

# RENOUVELLEMENT COMMERCIAL PASSAGES À L'ACTE



Halle Secrétan, Paris - © Didier Boy de la Tour.

Maîtriser le développement commercial, retravailler les entrées de villes, mixer les fonctions urbaines, redynamiser les centres-villes par l'outil du commerce... Ces impératifs ont été largement diagnostiqués ces dernières années, dans la foulée, notamment, des travaux de David Mangin sur la « ville franchisée ». Ils ont fait l'objet de transcriptions dans un certain nombre de documents d'urbanisme, sur fond de contexte législatif changeant. Des outils existent, des volontés politiques se sont exprimées. Que se passe-t-il alors sur le terrain ? Des projets émergent, même s'ils semblent encore bien isolés dans le champ gigantesque des besoins de renouvellement commercial et urbain.

L'investissement commercial ne désespère pas, même en période de crise. Selon BNP Paribas Real Estate<sup>1</sup>, 1,3 milliard d'euros ont été investis en commerce, en France, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015. « Comme l'année précédente, les centres commerciaux représentent la majorité des engagements avec 64 % du montant investi sur les cinq premiers mois de l'année. Deux transactions se démarquent : l'acquisition des 50 % de Quartz par Altarea Cogedim et l'acquisition de Nicetoile par Allianz (90 %) et Hammerson (10 %) », précise Bruno Ancelin, directeur Investissement Commerce France de BNP Paribas Real Estate Transaction.

Les commerces de pied d'immeuble polarisent 47 % du nombre de transactions, contre 19 % pour les galeries et centres commerciaux. Les retail parks tirent leur épingle du jeu avec 34 % des transactions. Les centres-villes dynamiques des grandes agglomérations restent toujours aussi attractifs auprès des investisseurs, nationaux évidemment, les plus représentés, mais aussi européens, qui s'intéressent de plus en plus au marché tricolore. Si 2015 s'inscrit dans la même dynamique que 2014, il semble toutefois difficile d'atteindre le niveau record de l'année dernière, à près de 6,5 milliards. D'après les prévisions des équipes de BNP Paribas Real Estate, l'année devrait finir aux alentours de « seulement » 4 à 5 milliards d'euros.

Le conseil en immobilier souligne la dichotomie persistante de la situation locative, entre les emplacements « prime » des grandes agglomérations, dont les valeurs dépassent les 2 000 euros/m<sup>2</sup>/an Ht/Hc en pied d'immeuble, et les emplacements 1 bis et 2, où « les loyers ont tendance à stagner, voire à baisser. De même, en commerce de périphérie (boîtes commerciales et retail parks), l'emplacement apparaît comme le premier critère d'installation des enseignes », ajoute Thierry Bonniol, directeur du département Commerce Paris Ile-de-France de BNP Paribas Real Estate Transaction.

## Les commerces de centre-ville à la peine

Si le marché des transactions demeure actif, il reste que la vacance commerciale en centre-ville a encore progressé en 2014, pour s'établir à 8,5 %, contre 7,8 % en 2013 et 7,2 % en 2012, indique Procos<sup>2</sup>. Tandis que 40 centres-villes bénéficiaient d'une situation très favorable (taux de vacance inférieur à 5 %) en 2013, ils ne sont plus que 22 en 2014 ; parallèlement, 65 centres-villes présentaient une situation très défavorable (taux supérieur à 10 %) en 2014, soit un tiers des centres-villes étudiés, contre 45 l'année précédente. Et les centres-villes de grandes métropoles résistent mieux que ceux des petites et moyennes villes. « Il faut reconnaître là une des conséquences des 'économies d'agglomération'. Les métropoles résistent davantage à la vacance commerciale parce qu'elles offrent à leurs commerces, de par la concentration de leurs activités et la qualité de leurs infrastructures de transport, des débouchés plus que proportionnels à leur poids de population », analyse Procos.

