

# Lexique

Publication : 6 janvier 2015

## Accessibilité

Ensemble des possibilités de déplacement offertes pour se rendre d'un lieu à l'autre. L'accessibilité d'un point de vente dépend notamment de sa localisation, de l'offre en stationnement et en infrastructures de transport, et de ses conditions d'usage.

### Accessibilité aux personnes handicapés et à mobilité réduite

Pour garantir à chacun, quel que soit son handicap, une autonomie de déplacement, de mouvement et de compréhension (informations, culture...), des infrastructures et services doivent être mis en place dans les établissements recevant du public (ERP).

La réglementation de l'accessibilité s'applique aux ERP conventionnels et aux créations d'ERP par changement de destination, avec ou sans travaux.

Les ERP doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, et ce pour :

- Les circulations des zones extérieures et intérieures, y compris l'accueil obligatoire et gratuit des chiens accompagnants ;
- Une places de stationnement automobile ;
- Les ascenseurs ;
- Les locaux et leurs équipements.

Pour plus d'informations, reportez-vous aux exigences réglementaires obligatoires décrites dans [l'arrêté du 1er août 2006](#) et [l'annexe 8 de la circulaire du 30 novembre 2007](#).

## Activités en doublon

Activités proposant une offre commerciale similaire dans un même espace commercial.

## Alimentation générale

Magasin de détail non spécialisé, offrant un assortiment limité de produits à prédominance alimentaire en libre-service assisté, sur une surface de vente inférieure à 120m<sup>2</sup>.

## Arrêté de cessibilité

Arrêté préfectoral déterminant la liste des parcelles foncières ou des droits réels immobiliers à exproprier.

## Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO ou AMOA)

Aide le maître d'ouvrage à définir et piloter le projet réalisé par le maître d'œuvre. Il a un rôle de conseil et de proposition, c'est le maître d'ouvrage qui prend la décision. Il existe deux types d'assistance : la conduite d'opération (assistance générale administrative, financière et technique) et le mandat (exerce pour le nom et pour le compte du maître d'ouvrage).

## Association Syndicale Libre (ASL)

Les associations syndicales libres de propriétaires se regroupent en vue de défendre leurs intérêts et de décider de la réalisation, de l'entretien d'ouvrages ou de travaux collectifs sur leur propriété commune afin de la préserver et de la mettre en valeur.

## Avis des Domaines

Avis émis par France-Domaine sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers en cas d'acquisition, de location ou de vente.

## **Commercialité**

Disposition d'un lieu à accueillir le développement d'une activité commerciale : localisation, concurrence, accessibilité, visibilité, stationnement, signalétique, réglementation...

## **Coût de libération foncière**

Ensemble des frais liés à la maîtrise du foncier, du coût d'acquisition des murs, aux indemnités dues aux commerçant soit au titre d'une éviction, soit dans le cadre d'un transfert, soit pour trouble d'exploitation.

## **Déclaration d'Utilité Publique**

Acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par arrêté préfectoral ou ministériel.

## **Division en volumes**

Division d'un ensemble immobilier en volumes sans parties communes dès lors que l'on se trouve en présence d'un ensemble immobilier complexe, dans lequel l'appropriation du sol est hétérogène et non homogène.

La division en volume est néanmoins admise par exemple quand les blocs du bâtiment apparemment homogène sont affectés à des utilisations très différentes et que telle est la volonté des parties, comme de vouloir faire supporter les charges du toit aux seuls propriétaires du bloc supérieur.

## **Economie sociale et solidaire (ESS)**

L'économie sociale et solidaire se définit essentiellement par des pratiques : l'utilité sociale de l'activité, la lucrativité limitée, la gouvernance démocratique et l'ancrage territorial.

L'ESS est un secteur économique à part entière axé sur le service rendu plutôt que l'unique recherche de profit. L'activité pour être viable doit générer des profits mais sa rentabilité à la différence des commerces dit "traditionnels" n'est pas une fin en soi.

Elle donne la priorité à l'objet social et à la personne, les bénéfices sont pour l'essentiel réinvestis dans l'activité et répartis de façon limitée entre les membres. Les projets ainsi développés peuvent l'être sous statut coopératif (SCOP, SCIC) ou classiques (SARL, SAS).

## **Enquête parcellaire**

Procédure permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation.

## **Enquête publique**

Procédure préalable à la réalisation d'un projet, qui a pour objet d'informer le public sur ce projet et de recueillir ses appréciations, suggestions et contrepropositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information (article L. 123-3 du code de l'environnement).

