

# OBSERVATOIRE PROCOS DU COMMERCE

## Le commerce se transforme, en périphérie aussi !



Mérignac Soleil, crédit Mérignacsoleil.com

Il est désormais admis que la dévitalisation des cœurs marchands de certaines communes résulte d'un triple phénomène : la métropolisation de l'économie et de la population française, la périurbanisation des villes et la transformation du commerce. Ces trois phénomènes distincts mais concomitants se rencontrent en un lieu, aux contours encore flous, les villes moyennes.

Au sein des villes moyennes, le centre-ville concentre aujourd'hui toute l'attention des pouvoirs publics et des médias. Et pourtant, à quelques kilomètres du centre-ville, 3,1 en moyenne, s'étendent d'autres objets commerciaux au sein de zones de périphérie : les centres commerciaux, les retail-parks et les parcs d'activités commerciales.

Très peu étudiées, ces polarités marchandes sont pourtant souvent dénigrées voire vilipendées pour leur prétendue laideur, leur offre marchande, leur consommation foncière, et parfois même pour leurs clients. Loin des polémiques, la Fédération Prococos lance une première analyse de ces zones, et poursuivra ces études dans le futur afin de rendre compte des modifications structurelles que vivent ces polarités marchandes.

La périphérie commerciale est un modèle efficace. Les enseignes y trouvent les fondamentaux du commerce : visibilité accessibilité et flux le tout avec des loyers et des charges modérés, mais également des conditions de livraison aisées. Les consommateurs, eux y trouvent leurs enseignes préférées : Grand Frais, Lidl, Picard, Kiabi, Action, Leroy Merlin, Ikea, Maisons du Monde et bien d'autres. Ils trouvent également dans ces sites faciles d'accès une forme de proximité pas forcément kilométrique mais temporelle, une simplicité.

### L'arrivée des retail-parks a tout changé

Dans les années 2000, l'avènement des retail-parks a tout changé. Alors que tout était très claire : aux galeries marchandes le format boutique, le shopping et le moyenne gamme, aux routes du meuble et autres parc d'activités commerciaux les moyennes surfaces spécialisées notamment dans l'équipement de la maison.

Le format des retail-parks a permis aux boutiques des galeries marchandes de profiter de loyers mais surtout de charges moins élevés que dans les galeries marchandes tout en réservant des places aux moyennes surfaces spécialisées qui profitent alors des aménités propres aux ensembles commerciaux. La périphérie est ainsi devenue un système économique anthropophage, où la création de surfaces commerciales affaiblit l'existant.

Oui mais voilà, les temps ont changé, la consommation foncière est devenue un enjeu, tout comme la consommation énergétique, et globalement les considérations environnementales. Et c'est tant mieux. De même, les zones périphériques sont accusées, à tort ou à raison, d'être responsable de l'affaiblissement du commerce de centre-ville. La périphérie commerciale est aujourd'hui à la croisée des chemins. Limitée dans son expansion par la Loi Elan et la CNAC, parfois vétuste, elle doit pourtant se réinventer, se repenser pour coller aux demande des consommateurs et des collectivités mais sans s'étendre. Une équation très délicate...

## La périphérie se modernise mais cherche encore son modèle

Les initiatives locales se multiplient ces dernières années pour repenser les entrées villes. La zone de Mérignac Soleil va muter, alors que le boulevard du BAB a, lui, déjà entamé sa transformation. Les projets de la route de la Mer dans l'agglomération de Montpellier, ou encore de Vendenheim au nord de Strasbourg sont des symboles du renouveau du commerce de périphérie. Le ministère de la Cohésion des territoires a également entamé une action en lançant l'appel à projet Repenser la périphérie dont les 6 lauréats sont désormais connus.

A l'heure où le plan Action Cœur de Ville commence à peine à se déployer, le gouvernement ne va cependant pas abonder en faveur de la rénovation de la périphérie. Il faudra alors que celles-ci interviennent dans le cadre d'un projet de territoire ou acteurs économiques et acteurs publics locaux agissent ensemble pour l'adoption de ces zones à la ville et au consommateur de demain.

**Retrouvez le dossier de presse en cliquant ici. ■**