L'étalement urbain est l'un des facteurs permettant d'expliquer l'augmentation du taux de vacance commerciale des centres-villes. Si la majorité des Français vit en milieu urbain (85 %), les populations de seconde couronne (périurbain)



Schéma directeur de requalification de la RD14, réalisé par Seura pour la commune de Montigny-les-Cormeilles (cf. p. 22). En bas, projet de façades sur voie urbaine. © Seura architectes.



augmentent plus rapidement que celles des centres-villes et premières couronnes. « Et c'est aussi dans cette seconde couronne qu'ouvre désormais la majorité des nouvelles surfaces commerciales en France ». Les investisseurs y trouvent effectivement la place nécessaire pour développer leurs projets XXL et se défier à coups de cinéma multiplexe et *food court* à l'américaine.

## Ile-de-France : une croissance aux trois quarts par recyclage urbain

Evolutions contrastées également si l'on réduit la focale à l'Ile-de-France. D'après une récente étude de l'IAU IdF (Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France) intitulée « Modalités de développement du commerce » (Carole Delaporte, Christine Tarquis), dans un contexte de crise, 360 000 m<sup>2</sup> ont été autorisés par an depuis dix ans, et encore 300 000 m<sup>2</sup> en 2013 et 217 000 m<sup>2</sup> en 2014. « En 2012, le bâti occupé par le commerce (hors surfaces de stationnement et de circulation) couvrait 1 695 hectares, environ le double si on considère l'emprise foncière totale. Il occupait une place mineure dans l'espace régional - un peu plus de 1% des espaces urbanisés - mais en 30 ans, les surfaces ont été multipliées par 2,5 », indique l'étude. L'analyse des dossiers →

(suite page 18)

(suite de la page 15)

→ autorisés en Île-de-France entre 2011 et 2012 montre que l'emprise au sol des bâtiments représente seulement 48 % du terrain alors que les parkings couvrent en moyenne 28 %. Le reste est occupé par les voies d'accès, les espaces verts... Cependant, « contrairement aux idées reçues, la croissance du parc de commerce se fait aux trois quarts par recyclage urbain, principalement par réutilisation d'espaces déjà affectés à du commerce », un quart du foncier étant pris sur des espaces non urbanisés. « Les extensions, elles, se font le plus souvent par densification ». Par ailleurs, « l'urbanisme monofonctionnel est toujours d'actualité : plus de la majorité des opérations sont localisées dans des zones commerciales ou d'activités. La desserte en transport public est davantage prise en compte, mais des opérations de grande taille ne bénéficient pas toujours d'une accessibilité satisfaisante », conclut l'étude. « Le commerce est encore trop peu associé à d'autres fonctions urbaines, et notamment d'habitat », ajoute Carole Delaporte, économiste, urbaniste (Département Economie de l'IAU IdF).

### Reconquête d'entrées de villes

Il reste donc beaucoup à faire, aussi bien pour requalifier les entrées de villes que pour redynamiser les centres-villes. Quelques grosses opérations d'entrée de ville ont pris forme ces derniers mois. La CNAC (Commission nationale d'aménagement commercial) a ainsi autorisé cet été – après un recours contre l'avis favorable rendu au mois de février par la CDAC – le projet d'Immobilière Frey « Ode Acte 1 », en entrée de ville de Montpellier, sur les communes de Lattes et Pérols, le long de la route de la Mer. Un secteur sur lequel Bernard Reichen avait, le premier, préconisé une reconquête urbaine d'ampleur.

Le projet est conçu par l'agence barcelonaise L35 (Jos Galan). Sur 12 ha de foncier, seront développés 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente de commerces, dont la majorité issue

des transferts des enseignes voisines, 21 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires (hôtel et bureaux), 16 000 m<sup>2</sup> de loisirs sportifs et de restauration. Conçues en ouvrage, les 2 500 places de stationnement seront intégrées au bâti et dissimulées à la vue des usagers. Le projet comptera un « jardin sportif » sur les toits (piste de running, skate-park, terrain de beach volley/soccer...), un mur d'escalade et un parcours accrobranche gérés par Dock 39, le partenaire de Frey spécialiste du « loisir-aventure en famille ». Une « station de la mobilité » proposera aux usagers un panel de services urbains : billetterie, point de click & collect, station Vellomag'. Un « sport-court » regroupera dans un même espace des *corners* de vente et de démonstration. Un « hôtel commercial », « à l'image d'une pépinière d'entreprises, aidera à l'émergence de nouveaux concepts ou accueillera temporairement des enseignes en cours de transfert », décrit le développeur immobilier.

