

LES OBSERVATOIRES DE L'AUD

L'IMMOBILIER COMMERCIAL DANS L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-OMER DYNAMIQUES ET ENJEUX



EDITO

Le commerce et l'artisanat sont des composantes importantes de nos territoires. En créant de l'emploi, en animant les centres villes, en apportant de nombreux services à nos concitoyens, les commerçants et les artisans sont un rouage indispensable à la vie de nos communes. Cependant, ce secteur doit faire face aujourd'hui à de nombreux défis. Dans l'Audomarois, après plusieurs années de croissance, le commerce marque le pas et enregistre une diminution de ses effectifs depuis 2010, comme le souligne l'Observatoire de l'Emploi du Pays de Saint-Omer. Baisse du pouvoir d'achat, évolution des modes de consommation (e-commerce), concurrence importante et loyers trop élevés sont souvent les raisons évoquées pour expliquer cette situation. C'est sur ce dernier point, les loyers commerciaux, qu'il a été décidé de mettre en place un outil de suivi et de mesure des charges locatives qui pèsent sur les commerçants. Basé sur une enquête effectuée auprès de plus de 1000 commerçants et enrichi des connaissances d'experts, ce nouvel observatoire s'est voulu le plus complet possible.

François DECOSTER
Président de l'AUD



RÉSUMÉ

Si le parc immobilier commercial de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (CASO) se caractérise par un taux de vacance élevé (environ 13,3%), les loyers des locaux commerciaux sont proches de ceux constatés sur d'autres territoires comparables à l'Audomarois.



AGENCE
D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre artoise

L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-OMER



LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX, PLUS D'UN QUART DES ÉTABLISSEMENTS DU TERRITOIRE

En 2012, le nombre d'établissements des secteurs «Commerce, Hébergement, Restauration» s'élève à 1303 sur le territoire de la CASO dont 458 se situent au sein de la ville-centre : Saint-Omer. À l'échelle des deux territoires (CASO et Saint-Omer), ces secteurs représentent plus d'un établissement sur 4. C'est plus qu'aux niveaux régional et national où ces domaines d'activités constituent respectivement 23,3% et 20,1% des établissements.

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS ET POIDS DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

	 AGRICULTURE	 INDUSTRIE	 CONSTRUCTION	 COMMERCE HEBERGEMENT RESTAURATION	 TRANSPORT	 ACTIVITÉS DE SERVICES	 ACTIVITÉS TECHNIQUES ET SCIENTIFIQUES	 ADMINISTRATION PUBLIQUE
SAINT-OMER	75 soit 4,5%	61 soit 3,6%	98 soit 15,9%	458 soit 27,4%	15 soit 0,9%	405 soit 24,2%	262 soit 15,7%	299 soit 17,9%
CASO	381 soit 7,5%	295 soit 5,8%	415 soit 8,2%	1303 soit 26%	96 soit 1,9%	1134 soit 22,3%	621 soit 12,2%	825 soit 16,3%
RÉGION NORD PAS-DE-CALAIS	6,7%	4,9%	8,9%	23,3%	2%	22,2%	16%	15,9%
FRANCE MÉTROPOLITAINE	10,6%	5,1%	9,7%	20,1%	2%	21,5%	18,3%	12,6%

LE COMMERCE, SECOND EMPLOYEUR DU TERRITOIRE

EFFECTIFS SALARIÉS ET POIDS DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

	 AGRICULTURE	 INDUSTRIE	 CONSTRUCTION	 COMMERCE HEBERGEMENT RESTAURATION	 TRANSPORT	 ACTIVITÉS DE SERVICES	 ACTIVITÉS TECHNIQUES ET SCIENTIFIQUES	 ADMINISTRATION PUBLIQUE
SAINT-OMER	74 soit 1,3%	502 soit 9%	318 soit 5,7%	900 soit 16,1%	81 soit 1,4%	521 soit 9,3%	470 soit 8,4%	2728 soit 48,8%
CASO	175 soit 0,6%	9349 soit 32,2%	1311 soit 4,5%	4922 soit 16,2%	1708 soit 5,9%	1127 soit 3,9%	2091 soit 7,2%	8337 soit 28,7%
RÉGION NORD PAS-DE-CALAIS	0.8%	15.9%	6.4%	16.7%	5.9%	7%	11.2%	36.1%
FRANCE MÉTROPOLITAINE	1.1%	14.6%	6.5%	17.7%	6.1%	8.4%	13.9%	31.6%

