

COLLOQUE INTERNATIONAL
COMMERCE DU FUTUR, FUTURS DU COMMERCE

LE HAVRE - 30, 31 MAI ET 1^{ER} JUIN 2018

Session 1

NOUVELLES RECOMPOSITIONS ET RÉGULATIONS COMMERCIALES

Animation

YILDIZ Hélène - MCF HDR - Sciences de gestion - Université de Lorraine

POUZENC Michael - PR - Géographie - Université de Toulouse Jean-Jaurès

Un événement soutenu par :



Le Havre, 30 mai 2018

Laura JEHL

adenda
Stratégie urbaine et commerciale

TVES
TERRITOIRES
VILLES
ENVIRONNEMENT
& SOCIÉTÉ
EA 4477

**Université
de Lille**
1 SCIENCES
ET TECHNOLOGIES

LA RECOMPOSITION DES ZONES COMMERCIALES

Le cas de la zone commerciale Actisud
Metz Métropole / CC Mad & Moselle



Les zones commerciales sont-elles
le nouveau laboratoire urbain
des projets publics-privés ?

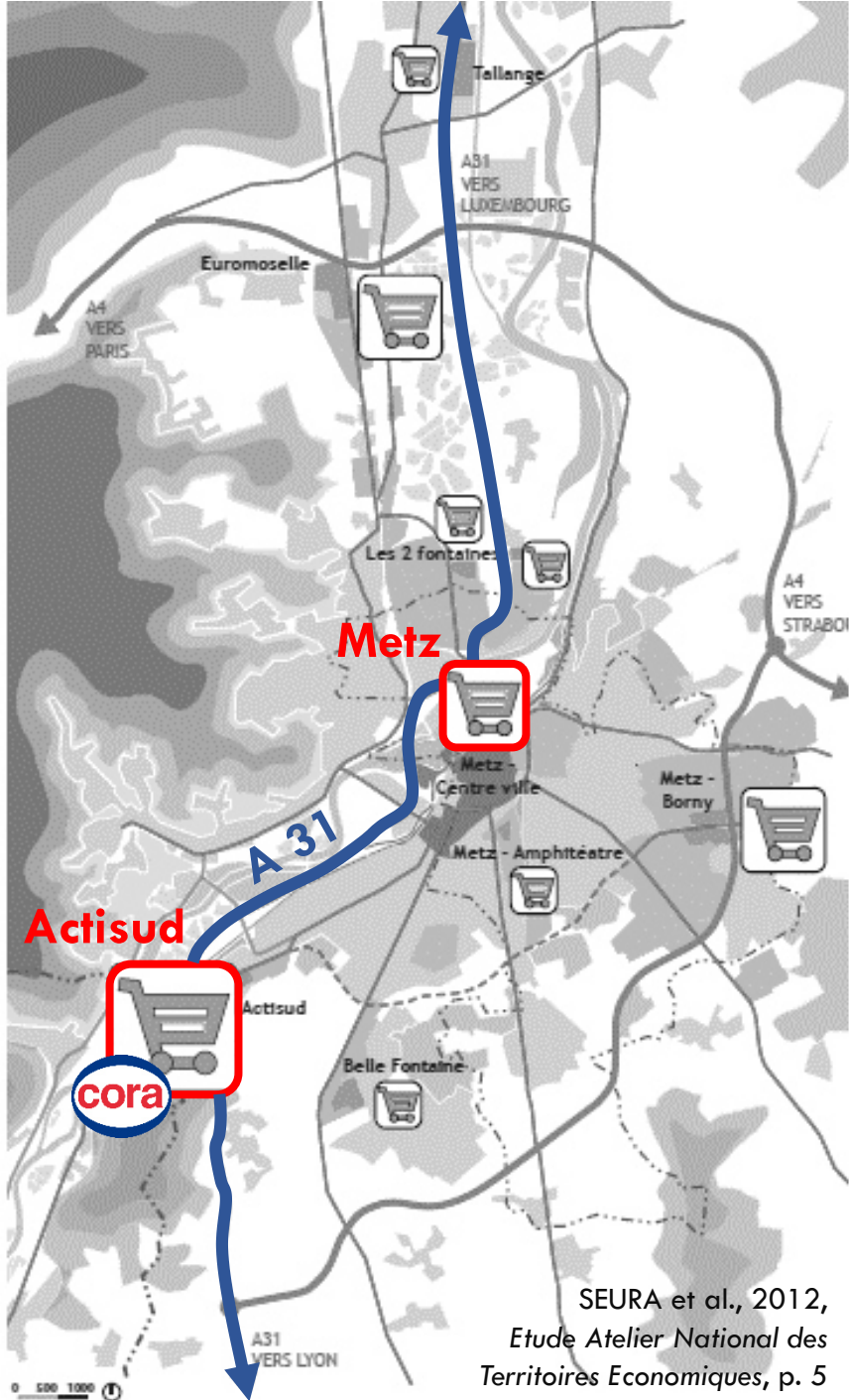
Quelles outils pour faire muter une
zone commerciale ?

Actisud, une zone commerciale hors normes

Actisud, une zone commerciale hors normes

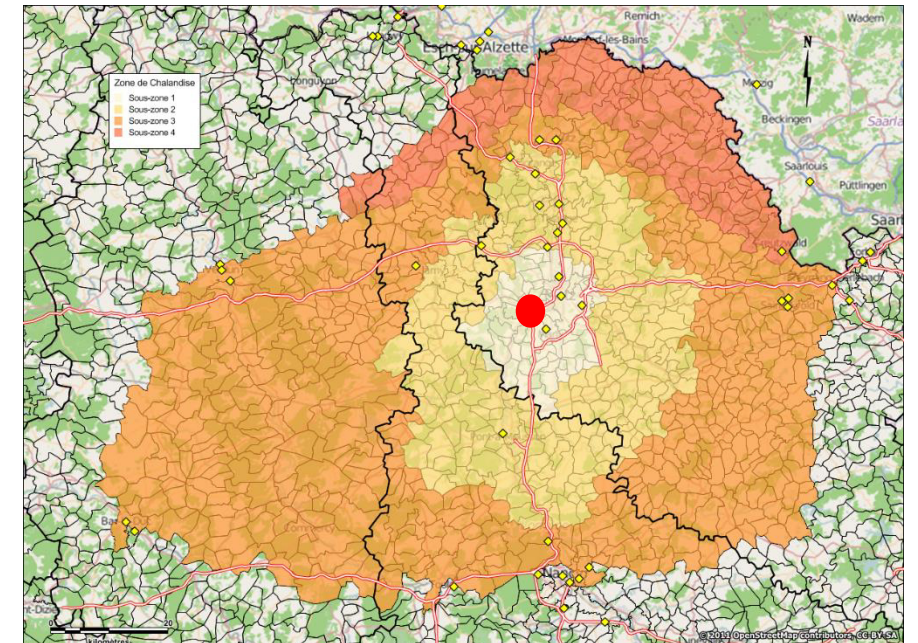
1^{ère} zone commerciale de l'agglomération messine

