



Mesurer les pleins et les vides du commerce à l'échelle des pôles commerciaux

Pascal Madry – Directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce

08 juin 2023 - Paris

L'Institut pour la Ville et le Commerce



L'Institut pour la Ville et le Commerce



Source	Données
Entreprises de commerce	
Insee	Sirene REE BPE DADS
DGfip	Fichiers fiscaux
Tribunaux de commerce	RCS
Acoss	Séquoia
Occupation de l'espace et immobilier de commerce	
SDES	Syt@del
DGfip	Majic Fichier Tascom Fichier Locomvacxx
IGN	BD Ortho Remonterletemps
Cérema	Fichiers fiscaux
Préfectures de département	Fichiers AEC
Codata	Base emplacements
LSA	Atlas de la distribution
Nielsen – TradeDimensions	Panorama de la distribution
Asterop	Base pôles commerciaux
Consommation et mobilités associées au commerce	
Insee	RGP
Cérema	EMD Freturb Comptages routiers
CCI	Enquêtes ménages consommation

Un problème de définition

L'activité

Commerce
de détail
stricto sensu

Services
marchands
aux particuliers

Nouveaux
circuits,
nouvelles
interfaces
d'échange

Un problème de définition

Le périmètre d'observation

Bassin de
consommation

Périmètre des
politiques
publiques
territorialisées

Réseau, parc
immobilier,
pôles
marchands

Un problème de définition

Les pleins et les vides du commerce

- **Approche entrepreneuriale : lieu d'exercice d'une activité économique**

Unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise (établissement)

- **Approche aménagiste : construction (murs) destinée à un usage commercial**

Construction destinée à recevoir un usage commercial, cette notion englobant les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma (art. L151-27 du code de l'urbanisme).

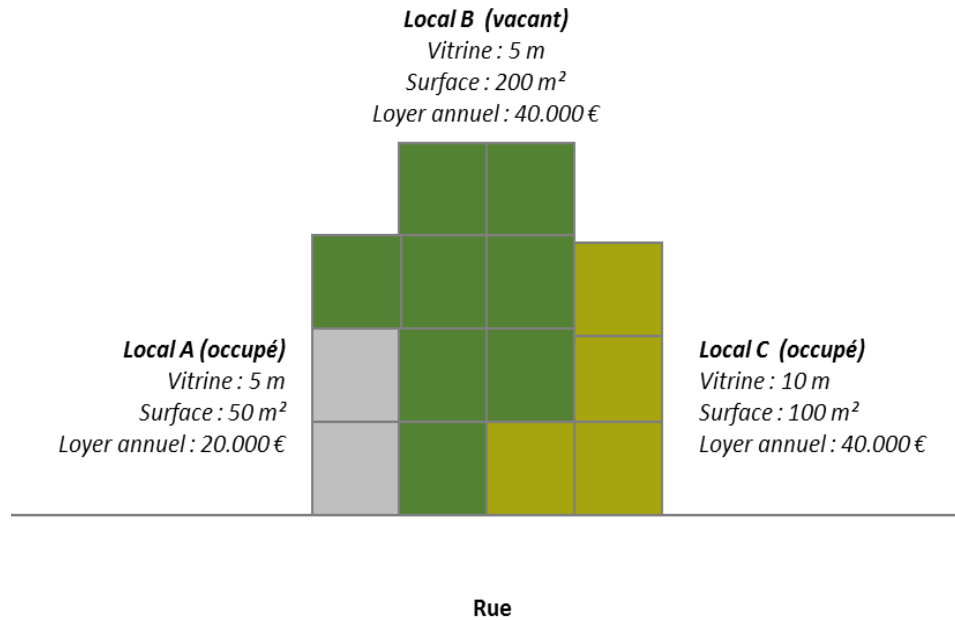
- **Approche immobilière : actif immobilier**

Lieu d'exercice d'un droit de propriété

- **Approche sensible : linéaire**

Scène ouverte sur l'espace public

Illustration



Question initiale	Cadre conceptuel	Indicateur	Données	Taux de vacance
Animation de l'espace public	Géographique	Linéaire de vitrines inactives / ensemble du linéaire	Mètres linéaires de vitrines	$5/20 = 25 \%$
Développement économique	Economique	Entreprises implantées / capacité totale d'accueil d'entreprises du linéaire	Nombre d'établissements	$1/3 = 33 \%$
Occupation de l'espace	Urbanistique	Surfaces inoccupées/surface totale	Surface de vente (ou SDP)	$200/350 = 57 \%$
Valeur immobilière	Financier	Loyers perçus / loyers totaux attendus	Loyers	$40.000/100.000 = 40 \%$

Un problème de définition

Définir les pleins et les vides du commerce, dans le temps

Absent ⇔ Présent

Disparu ⇔ Apparû

Désactivation de droits ⇔ Activation de droits

*Vacance commerciale = coût global d'opportunité
(économique, environnemental, social, symbolique)
associé à un lieu commercial (un local, un terrain),
résultant de l'inactivation des droits de propriété
et/ou des droits d'exploitation qui lui sont associés,
en raison d'une défaillance de son propriétaire
et/ou de son exploitant*

Essai de typologie des états de vacance commerciale

	Vacance réversible		Vacance irréversible
	Vacance conjoncturelle	Vacance structurelle	Vacance d'obsolescence
Propriétaire défaillant	<ul style="list-style-type: none"> • Succession en cours 	<ul style="list-style-type: none"> • Problème de succession ou d'indivision 	<ul style="list-style-type: none"> • Bien sans maître (successions ouvertes depuis trente ans ; immeuble dont le propriétaire est inconnu et pour lequel la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans)
Droits de propriété inactif	<ul style="list-style-type: none"> • Bail saisonnier 	<ul style="list-style-type: none"> • Local en cours de rénovation • Difficulté à financer des travaux lourds • Rétention (pour spéculation, pour optimisation fiscale...) • Désintérêt économique • Mise en péril 	<ul style="list-style-type: none"> • Local délaissé ou abandonné (immeuble sans occupant et manifestement plus entretenu)
Exploitant défaillant	<ul style="list-style-type: none"> • Local en cours de commercialisation • Local en occupation temporaire* 	<ul style="list-style-type: none"> • Local sous bail inexploité pour cause de cessation temporaire d'activité due à l'exploitant (maladie, cessation de paiement...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Friche commerciale (terrain équipé d'un ou plusieurs locaux commerciaux n'ayant jamais trouvé d'exploitant(s) ou resté(s) inexploité(s) depuis plus de 3 ans)
Exploitation inactive	<ul style="list-style-type: none"> • Local sous bail, en cours de réaménagement • Local sous bail ; exploitation en attente de mise en conformité 	<ul style="list-style-type: none"> • Local sous bail inexploité pour cause de cessation temporaire d'activité due aux conditions d'exploitation (sinistre, fermeture administrative...) • Local sous bail à durée ferme inexploité pour cause de non rentabilité de l'exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> • Changement de destination du local

Un problème de données



Mesurer les pleins et les vides du commerce

Pour aller plus loin

