



Exploration des locaux commerciaux vacants

- Rapport final – 20 novembre 2023

Soutenu
par



Programme

- Présentation de l'équipe et de la démarche
- Présentation des éléments saillants du diagnostic
- Besoins identifiés
- Conclusion et perspectives à court terme

Rapport

final

20/11/2023

tc.

Qui suis-je

Thomas Charrier, urbaniste à Caen (Calvados)

- Dirigeant de [Territoire Circulaire](#) depuis rentrée 2021
- 2 démarches en cours :
 - [Pas de vacances pour la vacance](#)
 - [Exploration de la vacance des locaux commerciaux](#)



Expériences passées

- Nexity : Chargé de Projets, direction RSE
- Mairie du 14^e arrdt de Paris : conseiller urbanisme, espaces publics, transports

Formations

- Master Spé Bioterre, Panthéon Sorbonne
- Master I et II Urbanisme et Aménagement, Paris Sorbonne
- Licence Géo Paris 4

Présentation de la démarche

juin 2021 : AAC Résilience des Territoires

mars 2022 : lancement de PDVPLV

courant 2022 : remontées des utilisateurs conduisant à explorer la question de la vacance commerciale.

depuis fin 2022 : exploration des liens entre bâti vacant et sobriété de l'aménagement en France autour des locaux commerciaux

1T23 : revue de la littérature, répertoire

2T23 : entretiens et inventaire des besoins

3T23 : webinaires et consolidation des éléments

4T23 : Clôture et évaluation

Rapport

final

20/11/2023

tc.

Objectifs

- **Un travail exploratoire :**
 - Ceci n'est pas un travail de recherche sur la vacance des commerces et les solutions pour la résorber
 - Il n'y a plus de finalité opérationnelle, ce qui ne nous empêchera pas de formuler quelques recommandations
 - Notre exploration a imposé assez tôt de ne pas se restreindre uniquement aux locaux commerciaux vacants, au profit d'une vision ouverte sur l'activité commerciale, artisanale, économique ...
- **Un fil rouge : révéler les enjeux de transition et de sobriété (foncière et immobilière)**
 - Impact de la construction, de la gestion et de la mutation de ces locaux,
 - Implantation des surfaces existantes ou créées et comportements induits
 - Activités commerciale et ses impacts ...
- **Objectif de ce rapport :**
 - Présenter nos principaux enseignements
 - Revenir sur la démarche participative et la révélation des problématiques des acteurs
 - Conclure une année d'exploration pleine de doutes et de fausses routes, sur un sujet aussi vaste que complexe

=> Notre approche est transverse, avec comme fil rouge la connaissance de la vacance, afin d'y accrocher les enjeux de sobriété foncière et immobilière, la visibilité des usages, les acteurs émergents etc ...

Rapport

final

20/11/2023

tc.



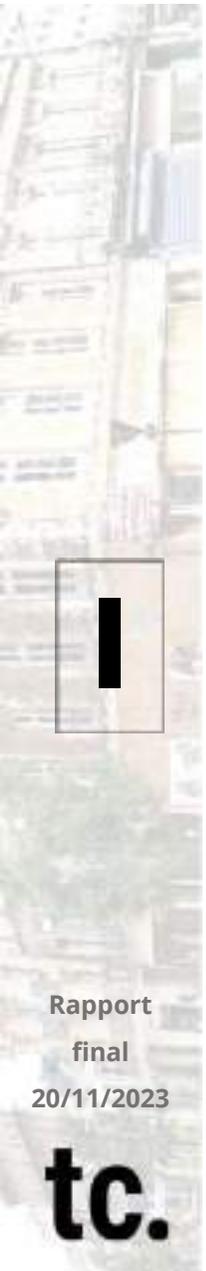
Exploration des locaux commerciaux vacants : premiers résultats

Rapport

final

20/11/2023

tc.



Le local commercial, enjeux et opportunités pour la transition

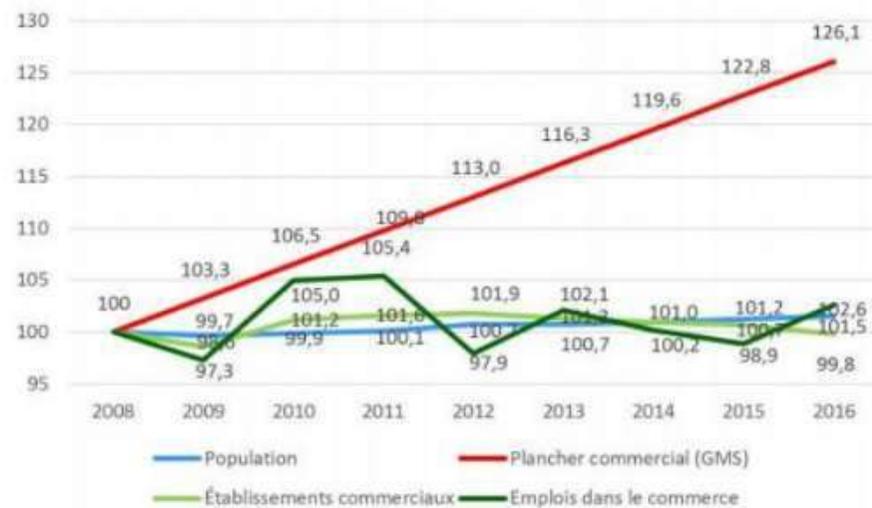
Rapport
final
20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition



source FACT newsletter 06/2023



Source : Etude LA ! 2017/2018 – Base 30 territoires
 Courbe moyenne des évolutions des surfaces GMS par rapport à la population et à l'emploi dans la filière commerce (indice 100 en 2008). Source : Fédé des SCOT, Les SCOT et l'aménagement commercial de demain, septembre 2019, rédigé par Lestoux et associés

Un modèle à bout de souffle ?

- Avant de penser à la **transformation des locaux**, on peut se demander si ce modèle de développement est **toujours d'actualité**
- Bien que (très) décrié, le parc de locaux commerciaux n'a cessé d'augmenter jusqu'à ce jour
- La puissance publique cherche encore sa place en 2023 dans la mutation des commerces

Economie

« France moche » : l'État au chevet de 1500 zones commerciales

Ce lundi 11 septembre, le gouvernement lance un programme de transformation des zones commerciales. Objectif : accompagner leur mutation face au changement de consommation des Français et à la transition énergétique. Mais aussi tenter de réparer les erreurs du passé.

<https://www.leparisien.fr/economie/on-a-trop-construit-et-trop-grand-letat-au-chevet-de-la-france-moche-11-09-2023-TSZ32TFFYRHC7LZCHRFR4UGHGU.php>

Enjeux et opportunités pour la transition

Quelques chiffres

- **5,6 milliards d'€** : investissements en immobilier de commerce en 2022 en hausse de 81% par rapport à 2021 (FACT)
- **Plus de 300 000** commerces de détail (2017, Insee)
- Environ **3,4 millions de salariés** en 2021 (Insee)
- **Environ 715 000** entreprises en 2021 (Insee)
- **73 millions de m²** de surfaces commerciales en 2021 (Insee)
- **Environ 2,9 millions de m²** commencés fin 2022 (SITADEL)
- Taux de vacance moyen national : **9,13 % en 2022 (Codata)**

https://www.insee.fr/fr/outil- interactif/5367857/tableau/70_SAC/72_COM#:~:text=En%202021%2C%20le%20commerce%20rassemble%20714%20643%20entreprises.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4474959#:~:text=Avec%2073%20millions%20de%20m%C3%A8tres,m%C2%B2%20par%20habitant%20en%202017.>

Rapport

final

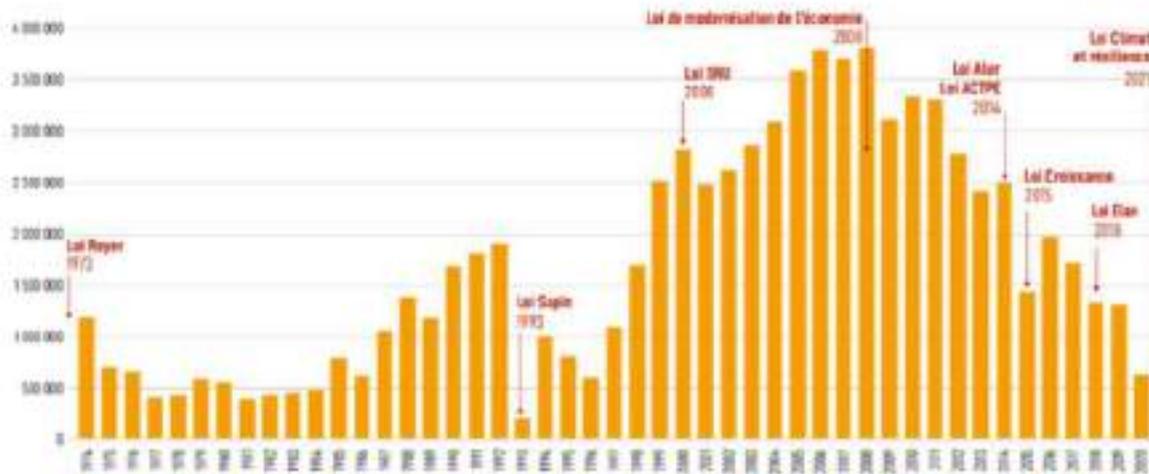
20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition

Surfaces commerciales autorisées en France depuis 1974

Surfaces commerciales autorisées chaque année en France, selon les différents régimes d'autorisation commercial en vigueur (CDUC en 1974, COEC en 1976, CDAC depuis 2008), avant éventuels recours.



Source : Drees, années 1974-2022 et de la Drees 2022, actualisation inédite pour la France et la Corse.

Un modèle à bout de souffle ?

- Cycles marqués par **les crises et les évolutions** réglementaires
- Autorisations en **baisse depuis la LME (2008)**
- **Contexte actuel** d'inflation, de ZAN et de taux élevés

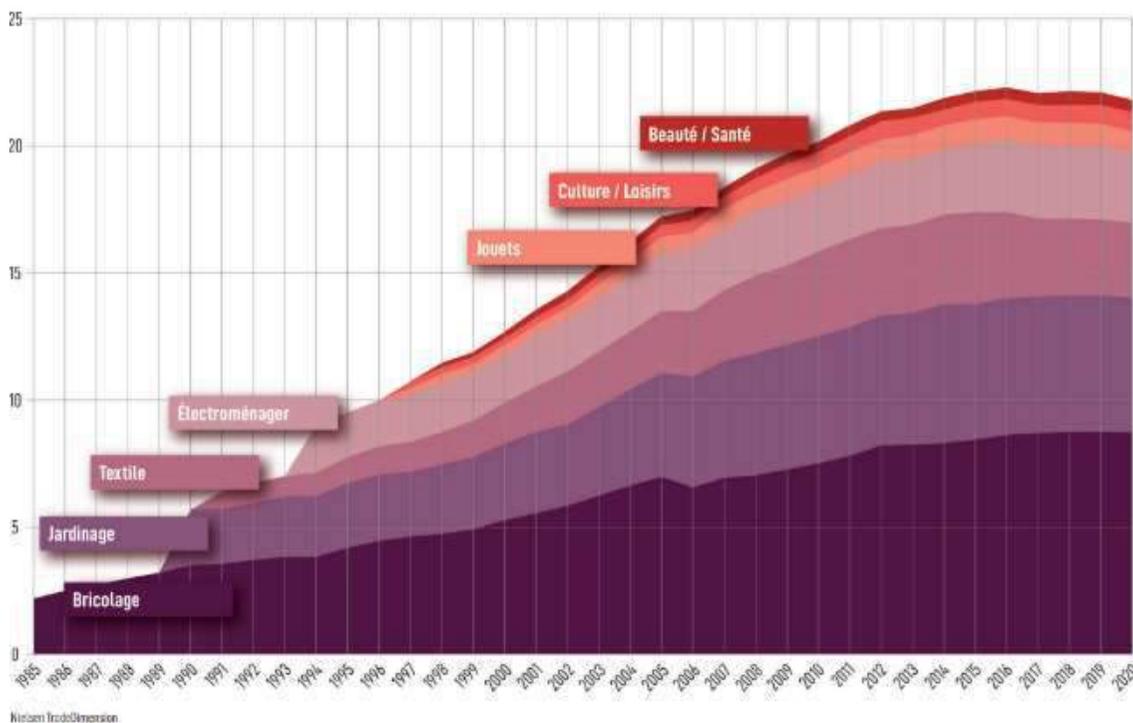
Rapport
final

20/11/2023

tc.

