une boutique de 1 450m². Ce projet est porté par la SA IMMOCHAN France. La CDAC a donné un avis défavorable au projet.

Source CDAC

### 29. Création d'un multiplexe cinématographique dans le centre de Saint-Etienne.

Le « Camion Rouge » s'implantera au sein de l'ancienne caserne des pompiers de Chavanelle. Le multiplexe s'étendra sur 2600m² et comprendra 10 salles et 1 620 places. Il remplacera le complexe « Le Royal » (7 salles et 1126 places) dont l'activité y sera transférée. Ce projet est porté par l'Alliance Bourguignonne Cinématographique (ABC) de Dijon et fait partie d'un programme immobilier de 20 millions d'euros.

Suite à l'accord unanime en CDAC du 10 juillet 2012, les travaux d'aménagement sont prévus en 2013 pour une ouverture en 2014.

Ce projet vient renforcer d'une part l'équipement cinématographique du centre-ville de Saint-Etienne et d'autre part son attractivité sur l'ensemble du bassin stéphanois tout en préservant l'offre des cinémas à proximité.

Source CDAC

### 30. Création d'un nouveau complexe sur le site des Jacquins à Montbrison en remplacement du cinéma « Le Rex ».

Ce complexe s'intègrerait dans un ensemble dédié aux loisirs. Il serait composé de 5 salles et 800 places. Le projet est estimé à 3,1 millions d'euros HT. En février 2013, la CDAC a donné un avis défavorable à la création du complexe cinématographique à l'Espace des Jacquins malgré l'avis positif du Scot Sud Loire. La commune de Montbrison a déposé un recours en CNAC.

## Les territoires proches de l'inter-Scot

### Projet de retail park sur la commune de Saint-Paul-lès-Romans

Vingt millions d'euros ont été investis par le promoteur Apsys pour construire un retail park sur la commune de Saint Paul-lès-Romans, dans la Drôme.

Le projet disposera d'une locomotive commerciale de 5 900 m² consacrée au bricolage. L'offre sera renforcée par la création de dix-huit moyennes surfaces, soit sept en équipement de la personne, sept en équipement de la maison, deux orientées sur la culture et les loisirs et enfin deux spécialisées dans l'automobile. Le retail park de Saint-Paul-lès-Romans intègrera aussi deux boutiques positionnées sur les loisirs et l'équipement de la maison, ainsi que quatre ou cinq restaurants.

La construction du retail park d'une surface totale de 27 000 m² devrait s'étaler sur seize mois pour une ouverture du nouveau centre commercial en octobre 2014.

http://www.apsysgroup.com/apsys-rechercher-un-programme-44/parc-saint-paul-11.htm

http://www.sudarchitectes.com/en/projects/retail-park-saint-paul-des-romans-france_4_122.html

Le projet de nouveau pôle commercial dans la zone de Monthieu Pont de l'Âne

**notes**

## En synthèse

☞ Malgré un contexte macro-économique défavorable, le nombre de projets commerciaux recensés en France reste important. Le constat est le même à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise comme en témoigne la dernière partie ce bulletin de veille.

☞ Dans ce contexte, les opérateurs du commerce trouvent des réservoirs de croissance :

- dans les nouveaux concepts : *Drive*, magasins éphémères et dans de nouveaux lieux : gares, aéroports et plus généralement,
- dans les lieux de flux liés à la mobilité croissante des individus,
- en se diversifiant vers de nouveaux segments de marché tels que les loisirs marchands.

☞ La concurrence exacerbée entre enseignes, conjuguée à la montée des exigences environnementales de la part des pouvoirs publics en matière de projets commerciaux, conduisent les opérateurs à développer des projets commerciaux mieux intégrés dans leurs territoires d'implantations.

☞ Des projets commerciaux sont accordés en CDAC et CNAC en contradiction avec les orientations retenues dans les Scot.

**Agence** d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

*Une ingénierie métropolitaine au service des territoires*

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**

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**

Directeurs de la publication : **Damien Caudron** et **Frédéric Bossard**
Coordination inter-Scot : **Sébastien Rolland** 04 26 99 35 70 s.rolland@urbalyon.org
Référent étude : **Xavier Laurent** 04 78 63 43 05 x.laurent@urbalyon.org
Infographie : Agence d'urbanisme de Lyon

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.