« Avec seulement 10 % de surfaces nouvelles pour assurer l'émergence de nouveaux concepts et dynamiser l'offre, la programmation maintient ainsi les grands équilibres commerciaux entre le centre-ville de Montpellier, Odysseum et la route de la Mer », affirme Montpellier Agglomération. Quant à Antoine Frey, p-dg de Frey, il promet « un nouveau quartier permettant aux commerçants et aux propriétaires de renouveler leurs outils de travail et leur patrimoine, et à des entreprises tertiaires de s'installer aux étages de bureaux. Ceci en conservant les équilibres du tissu économique local ».

### Recherche d'équilibres

C'est aussi d'équilibres locaux qu'il est question sur la Zac du Pont de l'Ane-Monthieu, en entrée de ville de Saint-Etienne. Ce secteur avait été identifié par David Mangin (agence Seura), maître d'œuvre urbain de cette entrée de ville (mission plan guide sur 150 ha, coordination de Zac et maîtrise d'œuvre des

Ode Acte 1, projet de renouvellement commercial en entrée de ville de Montpellier. © L35



espaces publics sur 60 ha), comme présentant les caractéristiques de la « ville franchisée » : saturation par les enseignes commerciales, logique routière, mixité fonctionnelle certes, mais hétéroclite et fragmentée... L'Epase (Etablissement public d'aménagement de Saint-Etienne) a retenu, au mois d'avril, le projet « Steel » du groupe Apsys (conception Sud Architectes) pour le développement d'un pôle commercial sur 16 ha. L'objectif, selon Gaël Perdriau, maire (LR) et président de Saint-Etienne Métropole, est de « créer une attractivité commerciale complémentaire du centre-ville » sur une zone qui « restait depuis bien longtemps un point noir à l'entrée de la ville ». Le projet d'Apsys a notamment été retenu pour « sa très bonne lecture des enjeux paysagers et urbains » et son « approche architecturale particulièrement travaillée », d'après l'Epase. Il comprendra 37 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés et 70 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 52 000 m<sup>2</sup> d'espace commercial, une offre de loisirs de 5 000 m<sup>2</sup> et divers services, comme des restaurants et un nouvel hôtel, pour un investissement d'environ 150 millions d'euros. L'ensemble vise la certification Breeam « Very good » ; une installation géothermique sur nappe minière, en partenariat avec l'Ecole des Mines de Saint-Etienne, est à l'étude. Pour réussir la transformation de l'entrée de ville, l'aménageur envisage de redimensionner les voies d'accès et de circulation à proximité du site et de rationaliser les emprises commerciales pour développer, à l'avenir, « un véritable quartier » regroupant commerces, logements et immobilier d'entreprise.

La restructuration des zones commerciales « passe par la conception de véritables projets urbains », insiste David Mangin, « car le modèle "no parking no business" est tellement ancré qu'il faut montrer [aux décideurs locaux, ndlr], que l'on pourrait vraiment s'organiser différemment : fabriquer de la maille viaire, de l'espace public, donner les condi-

tions de l'arrivée du transport en commun... », analysait le Grand Prix de l'urbanisme 2008 lors d'une Matinée du CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable), le 30 juin dernier, sur « Faire ou défaire la ville avec le commerce ? ». <sup>3</sup>

### Vers un réinvestissement de la part des acteurs commerciaux ?

Un travail de longue haleine lorsque ce sont les fonctions commerciales qui ont entièrement modelé le site, comme à Montigny-les-Cormeilles (Val-d'Oise). Le long de la RD14 s'étend une zone commerciale de 7 km de long, sur quatre communes : 250 000 m<sup>2</sup> de commerces sur une multitude de parcelles avec chacune sa « boîte » et son parking, sans homogénéité ni vision commune. Le tout totalisant un chiffre d'affaires de 1 à 1,5 milliard d'euros par an... alors que le budget de la commune (en zone urbaine sensible) n'est que de 25 millions. « Par la fenêtre de mon bureau », témoigne le député-maire (RRDP) Jean-Noël Carpentier, « je vois le Carrefour, tout proche, qui réalise 130 à 150 millions →

