



## Enjeux, outils et acteurs de la redynamisation des espaces commerciaux

Pascal Madry – Directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce

14 décembre 2023 – Cerema IDF



**L'institut**  
pour la ville et le commerce

Les adhérents  
2023

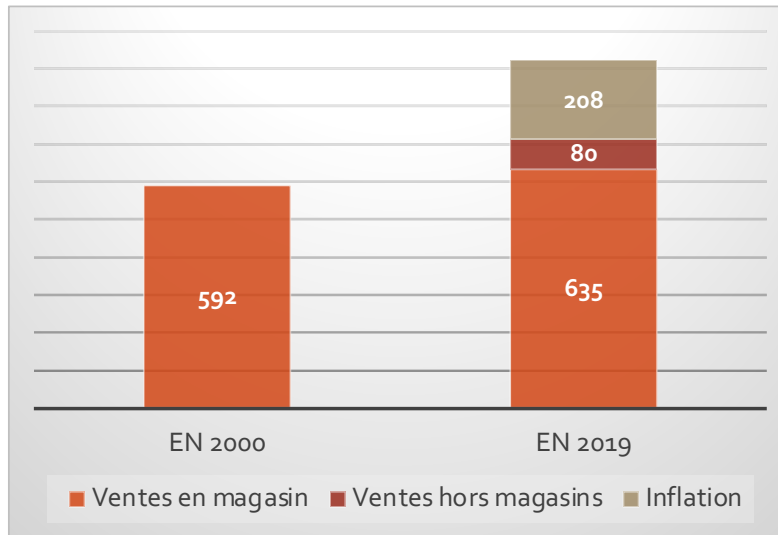


# Un secteur confronté à plusieurs crises

# Un secteur confronté à plusieurs crises

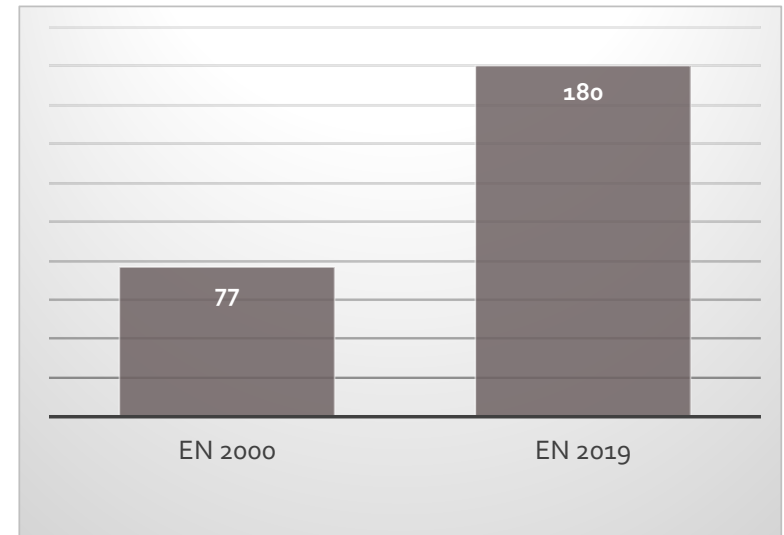
## Une crise de surcapacité de vente

Évolution des ventes du commerce de détail entre 2000 et 2019 (Md€)



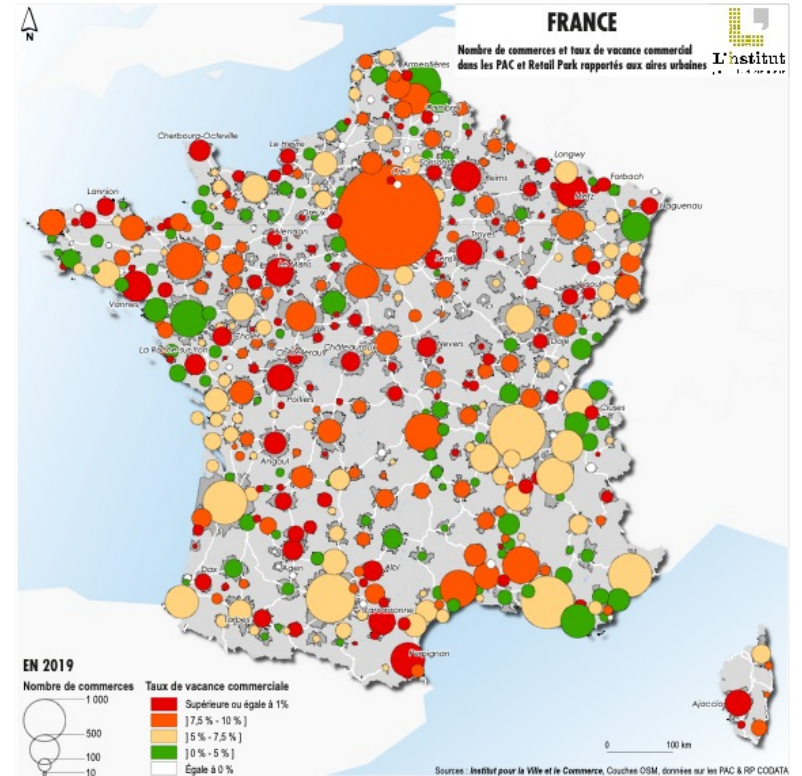
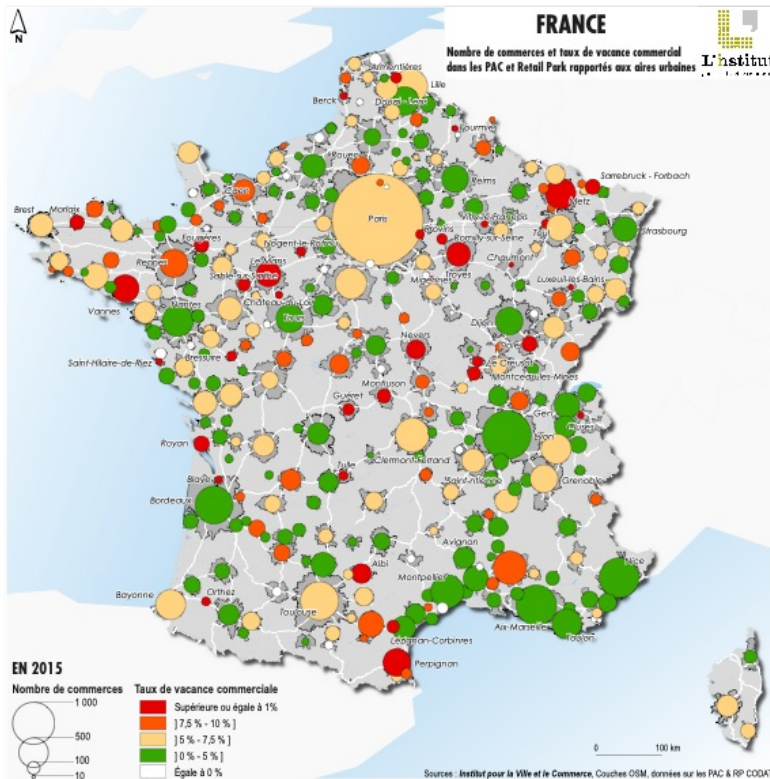
Source : Reeter, données Insee