2^{ème} zone commerciale française en surface



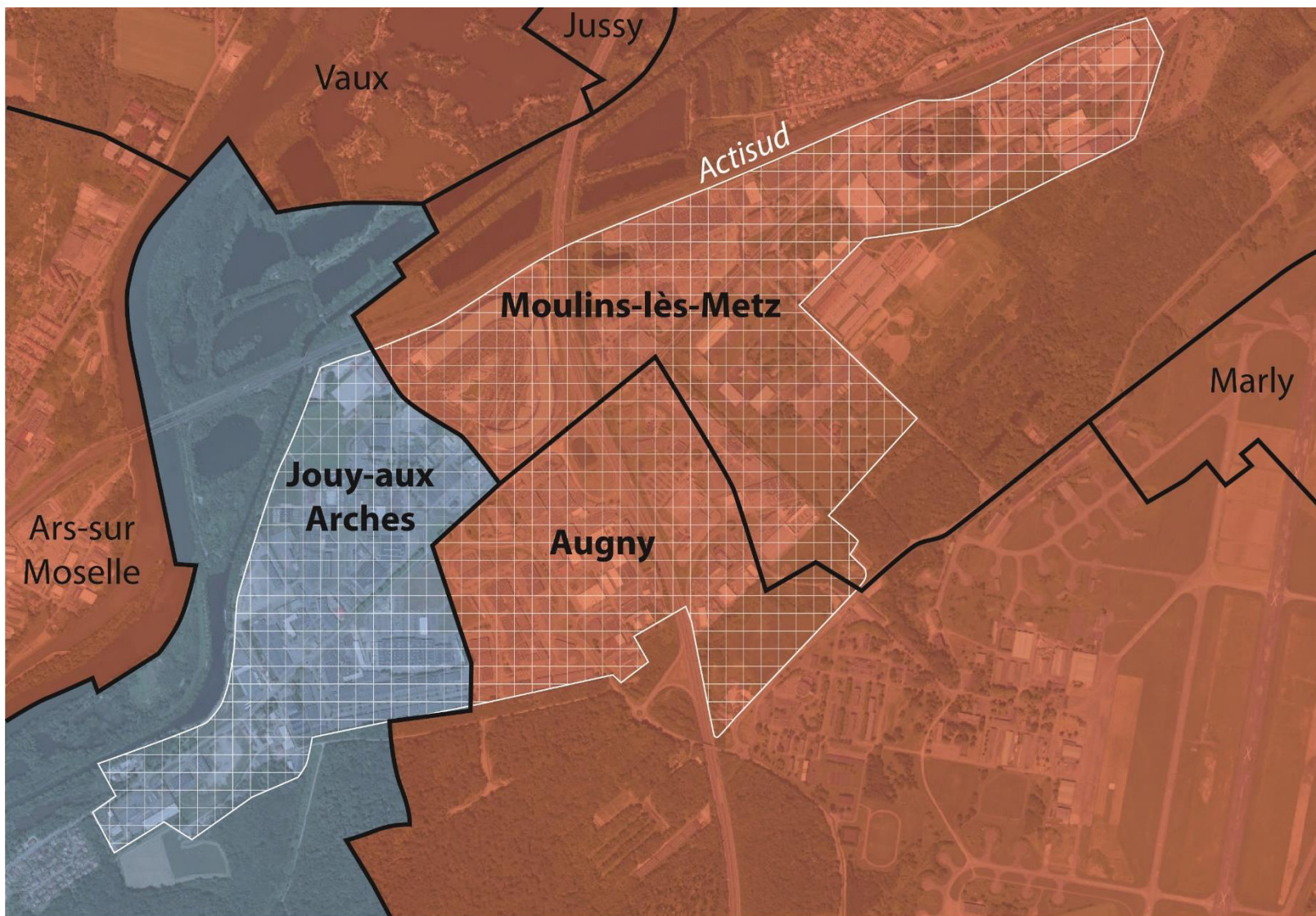
SEURA et al., 2012,
*Etude Atelier National des
Territoires Economiques*, p. 5

Zone de chalandise d'Actisud, (Implant'Action, 2015)



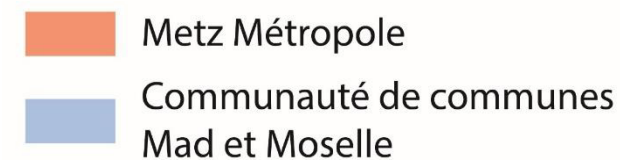
- ZDC 453 000 hab
- 200 000 m² surfaces commerciales
- CA annuel estimé à 335 M € (sans Waves)
- 5 000 emplois

Actisud, une zone commerciale hors normes



Une gouvernance complexe

- 2 EPCI, 3 communes
- 160 propriétaires fonciers



Actisud, une zone commerciale hors normes



Un développement opportuniste

- 260 ha, 140 ha bâtis

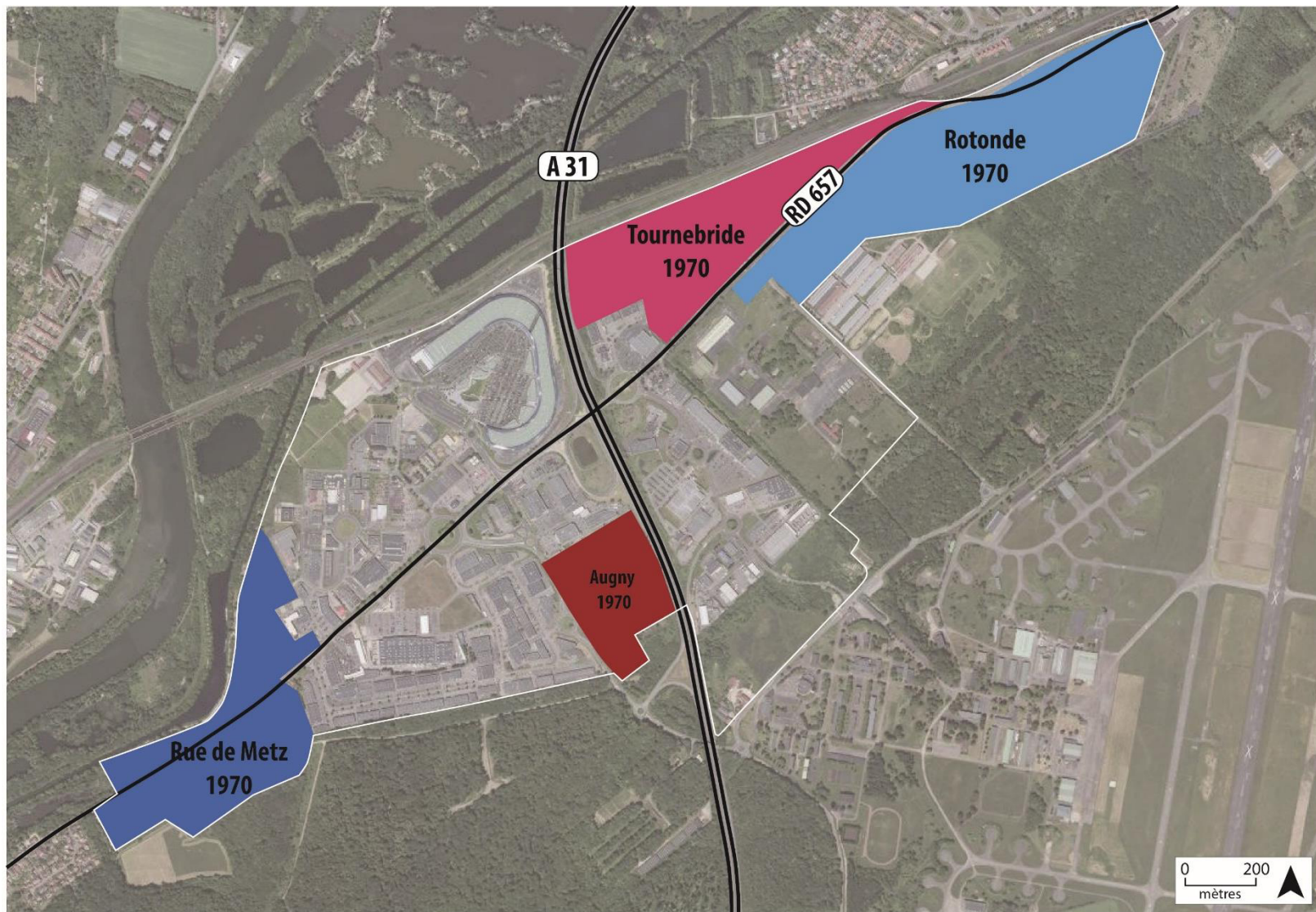
Actisud, une zone commerciale hors normes