Source : INSEE, Base CLAP 2012

RESSENTI SUR LA SITUATION DU COMMERCE À SAINT-OMER



Entretien avec David TANCHON,
Restaurateur et Président
de l'Union Commerciale « Saint-Omer,
Cité Marchande »

A l'échelle de la CASO, le commerce emploie 4922 personnes, ce qui représente 16, 2% des emplois salariés du territoire. A l'échelle de la ville de Saint-Omer, ce sont 900 personnes qui travaillent comme salarié d'une activité commerciale. Un chiffre qui place Saint-Omer très proche de l'intercommunalité avec 16,1% de l'emploi salarié lié au commerce. Enfin, les pourcentages constatés sur l'intercommunalité et sur Saint-Omer sont légèrement plus bas que ceux observés aux échelles régionale et nationale puisqu'en Nord-Pas de Calais, le commerce rassemble 16,7% de l'emploi salarié total alors que ce chiffre est d'un point supérieur à l'échelle de la France Métropolitaine.

« Si le commerce audomarois est favorisé par l'aspect patrimonial et touristique du territoire, il connaît dans le même temps des difficultés, comme en témoigne la dizaine de cellules vides dans la rue de Dunkerque.

Pour expliquer cette situation, plusieurs facteurs peuvent être évoqués. Ainsi, un tiers des difficultés qui pèsent sur les commerçants sont dues à l'environnement économique dans lequel ils opèrent. Alors que la conjoncture économique est difficile au niveau national, elle l'est particulièrement sur le territoire audomarois avec les restructurations en cours dans le secteur de l'industrie. Un fait qui a eu pour conséquence de faire baisser le chiffre d'affaires de nombreux commerces. Les charges (taxes, loyers), quant à elles, ne baissent pas, on constate même une hausse pour certaines d'entre elles (TVA). Dès lors, l'effort consenti par les commerçants est plus grand et rend leur activité fragile.

Le second facteur est relatif aux aménagements. En effet, le centre-ville de Saint-Omer se caractérise par un schéma de circulation pas toujours évident pour les clients. De plus, l'accessibilité au stationnement est limitée, notamment du fait que ce dernier soit payant. Si l'on parle de cadre, on peut aussi parler de la « zone Auchan ». Personnellement, je ne pense pas que cette dernière ait fait du tort au commerce audomarois. Au contraire, elle a permis de relocaliser des consommateurs qui, avant cela, allaient sur Boulogne par exemple. Toutefois, il est vrai que son agrandissement a provoqué la hausse considérable de l'offre de commerces et, par conséquent, la concurrence entre ses derniers. Dans un contexte économique difficile, cela peut être mal vécu. Enfin, le dernier tiers est dû au retard que nous avons par rapport aux changements sociétaux. Je veux parler ici du développement du numérique et des nouveaux modes de vie : ménages qui n'ont pas le temps de faire les magasins la semaine, pratique du shopping pendant la pause déjeuner... »

LE PARC IMMOBILIER COMMERCIAL DE L'AGGLOMÉRATION

DES LOCAUX AUX OCCUPATIONS DIVERSES

En 2015, on compte 1229 locaux commerciaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer dont 4 sur 10 sont situés sur la commune de Saint-Omer, regroupant à elle seule 524 locaux.

