

## ÉTUDES & CLUBS

### « Reconstruction de la ville sur la ville, Zan : chance ou danger pour les zones commerciales ? »



#### **La transformation des zones commerciales, le zéro artificialisation nette, chance ou risques pour les acteurs du commerce ?**

Loi Climat et Résilience, loi ENR, zéro artificialisation nette, renaturation, décarbonation, volonté de réindustrialiser, difficultés de construction de logement... les ambitions et les enjeux sont nombreux qui modifieront la manière de réfléchir l'aménagement territorial.

**Action cœur de ville 2, programme de transformation sur trente territoires sélectionnés comme territoire d'expérimentation offre** l'occasion pour Procos d'organiser un échange entre acteurs représentant les parties prenantes qui devront penser ensemble les opérations à mettre en œuvre. Quels projets ? Quels objectifs (densification ? renaturation ? intégration urbaine ? intégration des mobilités produits et logistiques...).

Et surtout, comment travailler ensemble pour bien intégrer les différents éléments et, en particulier, la pérennisation/transformation des exploitations commerciales dans ce nouveau contexte. Intervenants :

- Anne-Marie JEAN, vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
- Bruno FILIPPI, directeur développement immobilier du groupe Immo Mousquetaires
- Igor AGLAT, directeur du développement de Kiabi
- Emmanuel DEMAIZIERES, directeur général d'Icade Promotion

Est-ce une chance pour le commerce ? Difficile de répondre. Le problème est que la question ne se pose pas en ces termes car ces adaptations impliquent évidemment d'importantes difficultés en termes d'accessibilité des zones, de qualité de vie pour les habitants mais aussi d'augmentations de coûts d'exploitation pour les acteurs.

Densifier, moins artificialiser n'est pas un choix mais une obligation. La question est donc de savoir s'il faut le faire et comment ?

Quel est la vision des différents acteurs ?

Quelles sont les conditions de réussite ? Comment maintenir l'attractivité du point de vente ? Comment accompagner les acteurs compte tenu de la durée de mise en œuvre des projets qui devront incontestablement s'inscrire dans le temps long.

Mettre d'accord des parties prenantes nombreuses et différentes s'avère compliqué. Par ailleurs, sur le plan économique, l'ambition est coûteuse. Pour y parvenir, il faut forcément s'appuyer sur une densification qui permette de valoriser.

Bien entendu, il faut des solutions locales en fonction de la situation de chaque zone. Il faut donc de la programmation sur le temps long et de la programmation intelligente dans le temps court pour ne pas créer de rupture d'exploitation.

Il faut partager le même vocabulaire et les mêmes enjeux. Donc, la première démarche est de se parler. Mais, il faudra être inventif pour réellement impliquer les différentes parties prenantes, y compris les citoyens avec toutefois la difficulté liée au fait que la résistance au changement est souvent forte.

Selon Anne-Marie JEAN, la création d'infrastructures est souvent une solution pour changer progressivement les habitudes (pistes cyclables, transports en commun...) et lever progressivement les résistances. Il faut être positif dans la démarche.

Bien entendu, l'un des principaux enjeux est celui de l'accès, de l'attractivité finale de la zone et de ses commerces.

Sur le plan réglementaire, il faut des dispositifs souples pour pouvoir adapter le bon timing, le bon phasage. L'échelle de temps sera le temps long dix à quinze ans. Il faut penser aux équipements publics.

Comment faire en sorte qu'il y ait le moins de différences entre le parcours clients d'aujourd'hui et celui de demain pour que les consommateurs ne soient pas rebutés et préfèrent faire autrement, en particulier se faire livrer à domicile ; ce qui fragiliserait les commerces de la nouvelle zone. Bien entendu, il y aura moins de déplacements progressivement. Mais, cela supposera alors de réduire la taille des magasins en augmentant le nombre de magasins. En ce cas, il sera nécessaire d'aider les commerçants !

Attention toutefois à ne pas pousser à la livraison à domicile !

Attention aussi à ne pas transférer les difficultés actuelles de certains centres-villes vers ces nouveaux projets de périphérie.

Par ailleurs, ces sujets sont-ils les mêmes dans les grandes métropoles et les villes moyennes.

Dans tous les cas, le logement ne sera pas toujours la solution. Il faudra aussi penser artisanat, petites logistiques... Ce qui limite les conflits de voisinage, car les infrastructures sont déjà présentes (voiries...). Reste le sujet de la valorisation puisque les capacités de supporter des coûts immobiliers élevés sont plus faibles dans ce type d'activité. Donc comment financer et quelles conséquences pour les propriétaires actuels ?

La question de la stabilité dans le projet sera fondamentale pour avancer et mener ces transformations jusqu'au bout sans que chaque étape soit fragilisée par les recours ou les décisions politiques.

Anne-Marie JEAN se demande « *Comment anticiper et régler la majorité des sujets dès la réflexion, en amont, comme c'est le cas en Allemagne (études environnementales, faisabilité en matière de voirie, d'infrastructures...)* ? ».

Par ailleurs, il existe des choses qui ne sont pas claires telles que les répartitions des droits à construire par département.

Il faut également traiter des questions de cohérence entre densification, désimperméabilisation, production d'énergies renouvelables. Désimperméabiliser et installer des ombrières n'est pas d'une grande compatibilité ...

Un échange riche qui montre combien le débat, la réflexion amont, le partage d'une vision et d'un projet local sont les clés fondamentales du succès de cette ambition de transformation des zones. Cela supposera bien entendu de respecter les acteurs en place, leurs intérêts et leurs besoins futurs. Cela supposera également que les acteurs du commerce s'impliquent réellement en amont des réflexions et des concertations sur ces projets.

Pour voir et revoir la table ronde en intégralité, podcast :

<https://content.jwplatform.com/videos/LdJTxFK0-b1bkVKYZ.mp4> ■