



Dynamique du commerce moderne

Une crise de croissance

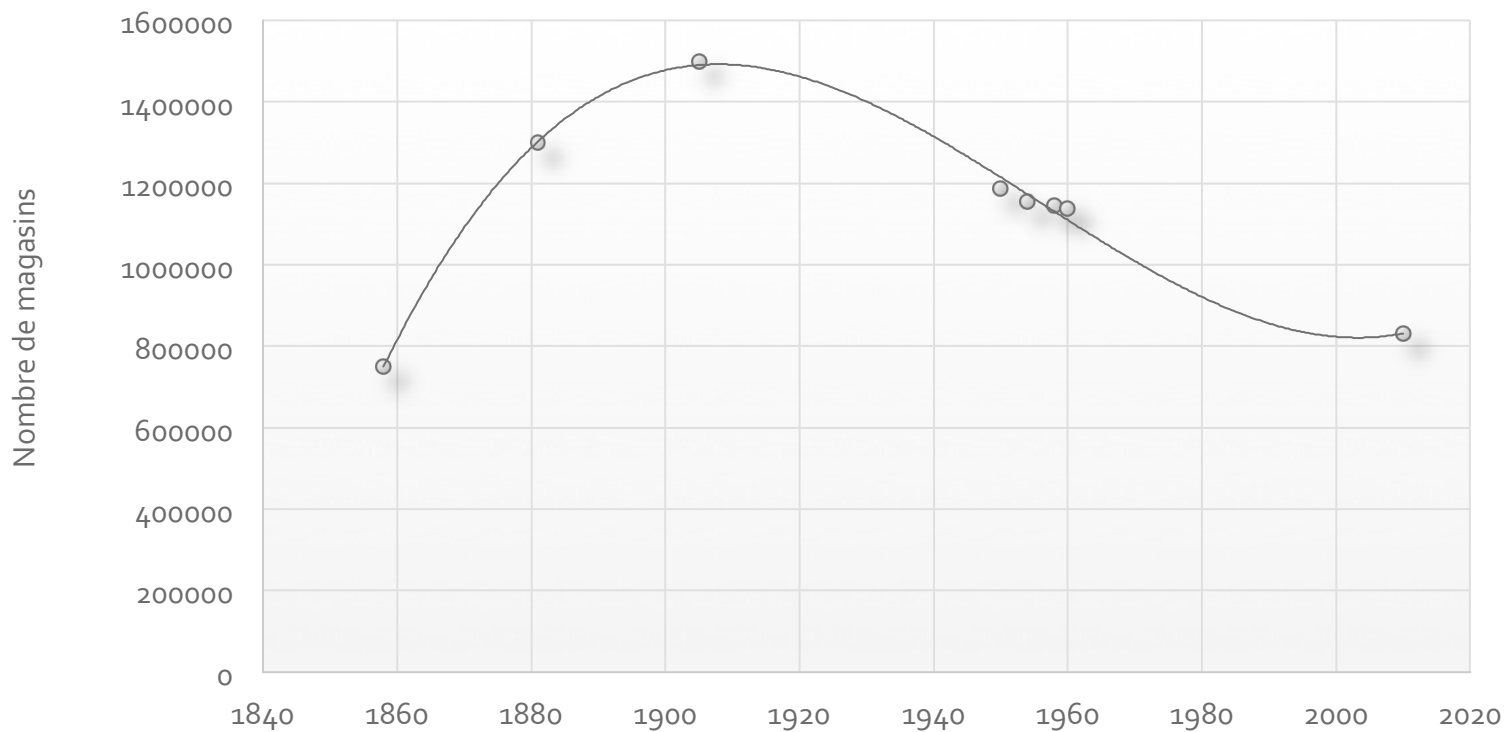
Les controverses de la planification commerciale



# Un commerce de plus en plus concentré

Moins de magasins pour plus de besoins

Evolution du nombre de magasins de commerce de détail en France métropolitaine



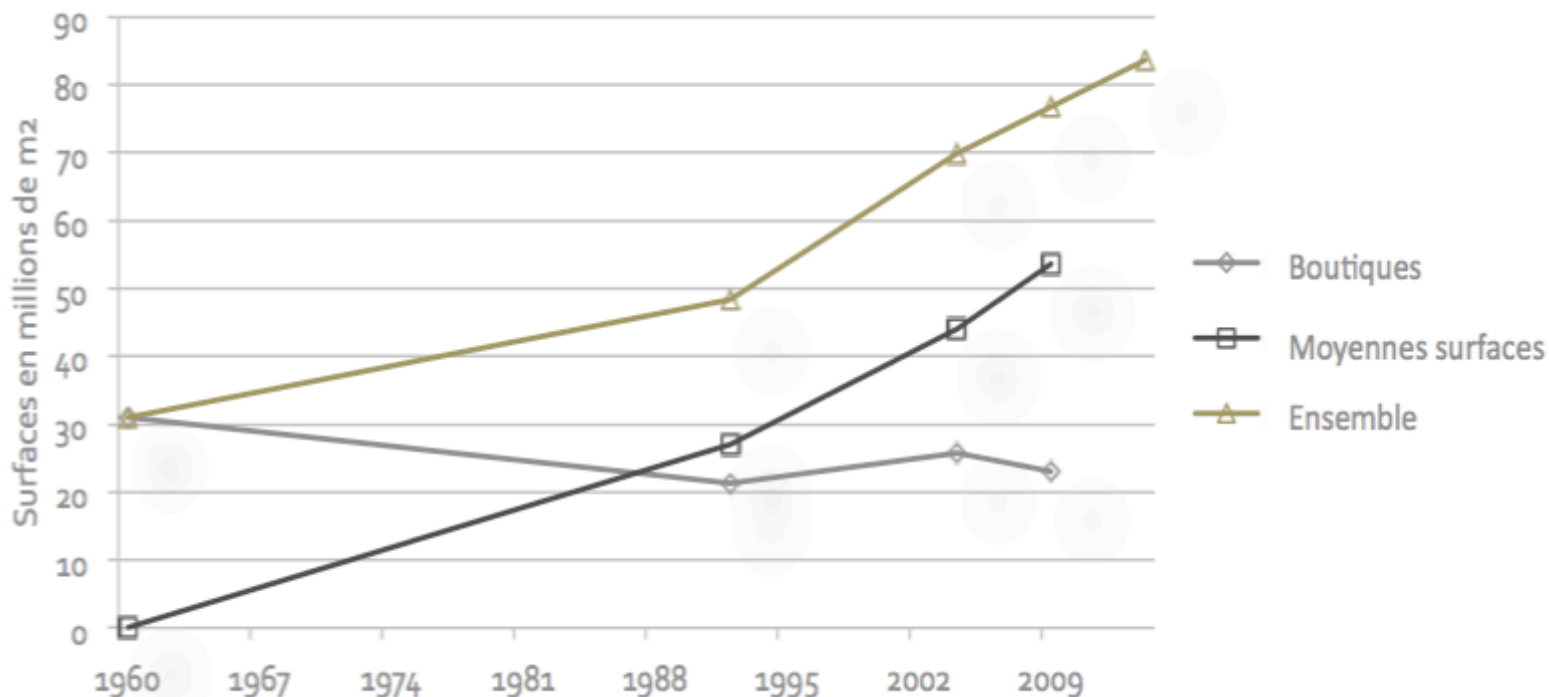
Source : EPC 2014



# Un commerce de plus en plus concentré

Moins de magasins, mais plus de surface

Evolution du nombre de surfaces de vente du commerce de détail en France métropolitaine



