

# Mutation des sites commerciaux et jeux d'acteurs

Nouveaux enjeux urbanistiques et fonciers pour des villes plus durables



- Doctorante : Laura JEHL
- Université de Lille 1
- Ecole Doctorale Sciences Economiques, Sociales, de l'Aménagement et du Management (SESAM)
- Laboratoire Territoires, Villes et Environnement et Société (TVES)
- Direction de thèse : Didier PARIS
- Co-direction de thèse : Christine LIEFOOGHE
- Entreprise (contrat Cifre) : ADENDA

## Contexte

En France, 70% du commerce se développe sous forme de zones commerciales périphériques, consommatrices en foncier et dépendantes à l'automobile. Elles ont été impulsées par les opérateurs privés de la grande distribution depuis les années 1970, selon une logique de développement des surfaces de vente et souvent sans concertation préalable avec les acteurs locaux.

Il en résulte aujourd'hui des sites commerciaux construits par à-coups selon les opportunités foncières, à l'organisation totalement anarchique, présentant des problèmes de congestion et caractérisés par une pauvreté bâtie et paysagère... constituant ce que certains auteurs appellent la « France Moche ».

Ce modèle est aujourd'hui remis en question par les principes de la « ville durable », du rejet de la consommation de masse, du changement des modes de vie et l'avènement du e-commerce. Il en résulte un « enrichissement » des zones commerciales les moins attractives, ce qui fait tirer la sonnette d'alarme !

Le législateur a déjà tenté d'intégrer l'expansion commerciale dans le champ de l'urbanisme par le biais de plusieurs politiques (lois Royer, LME, Grenelles, Alur, Pinel), obligeant les opérateurs à mener une réflexion d'ensemble pour la réalisation de leurs opérations.

Parallèlement, certaines collectivités comprennent qu'il est nécessaire de prendre en main la stratégie commerciale de leur territoire dans un double objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de développement économique. Mais elles manquent des compétences et des moyens de financement pour restructurer leurs zones commerciales.

D'autre part, les opérateurs privés (promoteurs-foncières-enseignes) sont conscients d'une nécessaire réadaptation urbaine de leurs parcs commerciaux pour revaloriser leurs actifs immobiliers dans une logique de rentabilité foncière. Cette situation engendre l'expérimentation de nouveaux outils urbanistiques co-construits entre les deux parties.



## Problématique

L'objectif est d'étudier et d'accompagner les projets de mutation des sites commerciaux majeurs, concentrant plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés de surfaces commerciales et des centaines d'emplois. Ces sites constituent des enjeux stratégiques de réhabilitation pour les métropoles, mais sont également très difficilement mobilisables.

Le travail de thèse recense la gamme des outils stratégiques, urbanistiques, fonciers, juridiques et financiers qui sont en train d'être expérimentés dans le cadre des premières rénovations commerciales d'envergure, en France comme en Europe, dans une logique de ville plus durable.

Enfin, il questionne les éventuels effets pervers que peut entraîner une requalification commerciale calquée sur un modèle standardisé ou précipitée par un mandat politique.

## Méthodologie de recherche

L'intégration aux deux sphères professionnelle et universitaire place la thèse à l'interface de tous les réseaux de l'innovation commerciale.