Lieux de commerce et vacance des locaux

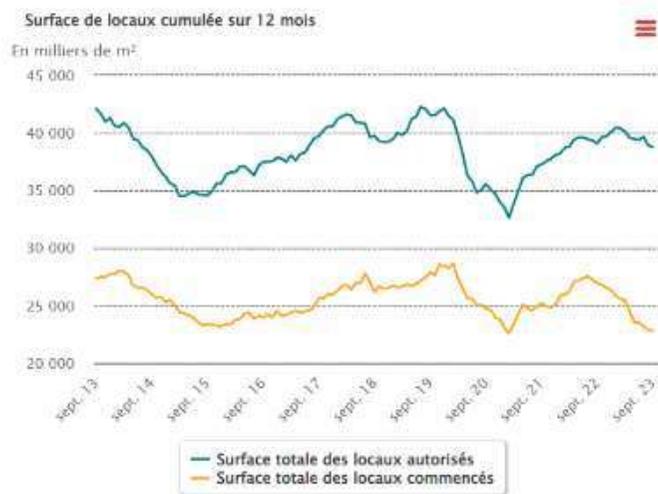
Évolution des grandes et moyennes surfaces depuis 1985 par secteur
en million de m² de surface commerciale



Historique tumultueux

- Développement de l'offre actuelle à **CA quasi constant**
- Arrivée de **nouveaux concurrents** au commerce physique : E-commerce, drives, darkstores ...
- A partir de quand parler de **sueroffre commerciale** ?

Enjeux et opportunités pour la

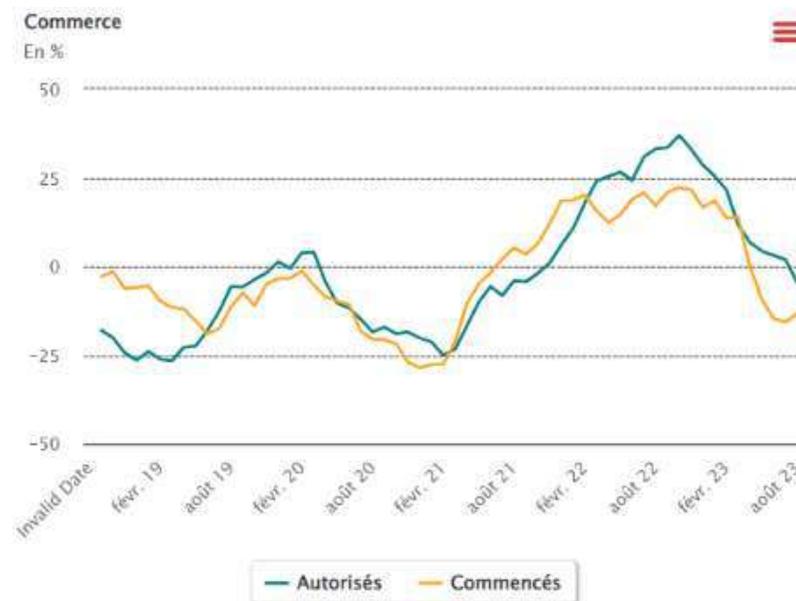


[Source : SDES, MIPIM2, en surface de structure]

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/589>

Un modèle à bout de souffle ?

- Embellie **post-Covid** de courte durée
- Décrochage à partir de **fin 2022**
- -12 % de commerces autorisés vs 2022
- **Quelle trajectoire à venir ?**



Rapport
final

20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition

Un modèle à bout de souffle ?

	Septembre 2023	Création des trois derniers mois (de juillet à septembre 2023)		Création des douze derniers mois (d'octobre 2022 à septembre 2023)	
	créations	cumul	variation en % (1)	cumul	variation en % (2)
Autorisés	3 656,6	9 873,4	- 6,0	38 775,6	- 0,7
Hébergement hôtelier	136,1	344,6	+ 17,8	1 196,7	+ 11,9
Bureaux	388,9	1 098,5	- 26,9	4 694,3	- 10,3
Commerce	377,8	1 011,3	- 11,9	4 120,9	- 5,5
Artisanat	168,2	452,2	- 10,9	1 784,3	- 5,1
Industrie	377,1	1 229,4	- 0,7	4 601,1	+ 2,4
Exploitation agricole ou forestière	739,6	1 901,2	0,0	6 672,2	- 9,1
Entrepôts	929,3	2 423,8	+ 1,5	9 258,4	+ 7,2
Services publics ou d'intérêt collectif	539,5	1 412,3	- 7,5	6 047,7	+ 7,2
Transport	46,3	59,6	+ 32,4	241,2	+ 31,0
Enseignement et recherche	175,0	381,4	+ 9,6	1 683,9	+ 20,4
Santé	90,9	263,8	- 24,7	1 222,4	- 7,7
Action sociale	79,8	243,5	- 13,5	961,2	- 1,9
Ouvrage spécial	47,4	154,4	- 9,0	654,2	+ 7,3
Culture et loisirs	100,1	309,5	- 6,7	1 284,8	+ 12,3
Annulations *	328,9				

- Encore **des millions de m² autorisés**
- Près de 380 000 rien que pour septembre 2023
- **Quelle part répond à un besoin de renouvellement ?**

Dans le cadre des dispositions du ZAN, les projets de plus de 10 000 m² et ceux qui artificialiseraient sont interdits.

Mais l'impact sur le foncier n'est pas le seul enjeu !

Enjeux et opportunités pour la

	Septembre 2023	Création des trois derniers mois (de juillet à septembre 2023)		Création des douze derniers mois (d'octobre 2022 à septembre 2023)	
	créations	cumul	variation en % (1)	cumul	variation en % (2)
Commencés	2011,9	5259,2	-11,8	22806,5	-15,4
Hébergement hôtelier	83,7	141,7	-18,3	673,8	-2,3
Bureaux	221,5	658,0	-26,0	3132,1	-13,5
Commerce	179,8	547,6	-3,0	2422,6	-15,3
Artisanat	65,4	207,4	-17,8	1006,9	-23,5
Industrie	359,0	819,9	+14,5	2953,1	-6,0
Exploitation agricole ou forestière	340,5	905,7	-3,4	3897,6	-14,6
Entrepôts	441,5	1070,0	-30,9	4511,5	-32,0
Services publics ou d'intérêt collectif	320,4	908,9	+3,0	4208,8	+2,2
Transport	4,3	17,5	+13,0	207,6	+92,3
Enseignement et recherche	90,5	249,3	-9,7	1139,1	-2,1
Santé	64,2	225,6	+33,1	879,1	-14,3
Action sociale	57,8	146,9	-5,2	676,4	+5,9
Ouvrage spécial	24,9	75,5	-23,1	397,3	+0,8
Culture et loisirs	70,6	194,1	+15,0	907,2	+15,5
Annulations*	9,3				

* (1) Trés dans ce mois par rapport aux mêmes trois mois de l'année précédente

Un modèle à bout de souffle ?

- **-15% de m² commencés vs 2022**
- Soit malgré tout **2,5 millions** de m²
- 180 000 rien que pour septembre

Dans le cadre des dispositions du ZAN, les projets de plus de 10 000 m² et ceux qui artificialiseraient sont interdits. Mais l'impact sur le foncier n'est pas le seul enjeu !

Enjeux et opportunités pour la transition

Quels impacts ? Proposition de nommer puis de mesurer (2024) des indicateurs clefs pour chaque impact :



Impacts sociaux :

- *Emploi*
- *Consommation et consommateurs*
- *Vitalité des territoires*
- *Triptyque centre/périphérie/diffus*
- ...



Impacts opérationnels :

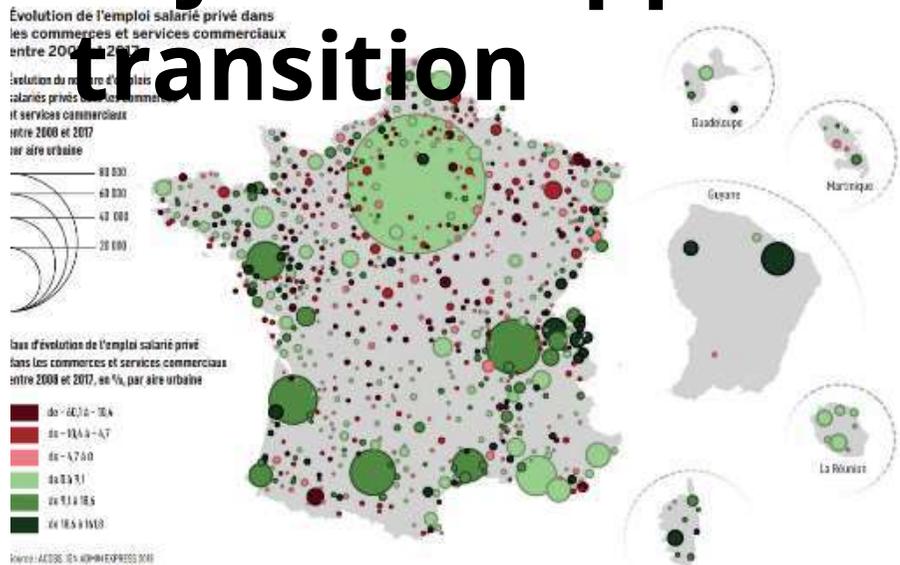
- *Urbanisme commercial et négocié*
- *Participation des acteurs*
- *Evaluation des projets*
- ...



Impacts environnementaux :

- *Artificialisation,*
- *Emissions de GES, construction/exploitation*
- *Mobilités et déplacements*
- *multiplicité des formats commerciaux, multiplication des impacts ?*
- ...

Enjeux et opportunités pour la transition



Impacts sociaux

- Couple **historique Commerce/Ville**
- Près **d'1/5 des emplois**
- Les commerces comme **lieux de sociabilité** (en CV comme en ZAE)
- **Nouveaux modes** de consommation
- Problématique du « **dernier commerce** »

https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2022/06/observatoire_du_commerce_v7_hd_sans_traits_coupe-1.pdf

Insolite. Cette commune du Calvados est désignée entrée de ville la plus moche de France

Insolite. Ce lundi 13 novembre, l'association Paysages de France a dévoilé son palmarès pour l'année 2023. Honneur posthume ainsi à l'entrée de ville la plus moche de France.



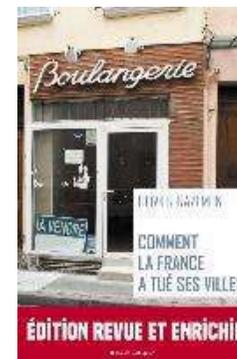
<https://www.tendanceouest.com/actualite-413870-insolite-cette-commune-du-calvados-est-designee-entree-de-ville-la-plus-moche-de-france>



<https://www.ruedelechiquier.net/essais/124-comment-la-france-a-tue-ses-villes.html>



<https://www.ruedelechiquier.net/essais/124-comment-la-france-a-tue-ses-villes.html>



<https://www.ruedelechiquier.net/essais/124-comment-la-france-a-tue-ses-villes.html>

Rapport
final
20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la

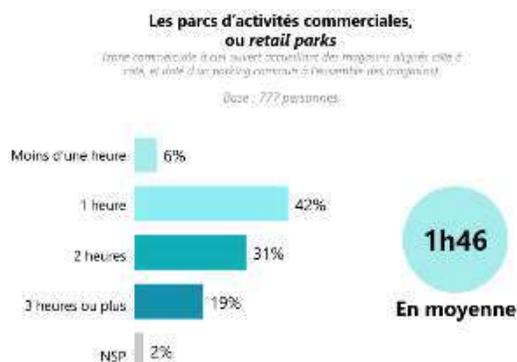
Les parcs d'activités commerciales, ou retail parks

	% Total	Catégorie d'agglomération					Revenus mensuels du foyer		
		Commune rurale	2000 à 19 999 habitants	20 000 à 99 999 habitants	100 000 habitants et plus	Agglo. parisienne	Moins de 2 000 €	2 000 à 3 499 €	3 500 € et plus
Sous-total Fréquent	75%	69%	71%	76%	81%	77%	70%	79%	78%
...dont Régulièrement	49%	43%	42%	53%	55%	49%	44%	52%	48%
...Souvent	11%	8%	9%	15%	14%	9%	10%	11%	12%
...De temps en temps	38%	35%	33%	38%	41%	40%	34%	41%	36%
...Rarement	26%	26%	29%	23%	26%	28%	26%	27%	30%
Jamais	24%	30%	28%	23%	18%	22%	28%	21%	22%

Les centres commerciaux

Sous-total Fréquent	92%	88%	93%	90%	93%	93%	89%	93%	95%
...dont Régulièrement	69%	63%	71%	62%	74%	72%	67%	71%	70%
...Souvent	22%	17%	18%	21%	28%	24%	25%	24%	19%
...De temps en temps	47%	46%	53%	41%	46%	48%	42%	47%	51%
...Rarement	23%	25%	22%	28%	19%	21%	22%	22%	25%
Jamais	7%	11%	7%	8%	6%	6%	10%	7%	4%

*opinionway pour LONSDALE



Impacts sociaux

- Grands formats commerciaux :
- **Décriés mais toujours très fréquentés**
- Ces lieux **font partie de la vie** des français

Rapport final

20/11/2023

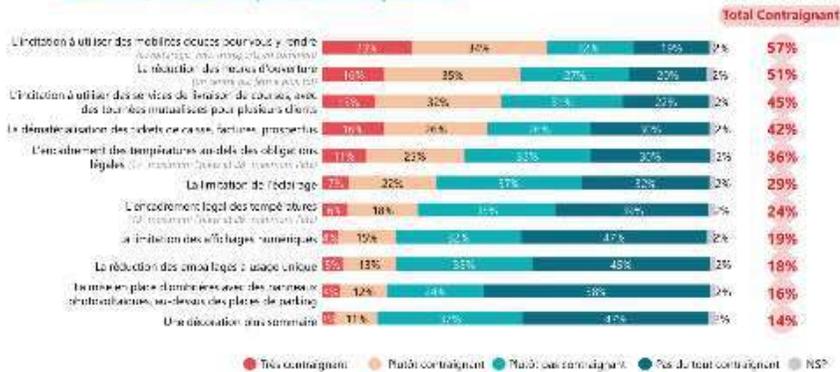
tc.