## **Etablissement recevant du public (ERP)**

Les ERP sont définis dans l'article R123-2 du Code de la construction et de l'habitation comme des "lieux privés ou publics accueillant des clients potentiels ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires, protégés par les règles relatives à la santé et à la sécurité du travail" (ex : théâtres, magasins, cinémas, bibliothèques, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux...).

Tout ERP est divisé en deux zones :

- L'espace réservé exclusivement au personnel (qui relève des dispositions du Code du travail sur l'accessibilité),

- Les locaux d'accueil du public dit Installations ouvertes au Public (IOP).

Selon l'article R123-19 du Code de la construction et de l'habitation, les ERP sont divisés en deux groupes.

ERP du 1er groupe (la loi inclut les 4 premières catégories) :

- 1ere catégorie : effectif \* supérieur à 1 500 personnes ;
- 2e catégorie : effectif compris entre 701 et 1 500 personnes ;
- 3e catégorie : effectif compris entre 301 et 700 personnes ;
- 4e catégorie : effectif inférieur ou égal à 300 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie.

\* "Effectif" : le nombre total de personnes ayant accès aux locaux, c'est-à-dire les employés et le public.

ERP du second groupe : il comprend les ERP de la 5e catégorie, soit les établissements dans lesquels les effectifs du public est inférieur au minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation (soit les petits établissements pour lesquels on définit la catégorie en fonction du public uniquement, par exemple une agence bancaire).

## Etude de marché

Démarche visant à analyser l'offre et la demande sur un territoire afin de vérifier l'existence d'un potentiel de développement. L'étude de marché d'un projet de création de points de vente se déroule en cinq étapes : délimitation de la zone de chalandise, estimation de son marché théorique, identification de la concurrence, choix de l'hypothèse de son emprise de marché en fonction de sa politique commerciale, estimation de son chiffre d'affaires prévisionnel.

## Evasion commerciale

Part des dépenses des habitants d'une zone de chalandise dépensée en dehors.

## Eviction du commerce

Fait pour une personne de perdre le droit à se maintenir dans les lieux loués, que ce soit dans le cas d'une utilité publique ou pour non renouvellement du bail à son échéance.

## Hard Discount

Forme de vente qui s'applique essentiellement au libre-service alimentaire avec un personnel réduit, une présentation sommaire des produits, un assortiment limité aux produits de base (1 000 références maximum), des prix bas, pas ou peu de marques nationales mais des marques de distribution ou des produits sans marque.

## Immobilier d'entreprises

Marché relatif à l'achat, la vente et la location de biens immobiliers d'entreprise tels que des locaux commerciaux, terrains, bureaux, entrepôts, parking privés...

## Implantation

Matérialisation sur le terrain de l'emplacement d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en vue de sa construction.

## Locomotive commerciale

Enseigne qui par sa capacité d'attraction joue un rôle moteur dans l'animation et la création de trafic d'une zone commerciale ou d'un centre commercial.

## Maintenance corrective

Maintenance exécutée après détection d'une panne et destinée à remettre un bien dans un état dans lequel il peut accomplir une fonction requise » (extrait norme NF EN 13306 X 60-319 de juin 2001).

## Maintenance préventive

Maintenance exécutée à des intervalles prédéterminés ou selon des critères prescrits et destinée à réduire la probabilité de défaillance ou la dégradation du fonctionnement d'un bien » (extrait de la norme NF EN 13306 X 60-319 de juin 2001).

## Maison de santé

Structure qui regroupe des professionnels médicaux, des auxiliaires médicaux ou des pharmaciens. Outre la fonction première qui est d'apporter des soins, les professionnels doivent constituer des actions de préventions et d'éducation pour la santé. Ainsi, les professionnels qui exercent dans de telle structure doivent élaborer un projet de santé.

La création d'une maison de santé entraîne obligatoirement un partenariat avec l'agence régionale de santé (ARS) pour la mise en œuvre d'un Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM) donnant droit à des aides financières et à la dénomination de maison de santé.

## Maître d'ouvrage (MOA)

Personne morale ou physique, publique ou privée. Pilote et propriétaire, c'est le commanditaire du projet, c'est lui qui porte le besoin. Il définit le cahier des charges, les besoins, le budget, le planning prévisionnel, les objectifs à atteindre. Il suit le projet durant toute sa réalisation, c'est lui qui a le dernier mot lors de la réception de l'ouvrage.