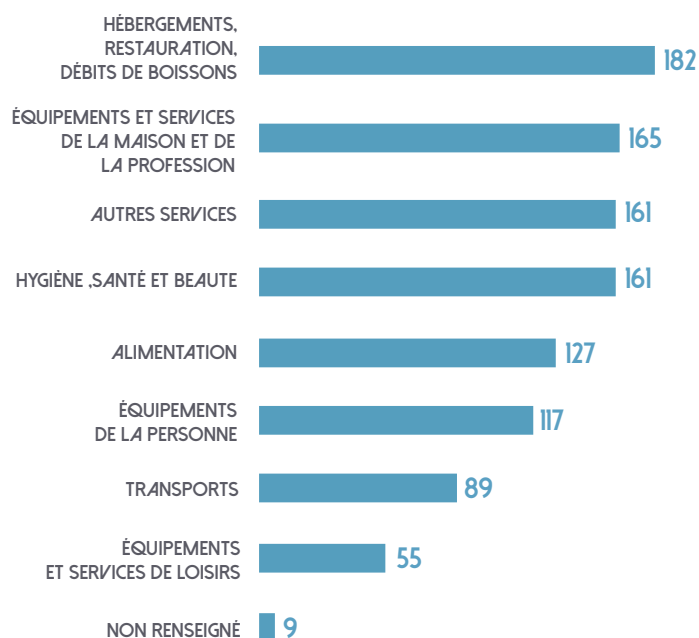
Concernant l'usage de ces locaux, on remarque que l'hébergement, la restauration et les débits de boissons sont les activités les mieux représentées au sein du parc immobilier de l'agglomération (182 établissements) suivies de très près par les activités d'équipements et services de la maison et de la profession (165 établissements) et par les activités d'équipements de la personne et des autres services (161 établissements pour chacune de ces catégories).



LA VACANCE SUR D'AUTRES TERRITOIRES

Dans son atlas du Commerce 2014, la CCI de Quimper-Cornouaille présente les taux de vacance observés dans plusieurs communes de son territoire. On constate ainsi un taux de vacance de 12% pour Concarneau (environ 18 500 habitants), 17 % pour Douarnenez (près de 15 000 habitants), 28 % pour Quimperlé (12 000 habitants), 14 % pour Pont-l'Abbé (9 000 habitants) et 16% pour Quimper (plus de 60 000 habitants). L'étude de Procos (fédération qui représente des enseignes) effectuée sur 200 centres-villes appartenant à des unités urbaines de plus de 50 000 habitants, évoque quant à elle un taux de vacance moyen global de 8,5%. Ce chiffre est en augmentation puisqu'il atteignait 7,8% en 2013 et 7,2% en 2012. L'étude constate aussi des taux de vacance plus importants au sein des centres-villes de « petites villes » (agglomérations urbaines de moins de 100 000 habitants), avec un taux de vacance commerciale de 9,3 % pour les agglomérations de moins de 50 000 habitants et de 10,2 % pour les agglomérations de 50 000 à 100 000 habitants.

NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX PAR TYPE D'ACTIVITÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA CASO EN 2015



Source : Inventaire AUD

UN PARC CARACTÉRISÉ PAR UNE VACANCE IMPORTANTE

En 2015, sur les 1229 locaux observés à l'échelle de la CASO, 163 n'étaient pas occupés soit un taux de vacance de 13,3%. A l'échelle de Saint-Omer, ce taux de vacance est plus élevé de 3 points. En effet, avec 87 locaux vacants sur les 524 observés au total, Saint-Omer se caractérise par un taux de vacance de 16,6%. Ces chiffres, bien qu'élevés, ne semblent pourtant pas être une situation propre au territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (voir encadré).

LE MONTANT DES VENTES DE LOCAUX COMMERCIAUX

PRIX PAR M² DES TRANSACTIONS DE LOCAUX
COMMERCIAUX OBSERVÉS SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE SAINT-OMER ENTRE 2005 ET 2014

	PRIX DE VENTE AU M ² Médians	PRIX DE VENTE AU M ² Haut	PRIX DE VENTE AU M ² Bas
 BOUTIQUE Hyper-Centre	1176€	1823€	1036€
 GRANDE SURFACE	308€	380€	228€
 GARAGE / HANGAR	189€	292€	118€
 BOUTIQUE Hors Hyper-Centre	711€	939€	518€
 RESTAURANTS	1073€	1458€	958€

Source : Base « Mutation » géolocalisée et retraitée
issues de la base DVF, EPF

REMARQUE

CES CHIFFRES SONT CEUX OBSERVÉS
SUR UNE PÉRIODE DE 10 ANNÉES.
AINSI, ET APRÈS ENTRETIEN AVEC DES
EXPERTS, IL S'AVÉRERAIT QUE LES PRIX
EXERCÉS EN 2015 SE RAPPROCHERAIENT
DES PRIX DE VENTE HAUTS PRÉSENTÉS
CI-DESSUS.

