les zones commerciales, nouvel eldorado du renouvellement urbain ?

Fruit de la démocratisation de l'automobile et du développement pavillonnaire, les zones commerciales ont émergé à la périphérie des villes et ont très rapidement supplanté les commerces de centre-ville de par la praticité qu'elles semblaient offrir.

Si certaines zones commerciales sont encore largement fréquentées par les Français – elles cumulent 70 % des dépenses des ménages hors logement, selon l'Institut pour la ville et le commerce – il n'en demeure pas moins que le modèle de ces zones se fissure, révélant un système qui n'a pas su se réguler.

Défiguration et standardisation des entrées de ville, incitation au « tout-voiture » et nappe de stationnement à n'en plus finir, destruction des commerces indépendants et fragilisation des centres-villes… Les critiques vis-à-vis des zones commerciales sont pléthoriques. Mais l'ambition du zéro artificialisation nette (ZAN) a mis en exergue le potentiel que portent ces surfaces imperméabilisées dont le bâti est essentiellement développé en rez-de-chaussée et où la totalité des parkings ne sert, somme toute, qu'à l'heure de pointe du samedi après-midi. De plus, ces zones dites périphériques le sont de moins en moins puisqu'elles ont souvent été rejointes par la ville qui n'a cessé, elle aussi, de s'étendre. Elles sont pour certaines bien connectées au réseau de transports en commun, ce qui en fait un atout indéniable pour les sortir de la mono-fonctionnalité dans laquelle elles ont été enfermées. Ces caractéristiques

plaident en faveur de leur transformation. Et si ce sujet est dans la tête de tous les fabricants de la ville, il l'est également dans celle des foncières commerciales qui ont bien compris le potentiel qu'elles avaient entre les mains. Selon un rapide calcul de la société Frey, spécialiste de l'immobilier commercial, le foncier des zones commerciales permettrait d'accueillir environ 70 millions de m² de densification potentielle sur un gisement de fonciers artificialisés de 55 000 hectares.

Plus qu'une opportunité d'exploiter un foncier sous-utilisé, la mutation des zones commerciales est aussi l'occasion de refaire une ville qui ait du sens en termes de mixité, de qualité et de densité. Depuis une quarantaine d'année, les zones commerciales ont principalement contribué à défaire la ville. Leur réurbanisation peut-elle permettre de réparer la ville ?

lire la publication