Évolution des surfaces de vente du commerce de détail entre 2000 et 2019 (Mm<sup>2</sup>)



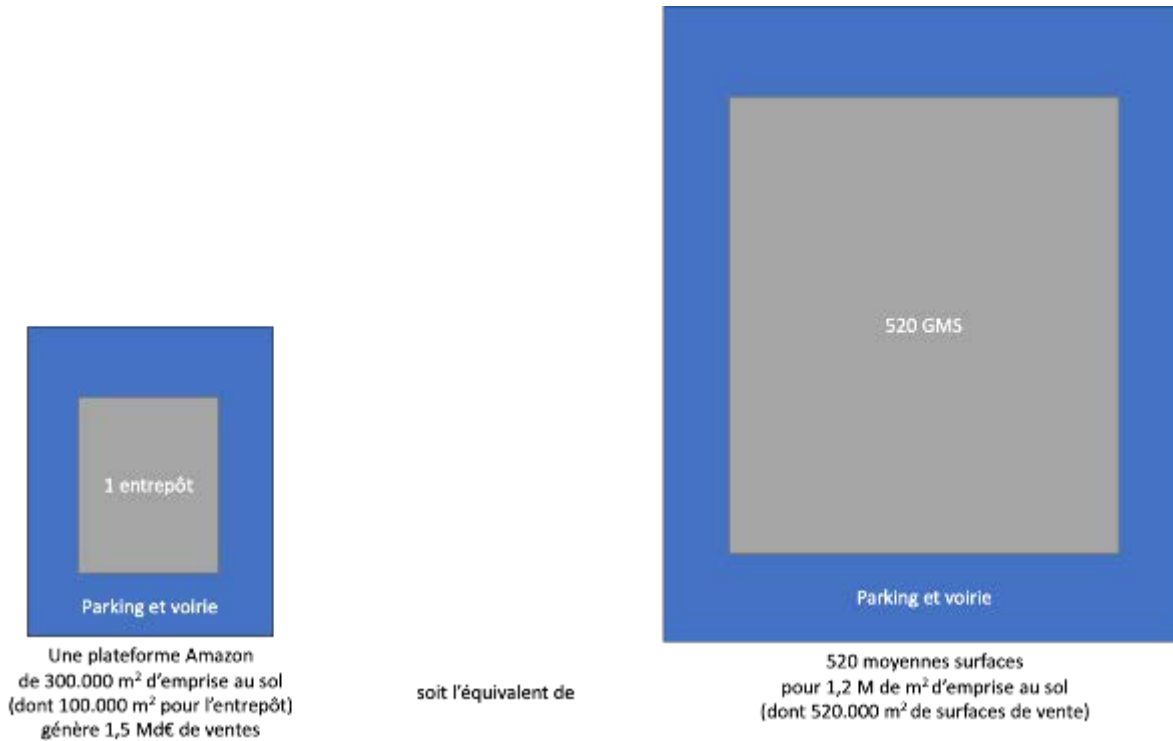
# Un secteur confronté à plusieurs crises

## Une crise de surcapacité de vente



# Un secteur confronté à plusieurs crises

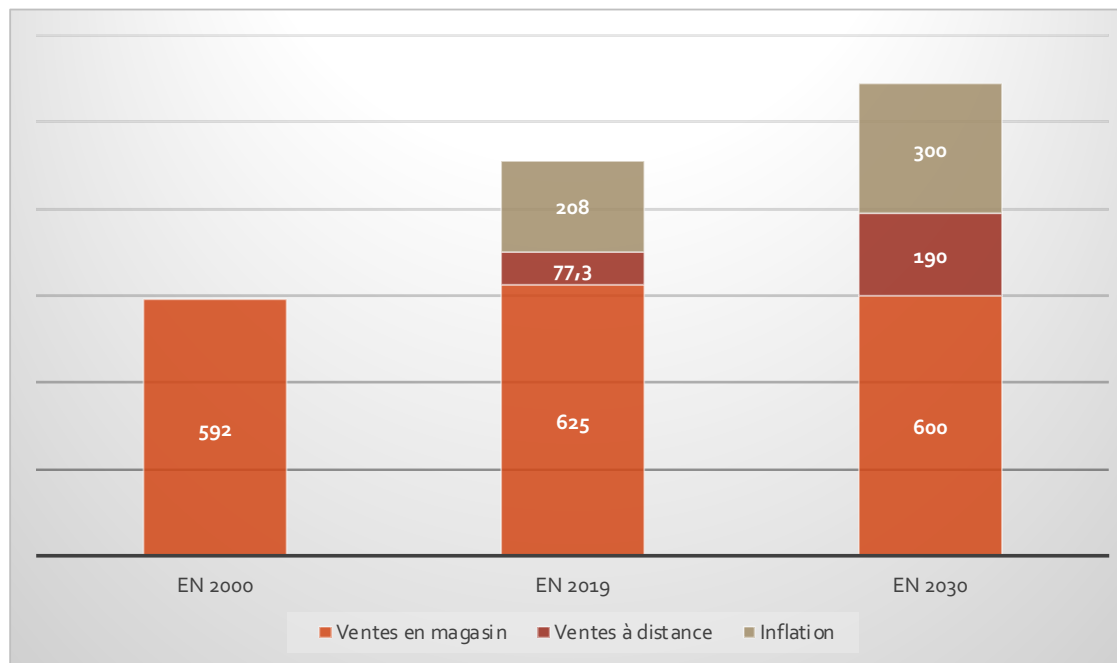
## Une crise technologique



# Un secteur confronté à plusieurs crises

## Une crise technologique

Contribution de l'inflation et des ventes en et hors magasin, à l'évolution des ventes totales du commerce de détail entre 2000 et 2019 (Md€)



Source : Reeter, données Insee. En 2030, l'e-commerce représenterait 25 % des ventes du commerce