Un développement opportuniste

- 260 ha, 140 ha bâtis
- 2 routes structurantes

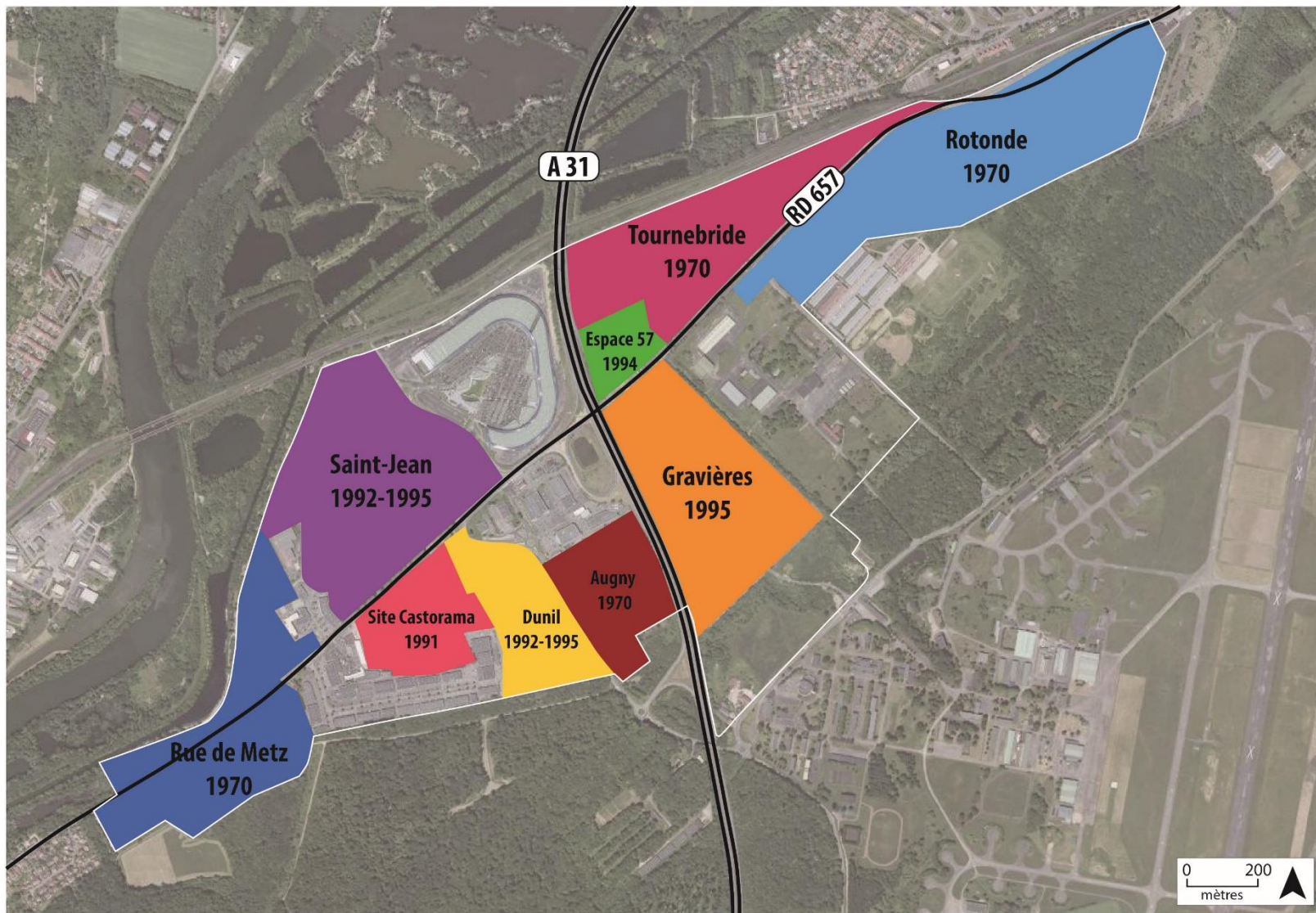
Actisud, une zone commerciale hors normes



Un développement opportuniste

- 260 ha, 140 ha bâtis
- 2 routes structurantes
- 11 lotissements

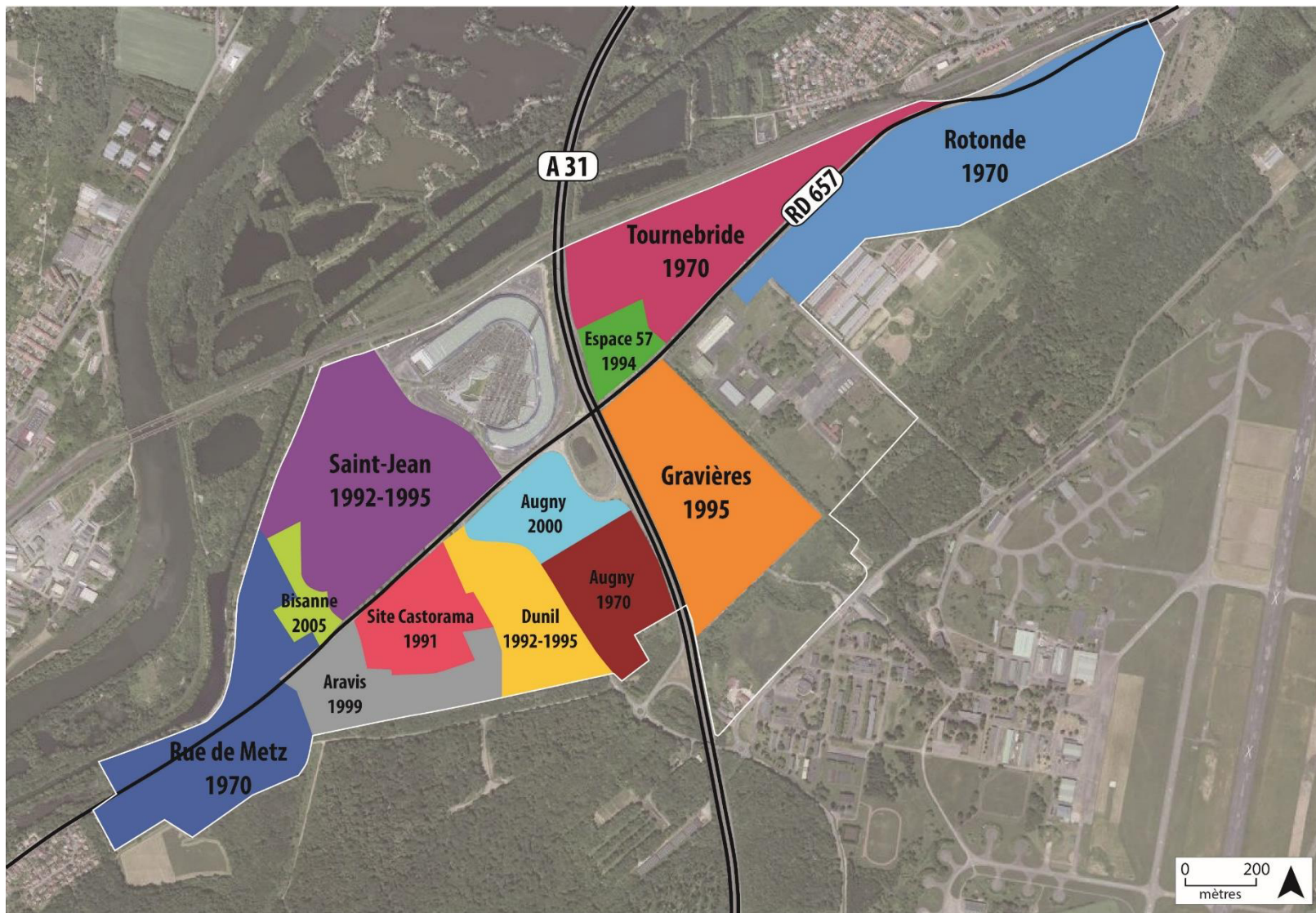
Actisud, une zone commerciale hors normes