(suite page 22)



En haut : projet de centre commercial Steel en entrée de ville de Saint-Etienne. © Sud architectes  
 En bas : des espaces publics apaisés et réappropriés (Saint-Etienne Pont de l'An-Monthieu, esplanade nord). © Seura architectes





Val de Reuil (Eure) : une nouvelle centralité nourrie de commerces autour d'une place. © Jacques Ferrier Architectures / image Ferrier Production

(suite de la page 19)

→ d'euros de chiffre d'affaires chaque année)... Autant dire que le rapport de forces n'est pas vraiment en faveur des acteurs publics. « Il y a une contradiction très forte entre les objectifs des politiques publiques et les logiques des grands groupes », souligne David Mangin, qui accompagne la ville depuis quelques années dans sa recherche d'urbanité. Jean-Noël Carpentier estime possible d'inciter les acteurs commerciaux, dont le patrimoine est « largement amorti », à « réinvestir dans les projets urbains, en réduisant la place de la voiture, en mixant les fonctions ». L'élú voudrait « faire évoluer la législation pour obliger les partenaires à avancer ensemble », par « des ajustements fiscaux pour inciter les partenaires économiques à régénérer les centres commerciaux » et « une surtaxation en cas de consommation excessive de terres cultivables par les centres commerciaux, mais pas seulement ». L'élú précise : « il est hors de question de dire "c'est la ville contre le commerce". Les deux sont intimement liés. Mais les acteurs du commerce sont-ils capables de dire : "il est temps de réinvestir dans des projets urbains ?" ».

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU (plan local d'urbanisme) de Montigny-les-Cormeilles, approuvé en 2011, affirme l'objectif de « transformer la RD14 en "rue de centre-ville" en promouvant une logique de mixité entre activités et habitat ». Ce qui implique d'« édicter des règles plus souples de constructibilité permettant une nouvelle morphologie plus intégrée dans la ville et en rapport avec l'aménagement de la RD 14 en boulevard urbain, ainsi qu'une plus grande diversité d'activités ; [de] favoriser une activité économique plutôt de proximité avec une diversification des entreprises (commerces, artisanat, tertiaire, pépinières d'entreprises...) ; [d']encadrer la conception urbaine par la définition de volumétries en relation directe avec l'espace public de la RD 14 ; [de] conserver les secteurs voués à l'habitat et promouvoir de nouveaux logements ». Par ailleurs, le PADD propose de « travailler les règles de constructibilité sur l'ensemble du linéaire afin d'établir des conditions de qualification et de renouvellement du tissu ; viser une façade architecturale de qualité (inciter à la diversité des morphologies, la qualité des matériaux, l'intégration des toitures...), une homogénéité d'implantation du bâti (définition d'un alignement obli-

gatoire et d'un rapprochement des bâtiments par rapport à la RD 14 resserrant le champ de vision en profondeur sur l'axe) et de la zone de stationnement (entre les bâtiments sens Nord/Sud) ; définition d'une proportion minimum d'espaces verts ainsi que des règles de plantations des espaces de stationnement (stationnement végétalisé) et des toitures ». « Qualifier la place du piéton » et « travailler les accroches majeures entre la RD14 et les axes Nord-Sud structurant le tissu urbain » sont également au programme.

