

OPTIMISER LE STATIONNEMENT POUR GÉNÉRER DES OCCASIONS DE PROJET

Etudier la réorganisation du stationnement (placettes piétons allant de la mutualisation à l'organisation en « zones coopératives »), la densification et la programmation des espaces « centraux » actuellement monopolisés par la voiture.
Reprendre les surfaces commerciales pour diversifier les fonctions autour du parc et du réseau des gares.



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

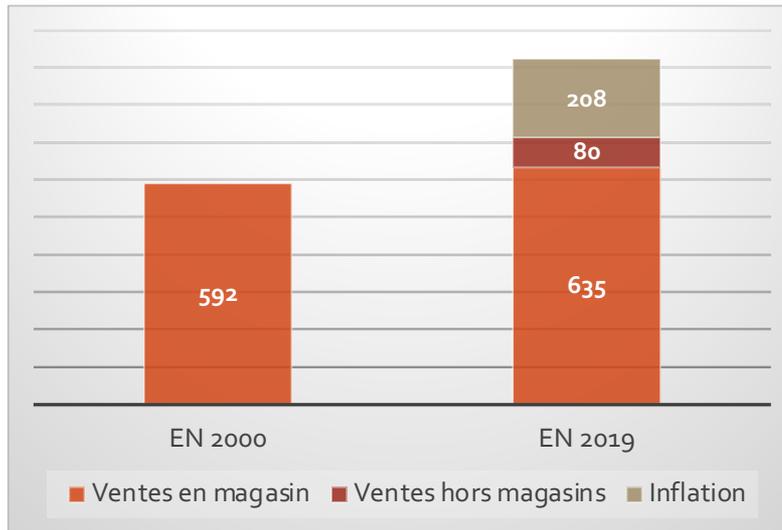


Un secteur confronté à plusieurs crises

Un secteur confronté à plusieurs crises

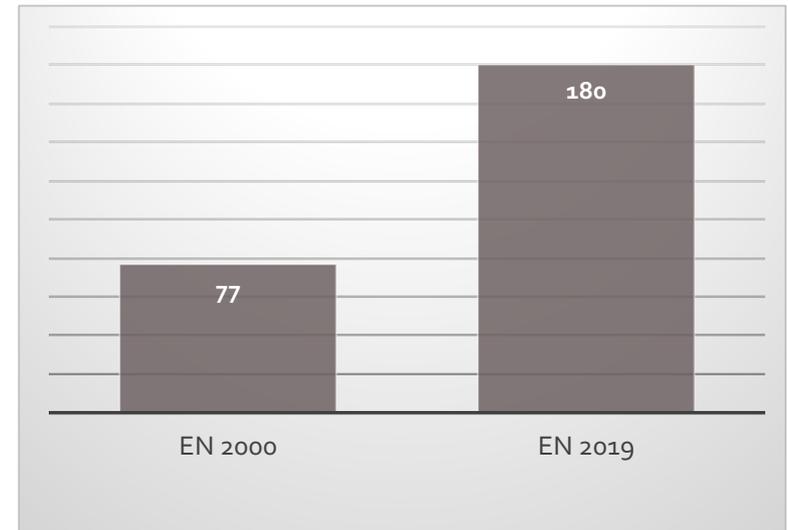
Une crise de surcapacité de vente

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



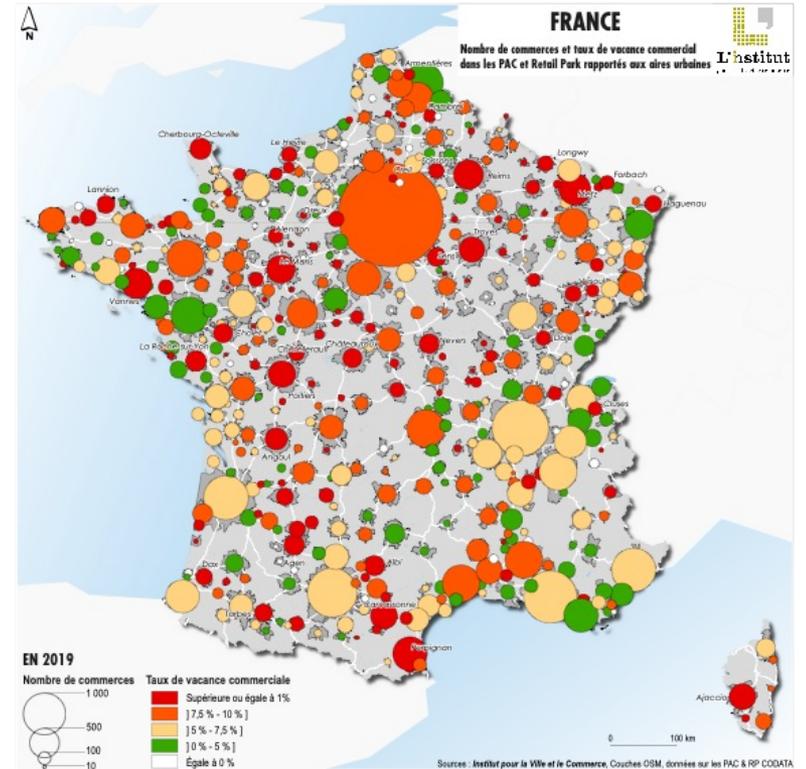
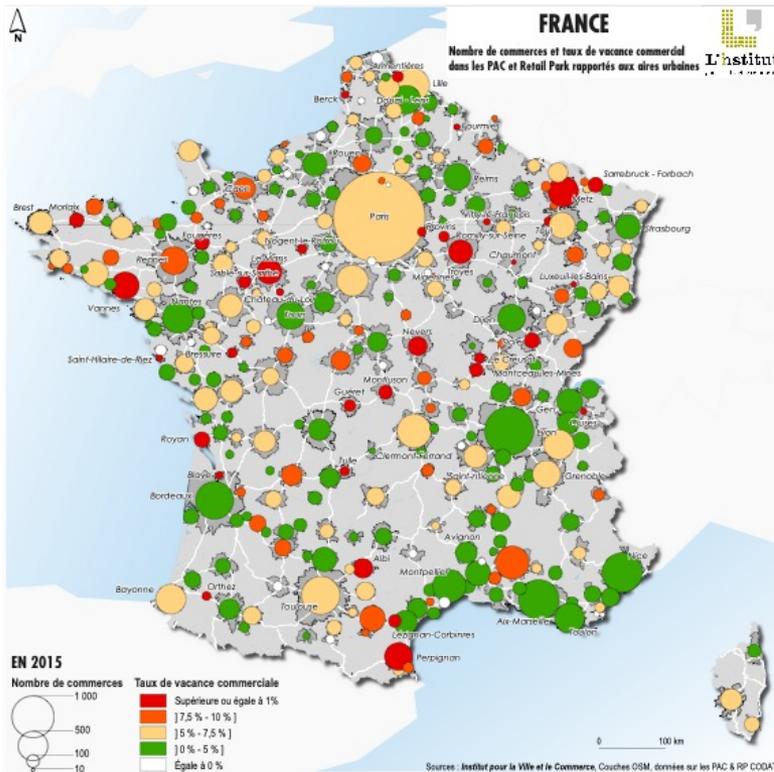
Source : Reeter, données Insee

Évolution des surfaces de vente du commerce de détail entre 2000 et 2019 (Mm²)