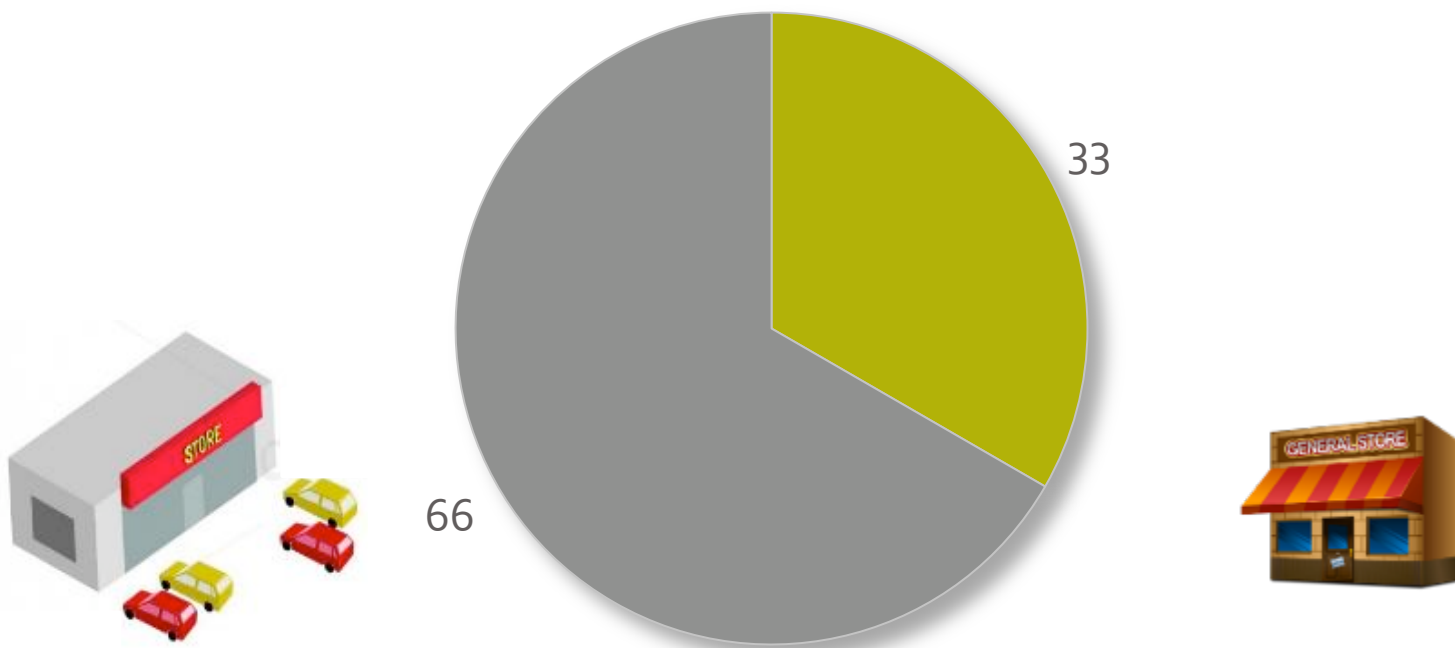
Source : CNCC, Insee EPV



# Un commerce de plus en plus concentré

Moins de magasins, mais plus de surface

Part des ventes du commerce de détail, par formats de magasin (%)



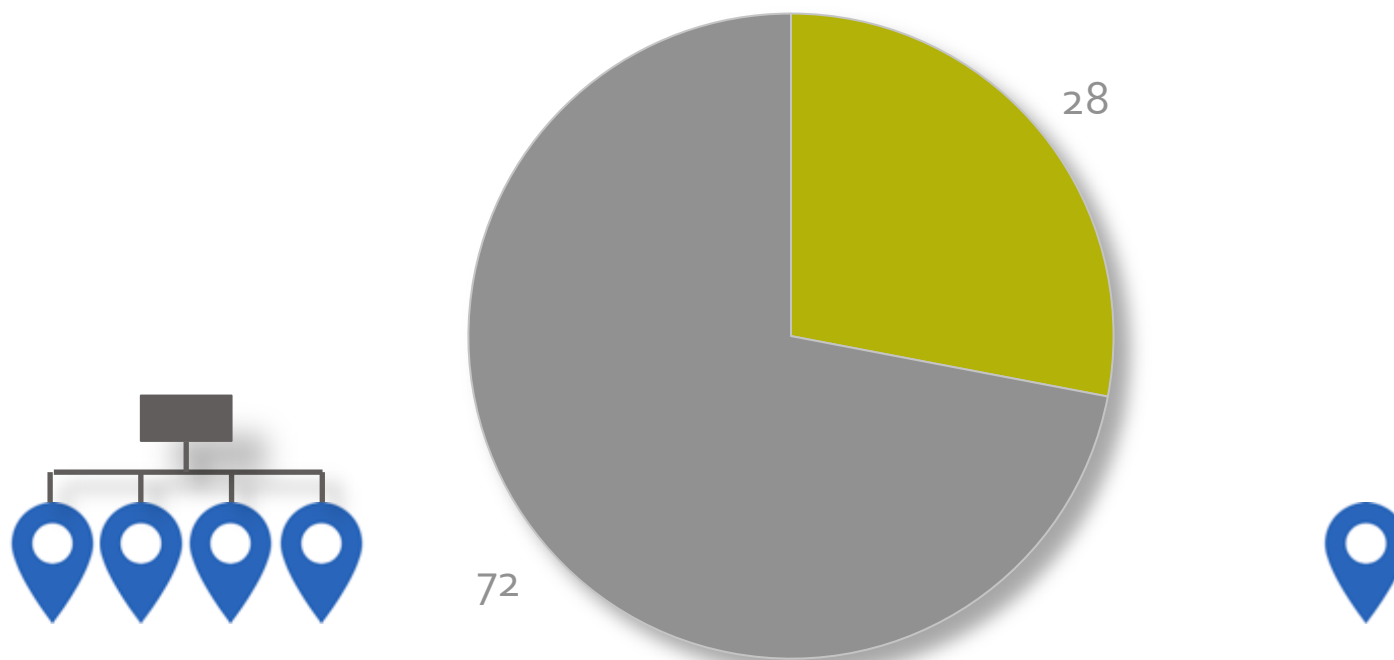
Source : Insee - EPC 2014



# Un commerce de plus en plus concentré

## Concentration capitalistique

Part des ventes du commerce de détail, commerce isolé et organisé (%)