Un développement opportuniste

- 260 ha, 140 ha bâtis
- 2 routes structurantes
- 11 lotissements

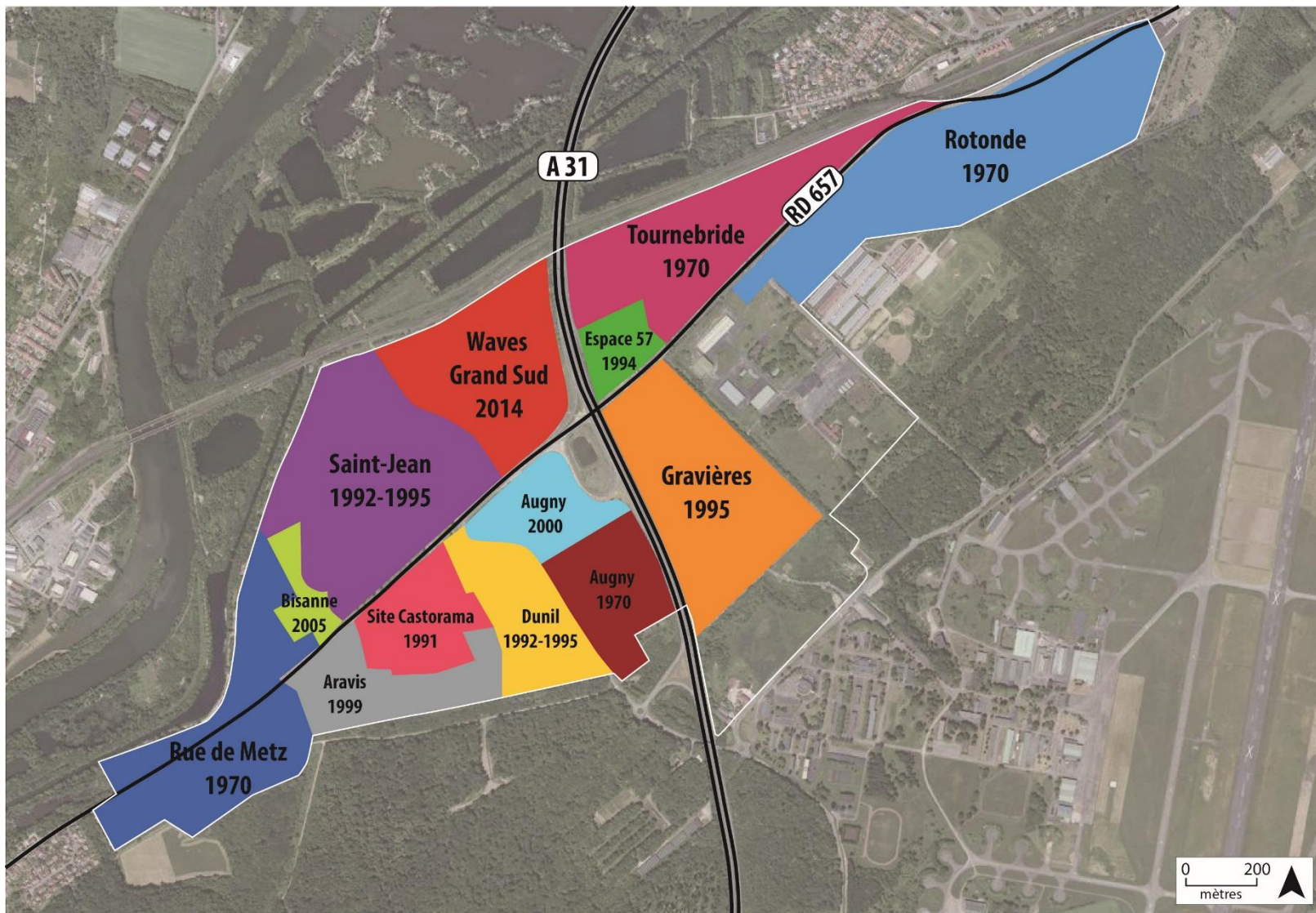
Actisud, une zone commerciale hors normes



Un développement opportuniste

- 260 ha, 140 ha bâtis
- 2 routes structurantes
- 11 lotissements

Actisud, une zone commerciale hors normes



Un développement opportuniste

- 260 ha, 140 ha bâtis
- 2 routes structurantes
- 11 lotissements

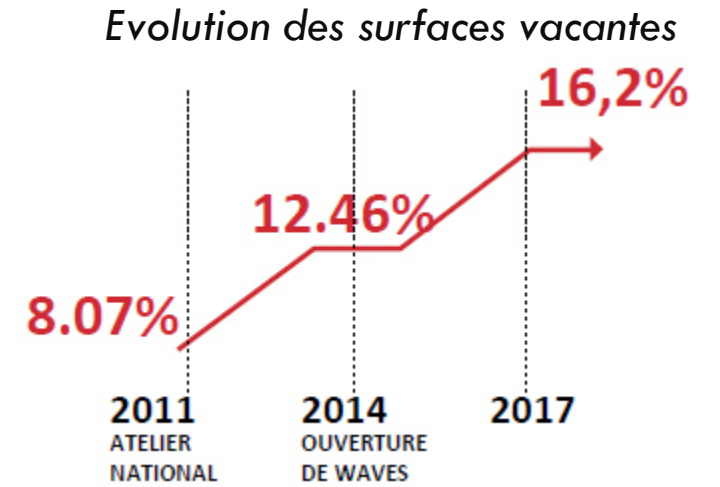
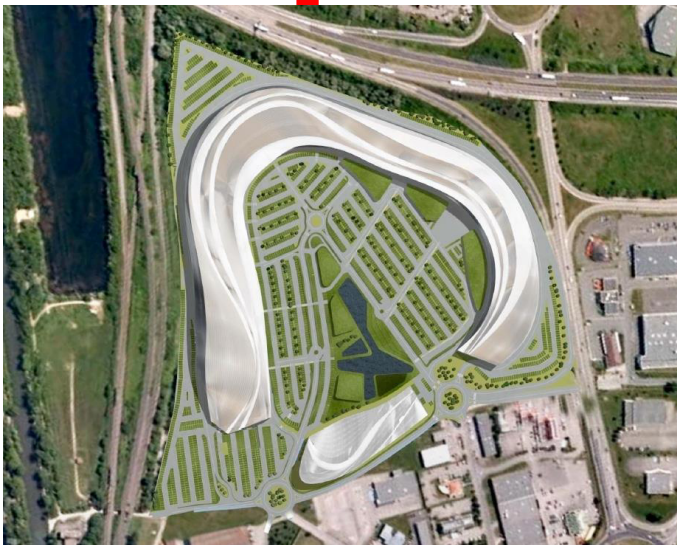
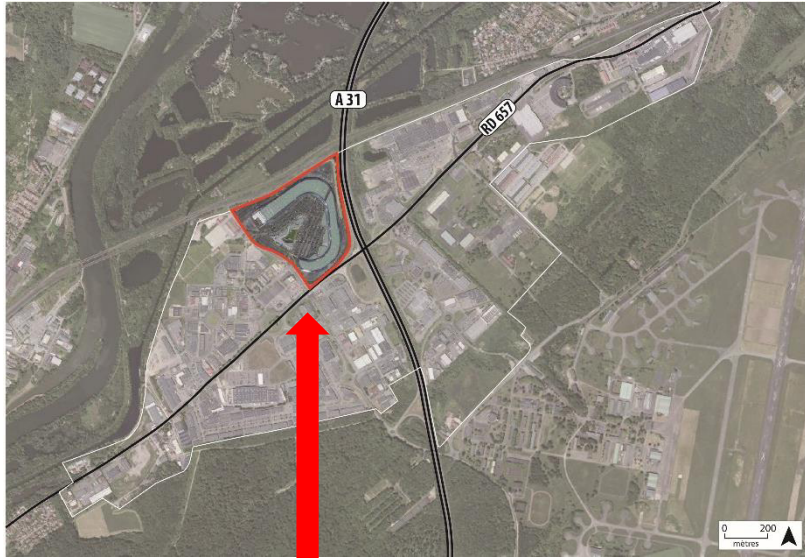
Waves Grand Sud, 2014

