



**HAL**  
open science

## **Zones commerciales périphériques : de l'eldorado économique au péril territorial**

Samuel Depez

► **To cite this version:**

Samuel Depez. Zones commerciales périphériques : de l'eldorado économique au péril territorial. 2023. <hal-04299850>

**HAL Id: hal-04299850**

**<https://hal.science/hal-04299850v1>**

Submitted on 22 Nov 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization



Le parc des Senteurs 3 : un nouvel ensemble commercial en cours d'aménagement. S. Deprez, Fourni par l'auteur

## Zones commerciales périphériques : de l'eldorado économique au péril territorial

Publié: 8 septembre 2023, 10:44 CEST • Mis à jour le : 9 septembre 2023, 08:13 CEST

**Samuel Deprez**

Maître de conférences habilité à diriger des recherches en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Le Havre Normandie

La ministre déléguée chargée des PME, du commerce, de l'artisanat et du tourisme, Olivia Grégoire, annonçait en octobre dernier un plan de transformation des zones commerciales doté de 24 millions d'euros en 2023, avec pour principale ligne directrice la transformation des plus touchées par la vacance. Ce sujet du commerce périphérique et de son évolution fait ainsi l'objet de projets ambitieux et nécessaires, également à l'agenda politique de cette rentrée, mais qui appellent des changements bien plus profonds que nous avons mis en évidence dans de précédents travaux.

Prenons un exemple concret, en Seine-Maritime. Au cœur de l'été normand, les engins de construction réalisent les derniers aménagements du Parc des Senteurs 3, un énième ensemble commercial qui, sur 8 500 m<sup>2</sup>, accueillera dans quelques mois cinq nouvelles enseignes, sises dans la commune de Pissy-Pôville.

Ce projet fut en première intention refusé (avis défavorable n°2018-01 du 27 mars 2018) par la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) en raison d'une vacance commerciale forte dans la zone voisine où de nombreux locaux attendent depuis longtemps d'accueillir de nouvelles activités et du non-recours aux énergies renouvelables. Il a finalement été accepté en seconde lecture et motivé par les réponses du requérant sur le volet environnemental (avis favorable n°2019-09 du 23 juillet 2019).

Ce volte-face résume à bien des égards toute la réalité du moment où, à travers des démarches plus « vertueuses » – un mur végétalisé sur un bâtiment, des panneaux photovoltaïques sur son toit, des bornes de recharges électriques, des arceaux pour les vélos, le tri des déchets... –, le « développement durable » est mobilisé pour légitimer la non-remise en question du modèle commercial à la française dont on observe à la fois l'essoufflement et les dérives.

◦

Le parc des Senteurs zones 1, 2 et 3, progression selon les dates. S. Deprez, Université Le Havre Normandie, UMR IDEES CNRS, 2022, Author provided (no reuse)

### **Illustration d'un mal français**

Cet équipement – la troisième réalisation du même promoteur après l'ouverture des parcs éponymes 1 et 2 en 2009 et 2015 – marque un nouveau temps d'un long processus de mise en commerce initié il y a 40 ans maintenant, avec l'inauguration de l'hypermarché Carrefour et de sa galerie marchande dans la commune voisine de Barentin. Autour de lui s'est développée pas à pas une vaste zone commerciale où se juxtaposent, sans cohérence d'ensemble, les différents modèles d'implantation.

Lecture diachronique de l'évolution de la ZAC. S. Deprez, Author provided (no reuse)

On pense ainsi aux parcs *solos* dans les années 1970, aux parcs d'aménagement commercial de la décennie suivante et au plus récents *retail park*. Tous ont marqué avec la même brutalité, partout sur le territoire, les entrées de villes comme les périphéries urbaines et alimenté une consommation effrénée de terres agricoles pour développer une offre toujours plus dense et diversifiée et créer les parking pour accueillir les clients. À titre d'exemple l'Île-de-France compte à elle seule 3 400 hectares de surface commerciale : 48 % de l'emprise seraient occupés par le bâti, 28 % par des parkings et les 24 % restants par des « espaces libres, artificialisés, essentiellement dédiés aux circulations ».

Des modèles d'implantation disparates, 2023. S. Deprez, Author provided (no reuse)

### **Un colosse au pied d'argile**

4 septembre 1990 A Rennes, le centre commercial Alma s'agrandit avec la création d'une tour de verre, Alma CITY. Le journaliste Loïc MATHIEU en fait un billet d'humeur, regrettant l'ancienne épicerie de village qui disparaît derrière les centres commerciaux, signe de l'évolution des mentalités et de la consommation (Institut National de l'Audiovisuel/INA).

On a longtemps cru le modèle pérenne et difficile à contester. On le sait désormais fragilisé et vulnérable. Les inquiétudes transparaissent dans le discours alarmiste des professionnels du secteur.