<https://www.lonsdale.fr/fr/actualites/webinar-les-francais-les-centres-commerciaux-evolution-des-criteres-de-choix-et-de-preference/>

Enjeux et opportunités pour la

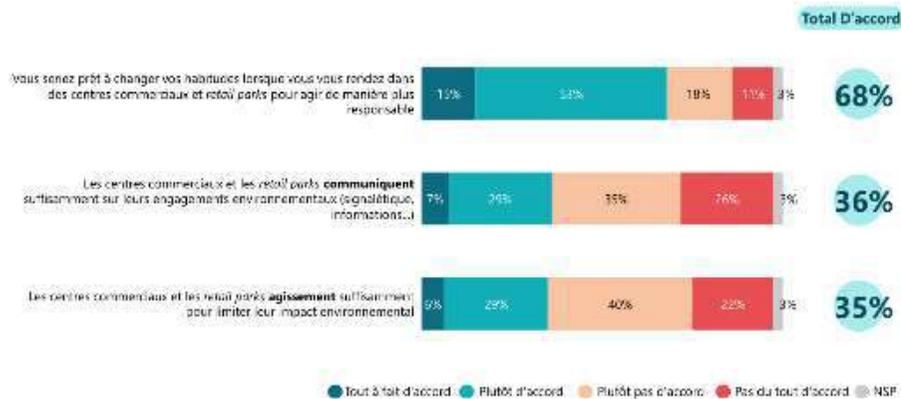
Les contraintes engendrées par la mise en place de différentes mesures

Q: Si chacune des mesures suivantes s'appliquait dans le centre commercial ou le retail park que vous fréquentez habituellement, considérez-vous que cela serait contraignant ou non ?

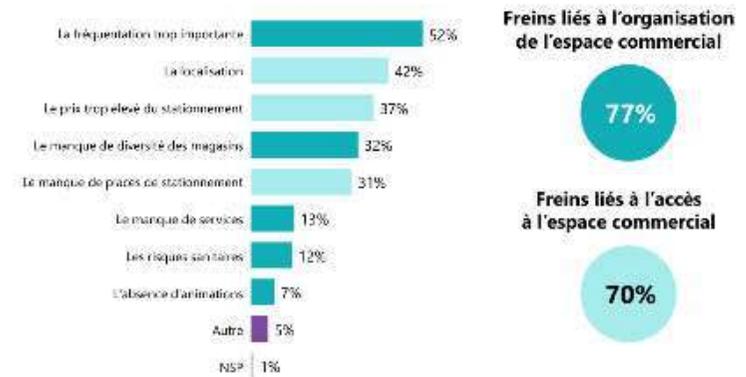


Impacts sociaux

- **Paradoxe de la mobilité douce**, perçue comme contraignante
- Quand 2/3 des répondants se déclarent prêts à **changer leurs habitudes de déplacement**
- **Report vers d'autres formats ? Ou adaptation de l'existant ?**



Q: Quelles raisons parmi les suivantes pourraient vous inciter à moins fréquenter un centre commercial ou un retail park ? (Plusieurs réponses possibles - Total pouvant aller jusqu'à 100%)



Freins liés à l'organisation de l'espace commercial

77%

Freins liés à l'accès à l'espace commercial

70%

Enjeux et opportunités pour la



<https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/Region-et-institutions/Demarches-administratives/Entreprises-Salaries/Reglementation-locaux/Autorisation-d-exploitation-commerciale-CDAC>

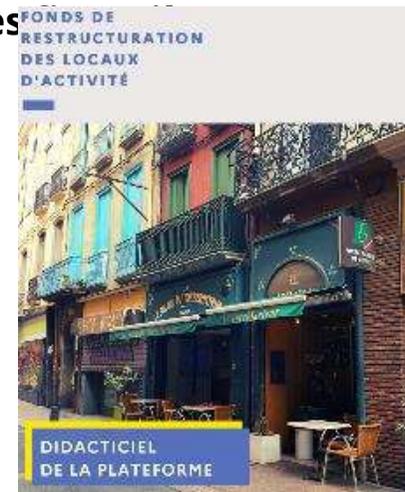
Impacts opérationnels – place de la Puissance Publique

Les dispositifs d'encadrement existent (mais sont-ils suffisants ?)

- **Lois** (Royer, Sapin, LME, C&R ...)
- **Règlements et stratégies** (SCOT, DAC, Prémemption, linaires de protection ...)
- **Soutiens et aides** (ANCT)
- **Taxes** (TFC)



<https://www.audelor.com/publication/info/vacance-commerciale-scot-lorient/>



[https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/Mode%20d'emploi_V2_202104\(4\).pdf](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/Mode%20d'emploi_V2_202104(4).pdf)

Rapport final

20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition

Impacts opérationnels – En local

Des moyens variés déployés localement en réaction et en accompagnement

- Etudes,
- Observatoires,
- Guides pratiques,
- Opérationnels,
- Animations
- Nouveaux métiers (Manager de CV)
- Etc ...



<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42>



<https://www.carrerennais.fr/actualite/rues-vivantes-2023/>



<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/guide-autodiagnostic-la-vacance-de-locaux-commerciaux-dans-les-villes-moyennes-francaises-266>

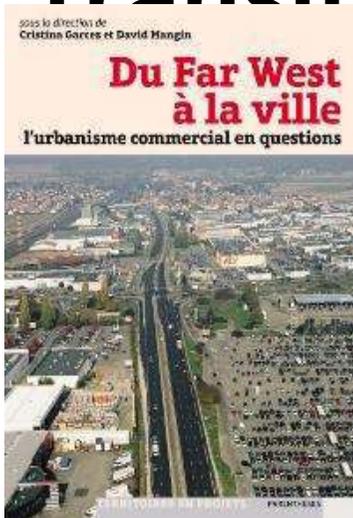


<https://www.clubdesmanagers.com/>

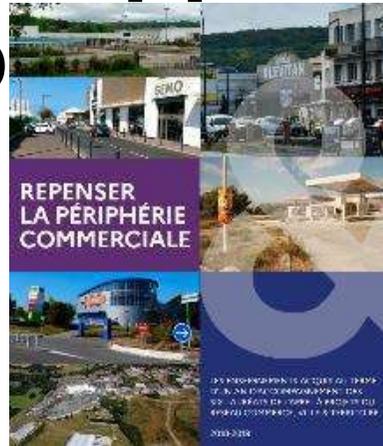
Rapport
final
20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition



<https://editionsparentheses.com/Du-Far-West-a-la-ville>



<https://www.ecologie.gouv.fr/repenser-peripherie-commerciale>



<https://blog.rudi.bzh/cartoparties-commerces/>

Impacts opérationnels – Passer à l'action

Un changement de regard nécessaire pour plus d'urbanisme partagé

- Domanialités **complexes**
- **Ampleur** des projets
- **Répercussions territoriales** des transformations
- Transversalité **urbanisme/développement économique**
- **Gestion, animation et évaluations**

Lieux de commerce et vacance des locaux

Impacts opérationnels - Vers une gouvernance partagée ?

- Plutôt **incontournable pour avancer sur des projets longs** et d'ampleur
- Plus **qu'encouragée par les retours d'expériences**
- **Habituat**ion nécessaire des acteurs
- Pas de modèle tout prêt, il **faut s'adapter à son contexte** (besoins + vision + acteurs)



<https://www.entreprises.gouv.fr/fr/actualites/commerce-et-artisanat/lancement-du-conseil-national-du-commerce-cnc>

4 DÉFIS MAJEURS POUR LE SECTEUR DU COMMERCE

- ⊗ La transition écologique, avec des mesures telles que la décarbonation, l'amélioration de l'efficacité énergétique, l'utilisation de l'énergie solaire et la gestion des déchets,
- ⊗ La compétitivité dans un environnement concurrentiel, avec la nécessité de s'adapter aux changements numériques et aux nouveaux modes de consommation,
- ⊗ La recherche de synergies avec d'autres secteurs tels que l'industrie, la construction et l'énergie,
- ⊗ Le développement des compétences pour répondre aux attentes des consommateurs en matière de diversité et d'expérience client améliorée.

<https://www.entreprises.gouv.fr/fr/actualites/commerce-et-artisanat/lancement-du-conseil-national-du-commerce-cnc>



https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/2023-06/DP_Repenser_Ville_Montigny-les-Corneilles.pdf

Rapport
final

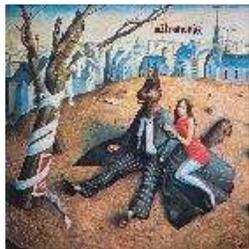
20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition



<https://www.gardaremlamenude.com/blog/pages/accueil>



<https://www.discogs.com/fr/release/2185314-Nino-Ferrero-M%C3%A9tronomie>



<https://concours-entreesdeville.org/>



<https://www.thierrysouccar.com/sport/livre/le-jour-ou-les-zones-commerciales-auront-devore-nos-villes-4786>



https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Plaque%20CVT%2010.2020_0.pdf



<https://www.ruesdudeveloppementdurable.fr/>

Impacts transverses

Une prise de conscience tardive ? (pas vraiment)

- Modèle **décrié depuis des décennies**
- Régulièrement **objet de lutte** et de contestation
- Le Covid a mis en lumière les **difficultés des villes petites et moyennes**
- Initiatives récentes en faveur des périphéries, des centres villes, et des **commerçants en général**



<https://www.adu-lille-metropole.org/productions/une-approche-renouvelee-des-lieux-vacants-dans-la-metropole-lilloise/>

Rapport final

20/11/2023

tc.

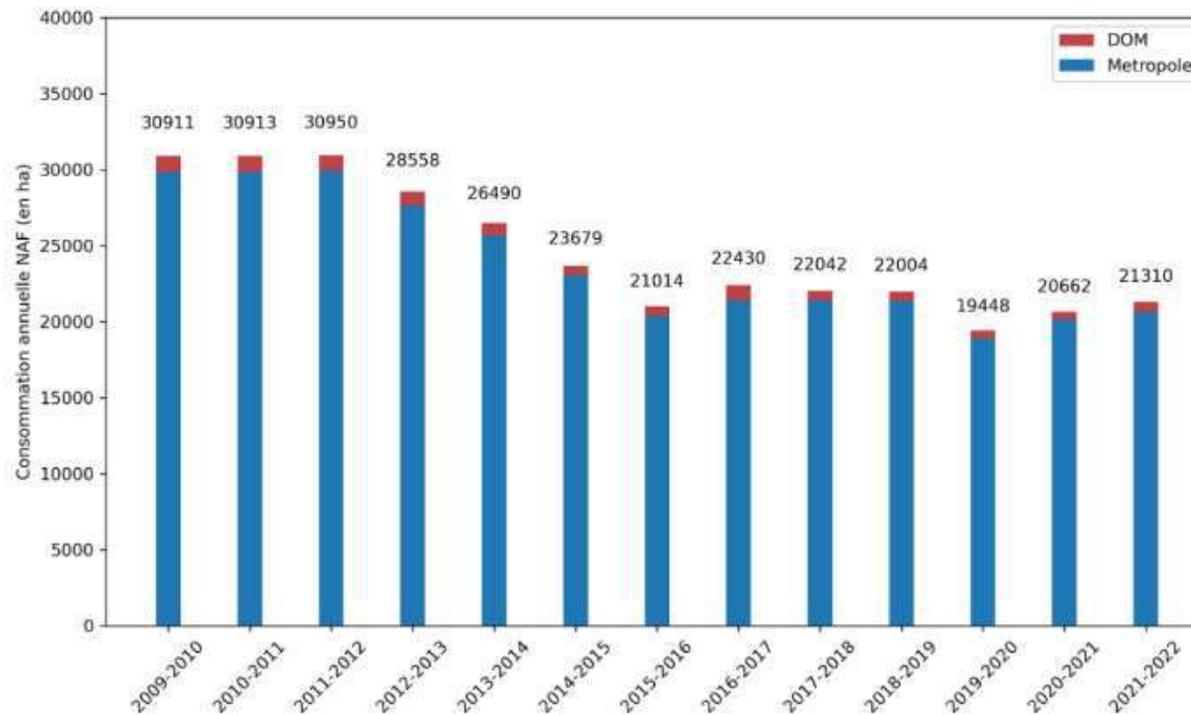
Enjeux et opportunités pour la transition

Impacts sur les milieux

Artificialisation

- Consommation **annuelle NAF en baisse ...**
- ... Mais qui ne s'arrête pas

Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en ha, France dont DOM)



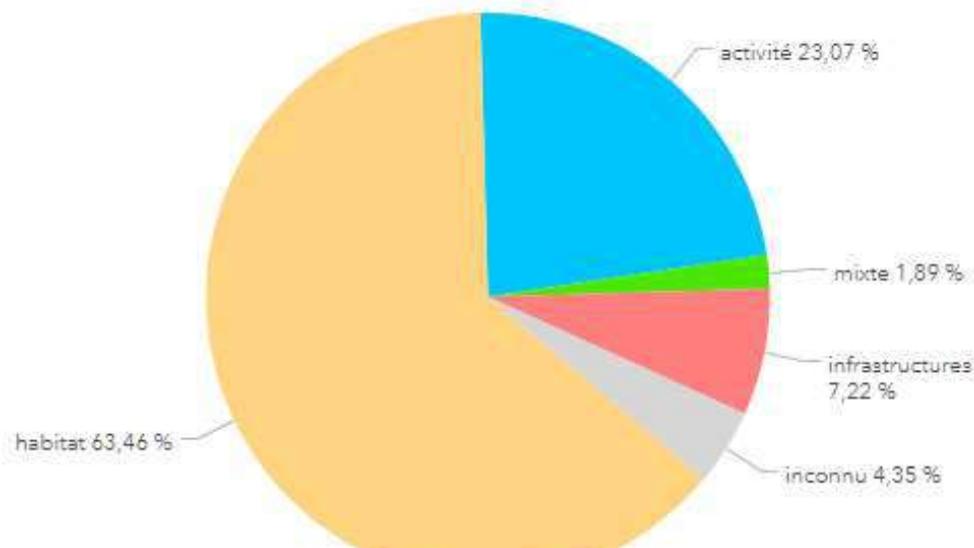
Rapport
final

20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2022



<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/parution-des-donnees-consommation-despaces-2009-2022>

Rapport
final

20/11/2023

tc.