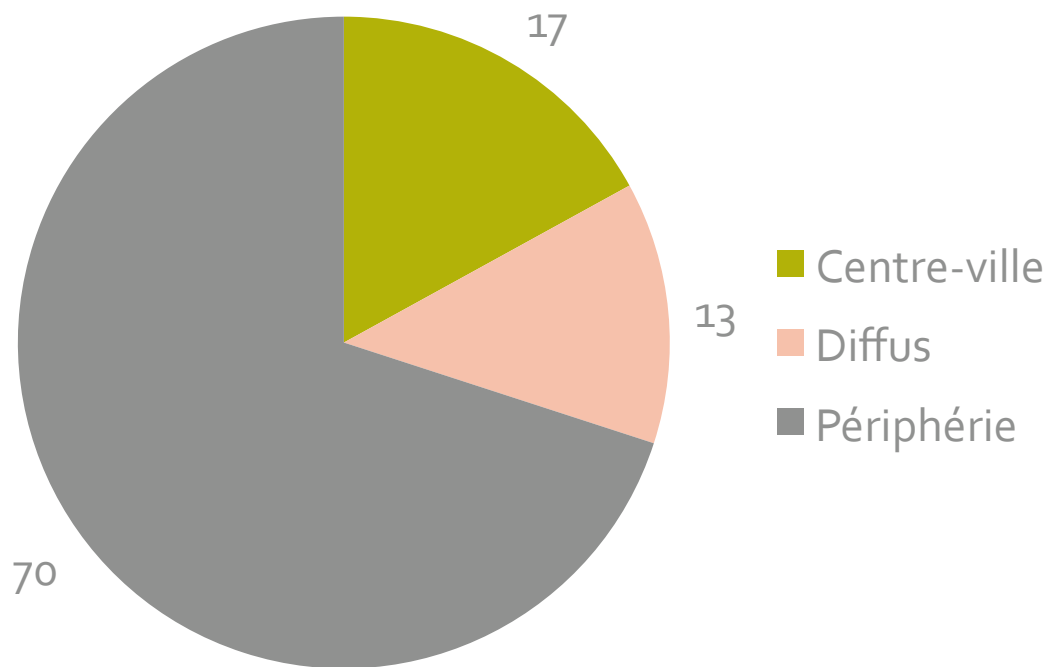
Source : Insee - EPC 2014



# Un commerce de plus en plus concentré

## Polarisation

Part de marché par lieux de vente

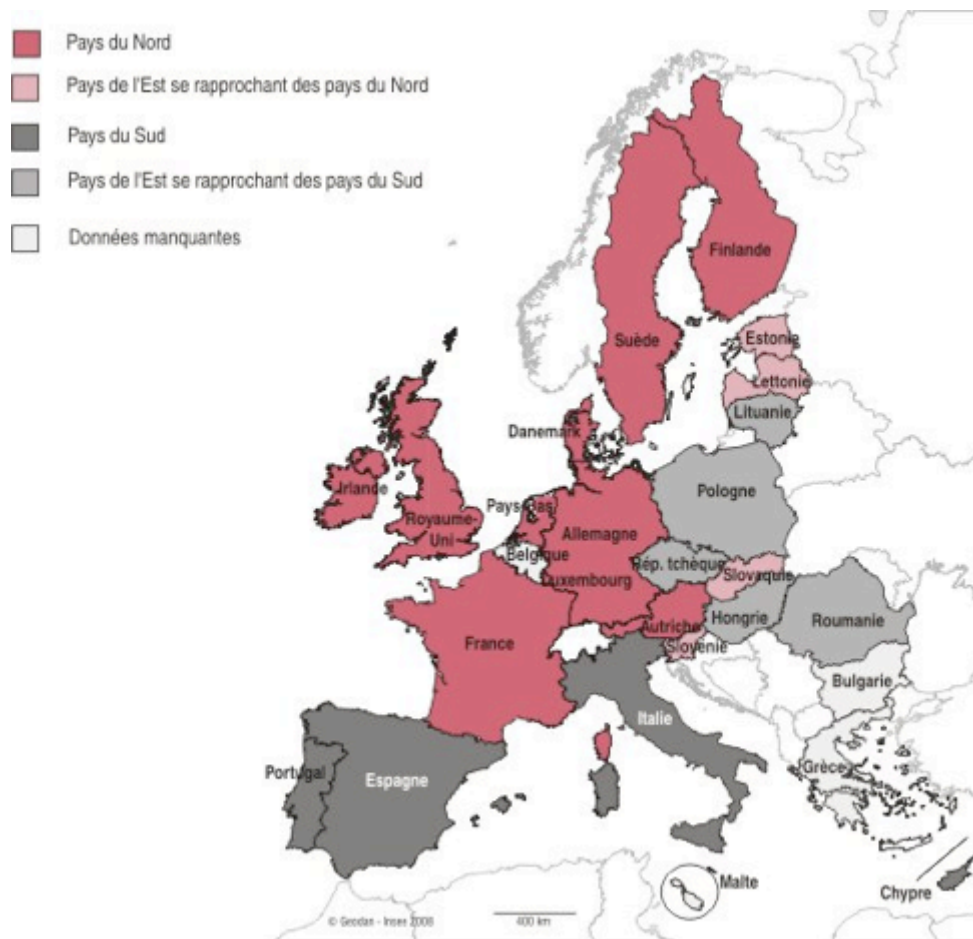


Source : Estimation P. Madru, 2016



# Un commerce de plus en plus concentré

## Les spécificités du modèle français





Dynamique du commerce moderne

Une crise de croissance

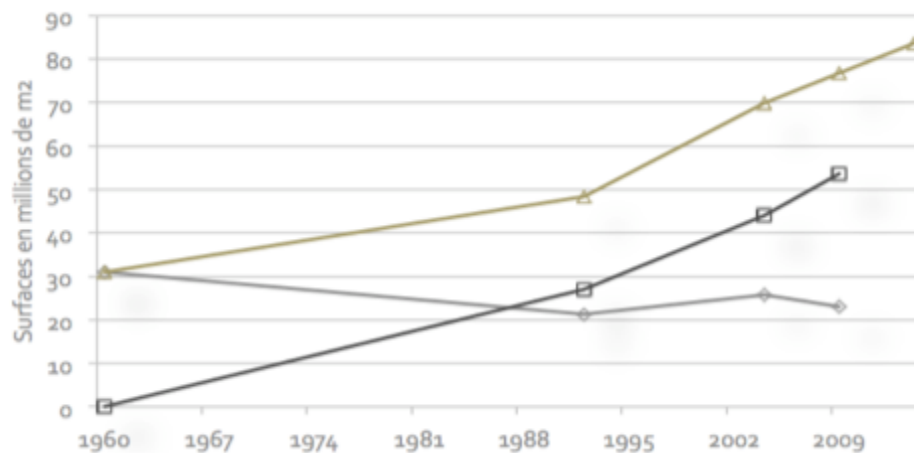
Les controverses de la planification commerciale



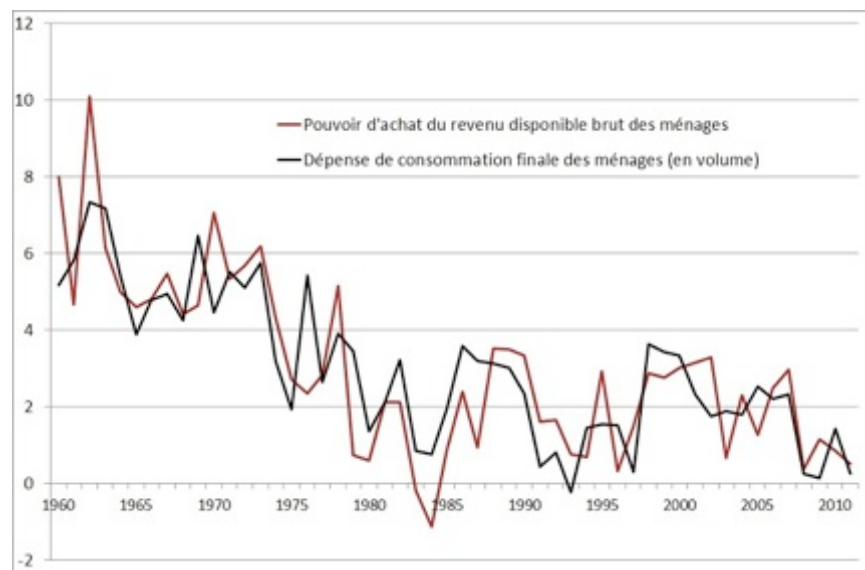
# Un commerce en crise de croissance

## Surproduction de surfaces

Evolution de la superficie totale de vente du parc de magasins en France, selon leur format de vente, entre 1966 et 2008 (CNCC, Insee)



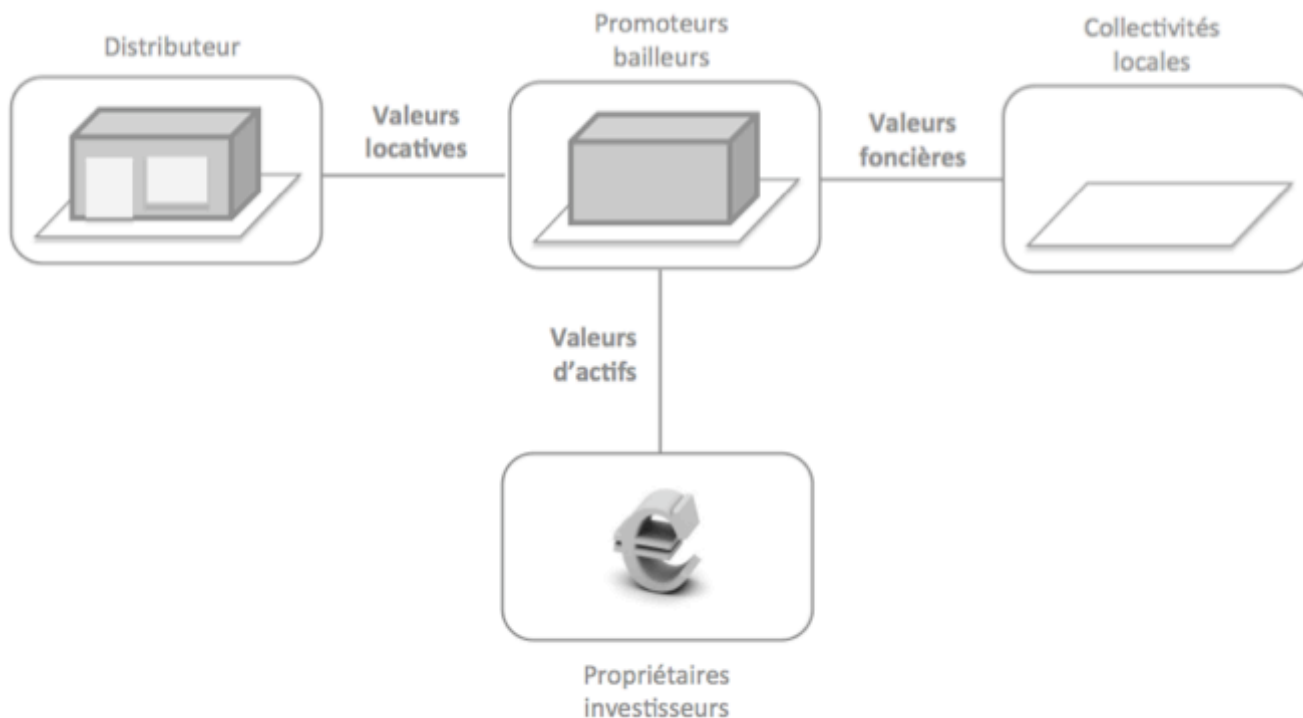
Evolution du pouvoir d'achat et des dépenses de consommation (Insee)