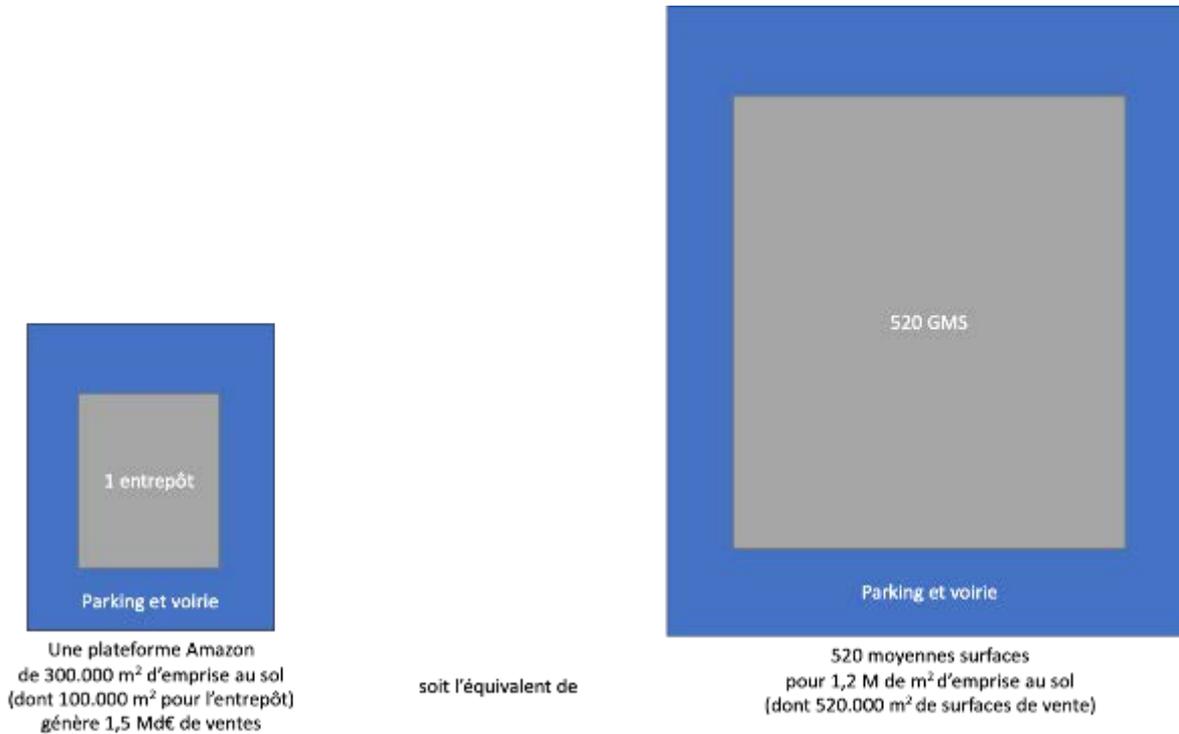
Un secteur confronté à plusieurs crises

Une crise de surcapacité de vente



Un secteur confronté à plusieurs crises

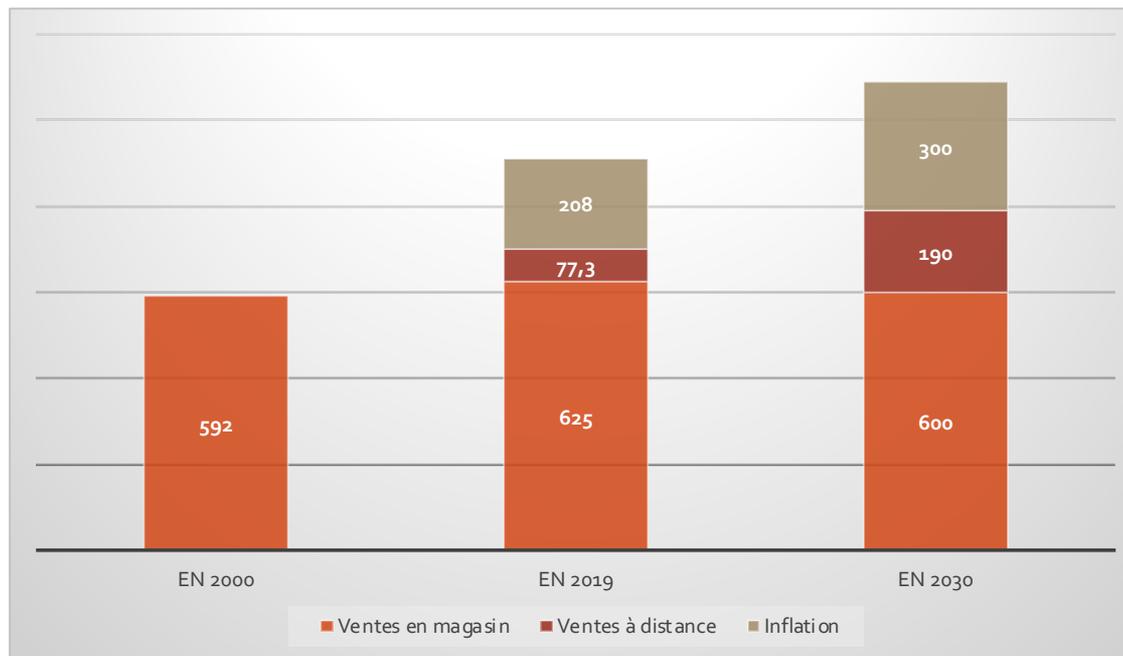
Une crise technologique



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

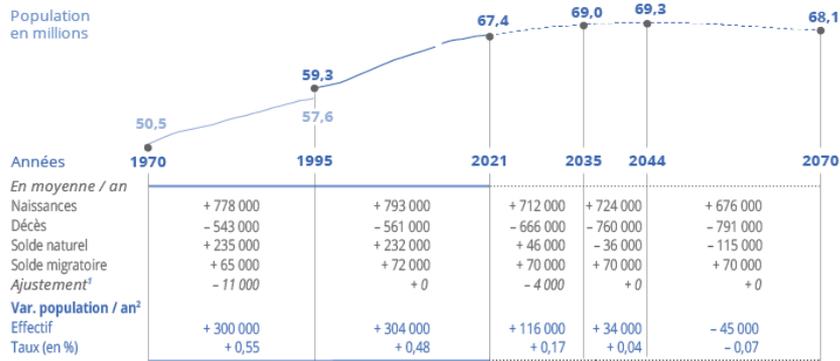