*« Jamais la mise en place d'une politique publique du commerce n'a été aussi urgente et impérative. Il n'est plus possible d'attendre. Il faut à la fois stopper l'hémorragie, éviter une décommercialisation suite à la multiplication de fermetures de points de vente, les défaillances de réseaux et la vacance commerciale. »*

Évolution du taux de vacance commerciale par type de pôle marchand en France entre 2013 et 2019. Panel Institut pour la Ville et le Commerce 220 agglomérations, données Codata retraitées, ORF, Fourni par l'auteur

Les termes sont du directeur de la fédération pour la promotion du commerce spécialisé (PROCOS) pour rappeler les difficultés du commerce spécialisé, omniprésent dans les zones périphériques. Et les prévisions de l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France ne sont guère plus rassurantes : « Si cette dynamique nationale se poursuit, la vacance pourrait atteindre les 11 % en 2025 et 13 % en 2030 ».

Exemples de vacance commerciale, magasins Fly et Alinea, 2023. S. Deprez, Author provided (no reuse)

## **Surproduction immobilière : spéculation financière et déni territorial**

On observe pourtant une reprise rapide post-Covid de la production de mètres carrés dans l'immobilier commercial : s'il reste encore inférieur de 40 % à son niveau pré-pandémique de 2019 et se décline sous des projets plus petits, le volume global des surfaces (922 570 m<sup>2</sup>) augmente de 50 % sur un an.

La financiarisation de l'immobilier commercial dans lequel chaque point de vente constitue un actif dans un portefeuille constitue le principal moteur de cette fuite en avant dans la production de surfaces de vente. Elle a porté un découplage croissant entre l'évolution des surfaces de commerce et l'évolution de la consommation des territoires bien identifié par Pascal Madry et alimenté, par effet rebond, dans un contexte de tassement des ventes et de recomposition des activités commerciales, le phénomène de vacance.

*[Plus de 85 000 lecteurs font confiance aux newsletters de The Conversation pour mieux comprendre les grands enjeux du monde. Abonnez-vous aujourd'hui]*

Au gré de cessations d'activités, de rachats ou de repositionnements stratégiques des promoteurs et des franchises apparaissent et s'effacent ainsi des enseignes, se ferment et s'ouvrent de nouveaux points de vente sans que l'arrière-plan territorial ne dépasse la présence d'un marché rémunérateur. Ainsi les territoires sont-ils devenus de simples terrains de jeu, sans aucune attention ou presque sur les effets de leur implantation puis de leur départ sur l'économie locale et moins encore l'environnement.

## **Gabegie et dérives environnementales**

On n'oublie en effet trop rapidement qu'à chaque nouveau mètre carré construit sont associées des consommations plurielles : de foncier, avec tous les effets de l'imperméabilisation des sols sur la gestion des eaux, la faune, la flore et les équilibres naturels ; de matériaux, souvent non renouvelables, pour bâtir et aménager les parkings ; d'énergie pour chauffer, éclairer et climatiser des locaux ; de carburants aussi, par les véhicules des clients et ceux des professionnels pour approvisionner les points de vente ou évacuer les déchets.

Enquête sur les consommations d'énergie des services et commerces de proximité en Ile-de-France – Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies – 2008. Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies, Author provided (no reuse)

Et d'autres consommations seront engagées demain pour le démantèlement des équipements sans occupation et la requalification de ces espaces pour évoluer vers d'autres usages.

Le délicat devenir des friches. S.Deprez, Author provided (no reuse)

---

**À lire aussi : Inondations : y a-t-il un bon urbanisme ?**

---

**Penser l'urbanisme par la consommation : une nouvelle approche**

Aussi faut-il retenir de l'exemple des zones périphériques des enseignements bien plus profonds qui amènent à réinterroger les approches, les conceptions et les façons d'agir en matière d'urbanisme. Il invite à poser la consommation comme fil directeur et élément transverse dans les réflexions sur la fabrique des territoires et le projet urbain.

La consommation est à la fois pratique et réponse à la satisfaction d'un besoin (ici l'approvisionnement et l'équipement des personnes et foyers, ailleurs des carburants ou de tout bien) ; fonctionnelle (électricité et flux divers dans un commerce, un logement ou tout autre équipement) ; matérielle au sens des éléments produits et mobilisés pour la construction des infrastructures et autres artefacts puis leur effacement. Elle concerne enfin aussi les ressources, foncières et naturelles, renouvelables ou non ainsi qu'un ensemble d'autres facteurs.

À cette croisée entre consommations et urbanisme prennent corps les fondements possibles d'une dialectique nouvelle, que j'appelle le consurbanisme, pour poser un regard original sur les divers processus d'urbanisation passés et présents et proposer une grille de lecture des futurs projets dans un contexte de dépassement des limites planétaires. Les trajectoires du moment dans certains secteurs – la création effrénée d'entrepôts logistiques par exemple – en rappellent avec force toute l'urgence.

Mais il nous faudra aussi réinterroger fondamentalement la société de l'hyperconsommation qui porte et alimente tous ces processus. Les échanges dans le cadre du prochain colloque du cercle de l'ObSoCo nous y aideront sans nul doute.