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL À SAINT-OMER DEPUIS LES ANNÉES 2000



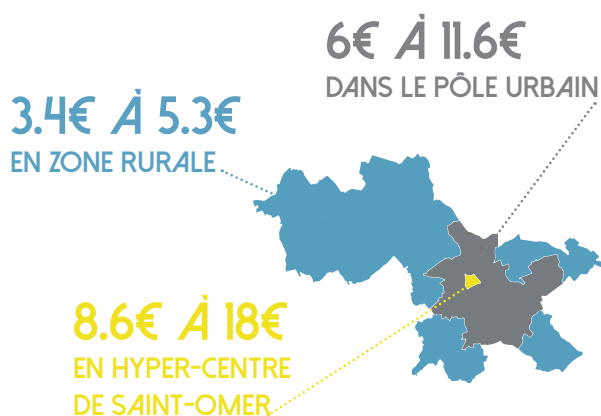
Entretien avec Benjamin GIARDINA,
Gestionnaire de patrimoine

« A Saint-Omer, le marché de l'immobilier commercial a connu une explosion en 2001-2002. Le taux d'évasion de cette commune étant faible, la zone commerciale, encore modeste, et la demande de la population en marque nationale importante, le marché immobilier commercial a attiré de nombreux investisseurs. Une aubaine à l'époque pour les commerçants vendeurs dont le bien avait gagné beaucoup de valeur. Une situation qui fit croître les loyers des locaux commerciaux dans un contexte commercial favorable puisque les activités présentaient une rentabilité importante. Le centre-ville attira de nombreuses enseignes nationales, changeant ainsi rapidement de visage en présentant de nombreux commerces de type « chaîne ». Un point positif pour le centre dont un certain nombre de bâtiments firent l'objet d'une rénovation par les grands groupes. Cette situation a perduré jusqu'en 2008. Par la suite, le contexte économique est devenu plus difficile et plus concurrentiel, notamment avec le développement de zones commerciales en périphérie (créatrices d'emplois certes, mais aussi synonymes de diminution d'activité au niveau du centre-ville). L'évolution de la fiscalité (à l'heure actuelle, les investisseurs immobiliers sont imposés à hauteur de 65%, et ce, hors ISF). A cela s'est ajoutée une augmentation des charges fiscales sur les investisseurs immobiliers décourageant ainsi leur démarche. Les valeurs locatives ont ainsi chuté en quelques années d'environ 60%, réduisant considérablement la rentabilité de l'activité immobilière. Nous avons alors observé le retrait d'importants investisseurs nationaux et ce, au profit d'investisseurs locaux porteurs de projets commerciaux innovants. »

LES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX

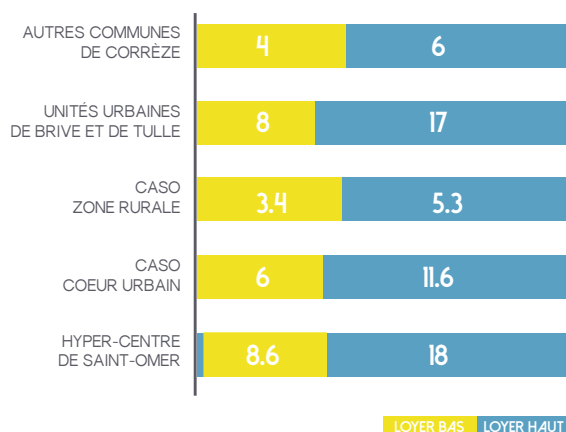
LES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUÉS SUR LA CASO EN 2015

