Publié le 14 septembre 2023

Zones commerciales : un AMI à 24 M€ pour rénover, végétaliser et apporter plus de mixité

Les ministères de l'Economie, de la Transition écologique, du Logement et des Collectivités territoriales unissent leurs forces pour réussir la transformation des zones commerciales. Afin d'aider les plus fragiles à revoir leur modèle et les plus porteuses à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et urbains, le gouvernement a lancé une expérimentation à destination de 20 à 30 territoires désireux de redessiner leurs zones commerciales. Une enveloppe de 24 millions d'euros a ainsi été débloquée pour leur permettre de financer des études, la conduite de projet, mais aussi pour compenser les déficits commerciaux générés par les transformations, notamment en cas de renaturation d'espaces.

« Les zones commerciales sont-elles aujourd'hui encore l'incarnation du progrès et de la liberté ? » Au vu des différents services qui s'y développent, « sont-elles devenues des villes pour autant ? » Si l'on se base sur les problématiques environnementales et urbaines qu'elles suscitent, « doit-on pour autant les détruire ? » C'est ainsi qu'Olivia Grégoire, ministre déléguée chargée du Commerce, a apostrophé, le 11 septembre 2023, une assemblée d'élus et d'acteurs privés (commerçants, foncières, architectes, urbanistes, aménageurs, juristes, etc.). Certains ont d'ailleurs fait partie d'un groupe de travail constitué en novembre 2022 et ont planché sur ces questions. Leur objectif : « dessiner la zone commerciale des 60 prochaines années ».

Souvent dénigrées pour les « boites à chaussure » qu'elles affichent en entrée de ville ou critiquées pour l'étalement urbain qu'elles génèrent, les zones commerciales concentrent pourtant « 72 % des dépenses des

Français dans les magasins contre 15 % en centre-ville et 13 % dans les espaces dits interstices (ruralité, banlieue dense) », d'après l'Institut du Commerce et de la Ville. Visiblement plébiscitées par les consommateurs, les 1 500 zones commerciales du territoire couvrent près de 500 millions de m² (soit 5 fois la taille de Paris).

Bien que nombre d'entre eux aient fini par être rattrapés par la ville, ces commerces de proximité d'un nouveau genre n'ont parfois pas évolué depuis leur création dans les années 1960, période du « tout-voiture ». Et elles ne sont, de fait, pas toujours accueillantes pour les piétons. En outre, les bâtiments commerciaux qui les composent cumulent vétusté et obsolescence thermique. Enfin, leur monofonctionnalité a parfois mis certaines zones en difficulté, engendrant la fermeture de commerces et générant des friches aujourd'hui situées dans la ville. « On considère qu'entre 9 % et 15 % connaissent de vraies difficultés », précise Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Ouvert aux zones commerciales dynamiques

Afin d'accélérer leur mutation, le gouvernement lance une expérimentation auprès des collectivités, des aménageurs et des acteurs privés. Elle vise tout d'abord les zones commerciales situées en zone peu dense ou éloignées du tissu urbain. Là, l'implantation de nouvelles activités, notamment industrielles, est de mise. Les zones commerciales en décroissance sont également concernées. Il s'agit ici de regrouper des magasins et de troquer les friches contre des opérations de requalification ou de reconversion. Enfin, l'expérimentation est ouverte aux zones commerciales dynamiques situées en zone dense qui, en optimisant leur foncier, pourrait accueillir de nouvelles fonctions (logements, bureaux, etc.) et des espaces renaturés. « Au moment où il s'agit d'aller limiter notre consommation foncière, ces espaces qui sont déjà artificialisés peuvent devenir des réservoirs à projets », indique Christophe Béchu.

L'agence François Leclercq et Associés a fait partie du groupe de travail qui avait pour mission de préfigurer les zones commerciales de demain et d'identifier les obstacles à leur transformation. L'agence a proposé différents scénarios en image. Ci-dessous, la photo d'un parking surdimensionné (Source : Google Maps, février 2023).

La première saison de ce programme, doté d'une enveloppe de 24 millions d'euros, permettra de financer les études préalables ainsi que la conduite du projet, soit 150 000 euros par projet pour ces 2 volets. Pour certains « territoires en déprise », l'Etat financera une partie du déficit d'opération commerciale lorsqu'il s'agira, par exemple, de remplacer des friches ou des commerces par des espaces végétalisés ou un changement d'activités. L'enveloppe consacrée ici sera de 500 euros/m² maximum pour une surface commerciale bâtie restructurée et 100 euros/m² maximum pour une surface non bâtie nécessaire à l'opération. A noter que d'autres aides de l'Etat peuvent être mobilisées dans le cadre de cette expérimentation, comme le Fonds Vert et les enveloppes délivrées via Action Cœur de Ville ou encore Petites Villes de Demain.

De nouvelles mesures pour faciliter la transformation des zones commerciales

Grandes agglomérations et territoires ruraux sont invités à candidater, même s'ils ne font pas partie des programmes cités plus haut. Cependant, les données recueillies dans le cadre de nouveau dispositif permettront

d’accompagner les dynamiques et les projets déjà identifiés au sein d’Action Cœur de Ville 2, dont le second volet s’étendra aux entrées de ville. Une pré-sélection des dossiers sera faite par les préfectures qui tiendront compte de la motivation des acteurs mais aussi de l’absence d’impact négatif du projet sur le centre-ville. Une fois les dossiers instruits par les ministères en charge, une première sélection de projets aura lieu en novembre 2023 pour les agglomérations ayant déjà des projets engagés ou matures. Une deuxième vague de sélection aura lieu début 2024.

D’autres articles, publiés par Cadre de Ville et accessibles aux seuls abonnés, peuvent vous intéresser :

Contrats de ville 2024-2030 : concertation prolongée, investissements privés et frontières mouvantes

Interview de Romain Lucazeau, directeur général de la SCET : « La Scet retrouve un équilibre économique en allant sur de nouveaux champs »