Actisud, une place de choix



Waves Grand Sud, 2014

Actisud, une place de choix



40 Locaux vacants
supérieurs à 300 m²
soit **36 635 m²**

Observatoire des Grandes et Moyennes Surfaces de Moselle (surface de vente supérieure à 300 m²) / CCI / 2016

Le modèle des zones commerciales remis en cause

Le modèle des zones commerciales remis en cause



Conception non durable

(Dugot, Pouzenc, 2010, Gasnier, 2017)

Le modèle des zones commerciales remis en cause



Conception non durable

(Dugot, Pouzenc, 2010, Gasnier, 2017)

Surproduction surfaces commerciales

(Madry, 2011)

Concurrence les centres villes

(CGEDD, 2016, Razemon, 2016)

Concurrence e-commerce

(Fevad, 2017)

Le modèle des zones commerciales remis en cause



Zone Porte Nord à Vendenheim, pointecoalsace.fr

Conception non durable

(Dugot, Pouzenc, 2010, Gasnier, 2017)

Surproduction surfaces commerciales

(Madry, 2011)

Concurrence les centres villes

(CGEDD, 2016, Razemon, 2016)

Concurrence e-commerce

(Fevad, 2017)

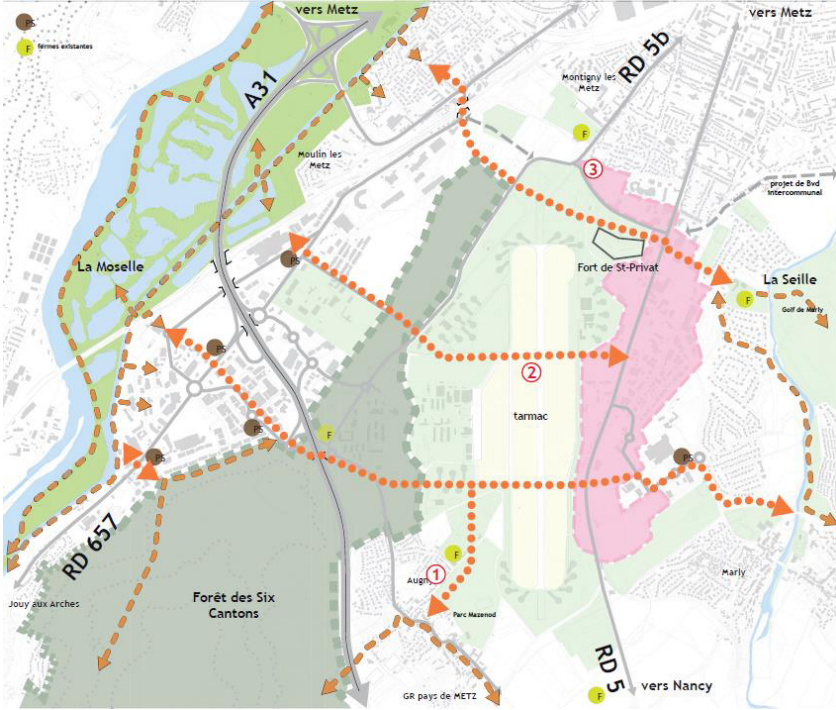
Recomposition des modèles commerciaux

(Moati, 2016)

Développement du « retailement »

(Lemarchand, 2008)

Actisud, une conception remise en cause



Par les acteurs politiques

Diagnostic partagé dans Atelier national « Territoires Economiques »

- ✓ Améliorer la gouvernance
- ✓ Améliorer la qualité urbaine, paysagère et la mobilité
- ✓ Faire muter les boîtes commerciales, traiter les friches

Par les acteurs économiques (entretien Philippe Balsenq, Etixia)

« Actisud connaît une baisse des revenus locatifs »

« Avec l'ouverture de Waves les propriétaires ont deux choix : fuir, ou investir pour se renouveler »

L'enjeu de requalifier les zones commerciales devient convergent entre acteurs politiques et économiques.

(Gasnier, 2010)

Le projet urbain comme levier pour repenser l'urbanisme commercial ?