# Un secteur confronté à plusieurs crises

## Une crise de la demande de consommation

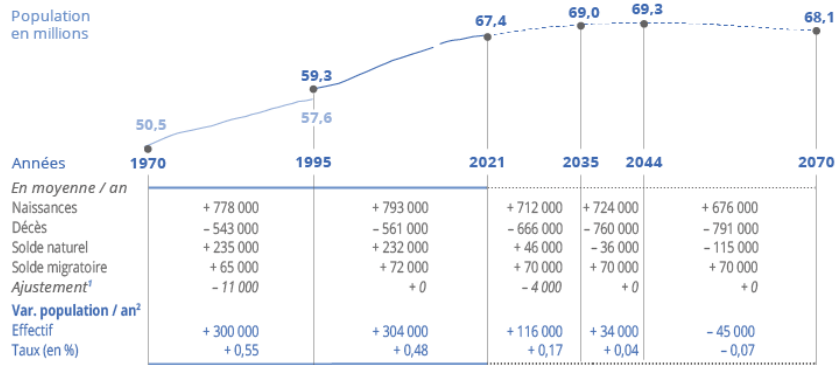
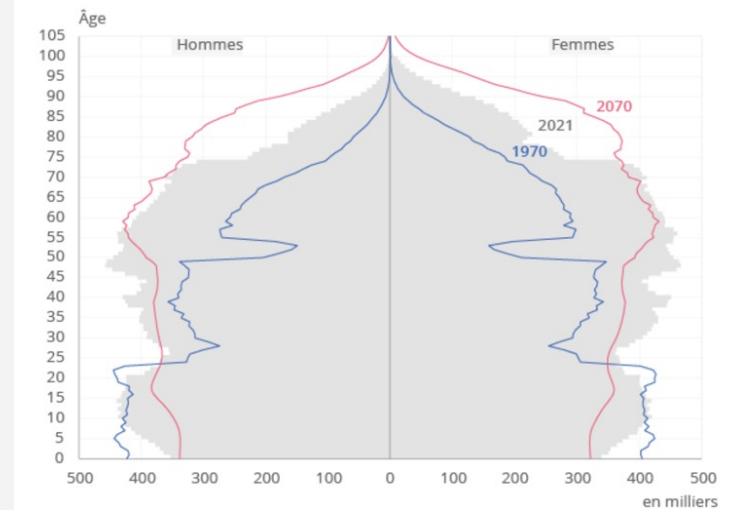


Figure 4 – Population par sexe et âge en 1970, 2021 et 2070



Lecture : au 1<sup>er</sup> janvier 2070, selon le scénario central, il y aurait 403 000 femmes de 69 ans en France.  
 Champ : France métropolitaine en 1970, France en 2021 et 2070.

Source : Insee, estimations de population et scénario central des projections de population 2021-2070.



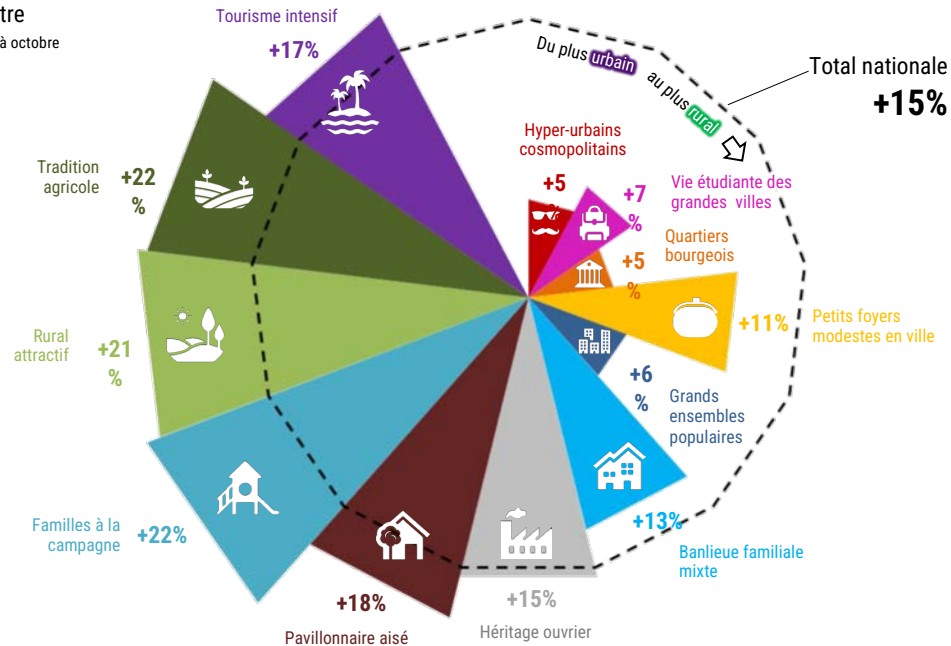
# Un secteur confronté à plusieurs crises

## Une crise de la demande de consommation

### Dynamique des conso-styles territoriaux



Evolution des ventes valeur PGC FLS entre  
2019 (année civile) et 2023 (cumul novembre 2022 à octobre  
2023) HM SM Proxi E-Commerce