# Un commerce en crise de croissance

## Une grille de lecture

La chaîne de valeur de l'immobilier commercial



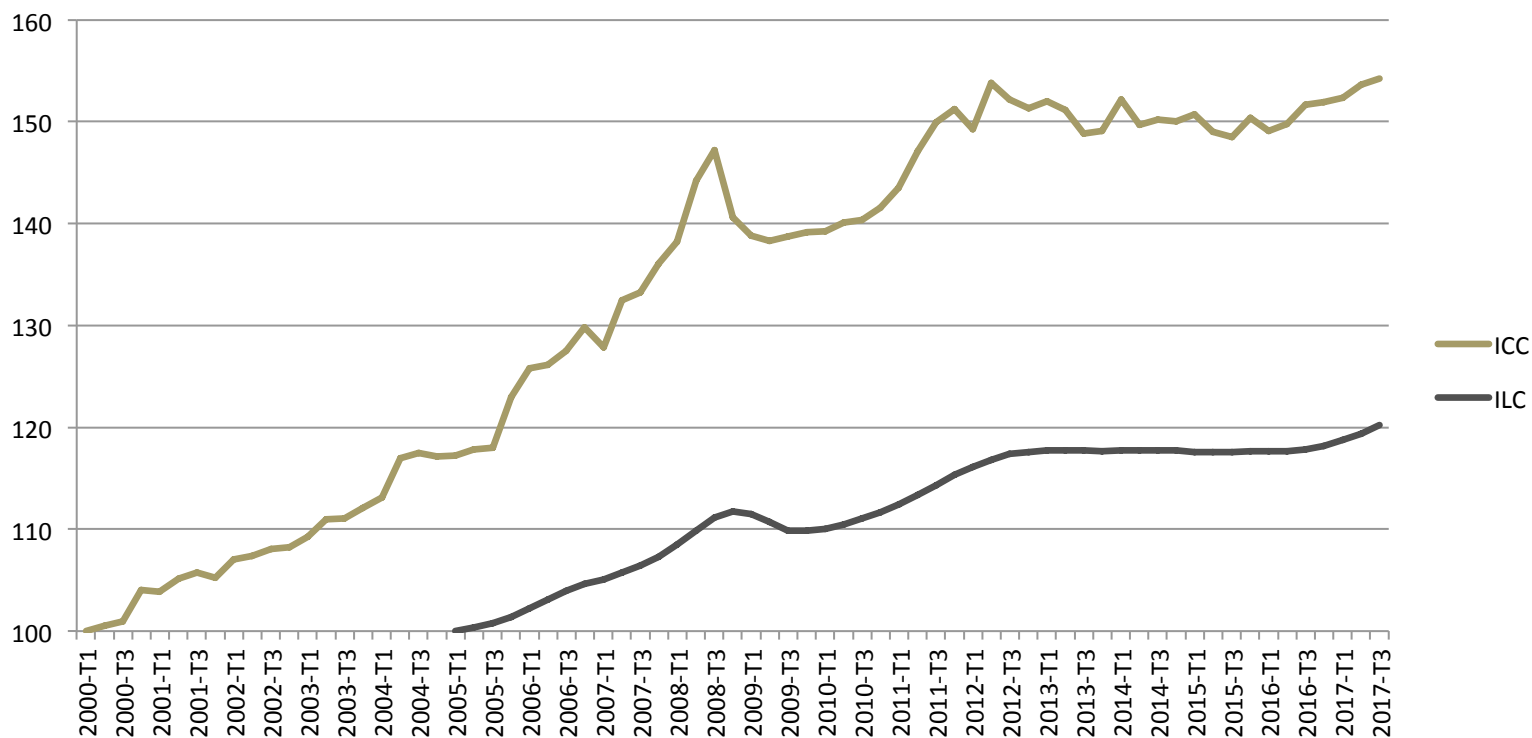
Source : Madry, 2011



# Un commerce en crise de croissance

Des locaux de plus en plus chers ...

Evolution de l'indice du coût de la construction (ICC – base 100 en 2000)  
et de l'indice des loyers commerciaux (ILC – base 1000 en 2005)



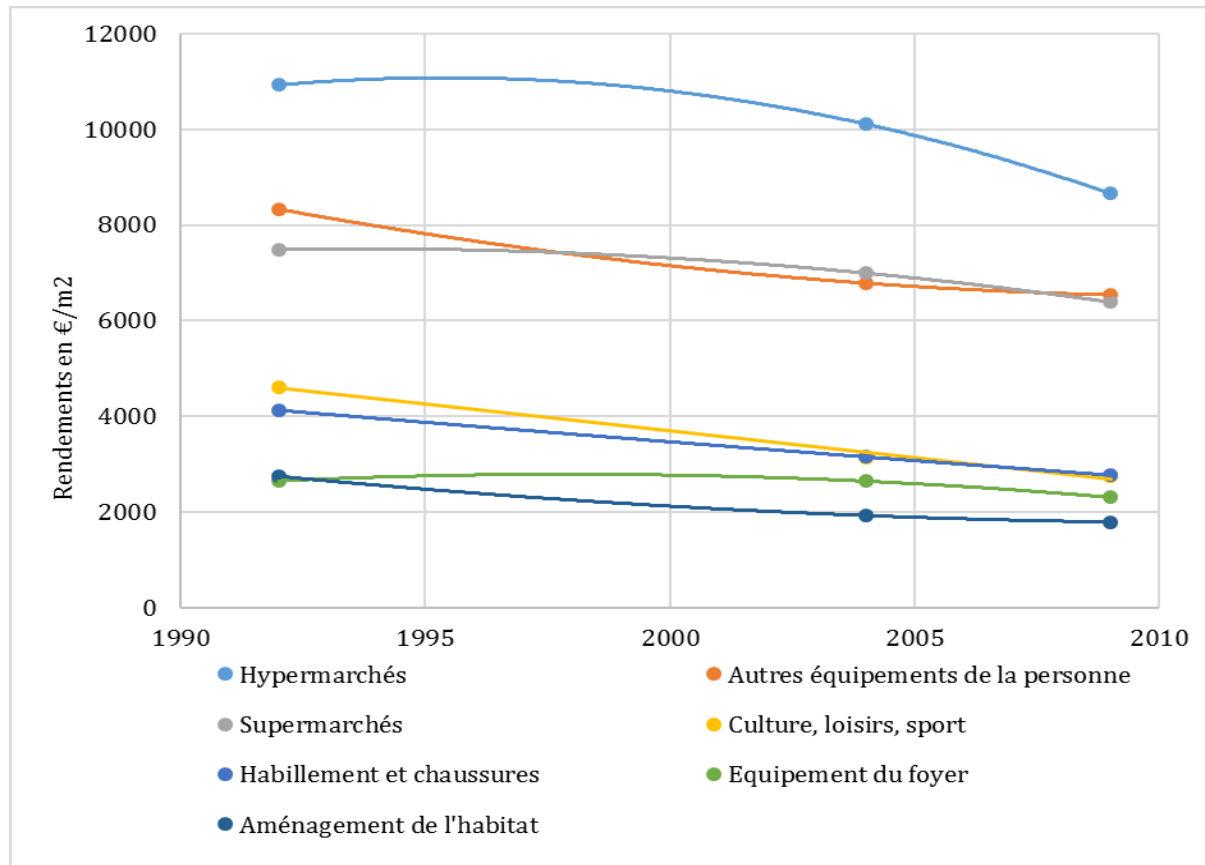
Source : Insee



# Un commerce en crise de croissance

... et de moins en moins performants

Evolution des rendements moyens (en chiffre d'affaires annuel par m<sup>2</sup> de vente) dans le commerce de détail, entre 1992 et 2009 (*Insee*)