Impacts sur les milieux

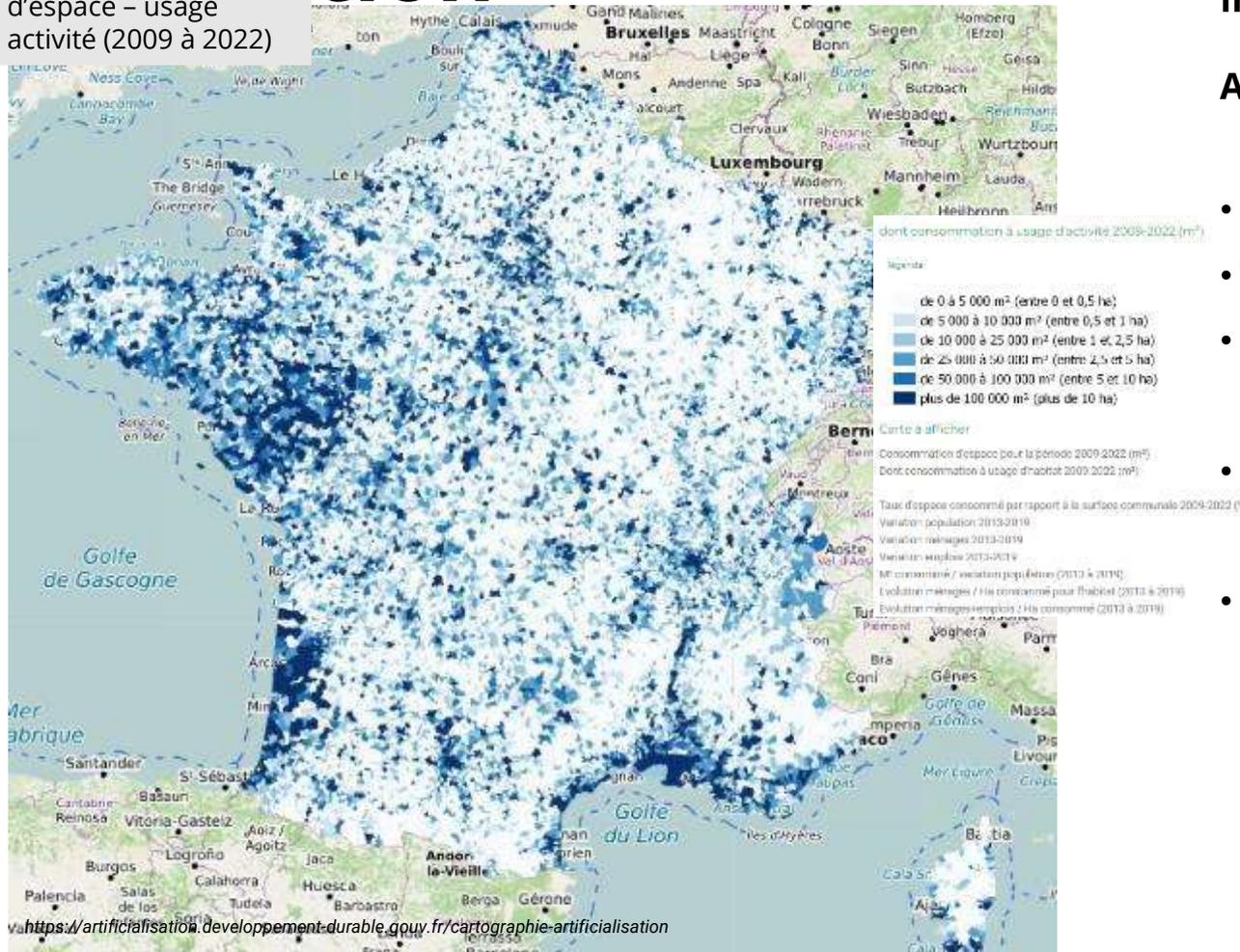
Artificialisation liée au commerce

- **Difficulté à mesurer** le phénomène
- **Définir précisément** le commerce ?
- Comptabilisé dans « **activité** »
- **Très peu d'homogénéité** des formats
- Quelle répartition pour les **implantations mixtes** ?
- **Importance à relativiser** face aux flux pour la destination « habitat »

Enjeux et opportunités pour la

tion

Visualisation des flux de consommation d'espace - usage activité (2009 à 2022)



Impacts sur les milieux

Artificialisation liée au commerce

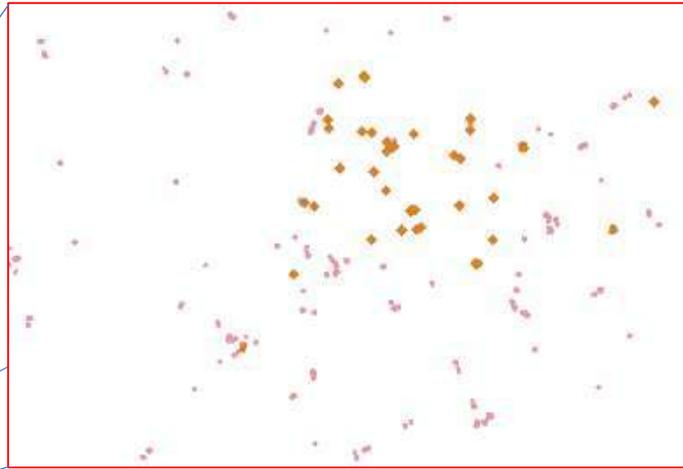
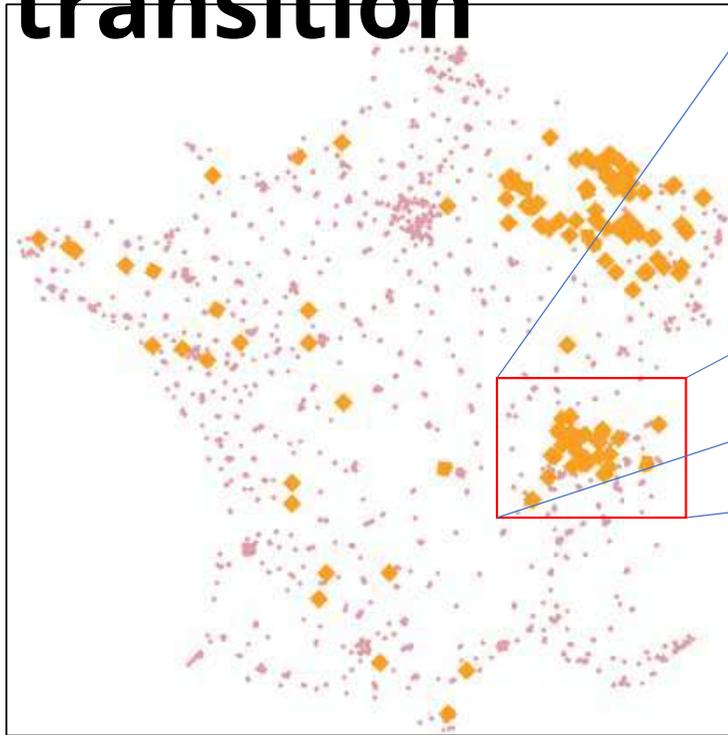
- **Tropisme** : Ouest, Littoral
- **Métropolisation**
- Certains commerces plus consommateurs que d'autres
- Comparaison entre territoires à **moduler selon les typologies**
- **Observer également les ruptures de continuités écologiques ?**

Rapport final

20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la transition



Impacts sur les milieux - Mobiliser les friches commerciales

Comment définir un gisement ?

- 1678 zones commerciales
- 188 friches dont 114 friches potentielles et sans projet (fin octobre 2023)
- Intersections encore très rares (incomplétude des données + dynamisme)

Réalisation tc, données Cerema
<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/sites-references-dans-cartofriches/>
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/donnees-geolocalisation-1500-zones-commerciales-peripherie>

Rapport
final
20/11/2023

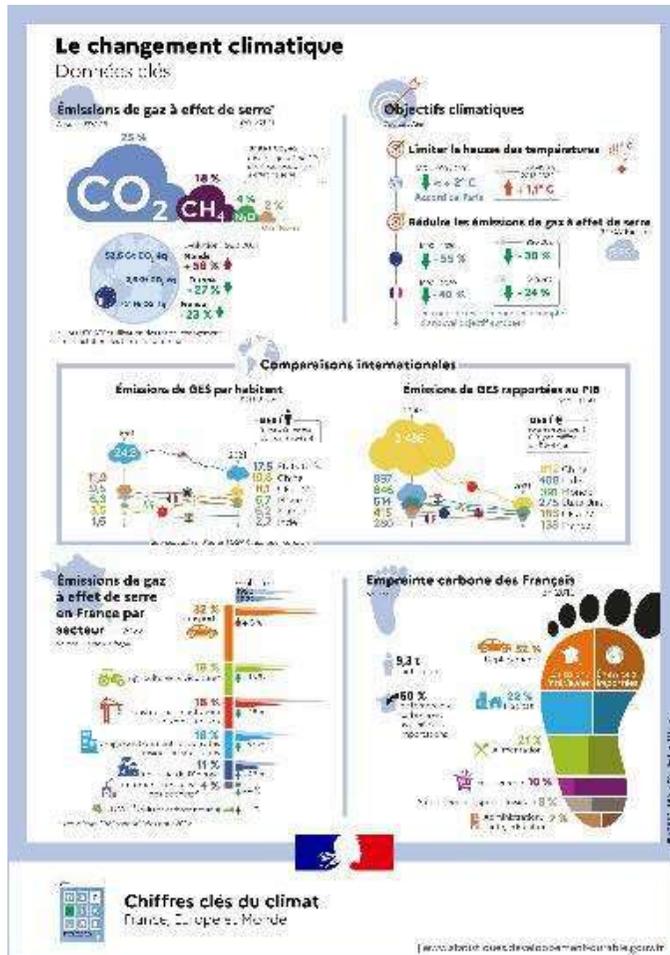
tc.

Enjeux et opportunités pour la

Impacts sur les milieux - Indicateurs GES

Bâtiment, principal émetteur GES

- Rôle de la construction (quel référentiel ?)
- Intervention sur l'existant sans effet rebond ?
- Quelle transformation favoriser (BAU, restructuration lourde, mutation urbaine ...)



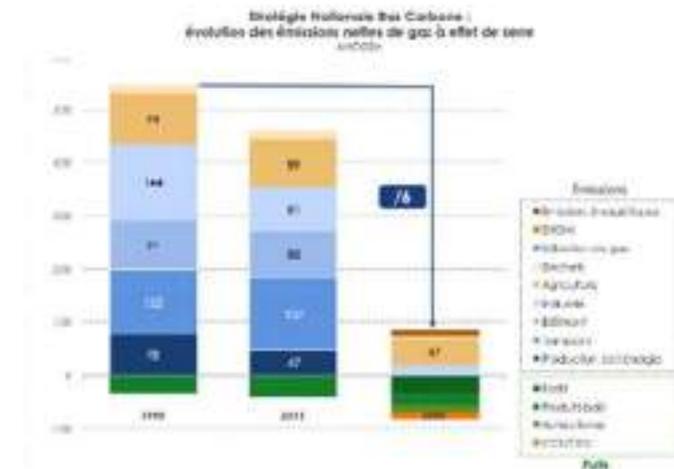
Toulouse : un nouveau centre commercial à la place du Géant Casino de Basso Cambo



Commerces, Urbainisme - Aménagement, Toulouse

Publié le 19/06/2023 à 10:40 - mis à jour à 17:41
Philippe Emery

Le Géant Casino de Basso Cambo va être démolit et reconstruit, remplacé par un ensemble comprenant e-gaming, cinéma, supermarché et 700 logements. Le lancement de l'opération sera choti fin 2023. Début des travaux en 2026.