Actisud comme composante d'un projet métropolitain



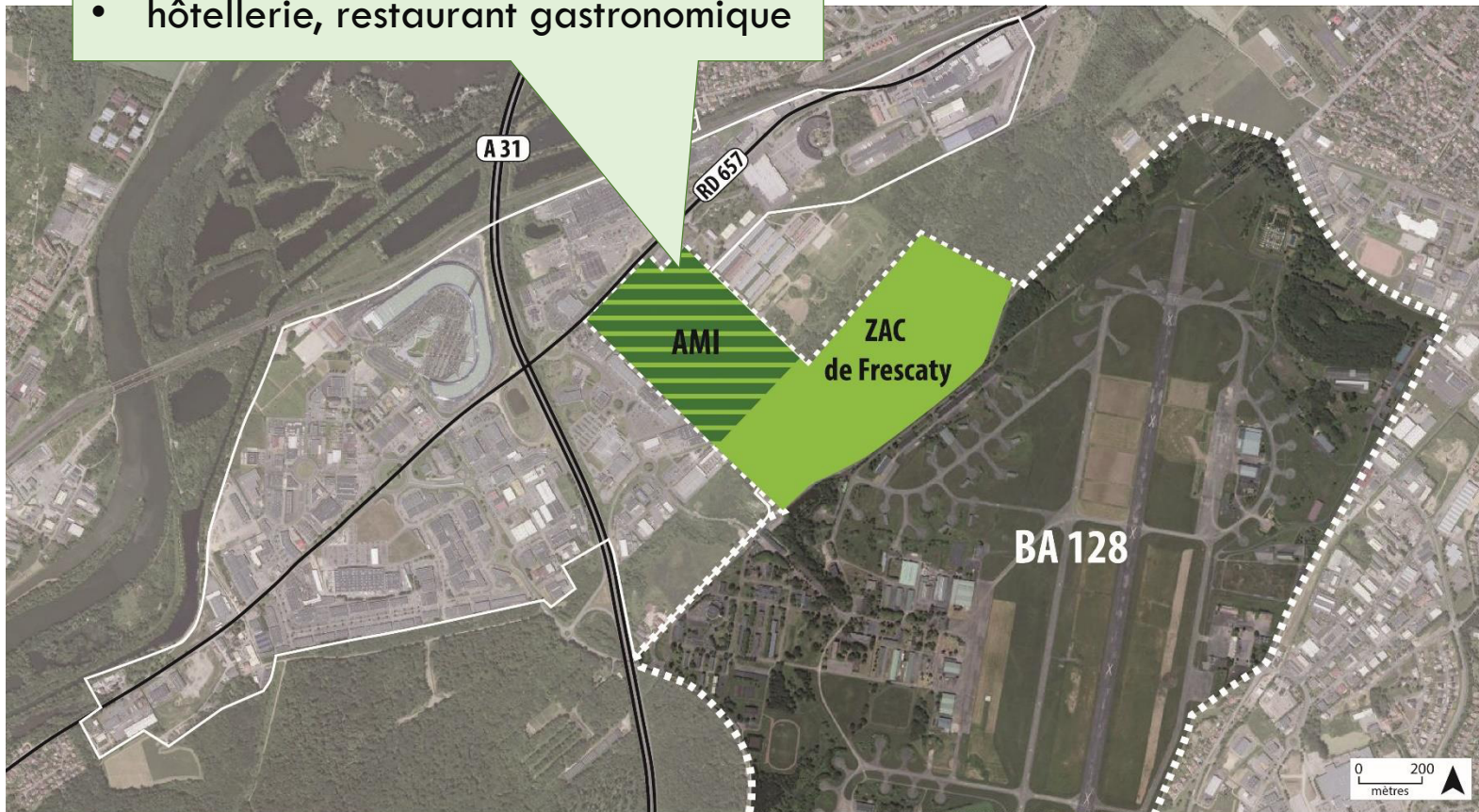
BA 128 libérée en 2012

380 ha de friches à reconvertir

Plus grand projet de Metz Métropole

Programmation 34 000 m²

- commerces
- services, tertiaire
- loisirs verts et aqualudisme
- hôtellerie, restaurant gastronomique



le plateau de
FRESCATY

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

ZAC du Domaine de Frescaty

Candidature à remettre à Metz Métropole
pour le 26 février 2018 à 17h au plus tard

Metz Métropole

INSPIRE ME

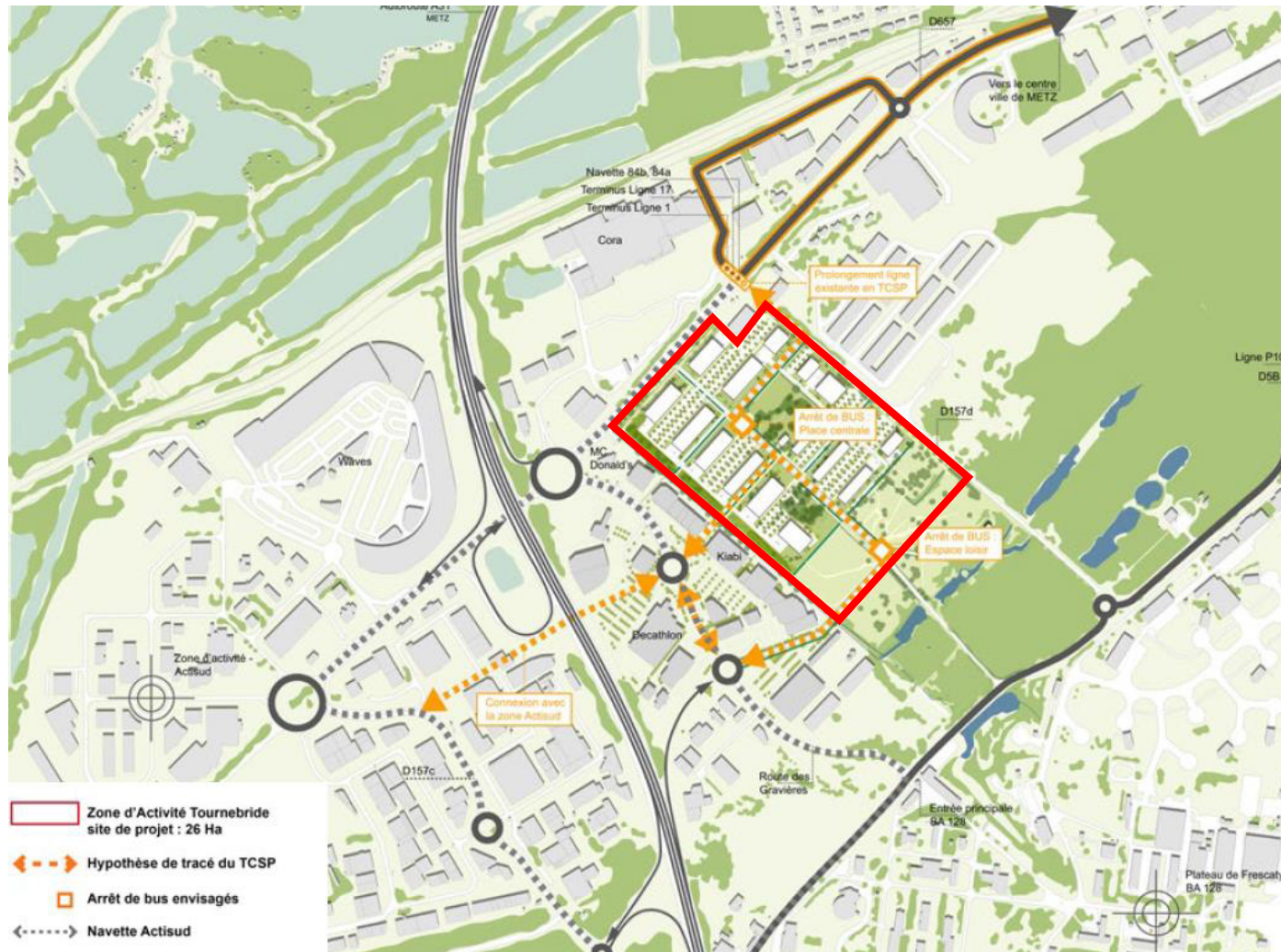
epfl
Établissement Public
Formeur de Leaders

An aerial photograph of the ZAC du Domaine de Frescaty, showing a large green area with buildings and parking lots. The image is framed by a green circular graphic on the right side.

Portage immobilier



Atelier Laetitia Lafont et al., 2017



Atelier Laetitia Lafont et al., 2017

ZAC de Frescaty

Aménagements HQE

Rompre avec les « boîtes commerciales »