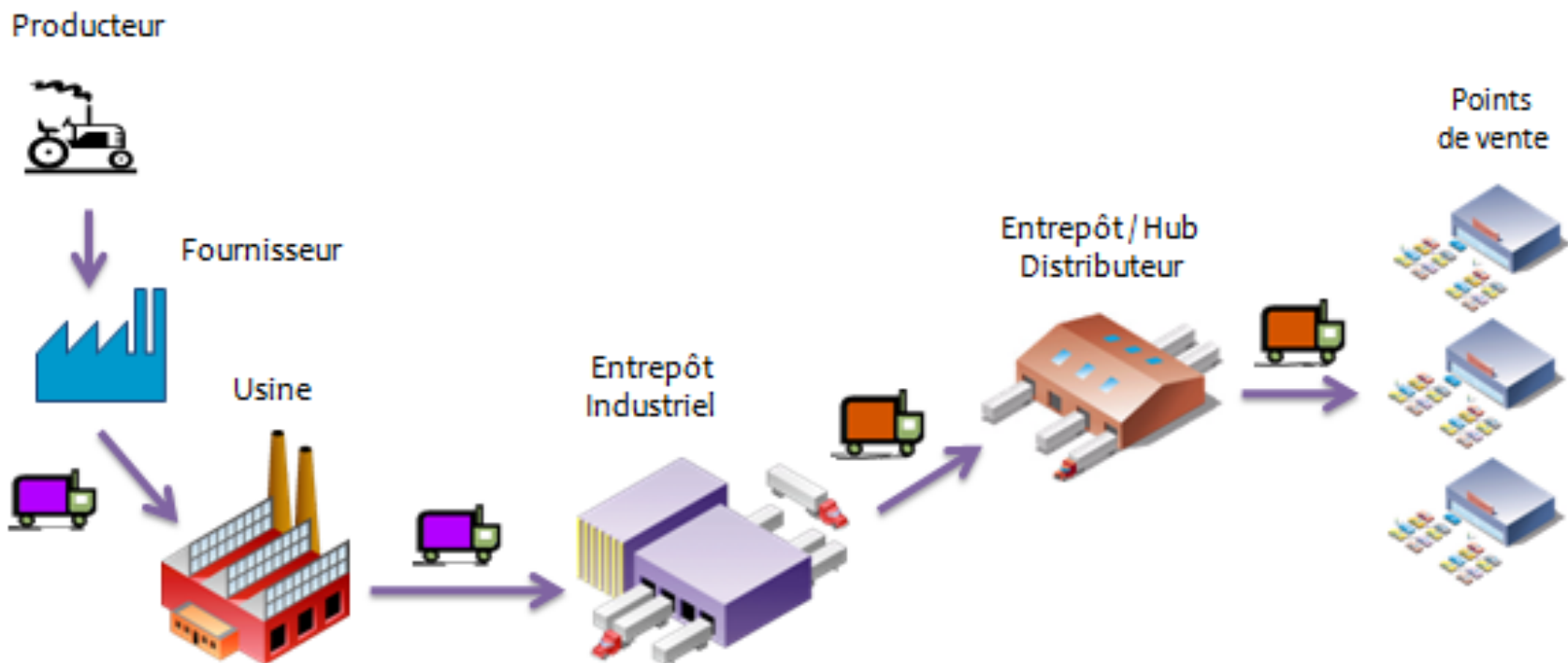


Source : Insee 2009



# Un commerce en crise de croissance

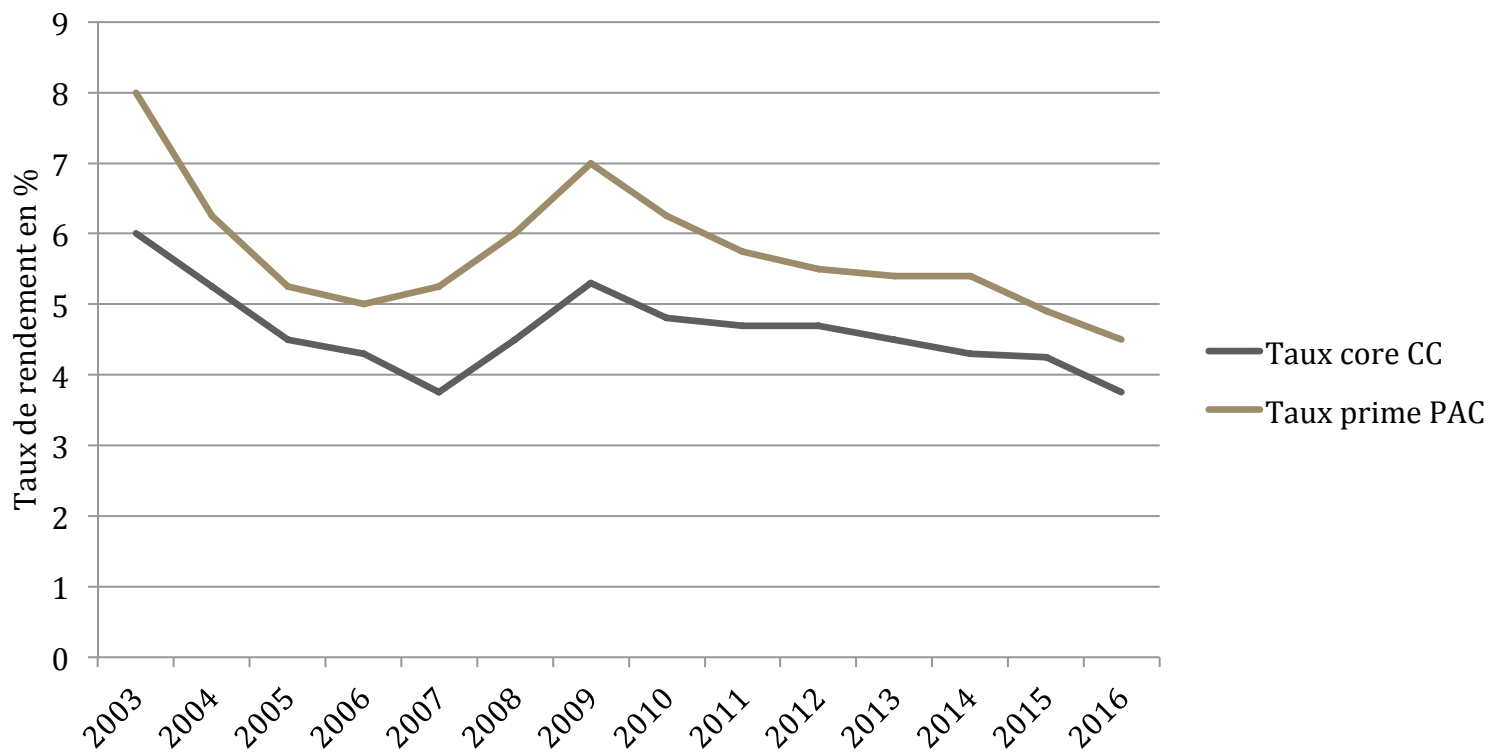
Du commerce intégré au commerce congloméral



# Un commerce en crise de croissance

## Un marché immobilier a-cyclique

Evolution des taux de rendement des centres commerciaux (CC) et des parcs d'activité commerciale (PAC) en France



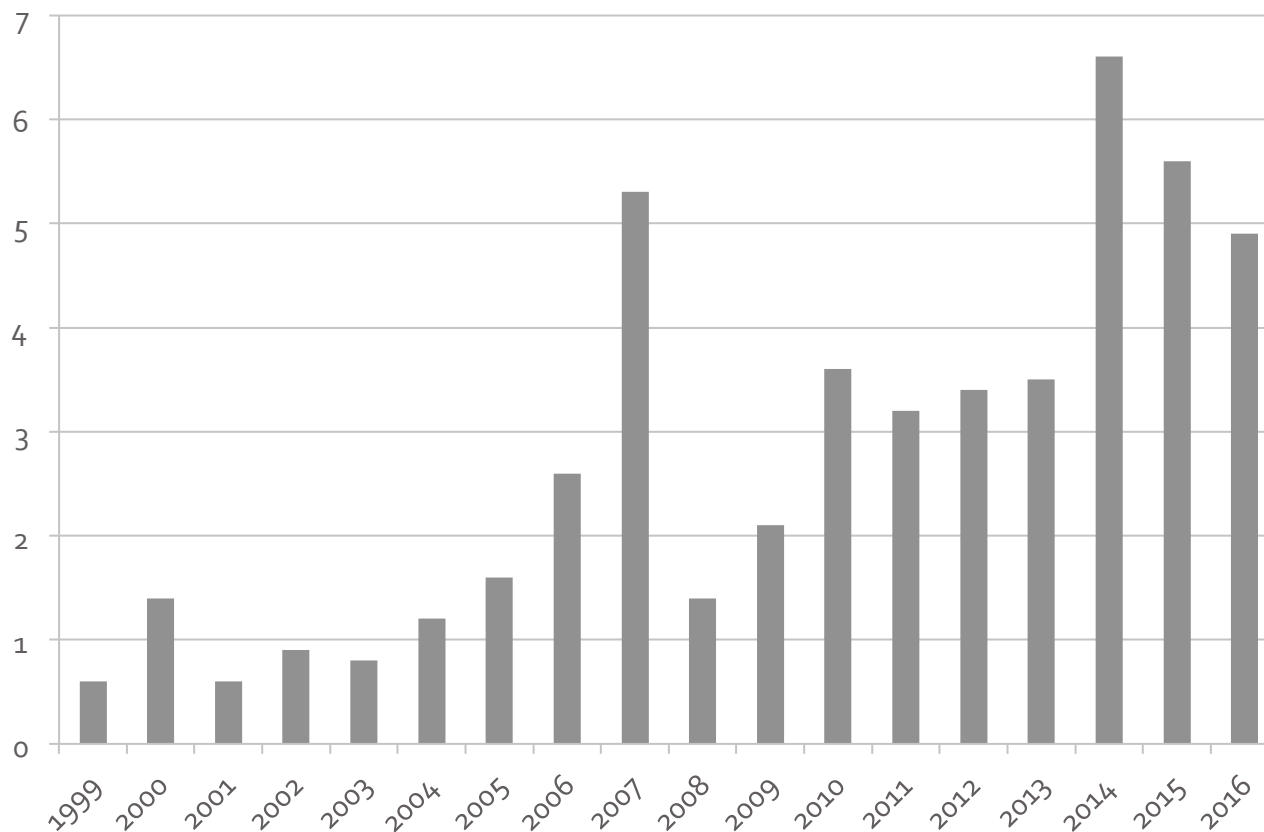
Source : RCG



# Un commerce en crise de croissance

## Un marché immobilier a-cyclique

Evolution de l'investissement en immobilier de commerce en France (Md€)