### En centres-villes aussi...

Quid des centres-villes ? Les commerces figurent dans tous les projets, à doses plus ou moins modérées. Ce sont parfois les enseignes qui s'affirment moteurs de renouvellement, et déclinent les codes de l'urbanité. Pour exemple, Citynove, structure de valorisation du patrimoine des Galeries Lafayette, axe ses projets de rénovation en centre-ville sur « une architecture audacieuse et généreuse », « l'intégration de parcours artistiques et culturels », et « l'intégration et le lien avec la communauté locale ». Les opérations se multiplient : à Metz, inauguré l'an dernier (cf. *Traits urbains* 71). A Marseille, où les Galeries Lafayette et Lafayette Gourmet de la Bourse devraient offrir au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 leur nouvelle façade en verre (architecte : Moatti & Rivière). A Annecy, où la rénovation du Grand Magasin, bâtiment à l'architecture emblématique des années 1960 et signe de repérage dans la ville, porte sur 11 345 m<sup>2</sup>, pour un investissement de 25 millions d'euros, avec une livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (architecte : Manuelle Gautrand). Ou encore à Bron, dans l'agglomération lyonnaise, où la rénovation-extension des Galeries Lafayette (architecte : Moatti & Rivière) également à horizon 2019, s'inscrit dans la mutation de l'entrée de ville, dont elle forme la deuxième étape. Depuis fin 2011 en effet, l'autopont de l'A43 a fait place à une transition douce. La circulation automobile est canalisée et ralentie (limitation à 50 km/h) sur une seule voie dans chaque sens. Les trottoirs ont été élargis, arborés, et des voies cyclables reliées au réseau de la ville et du parc de Parilly ont été créées dans une première étape.

La diversification commerciale s'insère aussi au sein de programmes d'immobilier d'entreprise. Ainsi, depuis le 10 octobre, au terme de plus de deux ans de travaux, les usagers

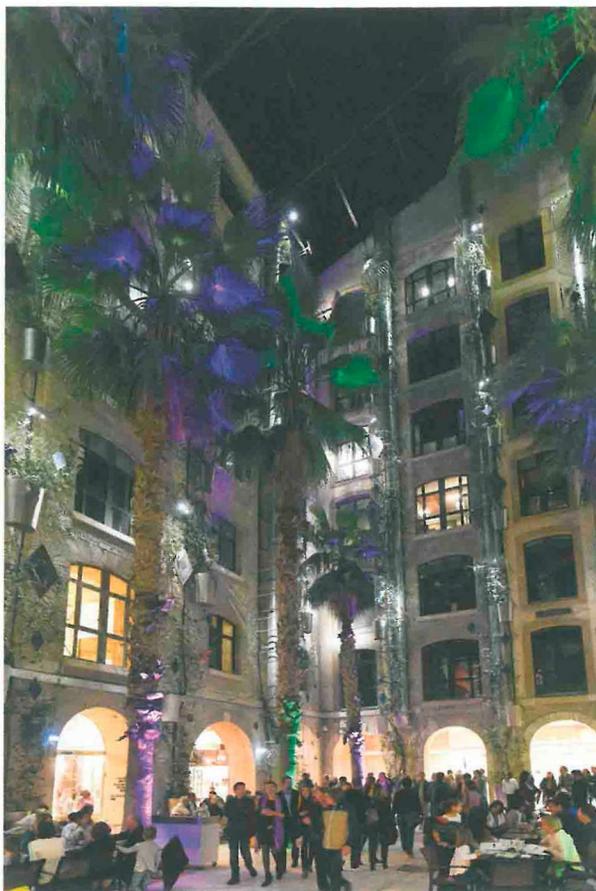
des Docks peuvent de nouveau traverser l'immense bâtiment, navire amiral du quartier d'affaires de la Joliette, à Marseille. Désormais ouvert sur la ville, ce temple du business a pris une connotation shopping. Le long corridor central qui relie les atriums entre eux (360 m) est désormais percé de 24 arches latérales qui distribuent les deux rives : la rue des Docks, côté ville, et le boulevard du Littoral, côté mer. Architectes : l'agence italienne 5+1AA (Alfonso Femia, Gianluca Peluffo).