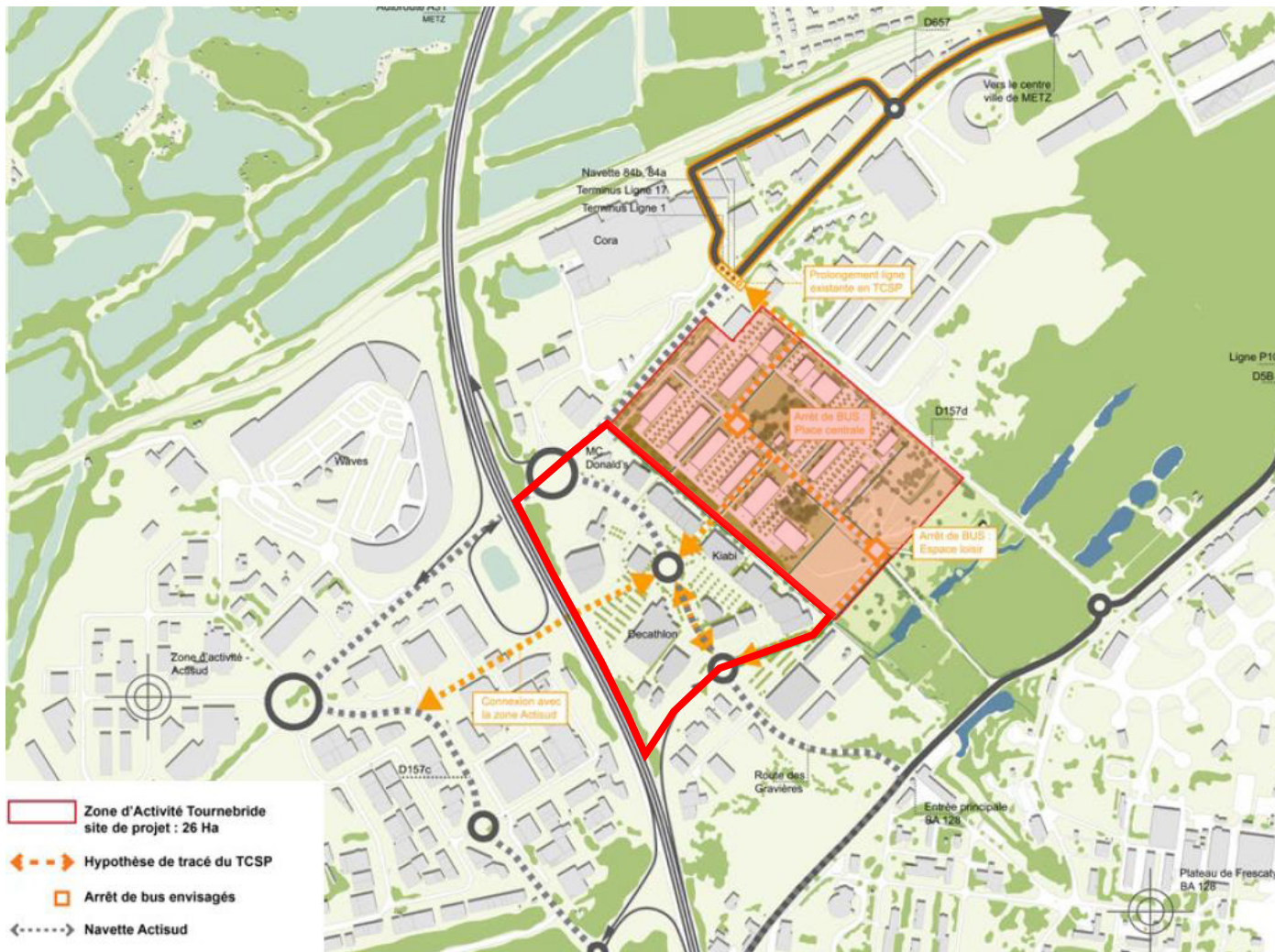
Permettre le transfert d'enseignes pour la reconversion d'Actisud

Limites

Projet soumis aux réponses de l'AMI

Aucune participation demandée aux opérateurs pour l'amélioration d'Actisud

Ajout de surfaces commerciales

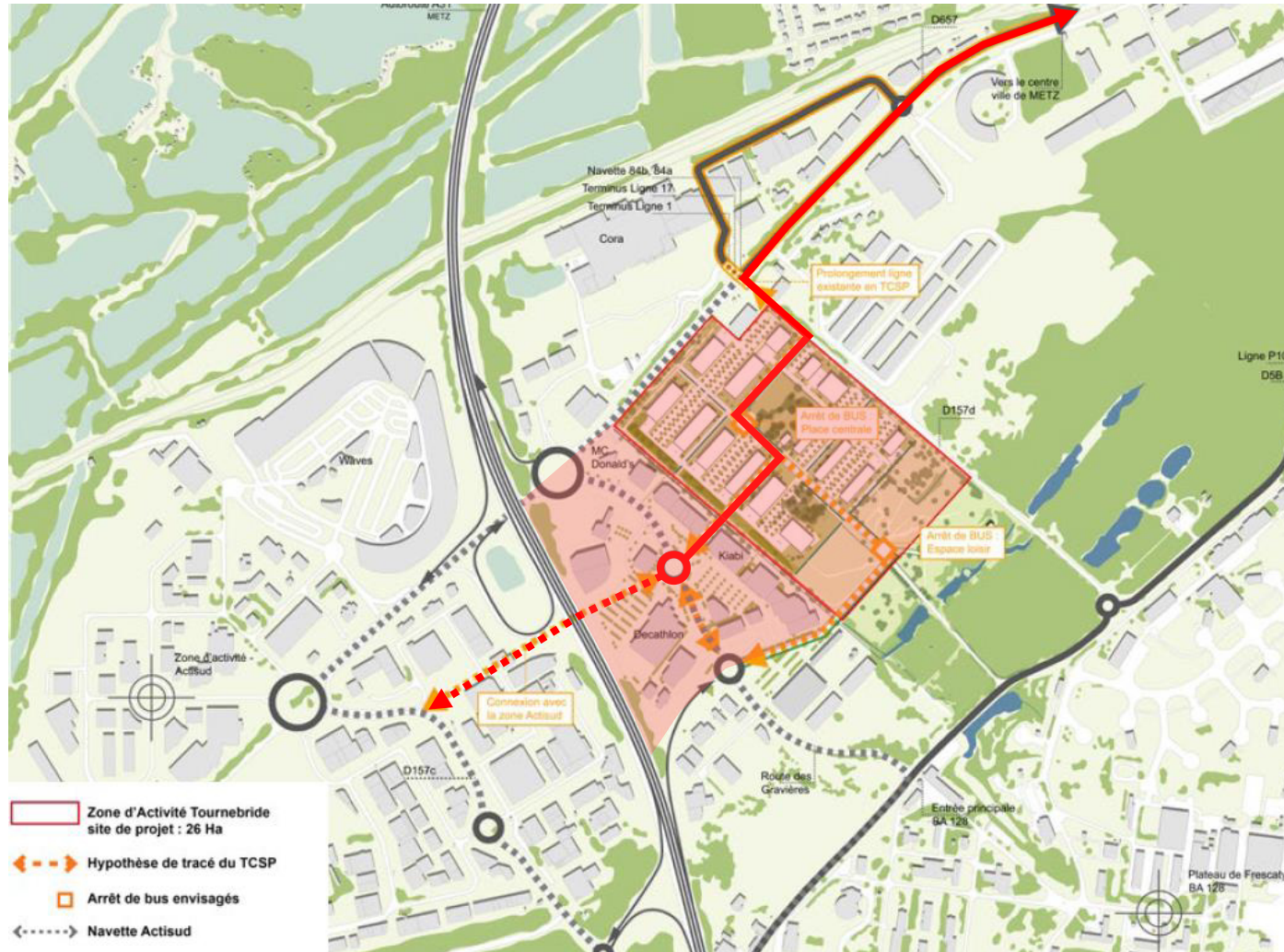


Projet des Gravières

Requalification qualitative du lotissement
 Investissement de 30 M €
 Thématique famille, bien-être, sport
 A relancé l'association des propriétaires



Actisud, un laboratoire urbain public-privé ?



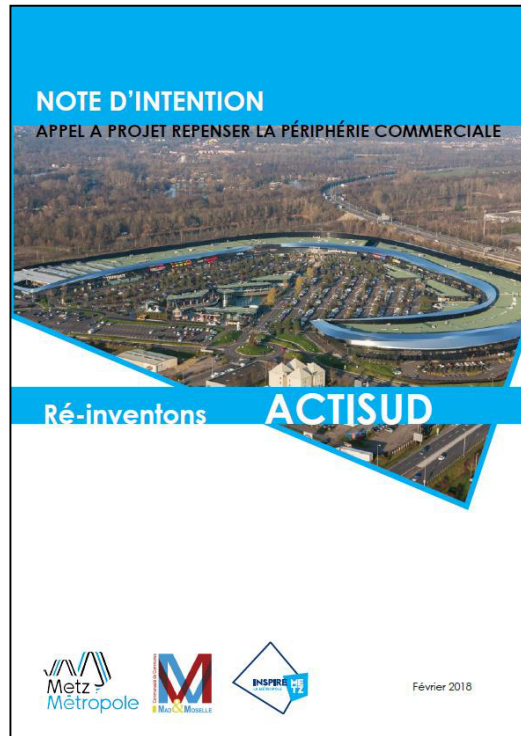
Amélioration des transports collectifs

Prolongement du BHNS sur une voie en site propre

Concertation publique-privée :

- Metz Métropole finance les études
- Etixia mène un PDIE sur le secteur des Gravières et finance une partie des aménagements
- Présentation de la démarche aux autres propriétaires d'Actisud

Actisud, un laboratoire urbain public-privé ?