Source : Liquid data™ et Géomarketing Circana

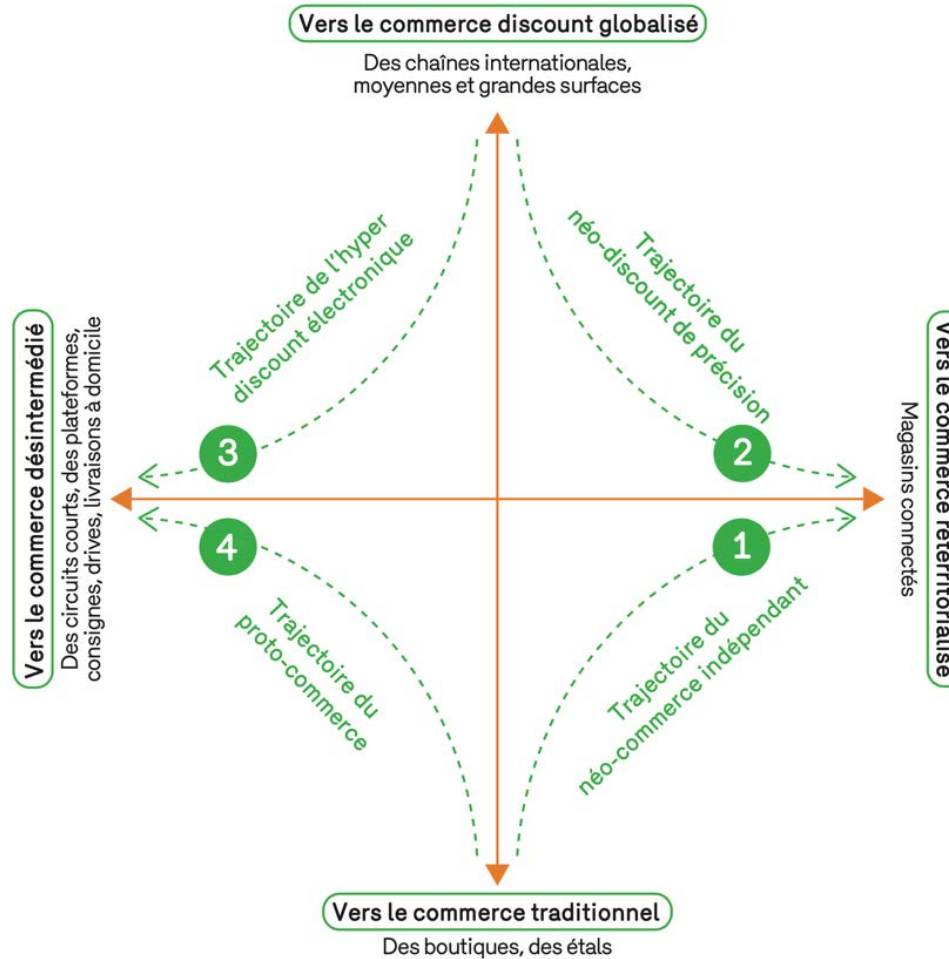


Circana, Inc. and Circana Group, L.P. | Proprietary and confidential 51

# Nouvelles trajectoires

# Les trajectoires du commerce moderne

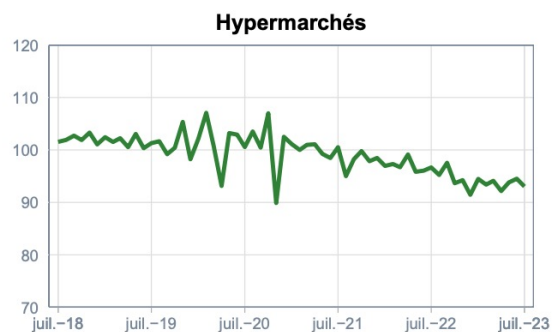
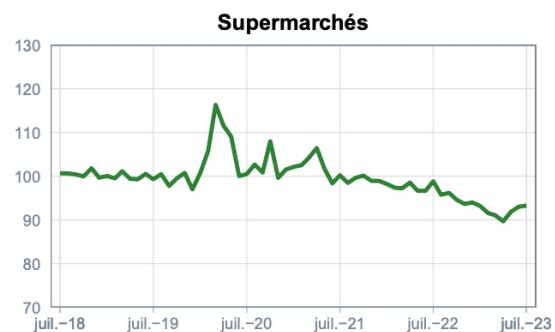
## Proposition de grille de lecture



# Vers une dépolarisation de l'offre ?

## Nouvelles mobilités, nouvelles proximités

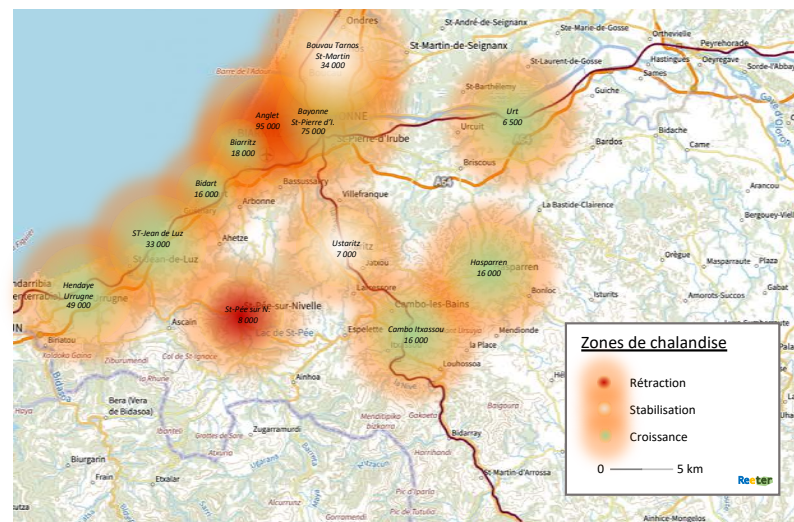
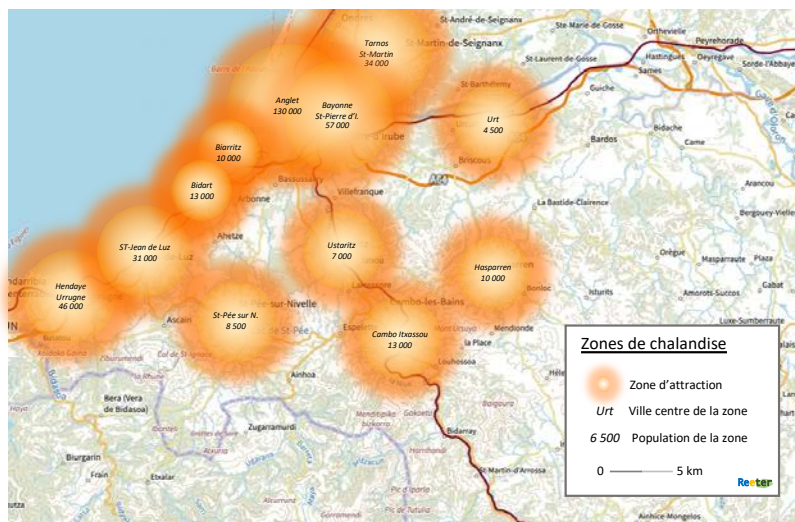
Évolution des ventes dans l'alimentaire, par formes de vente



Source : Banque de France

# Vers une dépoliarisation de l'offre ?

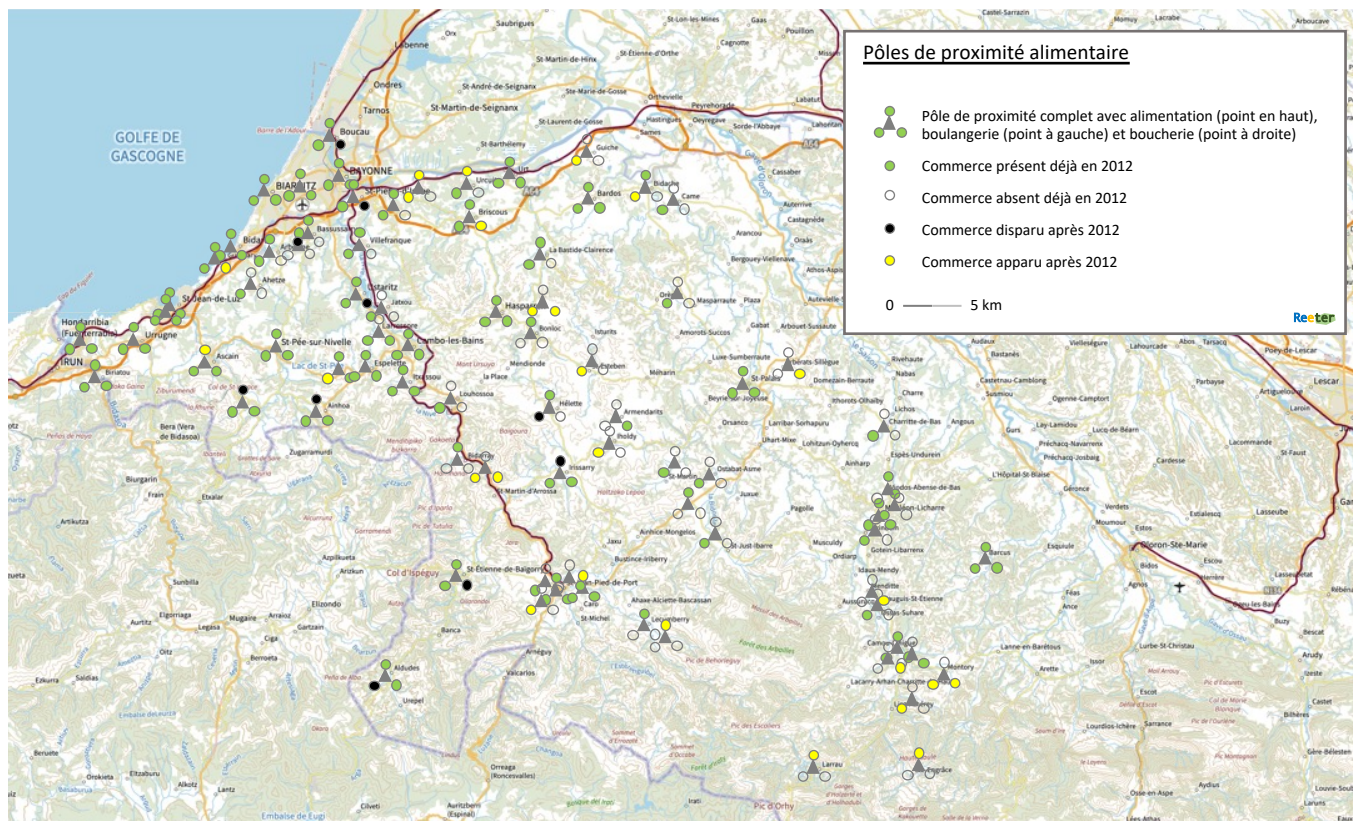
## Nouvelles mobilités, nouvelles proximités