<https://www.carbone4.com/article-batiment-snbc>

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-cles-du-climat-france-europe-et-monde-edition-2023#:~:text=EN%20INFOGRAPHIE>

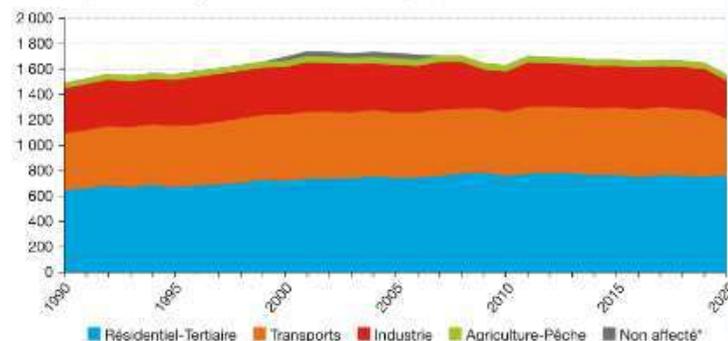
<https://www.ladepeche.fr/2023/06/19/toulouse-un-nouveau-centre-commercial-a-la-place-du-geant-casino-de-basso-cambo-11258015.php>

Enjeux et opportunités pour la

CONSUMMATION FINALE ÉNERGÉTIQUE PAR SECTEUR

Total : 1 562 TWh en 2020 (données corrigées des variations climatiques)

En TWh (données corrigées des variations climatiques)



* La répartition de la consommation par secteur consommateur n'est pas disponible entre 2000 et 2005. Champ : jusqu'à l'année 2010 incluse, le périmètre géographique est la France métropolitaine. À partir de 2011, il inclut en outre les cinq DROM.
Source : SDES, Bilan énergétique de la France

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2021/6-bilan-energetique-de-la-france>

Les consommations énergétiques dans les commerces

Les locaux commerciaux accueillant du public doivent faire face à une **facture énergétique conséquente** du fait de leur activité. Nous détaillons, ci-dessous, cinq postes d'une importance capitale dans le domaine des commerces de proximité :

- **l'éclairage**, qui représente en moyenne 25 % de la facture énergétique d'un commerce. Ce poste est primordial pour l'attractivité du magasin (et la mise en valeur des produits, par exemple). L'éclairage doit être étudié en fonction de l'ambiance désirée et favoriser le confort visuel des clients ;
- **la climatisation et la ventilation**, qui représentent 20 % de la facture énergétique d'un commerce de proximité. Ces postes sont nécessaires pour fournir une qualité de l'air optimale et un confort thermique tout au long de l'année ;
- **le chauffage**, qui représente en moyenne 22 % de la facture énergétique d'un boutique. Ce poste doit également être étudié et optimisé afin de proposer un confort thermique au client. Le chauffage au sein d'un commerce doit aussi tenir compte de l'activité de celui-ci (les boucheries et les blanchisseries, par exemple, ne disposent pas de système de chauffage) ;
- **l'eau chaude sanitaire (ECS)**, qui représente en moyenne 6 % de la facture énergétique d'un commerce. Ce poste est plus spécifique à certaines activités telles que la coiffure ou la boucherie. Dans ces secteurs, l'utilisation rationnelle de l'eau chaude sanitaire permet des gains non négligeables sur la facture énergétique et sur l'impact environnemental du commerce ;
- **la préservation par le froid**, qui représente en moyenne 4 % de la facture énergétique d'un magasin. Ce poste ne peut être négligé, notamment dans les commerces alimentaires où sa part dédiée est évaluée à au moins 12 %. Il est obligatoire pour garantir une qualité et une conservation optimales des aliments.

<https://expertises.ademe.fr/entreprises-monde-agricole/performance-energetique-energies-renouvelables/energie-commerces>

Impacts sur les milieux - Indicateurs GES

Exploitation et Décret Tertiaire

- Bâtiments tertiaires :
 - 1/4 du bâti
 - 1/3 de l'énergie consommée
 - 1/3 des émissions de GES
- Conséquences à explorer dans toute la **diversité typologique** des locaux commerciaux

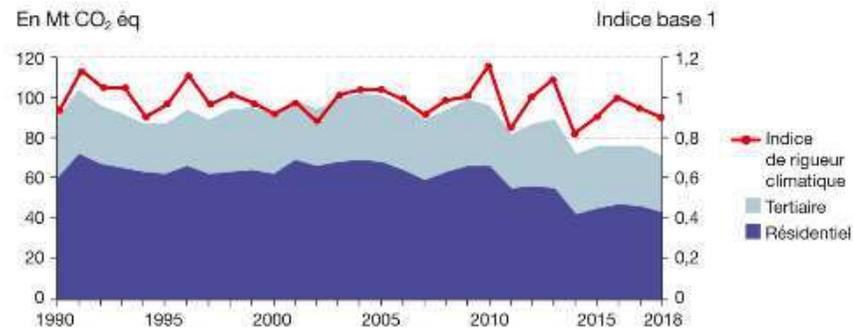
DÉCRET TERTIAIRE



<https://alec-nancy.fr/decret-tertiaire-plus-que-quelques-jours-pour-saisir-vos-donnees-de-consommation-sur-la-plateforme-operat/>

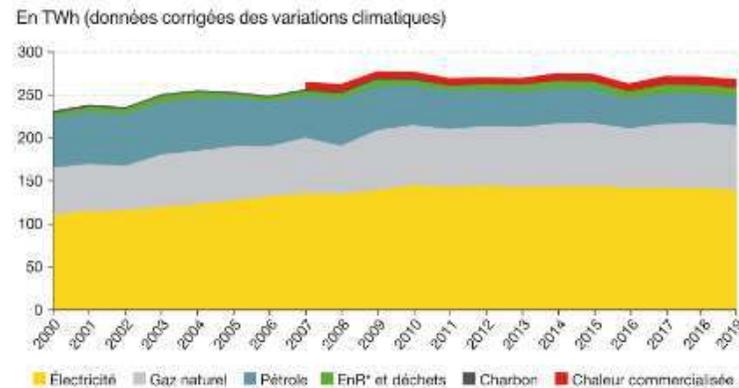
Enjeux et opportunités pour la

ÉMISSIONS DE GES DU RÉSIDENTIEL ET DU TERTIAIRE EN FRANCE



Sources : AEE, 2020 ; SDES, d'après Météo-France

TERTIAIRE : 269 TWh EN 2019 (DONNÉES CORRIGÉES DES VARIATIONS CLIMATIQUES)



* EnR : énergies renouvelables.
 Champ : jusqu'à l'année 2010 incluse, le périmètre géographique est la France métropolitaine. À partir de 2011, il inclut en outre les cinq DOM.
 Source : SDES, Bilan énergétique de la France.

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2021/6-bilan-energetique-de-la-france>

Impacts sur les milieux - Indicateurs GES

Exploitation et Décret Tertiaire

- Bâtiments tertiaires :
 - 1/4 du bâti
 - 1/3 de l'énergie consommée
 - 1/3 des émissions de GES
- Il faudra de toute façon **adapter l'existant**

Enjeux et opportunités pour la

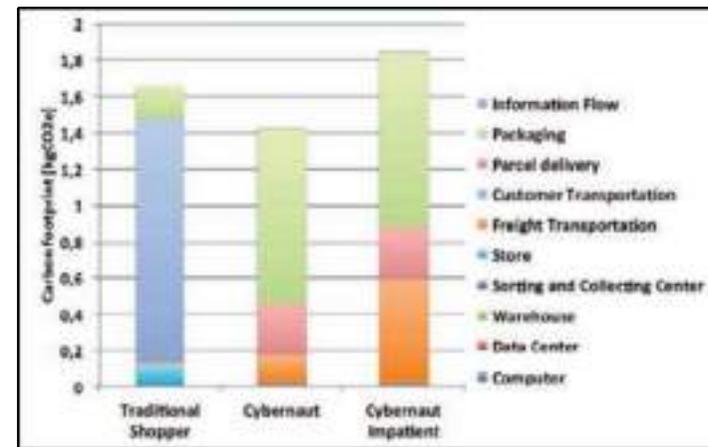


<https://www.construction21.org/france/articles/h/mobilite-et-commerces-quels-enseignements-des-enquetes-deplacements.html>

Impacts sur les milieux - Mobilités et logistique

Domination de l'automobile

- **Accessibilité** en mobilités douces/à faible impact
- Impact des **nouveaux commerces sur la logistique**
- Intégrer les **TC dans les transformations ?**
- **Couple espace public/rez-de-chaussée** actif



<https://www.carbone4.com/decryptage-e-commerce-decarbonation-transport>



||

Diagnostic : lieux de commerce et vacance des locaux

Rapport

final

20/11/2023

tc.

Lieux de commerce et vacance des locaux

Dispositif d'observation mouvant

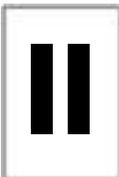
- Quels commerces ?
- Tendances de marché et sectorielles – nouveaux concepts, fermetures ...
- Actualités réglementaires
- Centre – Périphérie – et le reste ?
- Temporalités du secteur

Postulat :

Peut-on mobiliser la connaissance de l'existant du commerce (usages, locaux vacants, besoins) pour répondre aux enjeux de transition et de sobriété ?

éventail de la sobriété immobilière.urbaine

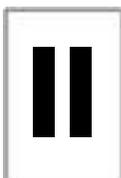
Parc						
Neuf		Existant				
Offre	Demande	Vacant	Friches	sous utilisé	Usage normal	Sur-utilisé
fin d'un modèle ?		gisements ?			Anticiper	



Lieux de commerce et vacance des locaux

Definitions de la vacance, florilège

- **Codata** : nombre de locaux vides sur nombre d'emplacements locaux commerciaux
- **DGFIP** : la vacance est alors définie comme le rapport des locaux vacants au titre de l'année de taxation de la taxe foncière des propriétés bâties par l'ensemble des commerces pour chaque commune »
- **CGEDD** : « la vacance commerciale évalue l'ajustement de l'offre de locaux d'un territoire à la demande »
- **INSEE** : « l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée. Le taux de vacance rapporte le nombre de locaux non exploités au nombre total de locaux commerciaux existant sur un périmètre donné »
- **Foncières** : taux de vacance financière : ratio entre le loyer « de marché » des surfaces vacantes (loyer réellement attendu) et le loyer de marché de la surface totale (loyer réellement perçu)
- **Collectivités, agences d'urbanisme** :
 - **ADULM** : typologie des lieux atteints par la vacance structurelle (foncier : 7 ans, logements : 3 ans, **locaux économiques : 5 ans**)
 - **AUDELOR** : Vacance à l'échelle des centralités, sur tous les commerces de détail avec vitrine et surface de vente, y compris certaines activités de service avec accueil. Ne sont pas prises en compte les activités d'avantage axés sur le service (formation, garages, services à la personne)
- **Procos** : la vacance commerciale s'entend comme l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée



Rapport
final

20/11/2023

tc.



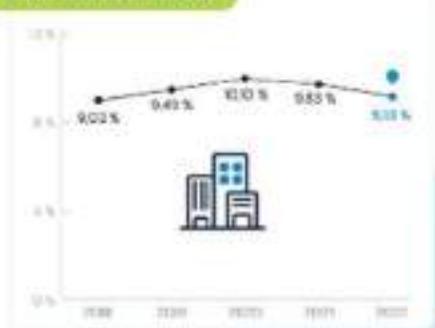
Lieux de commerce et vacance des

CODATA Digest | France | 2023

La vacance commerciale

Taux de vacance par type de site

Tous sites confondus

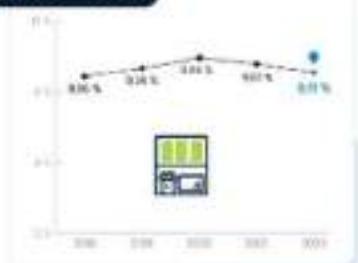


La baisse du taux de vacance se confirme en 2022. À la différence de l'année passée, cette tendance s'observe dans tous les types de sites.

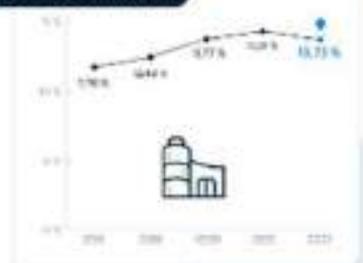
9,13% de taux de vacance en 2022



Pieds d'immeubles



Centres commerciaux



Zones commerciales

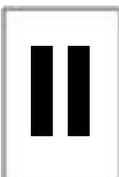


Copyright 2023. All Rights Reserved. Codata Services SA

Chiffres de la vacance commerciale

Dispositif d'observation mobile

- 9,13% de taux de vacance tous sites confondus en 2022 (Codata)
- **Tendance à la baisse** sur les 3 formats observés
- Niveaux cependant **élevés pour les Centres Commerciaux**
- Approche nationale **très superficielle sans contexte local**



Rapport final

20/11/2023

tc.

