

# La mutation des zones commerciales correspond-elle à un urbanisme plus durable ?

Enjeux urbanistiques et de gouvernance sur trois cas d'études et perspectives nationales.



Zone Actisud, Metz Métropole

**Laura JEHL**

Université de Lille, laboratoire TVES

Adenda, stratégie urbaine et commerciale

[laurajehl@adenda.fr](mailto: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. 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.

## Objectifs de la thèse

En s'appuyant sur un travail d'entretiens et de terrain, la thèse étudie trois démarches de mutation de zones commerciales en quartiers plus mixtes et durables : la zone commerciale nord de Vendenheim (Eurométropole de Strasbourg), Actisud (Metz Métropole) et La Petite Arche (Tours Métropole).

Les ambitions de ces projets requièrent un portage public-privé jamais égalé dans l'histoire de l'urbanisme commercial : nouvelles instances de concertation, schémas urbains partagés, aménagements cofinancés, nouveaux montages immobiliers, accompagnement national, etc. La thèse étudie l'expérimentation de cet « urbanisme commercial de projet » qui renouvelle les rapports de force entre acteurs politiques et économiques.

En parallèle, les recherches intègrent les évolutions politiques en cours au regard de l'urbanisme commercial, par le suivi opérationnel du programme Action Cœur de Ville, de l'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » par la DHUP et de la mission « foncier commercial » par l'ORF.

Ainsi, l'objectif de la thèse est de tirer une analyse critique de ces expériences locales et nationales, notamment au regard des principes de la ville durable, mais aussi d'explorer les leviers et les perspectives d'amélioration pour généraliser la restructuration des zones commerciales en France.

## Une méthodologie de recherche-action

En s'appuyant sur la double casquette de consultante et de doctorante, la thèse Cifre se positionne à l'interface des problématiques professionnelles et de recherche.