Source : Reuter, d'après les données Nielsen 2011 et 2022 & Insee-RP 2019.  
 Estimation des chiffres d'affaires Reuter. Zones de chalandise recomposées avec Sedac  
 Fond de plan : IGN, Planet Observer

# Vers une dépoliarisation de l'offre ?

## Nouvelles mobilités, nouvelles proximités



Données : Reeter, d'après Insee BPE 2012 & 2020. Fond de plan : IGN, Planet Observer

# Vers une dépolarisation de l'offre ?

## Nouvelles interfaces marchandes de proximité



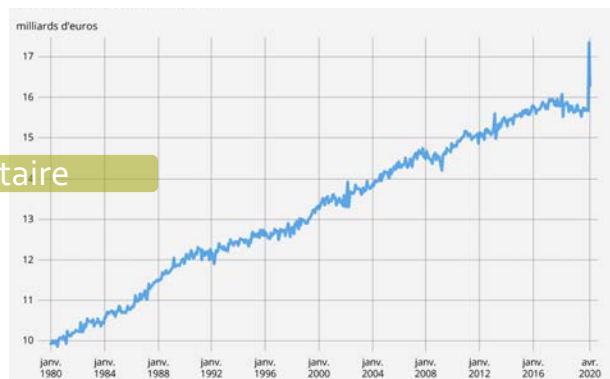
# Vers une dépoliarisation de l'offre ?

## Le problème spécifique du marché de l'équipement de la personne

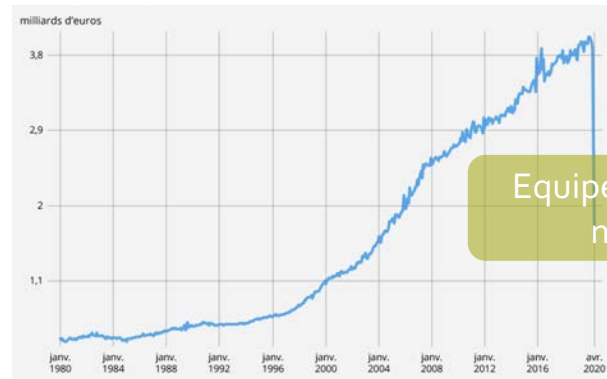
### Consommation mensuelle des ménages en différents biens



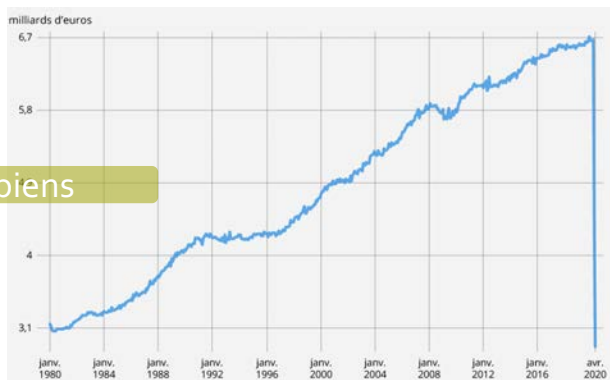
Alimentaire



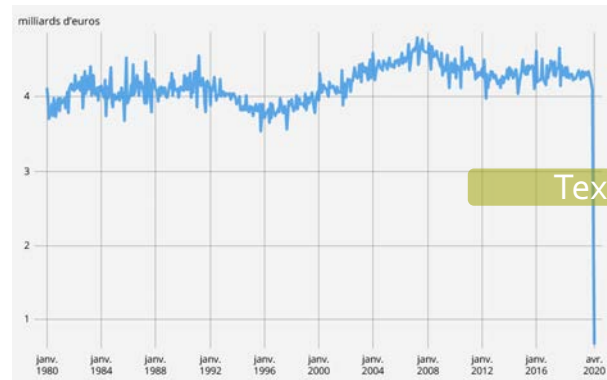
Equipement de la maison



Autres biens



Textile - cuir



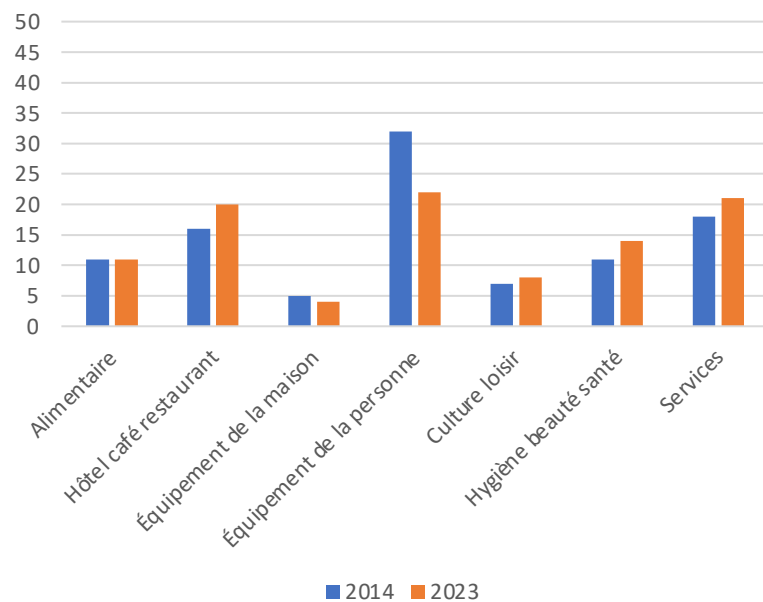
Volumes aux prix de l'année précédente, chaînés depuis 2014 – série CVS-CJO  
Source : Insee