<https://www.codata.eu/blog/le-codata-digest-2023-est-disponible/>

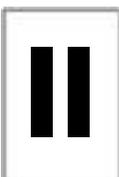
Lieux de commerce et vacance des locaux

Régions	Vacance commerciale 2021	Vacance commerciale 2022	Évolution 2021-2022 (points)
Bourgogne-Franche-Comté	12,08 %	10,61 %	-1,47
Corse	9,46 %	8,15 %	-1,31
Grand Est	11,71 %	10,54 %	-1,17
Bretagne	8,32 %	7,22 %	-1,10
Occitanie	11,34 %	10,29 %	-1,06
Pays-de-la-Loire	8,78 %	7,73 %	-1,05
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10,10 %	9,15 %	-0,95
Auvergne-Rhône-Alpes	9,17 %	8,34 %	-0,84
Nouvelle-Aquitaine	10,09 %	9,45 %	-0,64
Centre-Val de Loire	10,26 %	9,77 %	-0,48
Île-de-France	9,15 %	8,84 %	-0,32
Normandie	8,01 %	7,79 %	-0,22
Hauts-de-France	10,22 %	10,48 %	0,26

Chiffres de la vacance commerciale

Une tendance à la baisse

- Territoires **plus ou moins exposés**
- **Formats plus résistants** que d'autres
- Le **taux de vacance ne suffit pas** à se prononcer sur la situation économique d'un territoire
- **Embellie passagère** post-Covid ?
- Quel **impact sur les locaux** ?



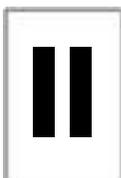
Lieux de commerce et vacance des locaux

Quand la vacance devient préoccupante

- Selon l'ADULM : mesure de la vacance structurelle, fixée à 5 ans pour les locaux économiques
- Selon l'AUDELOR : DAAC fixe seuil d'alerte à 9 % dans les centralités. Au-delà, le tissu commercial est considéré comme fragilisé et les périphéries commerciales sont limitées dans leur développement. Le DAAC délimite les périmètres des centralités commerciales où sont concentrés les locaux commerciaux des centralités urbaines.
- Selon le Sénat (PROCOS) :
 - 5 % : Vacance **conjoncturelle**
 - 5 à 7,5 %: Vacance **modérée**
 - 7,5 à 10 %: Vacance élevée, **déficit de commercialité**
 - + 10 % : Vacance très élevée, **périmètre en déclin**



https://www.audelor.com/fileadmin/user_upload/AUDELOR/PDF/Publication/Communication/audelor-communication-166-vacance-commerciale-orient-agglomeration.pdf



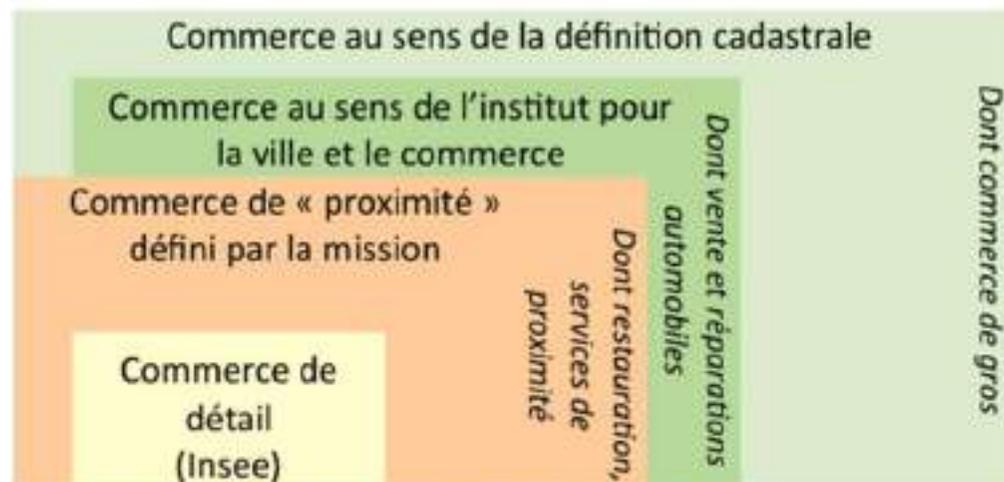
Rapport
final

20/11/2023

tc.

Lieux de commerce et vacance des

Périmètre du commerce selon les sources de données



Source : La revitalisation commerciale des centres-villes, CGEDD-IGF, 2016

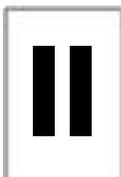
Définitions du commerce

(Selon l'Insee) Entreprises ayant leur activité principale exercée (APE) dans trois secteurs de la NAF rév. 2 :

- **commerce et réparation d'automobiles et de motocycles (45)**
- **commerce de gros (46)**
- **et commerce de détail (47)**

La première chambre de la Cour des comptes a examiné l'évolution de la politique de l'État en faveur du commerce de proximité au cours des cinq dernières années. Pour son enquête, elle a retenu les entreprises de commerce, d'artisanat et de services employant moins de 10 salariés, exploitant une surface de vente inférieure à 400 m² et répondant à des besoins quotidiens et de proximité de la population. Le commerce de proximité ainsi défini recouvre des commerces de détail et d'artisanat alimentaires (boulangeries, boucheries, supérettes, épicerie...), des commerces d'équipement de la personne (habillement, chaussures...) ou de la maison et des services (coiffure, beauté, blanchisseries...).

<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-politique-de-letat-en-faveur-du-commerce-de-proximite>



Rapport
final

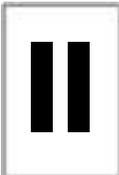
20/11/2023

tc.

Lieux de commerce et vacance des locaux

Ne plus opposer centres et périphéries

- Efforts récents **massifs envers les centres-villes**
- Urbanisme **périphérique de zonage** et grands formats sous les projecteurs
- Septembre 2023, **Plan de Transformation des zones commerciales**



Entrées de Villes



Lundi 11 septembre 2023, Olivia Grégoire, Ministre déléguée chargée des Petites et Moyennes Entreprises, du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme ainsi que Christophe Bechu, Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, ont lancé le projet sur la transformation des zones commerciales en entrées de ville, lors d'une conférence de presse.

Cette annonce a été complétée par la publication le 4 octobre par le guide Entrées de ville.

Le programme sera doté d'une enveloppe de 24 millions d'euros (cumulables avec les fonds Verts, Action Cœur de Ville et Petites villes de demain), avec une première vague de lauréats désignés en novembre 2023. Voilà nos premières réflexions et propositions sur ce sujet très complexe.

Cette déclaration relance le bras de fer qui oppose depuis 60 ans, le nouveau commerce de périphérie et les commerces de proximité des cœurs de ville.

<https://www.centre-ville.org/wp-content/uploads/2020/04/Entree-de-Villes.pdf>



Tab. 1 | Une comparaison France - Allemagne de la distribution du chiffre d'affaires des commerces de détail entre centre-ville, périphérie et autres quartiers

	France	Allemagne
Centre-ville	28%	33%
Périphéries	42%	33%
Autres quartiers	13%	33%

Source: Étude de l'Association des Commerçants de France (ACF), 2012

P. Digot, Commerce et urbanisme commercial dans la fabrique de la ville durable



<https://www.cerema.fr/fr/actualites/colloque-national-institut-ville-commerce-requalifier-zones>

Rapport final
20/11/2023



Lieux de commerce et vacance des



Diversité de la représentation publique

- Collectivités
- Etat
- Agences
- Opérationnels
- ...



Lieux de commerce et vacance des locaux

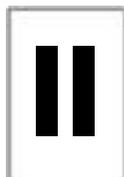


Ville en Vue, Les entrées de ville by Icade



Diversité des acteurs privés

- Etudes
- Développement
- Investissement
- Gestion
- Représentation
- ...



Rapport
final

20/11/2023

tc.

Lieux de commerce et vacance des locaux

Acteurs émergents

- ESS
- Ruralité
- Mixité
- ...



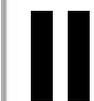
surface + utile



**BASE
COMMUNE**



BiLToki



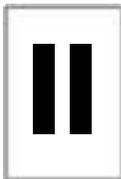
Lieux de commerce et vacance des locaux

Difficulté d'adapter l'existant

- Et pas uniquement dans les centres les plus anciens
- **Diversité des formats** qui interroge
- **Mutabilité** des boites commerciales ?
- Centres commerciaux et **galeries marchandes** les plus urbains
- Un sujet revient : **rdc actifs et logements au R+1**



Clichés tc (Falaise, Alençon, Mondeville)



Rapport
final
20/11/2023

tc.

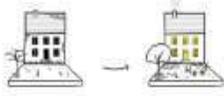
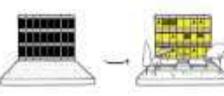
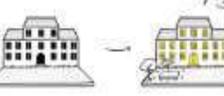
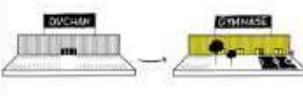
Enjeux et opportunités pour la transition

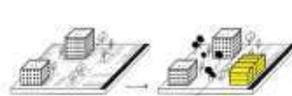
lieux de commerce vacants, ressources ... sur le papier ?

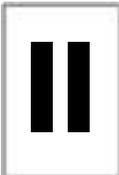
ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

Manuel de mise en situations pour faire « la ville sur la ville » de manière soutenable.

https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/2023-06-07_tpsf-atlas.pdf

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire	
Réinvestir le BÂTI VACANT	Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ
 Les logements vacants p.6	 Les logements sous-occupés p.12
 Les bureaux vacants p.8	 Le patrimoine public sous-occupé p.14
 Les locaux d'activités vacants p.10	 Les bureaux sous-occupés, les commerces sous-occupés ...
Les commerces vacants...	

MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 Les petites dents creuses en ville p.16	 Les tissus pavillonnaires p.22 & 24
 Les petites friches en ville p.18	 Les tissus mixtes p.26
 Les grandes friches p.20	 Les tissus de logements collectifs p.28
	 Les tissus d'activités p.30 & 32



Rapport
final
20/11/2023

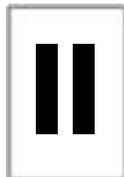
tc.

Enjeux et opportunités pour la transition

lieux de commerce vacants, ressources ... sur le papier ?

MOBILISER LE BÂTI	Réinvestir le BÂTI VACANT Les locaux d'activité vacants			Tester des usages en recyclant les locaux d'activité vacants.
<p><i>situation existante</i></p> <p>Bâti laissé vacant par le déplacement des commerces vers une zone d'activité en entrée de ville plus proche des grands flux.</p> <p>Obsolescence des bâtiments, qui deviennent souvent en fonctionnement passoire (thermique) et en entretien difficile à démolir, fibrociment, etc.</p> <p>Image dégradée, bâtiment à l'abandon.</p> <p>Porte prégnante du stationnement et pas ou peu d'espaces ouverts aux piétons.</p>		<p><i>pistes de projet</i></p> <p>Nouvelle offre commerciale en adéquation avec le bâtiment (salle de sport, salle polyvalente, salle des fêtes...)</p> <p>Tester des usages, amorcer un changement d'image grâce à une occupation temporaire.</p> <p>Accueillir des initiatives locales (collectives, associations, artisans...)</p> <p>Désimperméabilisation, végétalisation de l'espace parking.</p> <p>Aire de convivialité : terrasses plantées, jeux, mobilier, espace sportif.</p>		
Les conditions d'une transformation « soutenable »				
Comment accompagner la transition écologique ? <p>Intégration thermique : Accrocher la réhabilitation à une rénovation thermique du bâti existant.</p> <p>Re-natureliser : Réintroduire de la pleine terre et du végétal qui optimisent le climat du stationnement.</p> <p>Services à la mobilité : Penser les « rue de ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilité active, économie circulaire.</p>		Quelle programmation pour avoir moins à construire ? <p>Activité : Accompagner les initiatives locales par une offre de locaux disponibles rapidement.</p> <p>Équipement à service : Augmenter l'offre de services sur le territoire.</p>		
<p>Activité : L'occupation temporaire permet de tester des usages pour la collectivité et pour les porteurs de projet, à le permet de tester une activité.</p>		Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ? <p>Vie de quartier et lien social : Renforcer l'offre de services ou d'équipement dans un contexte pavillonnaire ou de faubourg.</p> <p>Image : Restaurer une image dégradée. Valoriser le patrimoine bâti.</p>		

- Bâti, foncier, friche, **les cadres de réflexion existent**
- Difficultés à **s'en emparer sur le terrain**
- **Définir des invariants** : sobriété, usages, besoins ...
- **De l'existant au gisement ?**



Enjeux et opportunités pour la transition

lieux vacants, ressources ... sur le papier ?

MOBILISER LE FONCIER

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus d'activité
(densification pour de l'activité)

situation existante

Fortification de la perméabilité des sols : les axes de stationnement, de logistique et de stockage occupent la quasi-totalité des espaces extérieurs.

Table densité du tissu avec des bâtiments en R+4 au maximum.

Potentiel de bâti homogène qui vient en même temps.

Circuits routiers sans qualité urbaine...

Les plantations sont cantonnées aux espaces résidentiels. Aménagement de paysage et des continuités écologiques.

Pou d'activités pour les actifs et les usagers.

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?	Quelle programmation pour avoir moins à construire ?
<p>De structure Réviser le plan de la plaine verte et du village en intégrant l'usage des sols (traces, plantations, gestion de l'eau).</p> <p>Qualité Requalifier les espaces extérieurs pour favoriser les modes doux, et limiter les besoins en déplacements motorisés.</p> <p>Mieux vivre Les surfaces de toiture et de stationnement doivent la possibilité de produire de l'énergie.</p>	<p>Qualité Adapter le bâti (multi-usage, division) plutôt que démolir.</p> <p>Mieux vivre Faciliter la mutualisation : regrouper les espaces extérieurs, partager les services et les espaces avec l'activité de production.</p>

Redécoupage d'un bâtiment pour créer des porches collectives pour diversifier l'offre.