Source : RCG – y compris opérations d'acquisition et de fusion entre foncières





# Un commerce en crise de croissance

## La compétition territoriale

Du cœur de ville au cour d'agglomération



# Un commerce en crise de croissance

## La compétition territoriale

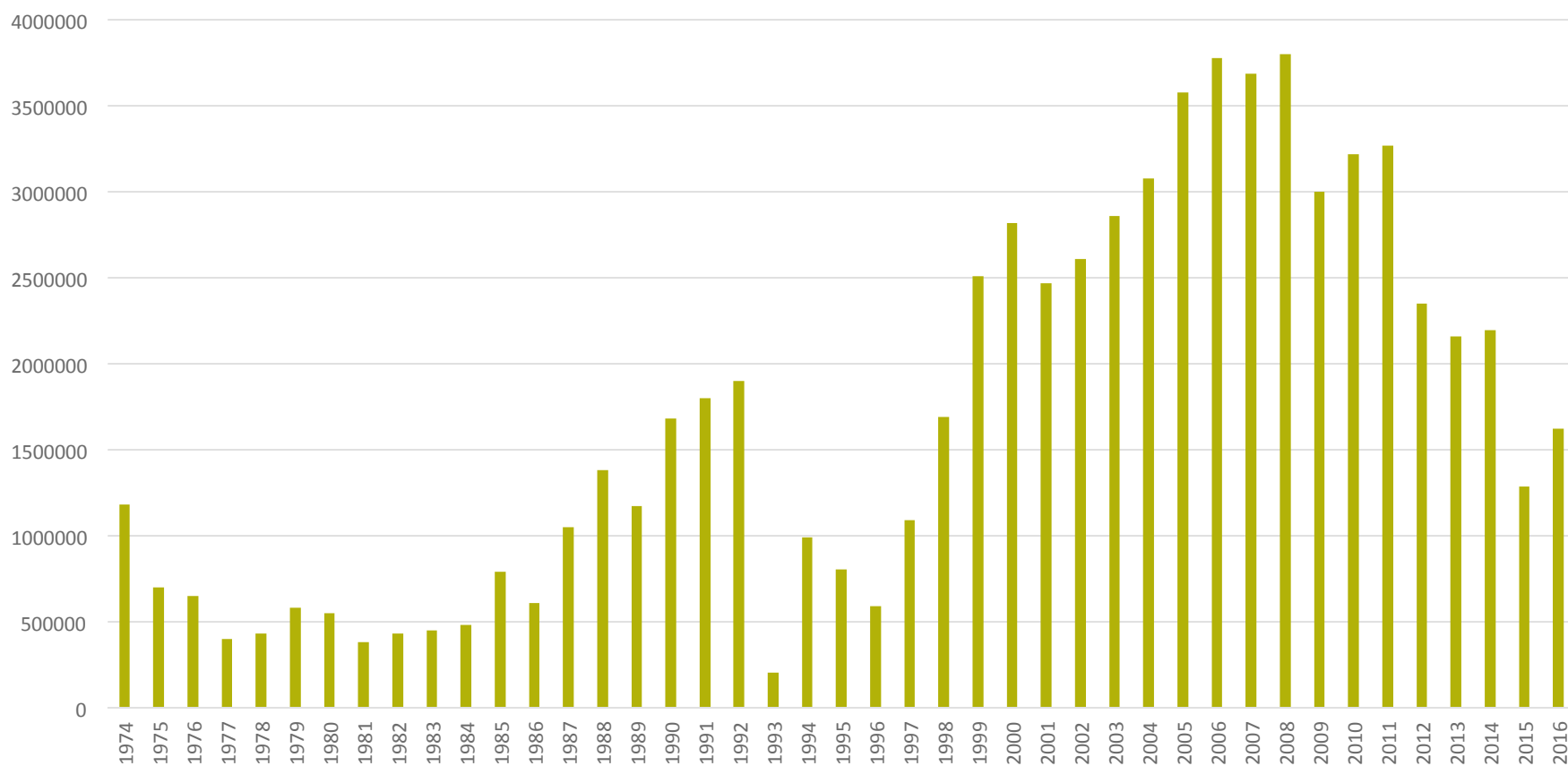
Renforcer l'attraction, limiter l'évasion



# Un commerce en crise de croissance

## 40 ans d'urbanisme commercial

Surfaces commerciales autorisées chaque année en France, selon les différents régimes d'urbanisme commercial en vigueur (CDUC en 1974, CDEC en 1996, CDAC depuis 2008)



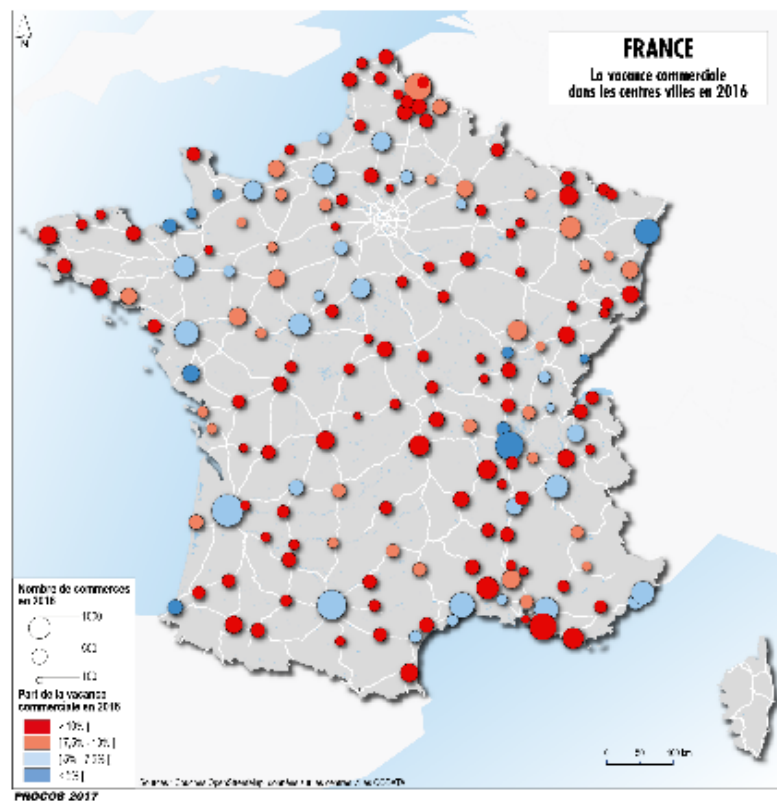
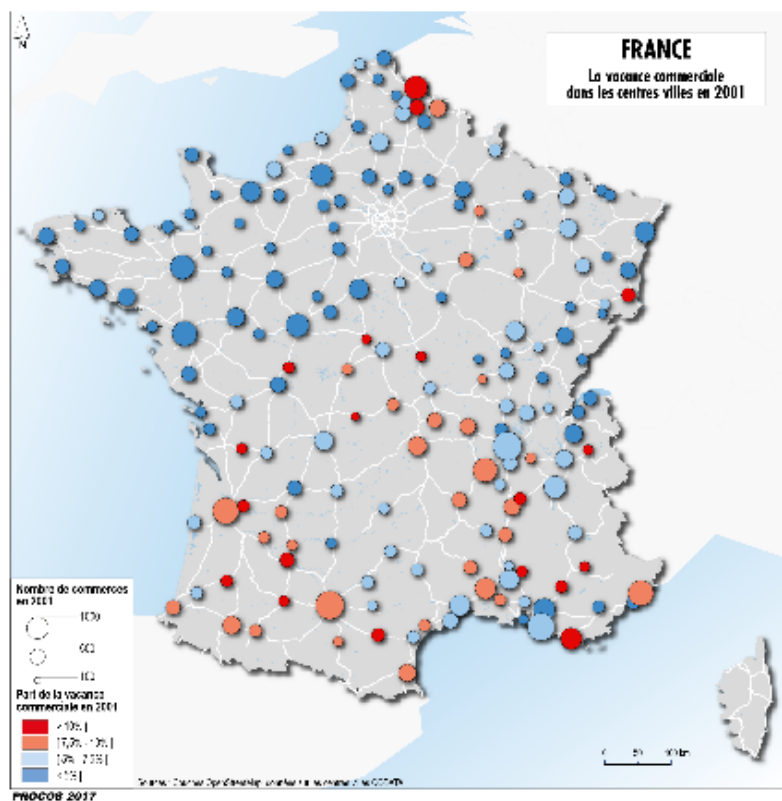
Source : Desse, Kyris



# Un commerce en crise de croissance

## La vacance commerciale

Evolution des taux de vacance commerciale dans 200 centres villes entre 2001 et 2016



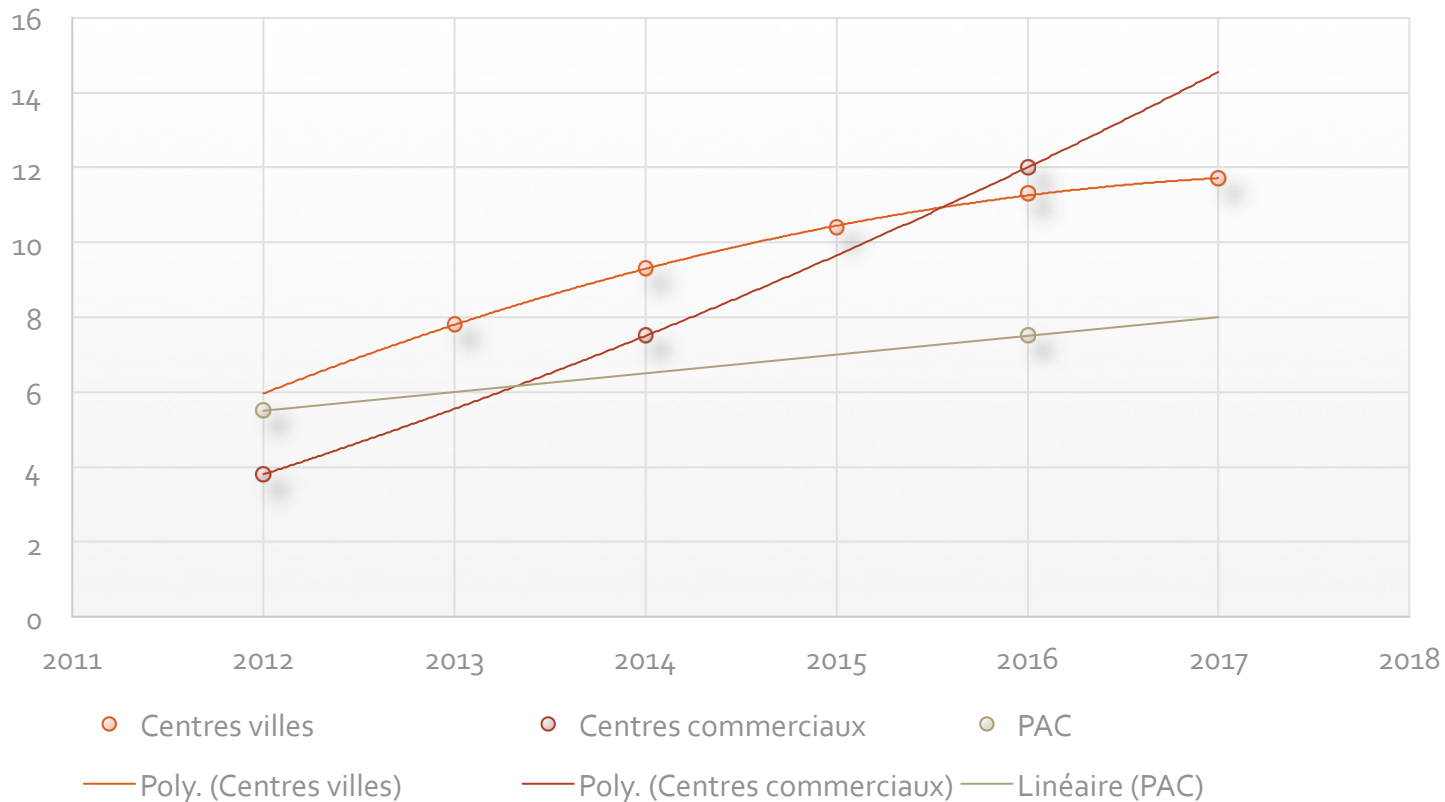
Source : IVC, données Codata (hors Corse et IDF). Conception graphique : SIG Procos.