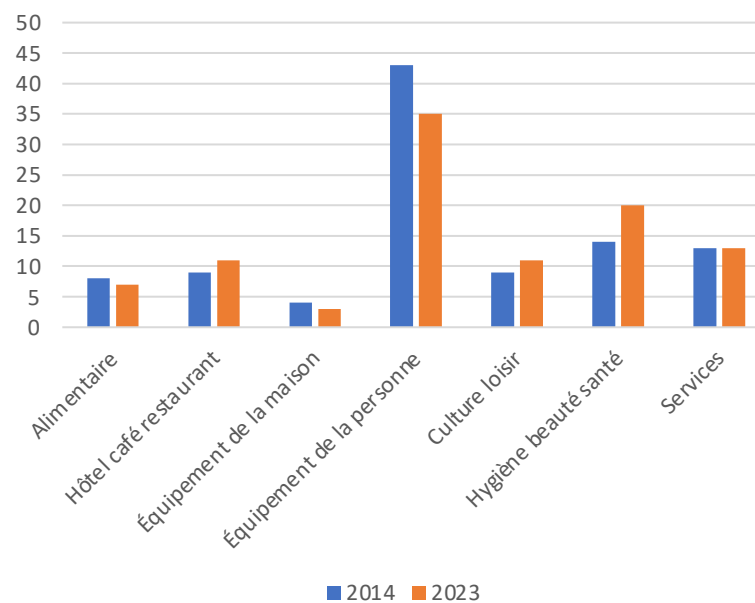
# Vers une dépoliarisation de l'offre ?