Loyers Hauts et Bas des locaux commerciaux



Source : Base loyers locaux CASO 2015, AUD

COMPARAISON DES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX DE LA CASO AVEC CEUX OBSERVÉS SUR D'AUTRES TERRITOIRES



Source : Base loyers locaux CASO 2015, AUD -
Observatoire économique de l'immobilier
Corrèze 2015, CCI Corrèze

DES LOYERS SIMILAIRES À CEUX CONSTATÉS SUR DES TERRITOIRES ANALOGUES

Si l'on compare les chiffres constatés sur le territoire de la CASO à ceux observés sur des territoires similaires en terme de taille (nombre d'habitants), on remarque que les loyers de la CASO sont légèrement moins élevés. Ainsi, les loyers observés au sein des unités urbaines de Brive et Tulle (respectivement 75 089 et 21 122 habitants alors que l'unité urbaine de Saint-Omer compte 61 324 habitants en 2012) oscillent entre 8 et 17€ alors que ceux des locaux situés au sein du cœur urbain de la CASO se situent entre 6 et 11,6€. Toutefois, il est important de noter que les échelles comparées sont quelques peu différentes et ne concernent pas les mêmes emplacements. Si le secteur « unités urbaines de Brive et Tulle » ne concerne pas les emplacements n° 1, c'est-à-dire les emplacements les plus attractifs et les plus chers, cela est différent pour le secteur « CASO cœur urbain ». En effet, ce secteur exclut tous les commerces situés au sein de l'hyper-centre de Saint-Omer, soit à la fois des emplacements n°1 mais aussi d'autres emplacements non situés en secteur 1. Or, ces derniers sont pourtant très attractifs et leur loyer peut aussi être élevé. Aussi, le fait que ces derniers emplacements soient pris en compte dans le secteur « unités urbaines de Brive et Tulle » et soient exclus dans le secteur « CASO cœur urbain » peut expliquer une partie des différences constatées entre ces deux territoires.

Enfin, les loyers constatés au sein du secteur « autres communes du département de Corrèze » sont proches des loyers bas et hauts observés au sein de la zone rurale de la CASO. En effet, alors que le loyer bas est de 4 € par m² pour le secteur « autres communes de Corrèze », il est de 3,4 € par m² au sein de la zone rurale de la CASO. Les loyers hauts sont quant à eux de 6€ par m² sur les « autres communes de Corrèze » et de 5,3€ par m² au sein du secteur « zone rurale » de la CASO.

COMMENT DÉFINIR LE MONTANT DU LOYER D'UN LOCAL COMMERCIAL ?



Entretien avec Yannick HENNEUSE,
Agent immobilier

« La réussite d'un commerce dépend de deux choses : sa capacité à être vu et son accessibilité, c'est-à-dire l'offre de stationnement aux alentours. C'est pourquoi le loyer d'un local commercial est déterminé par rapport à l'emplacement de ce dernier. Les locaux situés en « emplacement 1 » sont alors ceux dont le loyer est le plus élevé. Sur notre territoire, sont considérés comme étant en emplacement 1, les locaux situés en haut de la rue de Dunkerque et sur la Place Foch.

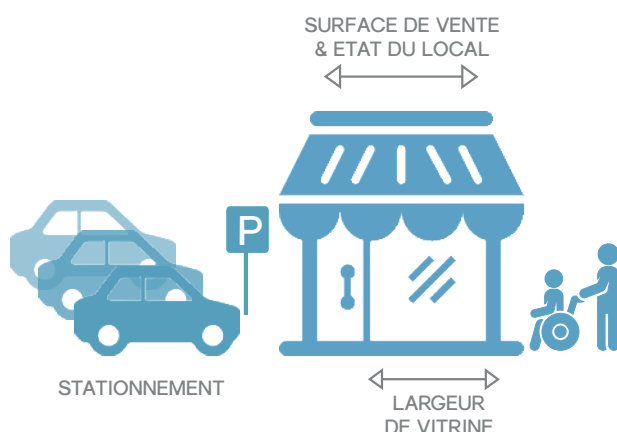
Le second critère est la largeur de vitrine. Un commerce présentant une vitrine de 4 mètres présentera un loyer moins important qu'un local profitant d'une vitrine de 8 mètres.

