

# Restructurer les zones commerciales : un enjeu urbanistique et de gouvernance, pour des villes plus durables ?



**Laura JEHL**

Université de Lille, laboratoire TVES  
Adenda, stratégie urbaine et commerciale  
laurajehl@adenda.fr  
06.61.81.11.78

Directeur de thèse : Didier PARIS

Co-directrice de thèse : Christine LIEFOOGHE

## Contexte

En France, le modèle commercial des zones périphériques développées depuis les années 1970 est devenu dominant, représentant 47 % des surfaces commerciales et 70% du chiffre d'affaires du commerce de détail.

Ces zones ont été développées selon les opportunités foncières par les acteurs de la grande distribution, sans schéma d'aménagement ni concertation avec les politiques d'urbanisme locales. Malgré une succession de lois régulatrices, cette expansion a été largement autorisée localement dans un objectif d'attractivité territoriale et de création d'emplois.

Aujourd'hui, pratiquement toutes ces zones présentent de graves problèmes d'étalement urbain, de congestion et de pauvreté bâtie et paysagère... constituant ce que certains auteurs appellent la « France Moche ».

Toutefois, la saturation des marchés de consommation, la concurrence du e-commerce, l'évolution des impératifs environnementaux, sociétaux et de préservation des centres villes remettent sérieusement en question la pérennité économique et politique des zones commerciales. Ces mutations laissent pour la première fois présager un ralentissement de la création de surfaces commerciales périurbaines.

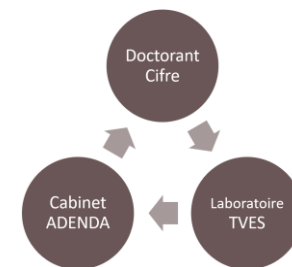
**Dans ce contexte, les acteurs politiques et économiques partagent peu à peu un intérêt commun à être partenaires pour restructurer les zones commerciales.**

D'une part, les acteurs politiques visent un double objectif de développement équilibré et durable des territoires. Cependant, il leur manque la maîtrise foncière et les capacités financières pour restructurer leurs zones commerciales.

D'autre part, les acteurs économiques (promoteurs / foncières / enseignants) sont conscients d'une nécessaire réadaptation urbaine de leurs parcs commerciaux pour pérenniser leurs actifs immobiliers et renouveler leur métier. Néanmoins, la réussite de ces projets dépend largement du soutien politique local.

## Une méthodologie de recherche-action

Pour étudier la mutation des zones commerciales, la thèse Cifre adopte une méthodologie de recherche-action, en s'appuyant sur les missions opérationnelles réalisées au sein du cabinet Adenda croisées à un travail d'investigation scientifique (état de l'art, étude de sites, une cinquantaine d'entretiens, auditions pour l'Observatoire Régional du Foncier en Ile-de-France).



## Objectifs de la thèse

La thèse développe particulièrement trois cas de zones commerciales ayant engagé une démarche novatrice de restructuration : la zone commerciale Nord de Vendenheim (Eurométropole de Strasbourg), Actisud (Metz Métropole) et La Petite Arche (Tours Métropole).

La complexité des enjeux politiques, urbains et économiques de ces projets exige un renouvellement des modes de faire public-privé dans l'urbanisme commercial à toutes les échelles : nouvelles instances de concertation et de planification, schémas urbains partagés, montages immobiliers partenariaux, aménagements cofinancés, appel à projet ministériel, etc. La thèse étudie l'expérimentation de cet « urbanisme commercial de projet », tant dans ses leviers que dans ses limites, faisant émerger de nouveaux rapports de force des acteurs sur les territoires.

La thèse questionne enfin l'intérêt de généraliser cette restructuration de la périphérie face au paradigme de la ville durable, dans un contexte national de préservation des centres villes et de renforcement de la régulation de l'urbanisme commercial (Action Cœur de Ville, loi Elan, etc.).