# Un commerce en crise de croissance

## La vacance commerciale dans les pôles commerciaux

Evolution du taux de vacance commerciale par type de pôles marchands en 2016



Source : IVC, données Codata 2016



Dynamique du commerce moderne

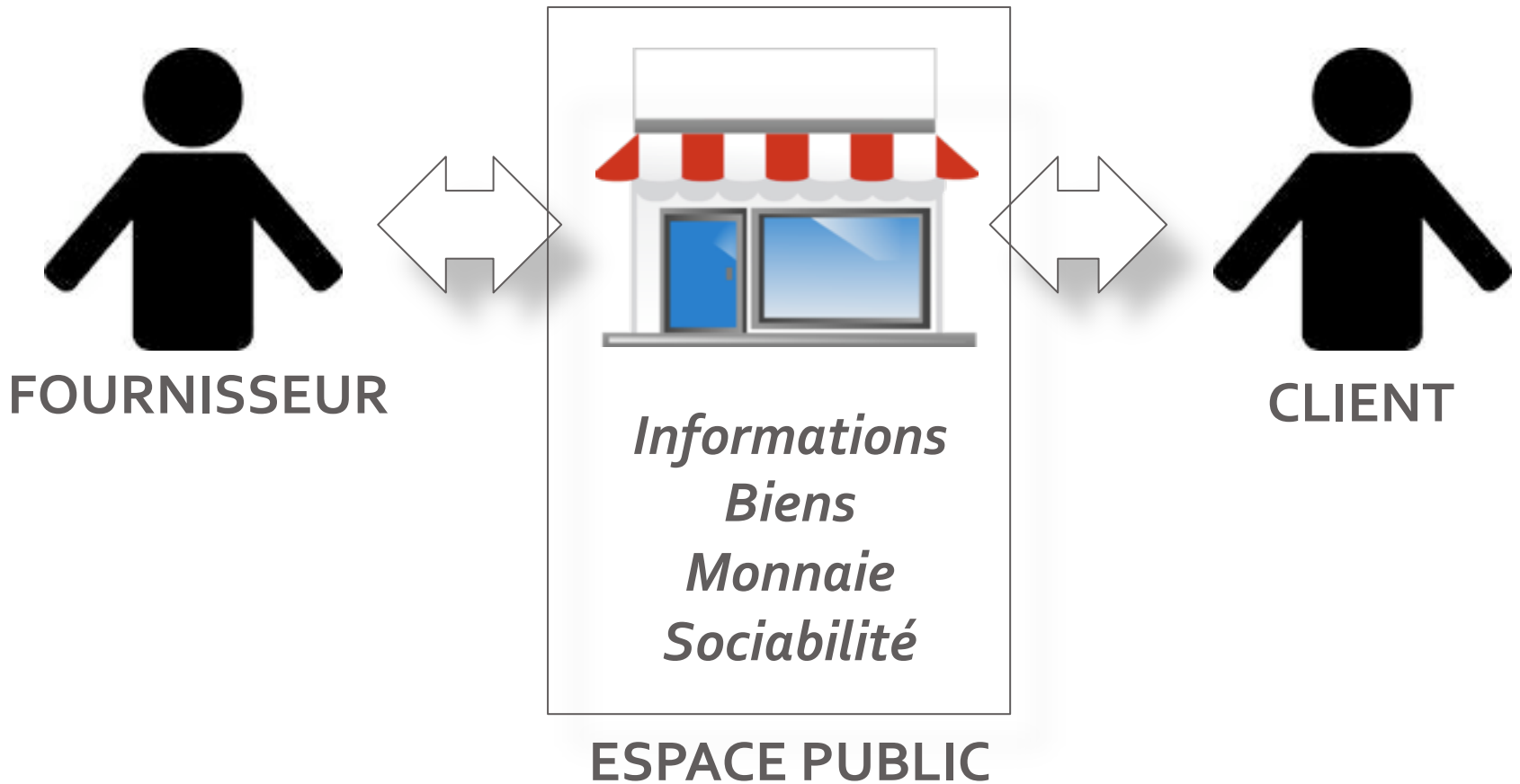
Une crise de croissance

Les controverses de la planification commerciale



# Prospective

Intégrer la nouvelle « révolution commerciale »



# Prospective

Une troisième « révolution commerciale » ?