La surface arrive en 3^{ème} position des critères. Par surface, il faut entendre surface de vente. Une grande surface de réserve ne sera pas valorisée lors de la définition d'un loyer mais inversement, l'absence de réserve peut faire baisser le montant de ce dernier.

Le dernier critère pris en compte est l'état du local, bien que ce critère ne soit pas toujours déterminant. En effet, tout dépend du prétendant au local. Alors qu'une enseigne ne portera pas beaucoup d'attention à l'état du local et ce parce qu'elle a les moyens financiers d'effectuer les travaux de rénovation, un commerçant indépendant y sera plus sensible.

Notons que, si certaines caractéristiques n'influencent pas le loyer à la hausse, leur absence peut être synonyme d'une baisse sur le loyer. C'est notamment le cas en l'absence d'accès PMR (Personnes à mobilité réduite). »

ENSEMBLE DES ÉLÉMENTS RENTRANT EN COMPTE DANS LA DÉFINITION D'UN LOYER D'UN LOCAL COMMERCIAL



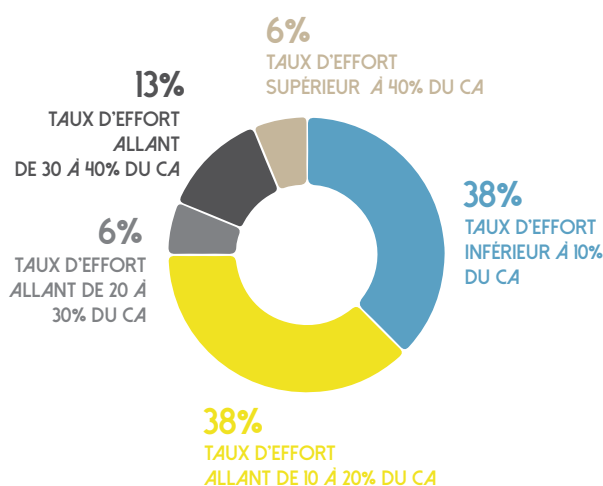
LE TAUX D'EFFORT ?

LE TAUX D'EFFORT EST ÉGAL
AU RAPPORT ENTRE LE LOYER
DU LOCAL COMMERCIAL ET LE CHIFFRE
D'AFFAIRES DU COMMERÇANT.
DANS LE CAS DE L'ENQUÊTE EFFECTUÉE
À L'ÉCHELLE DE LA CASO, LE LOYER
PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL
NE COMPREND PAS LES CHARGES.

LE TAUX D'EFFORT DES COMMERÇANTS DE LA CASO EN 2015

Le taux d'effort d'un commerce est fortement influencé par le type d'activité de ce dernier. Ainsi les commerces de prêt-à-porter se caractérisent par un taux d'effort plus élevé que celui des établissements commerciaux spécialisés dans la restauration, la culture ou encore les services. A l'échelle de la CASO, il est apparu, lors d'un sondage effectué auprès des commerçants du panel de l'enquête «Locaux Commerciaux» que moins de 4 répondants sur 10 supportent un taux d'effort inférieur à 10% de leur chiffre d'affaire tandis que 8 sur 10 annoncent un taux d'effort inférieur à 20%, ce qui est assez proche du taux d'effort moyen général situé aux alentours de 15%.

RÉPARTITION DES LOCATAIRES DE LOCAUX COMMERCIAUX DANS L'AGGLO EN FONCTION DE LEUR TAUX D'EFFORT EN 2015



Source : Sondage commerçants,
Taux d'effort 2015, AUD

SYNTHÈSE

LA CASO, UN TERRITOIRE RÉVÉLATEUR DE LA SITUATION DES PETITES ET MOYENNES AGGLOMÉRATIONS

Sur les 1229 locaux commerciaux répertoriés sur le territoire, 163 ont été identifiés comme vacants. Un chiffre qui élève le taux de vacance commerciale du territoire à 13,3%. Toutefois, à l'échelle nationale, d'autres études nous montrent que cette situation est fréquente au sein d'agglomérations de moins de 100 000 habitants.