Mutualisation du matriciel entre deux unités foncières permettant une densification du bâti.

Services de mobilité à destination des actifs et des entreprises : véhicules partagés, espaces de recharge.

Aire de convivialité : terrasses plantées, jeux, mobilier.

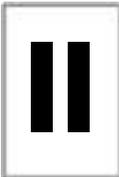
Démultiplication et nouvelles plantations, gestion de l'eau à fait libre.

Densification de la parcelle.

Aménagement d'un pôle tertiaire et de services et équipements partagés : resto-collé, salles de formation, restaurant inter-entreprise.

pistes de projet

Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?
<p>Mieux vivre Introduire un pôle tertiaire et de services, des équipements partagés à destination des habitants et des actifs : salles de formation, restaurant inter-entreprises, aire de livraison/logistique de proximité, services de mobilité (véhicules partagés, espaces de recharge...), aires de détente et de sport.</p> <p>Vie de quartier & Revitaliser Zone d'activité mieux équipée, transformée en quartier actif.</p> <p>Image Requalification bâtie et paysagère de locaux vieillissants. Activité renouvelée.</p>



Rapport final

20/11/2023

tc.

https://www.urbanisme-puca.gov.fr/IMG/pdf/2023-06-07_tpsf-atlas.pdf

Enjeux et opportunités pour la transition

Propositions pour changer de regard

- Quels **atouts aux lieux et aux biens** à transformer ?
- Quels **usages actuels** ?
- Quels **besoins** ?
- Comment **gérer le moyen/long terme** ?
- Que **projeter sur l'existant** ?

10 ans pour transformer le centre ville

<https://acv.ville-draguignan.fr/actualites/>



Cliclés normands by tc (Alençon, Mondeville 2)



©2023 Google



Commerciales
©Lacwo Associés

II

Rapport
final
20/11/2023

tc.

Enjeux et opportunités pour la



Règlement de la Consultation (RC)

Consultation portant sur la préparation, l'animation et la capitalisation de la Fabrique Prospective « Comment faire de la transformation des zones d'activités économiques situées en entrées de ville un facteur de transition écologique ? »

Après un bref aperçu en introduction des articles L.2124-1, R.2124-1, R.2124-2 et L.2124-3 du code de la commune publique.



<https://marne-soleil.fr/le-projet/>



Carrefour et Nexity s'associent en vue de la revalorisation de 76 sites Carrefour en France

<https://www.carrefour.com/fr/news/2023/carrefour-et-nexity-sassocient-en-vue-de-la-revalorisation-de-76-sites-carrefour-en>

Mécanismes de déclenchement des mutations :

- Conditions économiques
- Nouvelles aménités
- Expérimentations
- Gré à gré
- ...

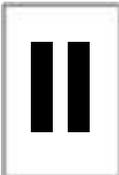
NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS-REGION N°003



FACILITER LA MUTATION DU FONCIER COMMERCIAL VERS UNE VILLE MIXTE

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/faciliter-la-mutation-du-foncier-commercial-vers-une-ville-mixte/>



Rapport final
20/11/2023



Lieux de commerce et vacance des locaux



Les données

- Il faudra toujours plus de données
- Secteur particulièrement opaque
- Interpellation de la Cour des Comptes
- **Propositions**
 - Inventaire des friches commerciales
 - Plateforme de références
 - Visualisation de la Taxe sur les Fiches Commerciales

DE NOUVEAUX DÉFIS À RELEVÉER
UN PROBLÈME ET UN SUJET À AMÉLIORER

2 - Un manque d'indicateurs pour apprécier la situation du secteur et pour mesurer l'impact des politiques

La baisse du taux de vacance est le seul objectif et l'unique indicateur suivi au titre du volet « commerce » du programme Action cœur de ville au niveau national. Cet indicateur repose sur une mesure réalisée par un prestataire privé. Il pose des problèmes de disponibilité (données disponibles une fois par an en janvier) / au niveau national mais en juillet n-1 pour les données des communes ACV) et son périmètre de calcul fait l'objet de débats. Il est contesté par les communes, qui privilégient leur propre mesure du taux de vacance, calculé sur des périmètres plus ciblés de centre-ville et mis à jour régulièrement, ou qui retiennent des indicateurs d'attractivité du centre-ville, fondés sur l'évolution de sa fréquentation (diminution du prestataire Mytopie, avec un soutien financier de la BDT au titre du numérique sur 2020-2022). Ces données de fréquentation s'avèrent très limitées pour évaluer la santé économique ou la vitalité du commerce.

<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-10/20230929-politiques-publiques-commerce-proximite.pdf>

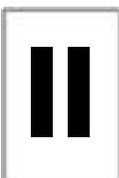


<https://echoppes.org/>



Institut national de la statistique
et des études économiques

Mesurer pour comprendre



Rapport
final

20/11/2023

tc.

Lieux de commerce et vacance des



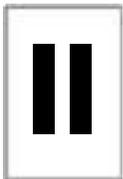
Inventaire ZAE : offre @zaé - Mon Atlas des Zones d'Activités Économiques

Un service gratuit d'aide à la création de vos inventaires des Zones d'Activités Économiques (ZAE) qui répond à la loi Climat et Résilience.



Pour plus de données partagées

- Inventaires participatifs et ouverts
- Mise à jour, **gouvernance et partage** ?
- **Acceptabilité de l'open data** à travailler
- **Besoins en données identifiés :**
 - CA,
 - usages,
 - occupants,
 - propriétaires,
 - valeurs locatives ...



Rapport
final
20/11/2023

tc.



Participation : démarche multiacteurs

Rapport
final
20/11/2023

tc.

Programme

- Qui ?
- Problématiques ?
- Motivations à participer ?
- Freins à la participation ?
- Pairs à connecter ?
- Priorités principales ?
- Suggestions et autres apprentissages
- Aller plus loin

Rapport
final

20/11/2023

tc.

tc.

BOLD & OPEN



Qui suis-je

Jaime Arredondo

- **Créateur BoldAndOpen.com**
- **Développement de Communauté et Communs**
- **Accompagnements et Partenariats**
 - 100+ Entreprises
 - 4.000+ entrepreneurs et dirigeants
 - TERRITOIRE CIRCULAIRE
 - DANISH DESIGN CENTER
 - ADEME
 - IGN
 - SNCF
 - AKIMBO Workshops
 - OPEN LANDE
 - OUI SHARE
 - REPAIR CAFÉ



Rapport
final

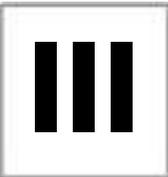
20/11/2023

tc.

Démarche multiacteurs

Afin de répondre à vos problématiques liées à la vacance commerciale :

- **Besoins/problématiques**
- **Cas d'usage** (le cas échéant)
- Quelle **ressource ou connaissance** seriez-vous prêt à partager ?
- Qu'est ce qui pourrait vous **empêcher de participer** à une démarche commune ?
- Avec quels **acteurs aimeriez-vous être connecté** ?
- Pensez-vous à **une technologie particulière** qui pourrait être utile afin de répondre à vos besoins ? Le cas échéant, avez-vous déjà identifié des solutions ?
- Dans l'hypothèse d'un soutien institutionnel sur le sujet, quelles **actions souhaiteriez-vous voir être soutenues** en priorité ?



Démarche multiacteurs



Qui ? Nos personas

- **Public**
 - **Collectivités - Élus** : Représentants des collectivités de taille de ville différentes
 - **Collectivités - Services / Dev Eco** :
 - Représentants des **services techniques**
 - **Préfectures et services** déconcentrés
 - **Agences d'urbanisme** publiques
- **Institutionnels**
 - **Universités** et recherche
 - **Agences d'Etat** : ANCT, ADEME, CEREMA etc ...
- **Privés**
 - **Foncières & Promoteurs**
 - **Commerçants** et leurs représentants
 - **Gestionnaires de commerces** et exploitants
 - **Bureaux d'Études commerces**/programmation commercial
 - **Professionnels de la Data**



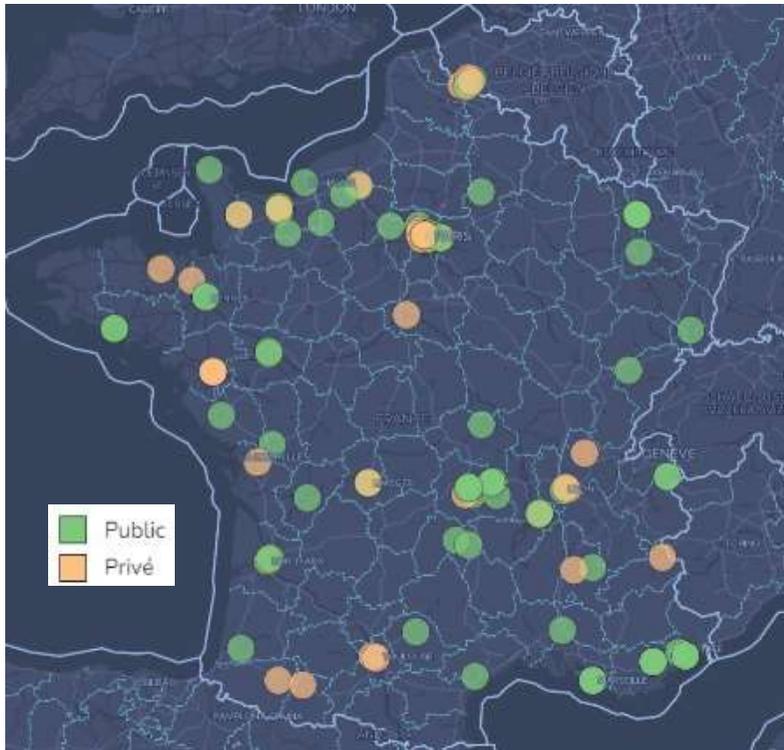
Rapport

final

20/11/2023

tc.

Démarche multiacteurs



<https://echoppes.org/>

Qui ? Acteurs identifiés

- Près de **250 organisations identifiées**
- Répartition **Public/Privé : 55/45**
- Une **cinquantaine d'entretiens** qualifiés
- **Surreprésentation de la réponse publique** : près de 75% des échanges

Pour des raisons de confidentialité, les coordonnées des acteurs identifiés n'est pas ouverte

Rapport
final

20/11/2023

tc.

Démarche multiacteurs

Problématiques à traiter ? (dans l'ordre de priorité)

- Inventaire réalisé pendant la phase d'entretiens
- Priorisation des problématiques lors d'entretiens spécifiques

**Connaissances,
compréhension des enjeux**



1. Partager des définitions communes (périmètre, phénomènes)
2. Vulgariser les principes de l'urbanisme et urbanisme commercial
3. Consulter des références d'opérations et d'initiatives (dont détails techniques)
4. Comparer les territoires

Acteurs et gouvernance



1. Accéder à une meilleure connaissance du territoire et de ses acteurs
2. Connaître les demandes des acteurs
3. Connaître et contacter les propriétaires
4. Accéder à des porteurs en dehors du territoire
5. Échanger sur les pratiques d'autres territoires

Moyens techniques et opérationnels



1. Accéder aux données macros (zones, locaux, vacance, friches)
2. Enrichir les données par l'observation terrain
3. Identifier plus facilement les opportunités
4. Accompagner la mutation de ces biens : études, opérationnel, adaptation de l'existant

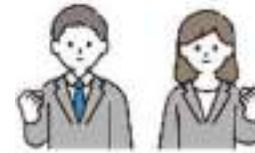


Rapport
final

20/11/2023

tc.

Démarche multiacteurs



Qu'êtes-vous prêts à partager ?

- « Références et bonnes pratiques »
- « Il faut que le sujet soit précis et en rapport avec son expertise (commerce) »
- « Sujet déjà étudié dans le cadre de travaux internes »
- « Partage déjà beaucoup d'infos dans différents clubs/cercles »
- Etc ...

Une volonté d'aller plus loin et à plusieurs exprimée par des acteurs aux profils variés

Avec qui aimeriez-vous être connecté ?

