

RESTRUCTURER LES ZONES COMMERCIALES

Jeux d'acteurs et enjeux urbanistiques,
pour des villes plus durables ?



Doctorante Cifre : Laura JEHL
Université de Lille
Laboratoire Territoires, Villes et Environnement et
Société (TVES)
Direction de thèse : Didier PARIS
Co-direction de thèse : Christine LIEFOOGHE
Entreprise : ADENDA

Contexte

En France, les zones périphériques représentent 70% du chiffre d'affaires du commerce de détail. Elles ont été impulsées depuis les années 1970 par les acteurs de la grande distribution, sans schéma d'aménagement ni concertation avec les politiques locales.

Aujourd'hui, ces sites commerciaux construits selon les opportunités foncières présentent de graves problèmes d'organisation urbaine, de congestion et sont caractérisés par une pauvreté bâtie et paysagère... constituant ce que certains auteurs appellent la « France Moche ».

Malgré plusieurs politiques instaurées par le législateur pour limiter cette expansion (lois Royer, LME, Grenelles, Alur, Pinel), 1,6 millions m² de surfaces commerciales ont encore été autorisées en 2016 (Procos, 2017).

Toutefois, l'attractivité des zones commerciales est aujourd'hui sérieusement menacée par la mobilisation nationale sur le déclin commercial des centres villes, par les principes de la « ville durable », ou encore par la concurrence du e-commerce. Pour la première fois, les acteurs politiques et économiques convergent vers l'enjeu commun de leur reconversion !

D'une part, les acteurs de la ville comprennent qu'il est nécessaire de prendre en main leur stratégie commerciale dans un double objectif de développement équilibré et durable de leur territoire. Mais ils manquent des compétences immobilières et des capacités financières pour restructurer leurs zones commerciales.

D'autre part, les acteurs du commerce (promoteurs-foncières-enseignes) sont conscients d'une nécessaire réadaptation urbaine de leurs parcs commerciaux pour revaloriser leurs actifs immobiliers et renouveler leur métier. Mais ils dépendent du soutien des politiques locales.

Les acteurs de la ville et les acteurs du commerce expérimentent alors de nouveaux partenariats pour restructurer les zones commerciales.

Objectifs de la thèse

La thèse étudie trois projets de zones commerciales en mutation : Porte Nord sur l'Eurométropole de Strasbourg, Actisud sur Metz Métropole, et La Petite Arche sur Tours Métropole.

Ces zones sont stratégiques sur leur territoire, puisqu'elles concentrent chacune plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés commerciaux et des centaines d'emplois. Leur intégration dans un tissu urbain dense et mixte en fonctions est un véritable défi pour les trois métropoles, puisque ces projets atteignent une complexité de montage inédite dans l'urbanisme commercial.

Le travail de thèse étudie le rapprochement des enjeux publics-privés, ainsi que les nouveaux outils politiques, urbanistiques, et immobiliers pour faire muter ces zones.

Méthodologie de recherche

La double casquette d'urbaniste et de chercheuse place la thèse à l'interface de tous les réseaux de l'innovation commerciale.

