

# « Mutation des zones commerciales et jeux d'acteurs : nouveaux enjeux fonciers et urbanistiques, pour des villes plus durables ? »



Zone Actisud, Metz Métropole

Doctorante Cifre : Laura JEHL  
Laboratoire TVES, Université de Lille  
Directeur de thèse : Didier PARIS  
Co-directrice de thèse : Christine LIEFOOGHE  
Entreprise : ADENDA

## 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. Mais ils manquent des compétences immobilières et des capacités financières pour restructurer leurs zones commerciales.

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

## Méthodologie 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 constituent des pôles commerciaux, d'emplois et de flux majeurs sur leurs territoires, mais elles concentrent de nombreux dysfonctionnements. Leur mutation vers des quartiers plus mixtes en fonctions et plus durables nécessite d'expérimenter un nouvel « *urbanisme commercial de projet* » coconstruit par les acteurs politiques et économiques : nouvelles instances de concertations, études urbaines partagées, aménagements urbains cofinancés ou encore nouveaux montages immobiliers publics-privés.

Le travail de thèse étudie les enjeux et les nouveaux modes de faire de chaque terrain d'étude, au moyen d'une observation sur site et de nombreux entretiens avec des acteurs locaux et nationaux. L'objectif est d'en tirer des bonnes pratiques et des propositions d'actions pour restructurer les zones commerciales.

## Une recherche-action

La thèse Cifre est menée sous la double casquette d'urbaniste et de chercheuse, ce qui place la thèse à l'interface de tous les réseaux de l'innovation commerciale.