## Maître d'œuvre (MOE)

Personne morale ou physique, publique ou privée choisie par le maître d'ouvrage. Il est chargé de traduire en termes techniques les besoins du maître d'ouvrage et de les faire réaliser (conception des plans, passation des marchés, rédaction des contrats, surveillance des travaux et prestations, réception de l'ouvrage, réserves ...). Il doit respecter le budget et le planning fixés dans le contrat.

## Marché potentiel

Prévisionnel de chiffres d'affaires auquel pourrait prétendre un ou plusieurs commerces. Le marché potentiel peut être également défini comme un ensemble d'individus susceptibles de consommer dans un périmètre délimité. Un marché potentiel est déterminé au terme d'une étude de marché. Il s'évalue sur la base des dépenses des ménages de la zone de chalandise identifiée.

## Opération commerciale *ex nihilo*

Opération de construction neuve sur un site différent du centre commercial existant.

## Opération commerciale *in situ*

Opération de réhabilitation du centre commercial existant.

## Opération mixte

Opération incluant généralement des logements et des commerces

## Plan marchand

Plan de répartition des magasins consistant en une disposition judicieuse et harmonieuse des activités dans un centre commercial, destiné à en optimiser l'attractivité en jouant sur les complémentarités et différences des commerces.

## Programmation commerciale

Résultat des études de marché qui visent à déterminer le potentiel par type d'activité et à calibrer en conséquence, quantitativement et qualitativement, les surfaces des magasins d'un centre commercial.

## Qualité de desserte

Qualité de l'offre de transport public en fonction des paramètres de la distance de la zone commerciale à l'arrêt le plus proche et de la fréquence à cet arrêt, qui détermine son attractivité.

## Retrait scission

Un copropriétaire peut demander le **retrait** de son ou ses lot (s) de la copropriété initiale, pour constituer une propriété séparée (**scission**). Cette opération suppose d'une part, que la copropriété comporte plusieurs bâtiments et d'autre part, que la division de la propriété du sol soit possible (absence de parties communes nécessaires à l'usage de tous les ex-copropriétaires). L'assemblée générale se prononce obligatoirement et exclusivement à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## Servitudes

Charge imposée à un immeuble, bâti ou non, au profit d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires (art 639 du code civil).

## Signalétique

Ensemble des signes visuels destinés à informer le client de la présence d'un magasin. Installés aux principaux accès ou sur les voies de circulation, ils permettent de guider les chalands vers le pôle commercial.

## Supermarché (ou moyenne surface)

Magasin de détail, exploité en libre-service d'une surface entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup>, à prédominance alimentaire (3 000 à 5 000 références) y compris les denrées périssables et vendant d'autres produits de consommation (500 à 1 500 références) essentiellement en hygiène-santé-beauté.

## Supérette

Magasin de détail alimentaire d'une surface comprise entre 150 et 400 m<sup>2</sup>.

## Surface de vente

Surface réservée à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises et à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

## Tantièmes de copropriété

Quote-part de parties communes de chaque copropriétaire déterminée par la valeur relative de ses parties privatives par rapport à la valeur de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble. Leur répartition est inscrite dans l'état descriptif de division, joint au règlement de copropriété et décrivant notamment la surface et l'emplacement du lot. Elle est exprimée en millièmes. Par exemple, un copropriétaire peut détenir 150/1000 de parties communes.

## Taux de vacance commerciale

Rapport entre le nombre de locaux vacants et le nombre de commerces existants. Ce rapport peut également s'exprimer en proportion des surfaces. Un taux de vacance supérieur à 30% est un signe de fragilisation forte d'un équipement.

## Taux d'occupation commerciale

Rapport entre le nombre de locaux occupés et le nombre de commerces existants. Ce rapport peut également s'exprimer en proportion des surfaces.

### **Traité d'adhésion (expropriation)**

Acte authentique ou sous seing privé par lequel l'exproprié déclare adhérer à l'ordonnance d'expropriation portant sur son bien en contre partie du versement par l'autorité expropriante de l'indemnité de dépossession de sa propriété.

### **Transfert de commerce**

Proposition de déménagement d'un commerce vers un autre local. Dans ce cas, le commerçant peut prétendre à une indemnité basée sur la valeur du droit au bail, des investissements non-amortis et des frais de réinstallation.

### **Vacance commerciale**

Situation d'un local commercial inoccupé. Elle peut être conjoncturelle (courte période) ou structurelle (longue période).

### **Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

Contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et mesure de leur exécution moyennant le versement du prix par l'acquéreur à mesure de l'avancement des travaux.

### **Zone de chalandise**

Périmètre géographique d'influence, d'où provient la majorité de la clientèle d'un lieu marchand.