## Le mauvais quart d'heure des boutiques

Centres-villes

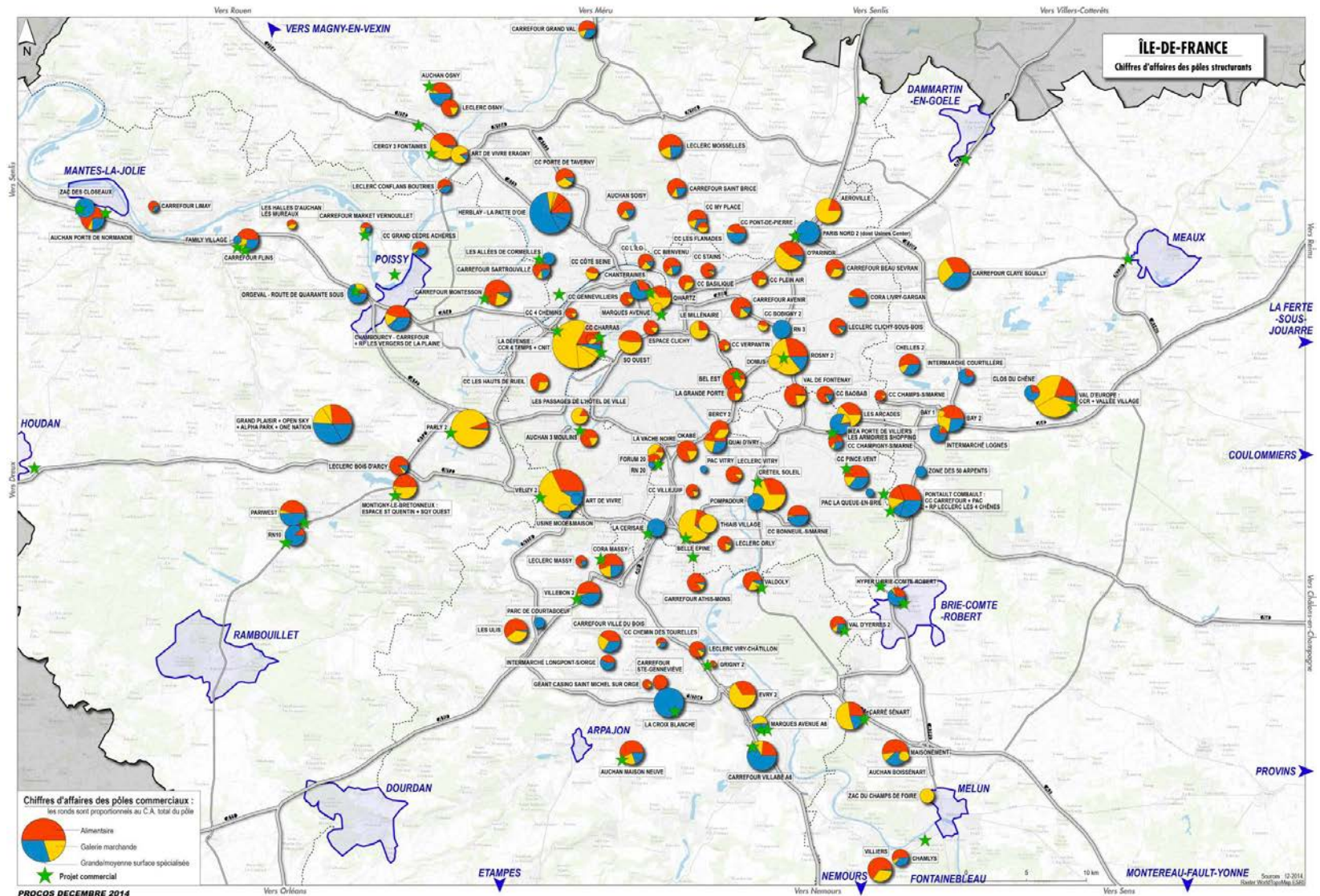


Galeries de centres commerciaux



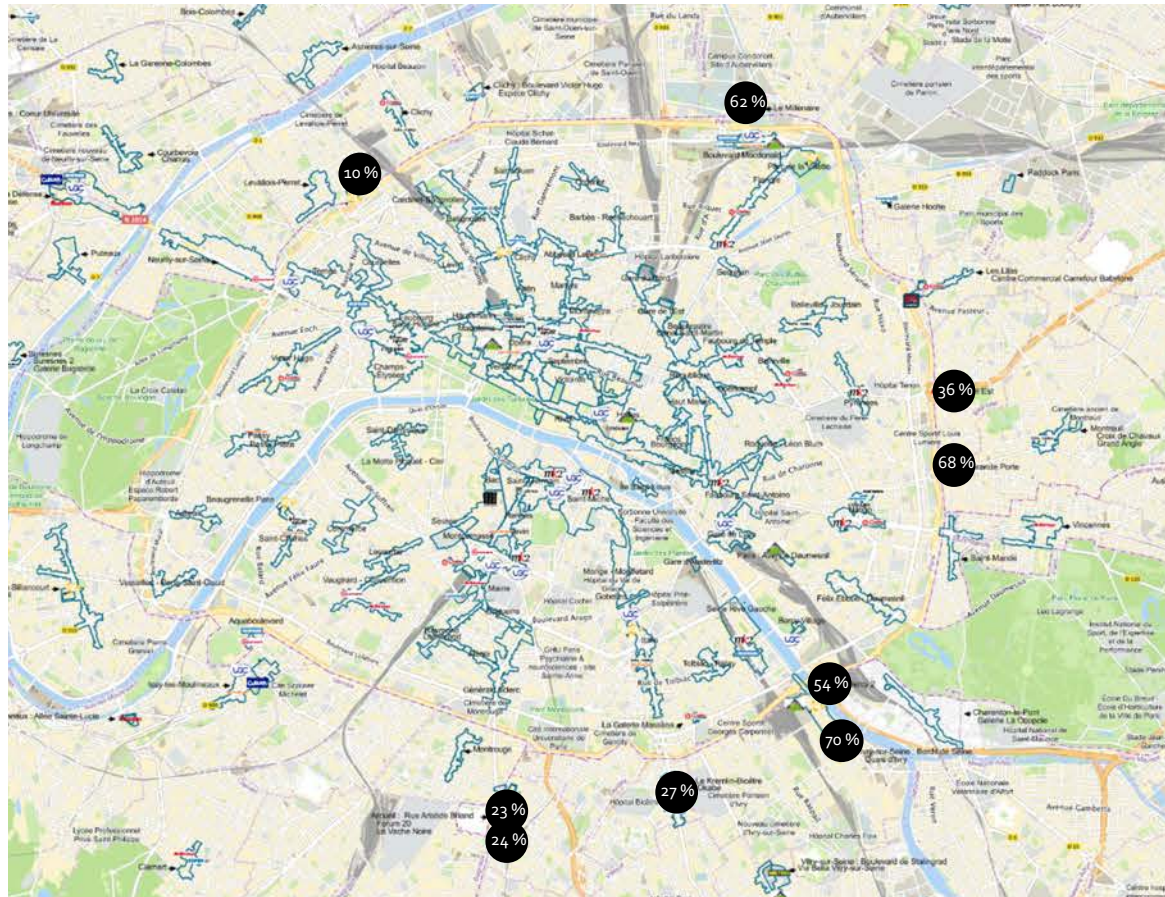
# Enjeux d'aménagement et de politique locale de commerce

# L'archipel commercial francilien



# Quelques problématiques spécifiques

## La ceinture des centres commerciaux parisiens



# Quelques problématiques spécifiques

Les rues marchandes « pendulaires »



# Le retour en grâce des rez-de-chaussée Et même, des rez-de-ville



© BASE COMMUNE / JOSHUA HA YMANN

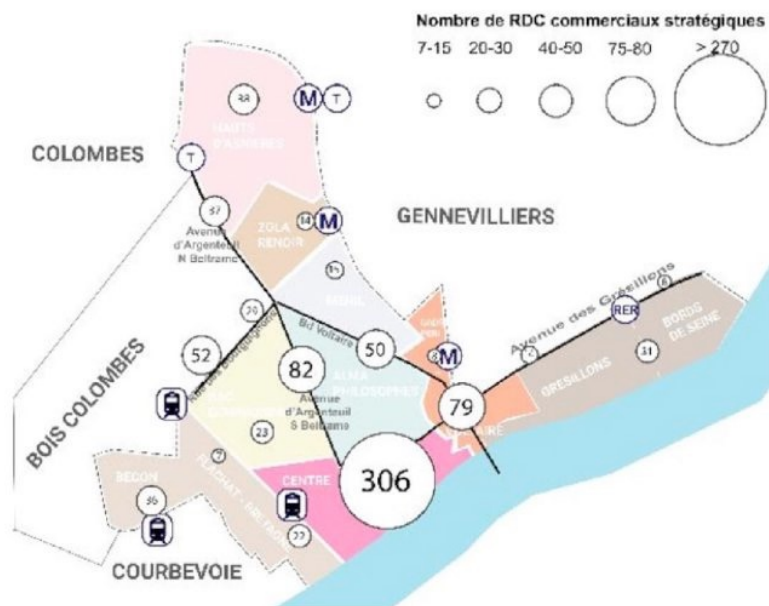
# Le retour en grâce des rez-de-chaussée