Oublié l'immeuble de bureaux qui vivait au rythme des cols blancs : au rez-de-chaussée, une quarantaine de boutiques et autres restaurants ouverts 7 jours sur 7 donnent le ton. Le village devrait s'étoffer d'ici la fin de l'année avec l'arrivée d'une quinzaine d'enseignes, portant leur nombre à 55 (maximum admissible de 65), pour 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Cette nouvelle offre se veut « différenciante » : 100 % des commerces sont des indépendants, 70 % des locaux, 40 % des créateurs et 25 % proposent à leurs clients la possibilité de customiser leurs achats. L'opération pilotée par Constructa Urban Systems aura nécessité un investissement de 50 millions d'euros, financé par la filiale asset management de JP Morgan, propriétaire de 80 % de la surface des Docks.

Autre cas d'école, le commerce comme partie intégrante de la création de toutes pièces d'un centre-ville : c'est ce que défend le consultant CVL (Commerce en ville et en ligne), qui présentait au 15<sup>e</sup> Forum des projets urbains, le 10 novembre, le projet du Val de Reuil, ancienne ville nouvelle proche de Rouen<sup>4</sup>. Le groupement Nacarat/Auchan/Jacques Ferrier a remporté la consultation lancée par la Ville. Le projet complètement mixte s'articule autour d'une place centrale, lieu de convergence des flux. Il comprend des commerces, des bureaux et des logements. Les commerces sont organisés dans un socle formant un bandeau autour du volume du magasin Simply Market. Ils s'orientent à la fois sur la place piétonne, le jardin intérieur et sur la partie sud au contact du parking. « Un des points centraux du programme consiste dans le développement d'une offre commerciale renouvelée et complétée pour renforcer le commerce de proximité de la commune », analyse CVL. Les bureaux sont implantés dans un immeuble, à proximité des logements de différentes typologies : « Maisons sur le coteau », en bandes sur deux niveaux, « Maisons dans la forêt », en bandeau, en alternance sur deux ou trois niveaux, avec de larges espaces extérieurs, et « Maisons sur le jardin extérieur », au contact direct des commerces...

### Quelles évolutions réglementaires ?

Des projets, très bien, mais dans quel contexte ? Plusieurs lois ont modifié, ces dernières années, l'affirmation des stratégies commerciales des territoires. En 2010, la loi Grenelle 2 a créé l'obligation de faire figurer un Document d'aménagement commercial (DAC) dans les Scot (Schémas de cohérence territoriale). Document supprimé en 2014 par la loi Alur, qui rend alors obligatoire l'intégration dans le DOO (Document d'orientation et d'objectifs) de la localisation préférentielle des commerces et de leurs conditions d'implantation lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur le territoire. Quelques semaines plus tard, la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, tend à



Docks de Marseille, la place des Palmiers. © Jérôme Cabanel

réintroduire le DAC dans le Scot, mais de façon facultative, tout en créant une procédure unique d'autorisation, en fusionnant le permis de construire et l'autorisation commerciale. Le DAC devient alors DAAC, ou Document d'aménagement artisanal et commercial.

Ce texte de loi réforme le Fisac (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce), désormais attribué par un appel à projets national. Il renforce le droit de préemption commerciale des communes, en donnant aux élus la possibilité de déléguer leur droit de préemption à un opérateur de type Sem (Société d'économie mixte) ou à une intercommunalité pour assurer l'acquisition et la gestion de fonds de commerce. Enfin il promet, pour une expérimentation de cinq ans, le contrat de revitalisation commerciale.

De nouvelles évolutions s'annoncent peut-être. Le projet de loi sur la biodiversité, adopté en première lecture à l'Assemblée le 12 mars, prévoit notamment que pour les projets commerciaux, « à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la surface de places de stationnement imperméabilisées compte pour le double de leur surface ». Mais l'examen du texte au Sénat a été reporté au début de l'année prochaine.

*Marie-Christine Vatov, Julie Snasli,  
avec William Allaire (Innovapresse / Marseille)*

1. Source : *La Lettre de la Pierre* n° 1080, 25 juin 2015.

2. Source : *La Lettre de la Pierre* n°1081, 2 juillet 2015.

3. Lire *Traits urbains* n°77, p. 10.

4. Source : *Guide des projets urbains 2015*, Innovapresse & Communication.