DES LOYERS EN BAISSÉ

Après une explosion du marché de l'immobilier commercial au début des années 2000, le développement des zones commerciales en périphérie, l'augmentation des charges fiscales et le contexte économique délicat ont participé au déclin de ce marché. Les valeurs locatives ont donc baissé en quelques années de 60% pour se situer aujourd'hui entre 6 et 11,6 euros par m² au sein du cœur urbain de la CASO et entre 8,6 et 18 € par m² dans l'hyper-centre de Saint-Omer. Ces loyers sont relativement proches de ceux constatés à l'échelle de territoires de taille similaire.

MÉTHODOLOGIE

LE CHAMP D'OBSERVATION

L'observatoire a pour objectif d'étudier les loyers Hors Taxes (TVA non comprise) et hors charges, des locaux commerciaux situés sur le territoire de la CASO. Par local commercial, on entend tout local disposant d'une vitrine et occupé par une activité qu'elle soit commerciale ou non.

LA ZONE GÉOGRAPHIQUE D'OBSERVATION

Elle correspond aux limites administratives de la CASO :

> **HYPER-CENTRE DE SAINT-OMER** : Place du Maréchal Foch, rue de Dunkerque, rue des Clouteries, rue Louis Martel, Place Victor Hugo

> **PÔLE URBAIN HORS HYPER-CENTRE DE SAINT-OMER** : Communes d'Arques, Longuenesse, Blendecques, Saint-Martin-au-Laërt et Saint-Omer à l'exception des rues précitées.

> **ZONE RURALE** : Ensemble du territoire de la CASO auquel sont retirées les communes du cœur urbain

L'ÉCHANTILLON

Si l'enquête a permis de récolter environ 200 questionnaires, seules 76 références ont pu être exploitées, ce qui représente un taux de sondage d'environ 7%.

LES DONNÉES RÉCOLTÉES

Concomitamment aux loyers Hors Taxe et Hors Charges, il a été question de récolter d'autres données sur le local, à savoir : les différentes surfaces (surfaces de vente, de réserve, de bureau...), le type de bail, l'ancienneté du bail, la longueur de vitrine ... Toutes ces données ont été récoltées entre mai et septembre 2015, principalement par le biais d'une enquête papier effectuée auprès d'occupants de locaux commerciaux préalablement identifiés par un travail de terrain. Suite à l'envoi du courrier, des relances par mail via les Unions Commerciales et par téléphone ont été effectuées afin d'enrichir l'échantillon.

LE TRAITEMENT DES DONNÉES

Les 76 références exploitables ont ensuite fait l'objet d'un traitement statistique afin de pouvoir obtenir les chiffres présentés ici. Ce traitement a ainsi permis le calcul de :

> **PRIX/LOYER MÉDIAN** : la moitié des loyers collectés sont plus élevés que ce loyer. Inversement, la moitié des loyers collectés sont moins élevés que ce loyer

> **PRIX/LOYERS HAUTS** : 75% ou 3/4 des loyers collectés sont moins élevés que ce loyer

> **PRIX/LOYERS BAS** : 75% ou 3/4 des loyers collectés sont plus élevés que ce loyer

Rédaction - Infographie : AUD - Cette publication a été réalisée en partenariat avec l'Immobilier Cocquempot, l'IMMC, le Cabinet Courtin, la CCI, Saint-Omer Développement, Saint-Omer Cité Marchande et le Groupement des commerçants et artisans arquois.

AGENCE

URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure

CENTRE ADMINISTRATIF SAINT-LOUIS
RUE SAINT SÉPULCRE CS 90128 - 62503 SAINT-OMER CEDEX

TÉL : +33 (0)3 21 38. 01. 62
FAX : +33 (0)3 21 88. 47. 58
WWW.AUD-STOMER.FR