## Boîte à outils

### STRATEGIE DE MAITRISE FONCIERE REGARD QUANTITATIF

**851** cellules commerciales sont conservées.

**493** hors centre-ville et le segment rue des Bourguignons du côté gare



**Axes stratégiques majeurs :**

**119** avenue d'Argenteuil

**81** rue des Bourguignons

**50** boulevard Voltaire & angles  
hors secteur Place Voltaire

**22** avenue des Grésillons

**79** Place Voltaire

**Quartiers hors axes majeurs :**

**306** Centre

**65** Bécon-Flachat-Bretagne

**38** Hauts d'Asnières (*5 sous-pôles*)

**31** Bords de Seine + Grésillons

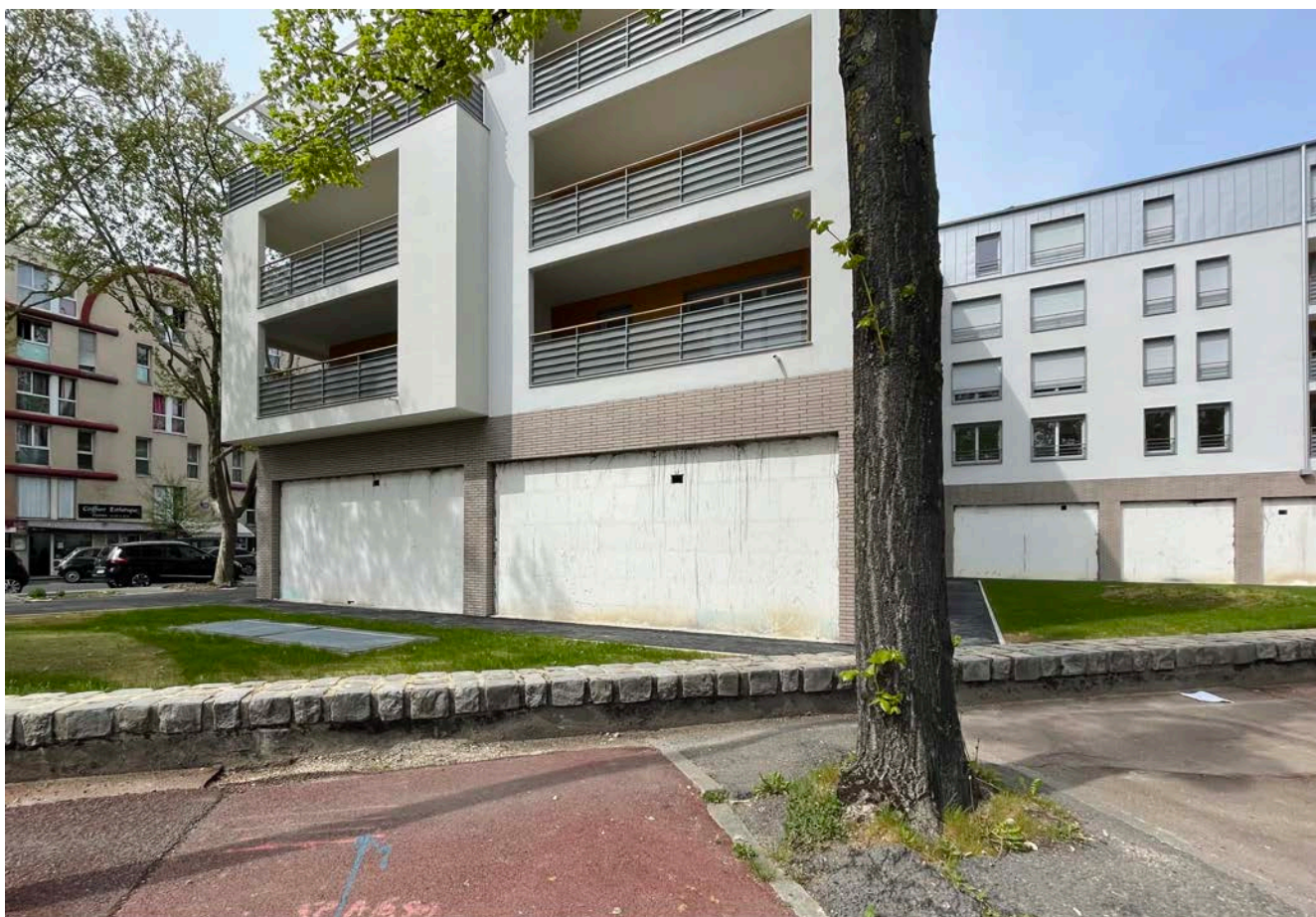
**23** Bac-Bourguignons

**15** Ménil (*rue du Ménil et angles*)

**14** Zola Renoir (*rues Emile Zola, des Bas*)

**8** Voltaire côté M<sup>e</sup> Gabriel Péri

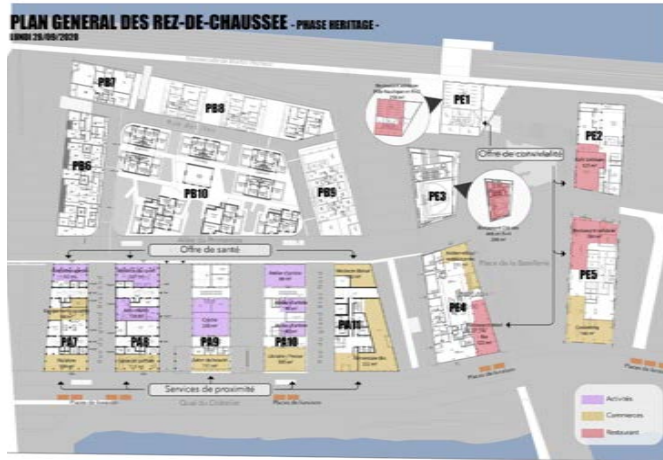
# Le retour en grâce des rez-de-chaussée ... et des carreaux de plâtre





# Le retour en grâce des rez-de-chaussée

Dans les nouveaux quartiers : ou trop, ou pas assez



# La transformation des zones commerciales

## Des opportunités foncières



# La transformation des zones commerciales

## Pour quel programme ?



# La transformation des zones commerciales

## Une question d'échelle



# La transformation des zones commerciales

## Une question d'échelle



# La transformation des zones commerciales

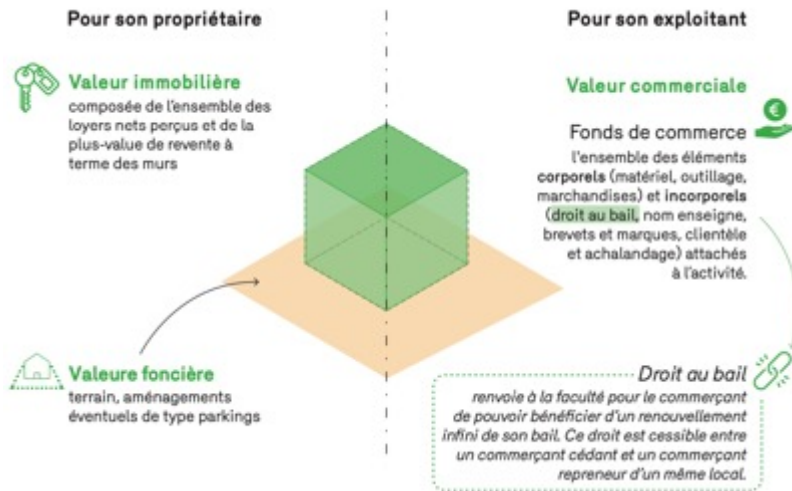
## Une question d'échelle



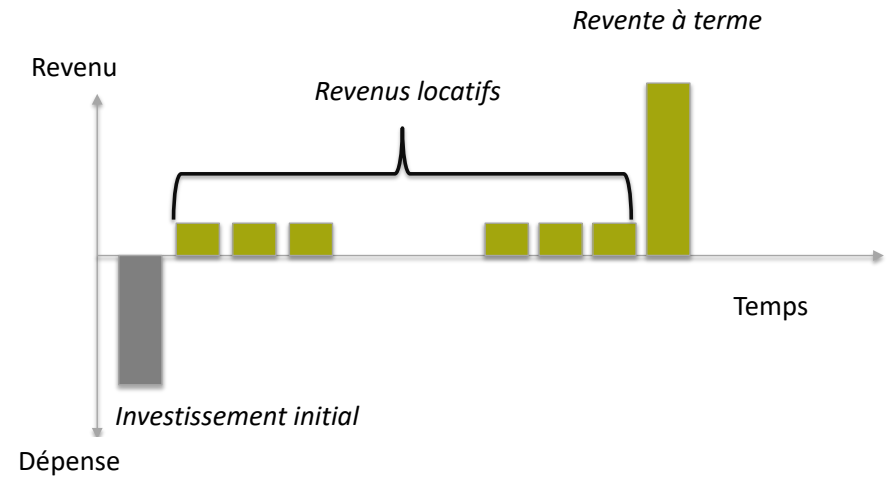
# La transformation du commerce

## Une question de coûts et de temporalité

### La propriété commerciale



### La valeur d'un actif immobilier



# Conclusion

## - Echelles

- bassin de consommation
- gouvernance

## - Coûts/temporalité

- propriété commerciale
- foncier rare et cher
- appariement des bilans
- urbanisme négocié

## - Programmes

- logique d'offre prédomine
- nouvelles utopies, nouveaux conservatismes