# Prospective

Régime économique / régime urbain



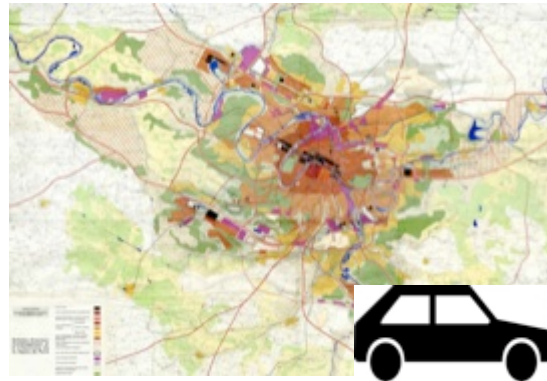
# Prospective

Régime économique / régime urbain



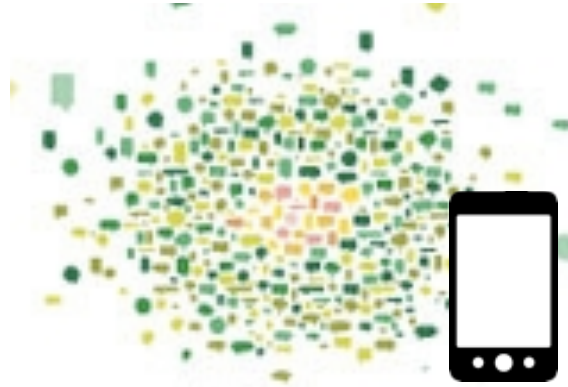
# Prospective

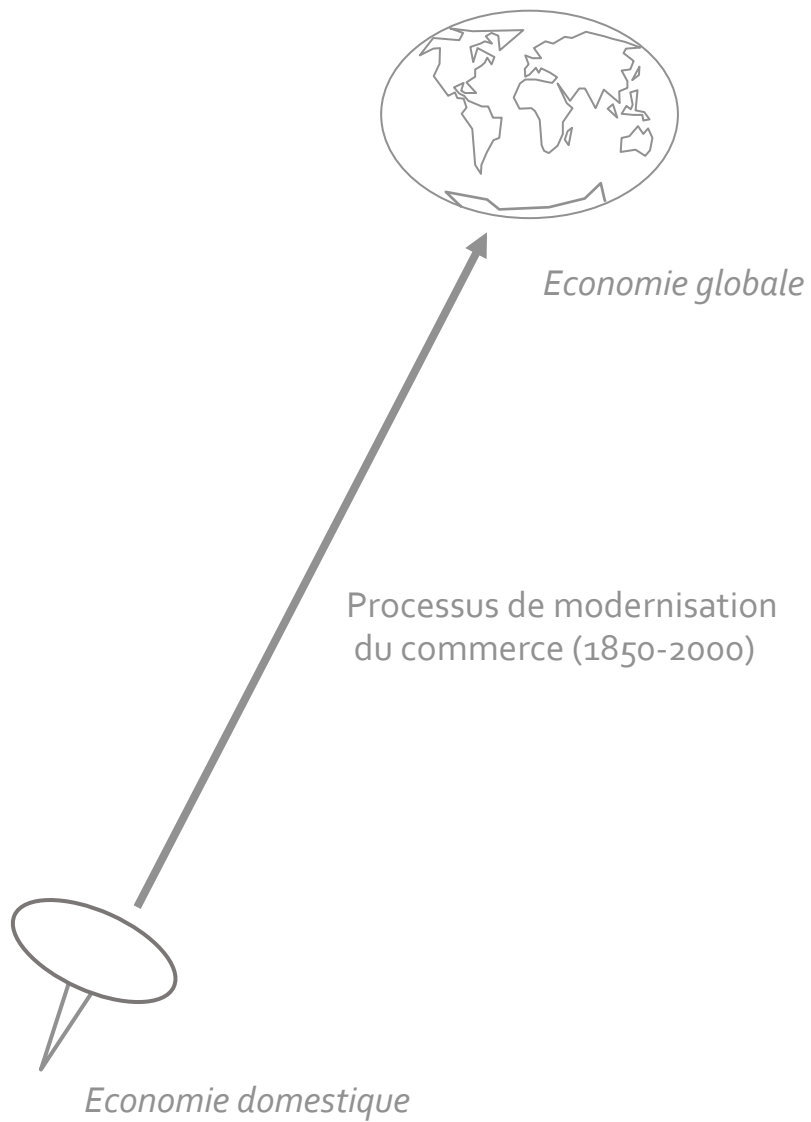
Régime économique / régime urbain

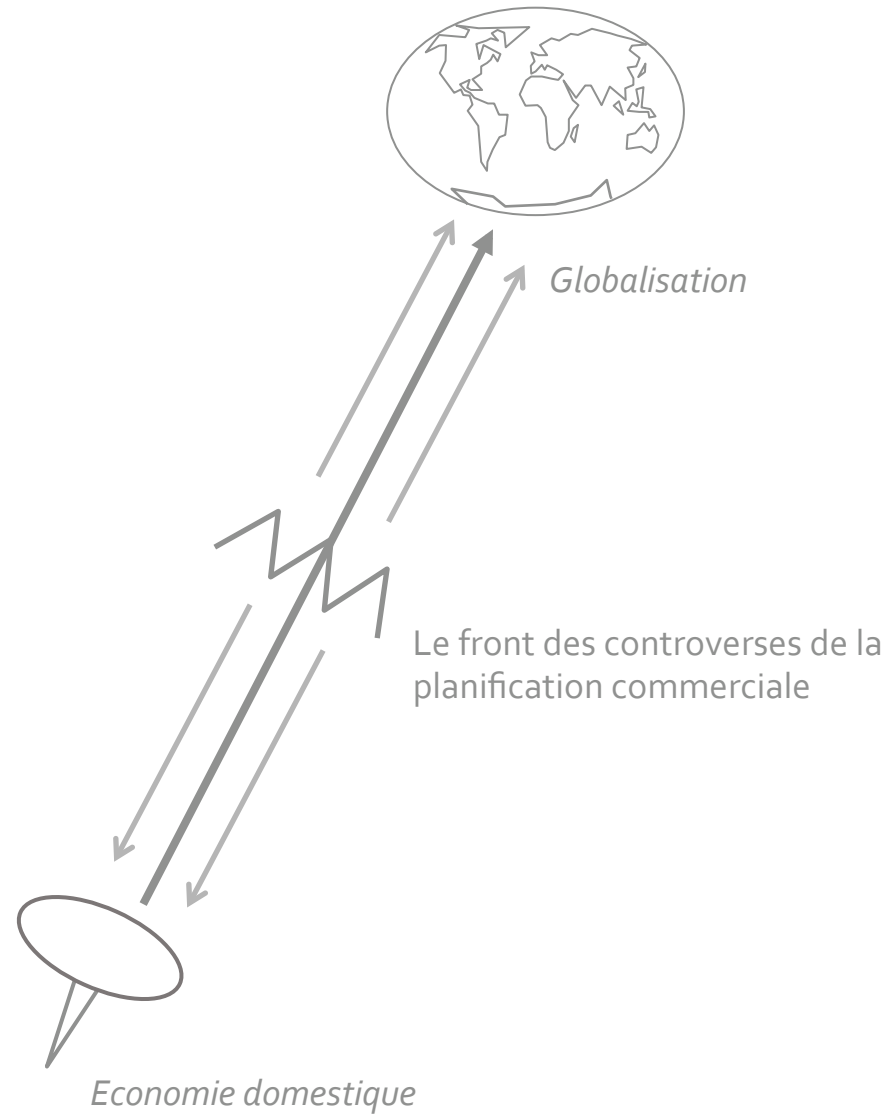


# Prospective

Régime économique / régime urbain





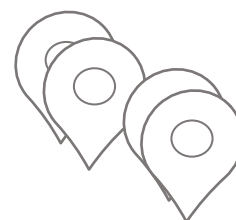




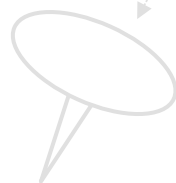
*Désintermédiation*

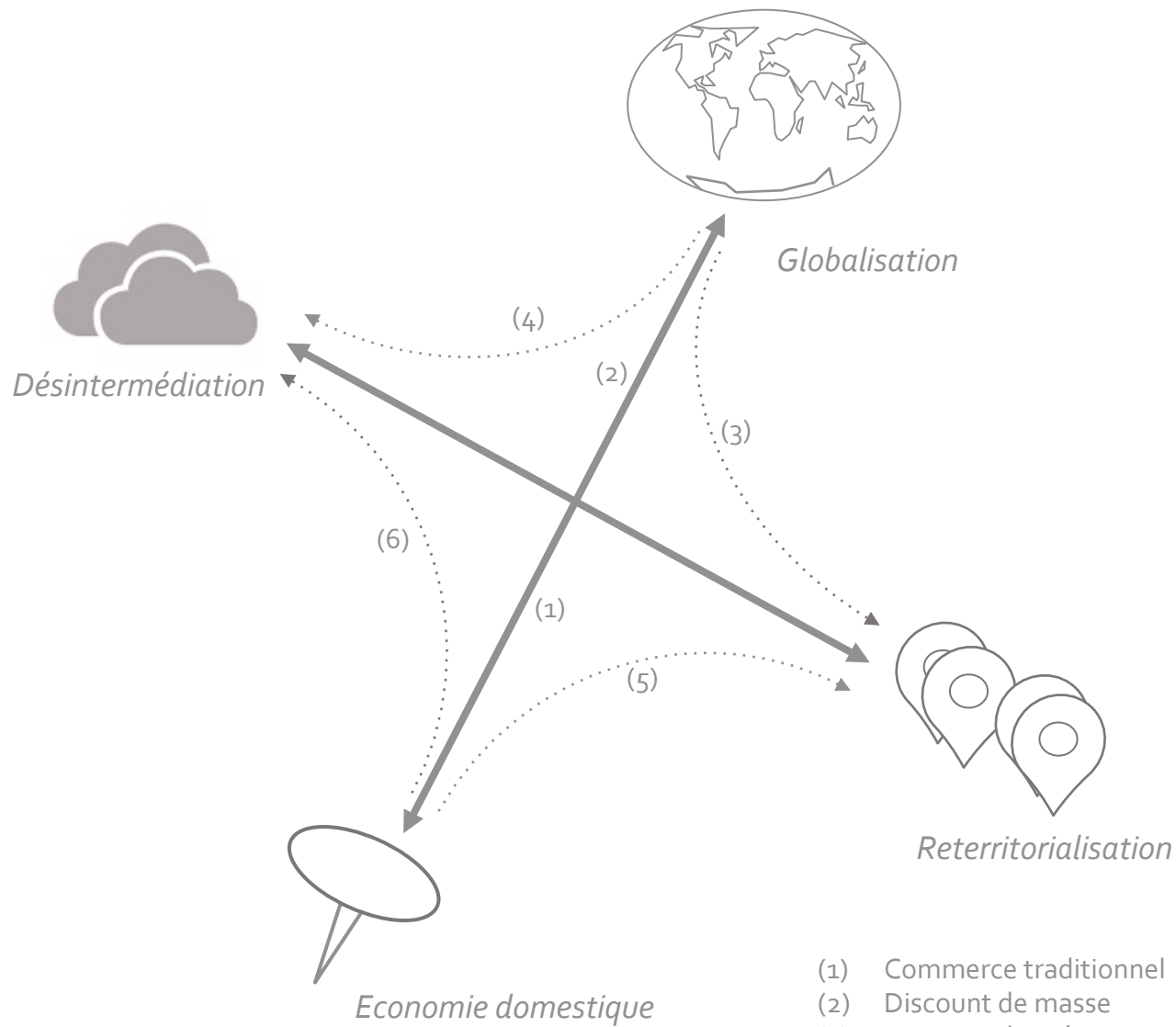


Le nouvel axe de modernisation du commerce (2000...)



*Reterritorialisation*





- (1) Commerce traditionnel
- (2) Discount de masse
- (3) Discount de précision
- (4) Hyper-discount
- (5) Néo commerce traditionnel
- (6) Proto-commerce