Revient très fréquemment

- Propriétaires de locaux vacants
- Foncières / Propriétaires

Revient souvent

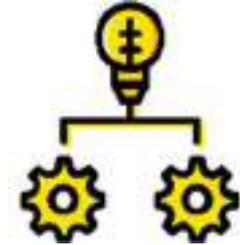
- Autres territoires
- Porteurs de projets

Revient rarement mais à explorer

- FNAU et agences d'urbanisme locales
- Sociétés publiques : SEM, SPL
- Sénateurs et Députés
- Ministères et Cabinets

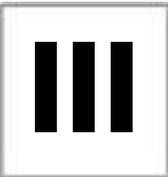


Démarche multiacteurs



Quelques Cas d'usages

- Contacter les propriétaires de locaux en **Centre-Ville** (Moulins)
- Besoin d'aide sur la **mutation des zones obsolètes**, tant en étude qu'en opérationnel (Limoges Métropole)
- Connaissance des **locaux : caractéristiques, loyers, propriétaires** (Limoges Ville, Thiers)
- Connaissance du **foncier et des propriétaires** (Icade, Thiers, Moulins)
- Références d'opérations et de **bonnes pratiques** (Icade, Moulins, Falaise, ADULM)
- Connaissance et culture générale en **urbanisme/commercial, transition** etc ... (Thiers, Saint-Lô)



Démarche multiacteurs



Suggestions et autres apprentissages

- Les enjeux de **transition et de sobriété** doivent rester au cœur de la démarche
- Cette posture hybride suppose de **mobiliser une communauté réduite** et d'énoncer des objectifs clairs : "travailler 2-3 solutions de communs autour d'un impact défini"
- Difficulté à **approcher certains acteurs**, privés notamment
- **Temporalité du monde du commerce très différente** de celle de la Puissance Publique et de l'urbanisme
- En local et **sur le terrain, le sujet a percuté** (France Urbaine, association Surface + Utile, Territoires Pionniers, démarche ECO d'Odyssée)



Rapport
final
20/11/2023

tc.



surface + utile



Démarche multiacteurs

Allez plus loin :

Analyse de la communauté

- Interviews
- Personas (Agent Public, Privé, Institutions)
- Cas d'usage
- Positionnement de la communauté
- Compréhension des objectifs et transformation en comportement

Concept de la communauté

- Transformer les cas d'usage en ressources, fonctionnalités, activités
- Recommandation et dimensionnement du projet (budget, outils...)
- Taxonomie (navigation et templates de pages)

Roadmap

- Attirer les premiers participants
- Nourrir les super utilisateurs
- Garder les membres engagés
- Prévoir les risques potentiels
- Mesurer et Optimiser



Rapport
final

20/11/2023

tc.

Démarche multiacteurs



Proposition de calendrier

Fédérer

Passer à l'action

Clôture

M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----

Attirer les premiers participants

Nourrir les super utilisateurs

Anticiper les risques

Mesurer

Optimiser

Evaluer

- **Reprise** des besoins 2023
- **5 premiers fans**
- **Prototypes de solutions numériques ou humaines**

- **MVP**
- présentation des **prototypes**
- **10 premiers fans**
- **Amélioration** continue obligatoire

Entretien l'engagement

- **Intégrer les retours** de la communautés

- **Diffuser** voire déployer

- Clôture et **bilan**

Rapport final
20/11/2023

tc.

Conclusion et ouverture

Rapport
final
20/11/2023

tc.

Conclusion et ouverture

Changer de regard et s'en donner les moyens - nos recommandations :

- **S'interroger sur pourquoi mobiliser des biens vacants** (raisons économiques, paysagères, environnementales, fonctionnelles ...) ?
- **Faire le bilan des dispositifs existants et à portée de main** : documents d'urbanisme en vigueur, opérations de références (ou celles à ne pas reproduire ?) ...
- **Prendre le temps d'identifier - depuis le terrain - les opportunités avec les acteurs** : à partir de données macros, avec une grille simple ...
- **Conditionner le soutien (voire la transformation) par des critères de transition/sobriété** : favoriser le tissu local et l'ESS, les activités à impacts positifs, les réalisations vertueuses ...
- **Permettre l'appropriation du sujet par toutes et tous** : ouvrir et partager ses données (souvent obligatoire), recueil des besoins en continu

Conclusion et ouverture

*« Courage, avançons,
un jour arrivera où nous arriverons »
La Chaleur, B. Belin (2010)*

La vacance des commerces, marronnier ou shift paradigmatique ?

Nécessité de **revoir en profondeur la production** de la ville et du territoire

Variété de sujets connexes à aborder : modèles de territoires, mobilités, logistique, modes de consommations, activité/emplois ...

Le local commercial, en centre-ville comme en périphérie, est à considérer dans **un système tissé par les leviers de la transition et de la sobriété** : clients, riverains, foncier, tendances, deveco, attractivité, impacts environnementaux ...

- Mobiliser les commerces vacants n'apparait pas comme une réponse à tout MAIS a le mérite de **mettre le projecteur sur le sujet de la sobriété dans l'urbanisme commercial**
- Ce sujet met également en lumière le **triolet centre/périphérie/diffus, pas suffisamment étudié**
- Il y a probablement d'autres questions en amont de la traque aux surfaces vacants :
 - Sur les **usages actuels et futurs**
 - Nécessaire **prise en compte des existants** dans les pratiques professionnels
 - Quelle échelle pour une vision partagée ?

Conclusion et ouverture

Nos propositions pour la suite

- **Continuer à étudier sur le fond les impacts :**
 - sociaux
 - opérationnels
 - et surtout ceux sur les milieux
- **Aller sur le terrain :**
 - ouverture du financement (ticket d'entrée modeste)
 - appel à accueil de la démarche sur site, pour vision global ou projet ponctuel
 - propositions d'exploration avec de nouveaux partenaires
- **Poursuivre les propositions de commun**
 - impacts priorités (réalisé)
 - constitution d'une communauté (en cours)
 - transformer des cas d'usages en fonctionnalités (2024 ?)

=> Restons en contact !
thomas@territoirecirculaire.fr

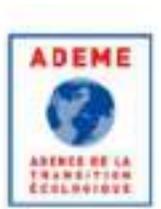
Rapport

final

20/11/2023

tc.

Soutenu
par



Ressources

- Bibliographie
- CR des ateliers

Rapport

final

20/11/2023

tc.

Ressources 1 - Bibliographie

- Pour aller plus loin (dans le corps du rapport, chaque illustration est sourcée, aussi je n'ai pas rappelé l'intégralité des documents dans la bibliographie)

Ressource 1 - Bibliographie

- **Livres**

- Commerce et urbanisme commercial dans la fabrique de la ville durable (P. Dugot) : <https://www.fnac.com/a11838992/Philippe-Dugot-Commerce-et-urbanisme-commercial-dans-la-fabrique-de-la-ville-durable>
- Comment la France a tué ses villes (O Razemon) : <https://www.ruedelechiquier.net/essais/124-comment-la-france-a-tue-ses-villes.html>
- Eloge du magasin (V. Chabault) : <https://www.gallimard.fr/Catalogue/GALLIMARD/Folio/Folio-actuel/Eloge-du-magasin>
- La France sous nos yeux (JL Cassely, J Fourquet) : <https://www.seuil.com/ouvrage/la-france-sous-nos-yeux-jerome-fourquet/9782021481563>
- La tentation du bitume (E. Hamelin, O.Razemon) : <https://www.ruedelechiquier.net/essais/27-la-tentation-du-bitume.html>
- Le jour où les zones commerciales auront dévoré nos villes (F. Gintrand) : <https://www.thierrysouccar.com/sport/livre/le-jour-ou-les-zones-commerciales-auront-devore-nos-villes-4786>
- Le sol de Denhez : <https://editions.flammarion.com/le-sol/9782081445420>

Ressource 1 - Bibliographie

• Articles, Notes

- Comment Cahors résiste à la désertification de son centre-ville (Challenges, 2017) : https://www.challenges.fr/france/comment-cahors-resiste-a-la-desertification-de-son-centre-ville_457359
- Comment la Région Normandie veut venir à la rescousse des petits commerces (Ouest France, 2020) : <https://www.ouest-france.fr/normandie/comment-la-region-normandie-veut-venir-a-la-rescousse-des-petits-commerces-7007900>
- Faciliter la mutation du foncier commercial vers une ville mixte (IPR, 2023) : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/faciliter-la-mutation-du-foncier-commercial-vers-une-ville-mixte/>
- Insuffisance des données sur la vacance pour identifier les sous et non utilisations (S. Dubeaux, 2023) : <https://www.construction21.org/france/articles/h/insuffisance-des-donnees-sur-la-vacance-pour-identifier-les-sous-et-non-utilisations.html>
- "La dimension carbone entrera dans le dispositif du décret tertiaire » (Batiactu, 2021) : <https://www.batiactu.com/edito/dimension-carbone-entrera-dans-dispositif-decret-tertiaire-61489.php>
- La Taxe sur les friches commerciales (CEREMA, 2020) : https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_taxe_sur_les_friches_commerciales_v3_cle7db245.pdf
- Le désastre annoncé des friches commerciales en France : un potentiel de recomposition (M. Frapin, 2013) : https://www.citego.org/bdf_fiche-document-926_fr.html
- Le portrait commercial des villes facilité par l'open data (L. Boncourt, 2019) : <https://www.construction21.org/france/articles/h/insuffisance-des-donnees-sur-la-vacance-pour-identifier-les-sous-et-non-utilisations.html>
- Les dynamiques économiques au prisme de la vacance commerciale (BelvedR, 2018) : https://revue-belveder.org/wp-content/uploads/2019/01/dynamiques_eco_vacance_commerciale_BelvedeR_n4.pdf
- Lutte contre l'invasion des zones commerciales : 40 ans d'échec (F. Gintrand, 2017) : <https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/lutte-contre-linvasion-des-zones-commerciales-40-ans-dechec-1011706>
- Un arsenal de mesures contre la vacance commerciale en centre-ville (Gazette des Communes, 2021) : <https://www.lagazettedescommunes.com/799548/un-arsenal-de-mesures-contre-la-vacance-commerciale-en-centre-ville>
- Taxe sur les friches commerciales : https://medias.amf.asso.fr/docs/DOCUMENTS/AMF_25340TELECHARGER_LA_NOTE_DE_L_AMF.pdf
- Vacance commerciale : Définitions, mesures et constats (DRIEAT IdF, 2018) : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018_csalag_ficherepere_vacancecom_v6.pdf

Ressource 1 - Bibliographie

• Guides, manuels, rapports

- Atlas du commerce (FNAU, IVC, 2022) : <https://www.fnau.org/fr/publication/atlas-du-commerce-tendances-actuelles-et-dynamiques-spatiales/>
- Atlas des centres. Mesurer les dynamiques des centres-villes français (FNAU, 2023) : <https://www.fnau.org/fr/publication/atlas-des-centres-villes/>
- Atlas du foncier invisible (Grand Poitiers, 2023) : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/2023-06-07_tpsf-atlas.pdf
- Codata Digests 2023 (Codata, 2023) : <https://www.codata.eu/blog/le-codata-digest-2023-est-disponible/>
- Guide d'autodiagnostic : La vacance de locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises (AID, 2020) : https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-10/2020-07_DGE-CGET_Vacance_Autodiag%20V5.pdf
- Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable (CGEDD, 2017) : https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/174000201.pdf
- La politique de l'État en faveur du commerce de proximité (Cour des Comptes, 2023) : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-politique-de-letat-en-faveur-du-commerce-de-proximite>
- La revitalisation commerciale des centres-villes (IGF, CGEDD, 2016) : <https://www.vie-publique.fr/rapport/36049-la-revitalisation-commerciale-des-centres-villes>
- Les rez-de-ville, un enjeu de développement sobre, résilient, inclusif et créatif : <https://francevilledurable.fr/outils/les-rez-de-ville-un-enjeu-de-developpement-sobre-resilient-inclusif-et-creatif/>
- Revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives (Assemblée Nationale, 2021) : [https://www2.assemblee-nationale.fr/15/missions-d-information/missions-d-information-communes/revalorisation-des-friches-industrielles-commerciales-et-administratives/\(block\)/70915](https://www2.assemblee-nationale.fr/15/missions-d-information/missions-d-information-communes/revalorisation-des-friches-industrielles-commerciales-et-administratives/(block)/70915)
- Plan de transformation des zones commerciales (ANCT, 2023) : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/plan-de-transformation-des-zones-commerciales-1201>
- Quels outils pour lutter contre la vacance commerciale (ANCT, 2021) : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-11/20211006-Club%20PVD-PPT-vacance%2014h%20%281%29.pdf>
- Revitalisation commerciale : guide d'actions foncières à destination des collectivités (ICdF, Semaest, 2019) : <https://www.intercommunalites.fr/publications/revitalisation-commerciale-guide-dactions-foncieres-a-destination-des-collectivites/>
- Une approche renouvelée des lieux vacants (ADULM) : <https://www.adu-lille-metropole.org/productions/une-approche-renouvelee-des-lieux-vacants-dans-la-metropole-lilloise/>
- Vacance commerciale et mutations du commerce. Scot du pays de lorient, document d'aménagement artisanal et commercial (AUDELOR, 2023) : <https://www.audelor.com/publication/info/vacance-commerciale-scot-lorient/>
- Vers des friches dans les grands formats commerciaux ? (AURBA, 2020) : https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2020/08/aurba_Vers-des-friches-commerciales-en-gironde_mars-2020_web.pdf

Ressource 1 - Bibliographie

- **Sites**

- Banco : https://commerces.openstreetmap.fr/projects/2022-01_shop
- Bureau de recensement des boutiques stéphanoises : https://movilab.org/wiki/Bureau_de_recensement_des_boutiques_st%C3%A9phanoises
- Exploration de la vacance des locaux commerciaux : <https://echoppes.org>
- OpenStreetMap France : <https://www.openstreetmap.fr/>
- Réinscrire les rez-de-chaussée vacants dans une perspective de développement local : cas d'étude du plan d'action pour la reconquête des rez-de-chaussée vacants à Saint-Étienne (C. Perret, 2021) : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03360095>
- Réseau Commerce, Ville et Territoire : <https://www.ecologie.gouv.fr/reseau-commerce-ville-et-territoire>
- Sitadel2 : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-base-de-donnees-sitadel2-methodologie>

Rapport

final

20/11/2023

tc.

Soutenu
par