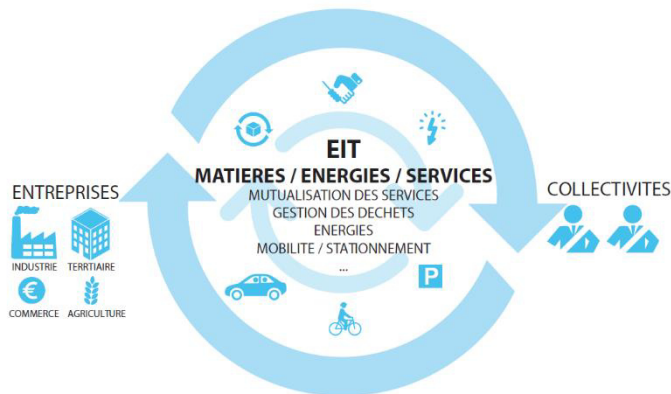
Un partenariat qui peut aller plus loin...

AAP Repenser la périphérie

Candidature Metz Métropole et CC Mad & Moselle, soutien d'Etixia
Objectif de financer des études pour la restructuration de la totalité d'Actisud

Atelier « Territoires Economiques » #2

Candidature Metz Métropole et CC Mad & Moselle
Démarche « Ecologie Industrielle Territoriale » (EIT) : mise en réseau des acteurs privés pour une meilleure gouvernance environnementale
Etudier l'intérêt d'un manager de zone commerciale



Conclusions



Vers une démarche d'« urbanisme commercial de projet »
pour restructurer Actisud ?

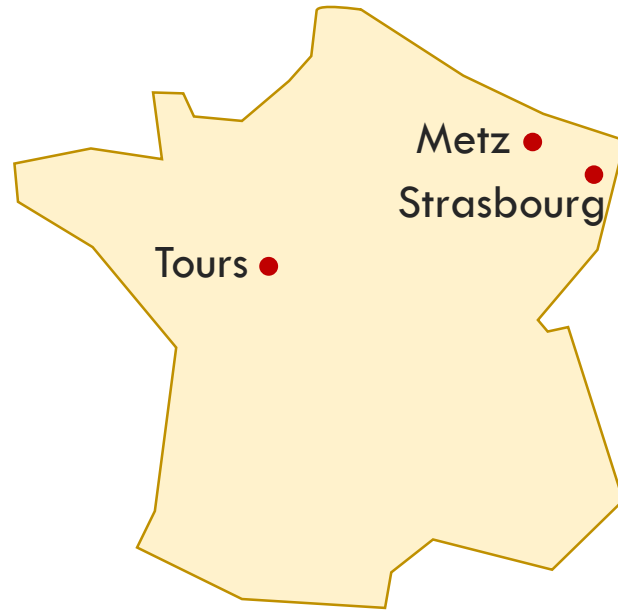
(Pinson, 2009)

« La capacité de nos territoires à innover et à s'imposer comme
authentiques laboratoires de ville durable »

(Metz Métropole et Communauté de Communes Mad & Moselle, 2018, Candidature AAP
Repenser la périphérie)

Pour les acteurs publics : la longue construction d'une nouvelle
gouvernance et la prise de compétences en urbanisme
commercial.





Recherche-action sur 3 zones commerciales :

Actisud, Metz Métropole

Porte Nord, Eurométropole de Strasbourg

Petite Arche, Tours Métropole Val de Loire

- La zone commerciale dans la stratégie métropolitaine
- « Urbanisme commercial de projet » public-privé
- Montages immobiliers et financiers innovants
- Vers des périphéries plus durables ?



Duhamel Pierre-Mathieu, Munch Julien, Freppel Camille, Narring Pierre, Le Divenah Jean-Paul, 2016, La revitalisation commerciale des centres-villes, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Paris, 471 p.

Dugot Philippe, Pouzenc Michaël (dir.), 2010, Territoires du commerce et développement durable, Paris, L'Harmattan, coll. Itinéraires géographiques, 241 p.

FEVAD, 2017, Chiffres clés 2017, 8 p.

Gasnier Arnaud, 2017, Le commerce dans la ville, entre crise et résilience. Vers une reterritorialisation soutenable ?, Le Mans Université, Mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches, Volume 1., 389 p.

Madry Pascal, 2011, « Le commerce est entré dans sa bulle », Etudes foncières, n° 151, pp. 12-16.

Moati Philippe, 2016, « Vers la fin de la grande distribution ? », Revue Française de Socio-économie, n° 16

Lemarchand Nathalie, 2008, Géographie du commerce et de la consommation. Les territoires du commerce distractif, Université Paris IV-Sorbonne, Mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches, Volume 1, 222 p.

Pinson Gilles, 2009, Gouverner la ville par le projet, Paris : Presses de Sciences Po, 420 p.

Razemon Olivier, 2016, Comment la France a tué ses villes, Paris, Rue de l'échiquier, Diagonales, 188 pages.

Renard-grandmontagne, C., (2018). Quand les loisirs s'invitent au « Far West », la grande zone commerciale mature de Metz-Actisud. Bulletin de l'Association de Géographes Français, (à paraître).

AGURAM, 2014, SCOTAM, *Diagnostic*, Tome 2, 172 p.

Atelier Laetitia Lafont, OTCI, Capterre, 2017, *Zac du Domaine de Frescaty*, Metz Métropole Communauté d'Agglomération, 11 p.

ERA, 2017, *Etude de mobilités et de déplacements pour la reconversion du Plateau de Frescaty*, Réunion de présentation phases 1 et 2.1, avancées sur phases 2.2 et 3, Metz Métropole Communauté d'Agglomération, 38 p.

Garcez, Mangin, 2014, *Du Far West à la ville, l'urbanisme commercial en question*, Parenthèses, Territoires en Projets, 256 p.

Implant'Action, 2015, *Etude de faisabilité d'un pôle commercial sur la ZAC du Domaine de Frescaty*, Metz Métropole Développement, 128 p.

Metz Métropole et al., 2018a, *Réinventons Actisud*, Note d'intention, Appel à projet repenser la périphérie commerciale, 21 p.

Metz Métropole et al., 2018b, *Réinventons Actisud*, Note d'intention, Appui à la mise en œuvre des feuilles de route de l'Atelier national des territoires économiques, Animer la zone en initiant une démarche d'Ecologie Industrielle du Territoire, 7 p.

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, 2012(a), *Atelier National « Territoires Economiques »*, Carnet de suivi des 8 sites, Atelier 3 du 29 mars 2012, Paris, 262 p.

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, 2012(b), *Présentation de la démarche*, Atelier National, 19 p.

SEURA et al., 2012, *Rapport final, monographie de Metz, Actisud*, Atelier National « Territoires Economiques » / METIL, 53 p.

Transitec, 2013, *Etudes de faisabilité et de circulation pour la création d'une ZAC sur le site de Moulins-Tournebride*, Metz Métropole Communauté d'Agglomération

Merci pour votre attention

Laura JEHL

jehl.lau@gmail.com