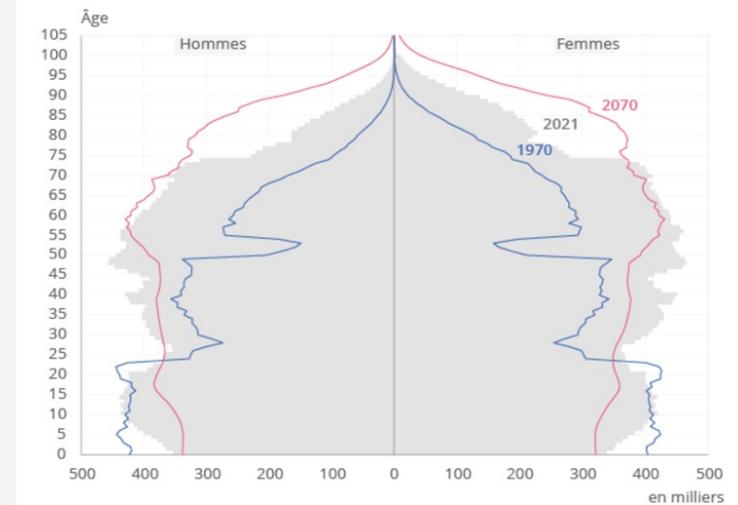


Figure 4 - Population par sexe et âge en 1970, 2021 et 2070



Lecture : au 1^{er} 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.

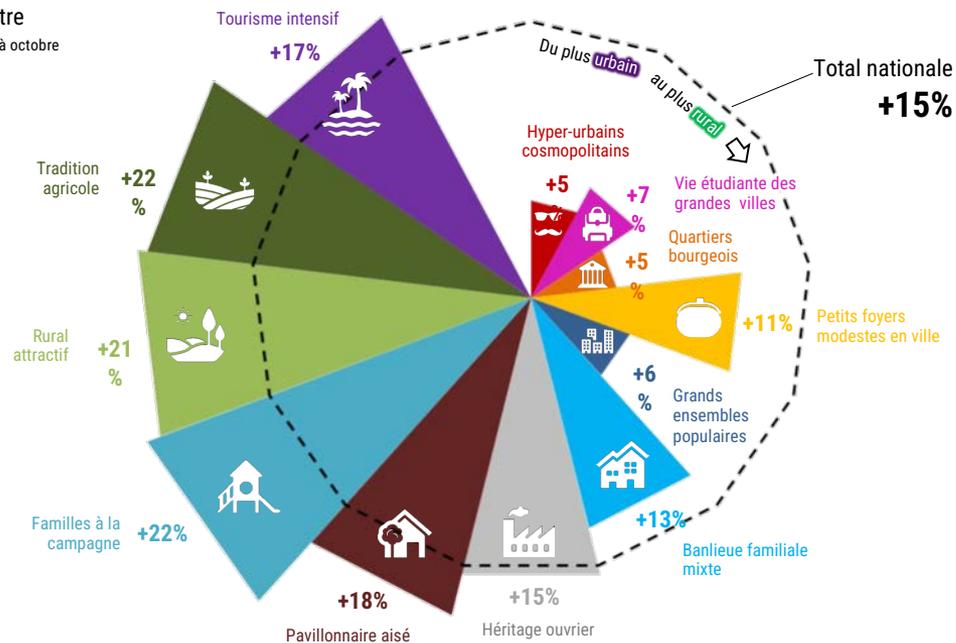
Un secteur confronté à plusieurs crises

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

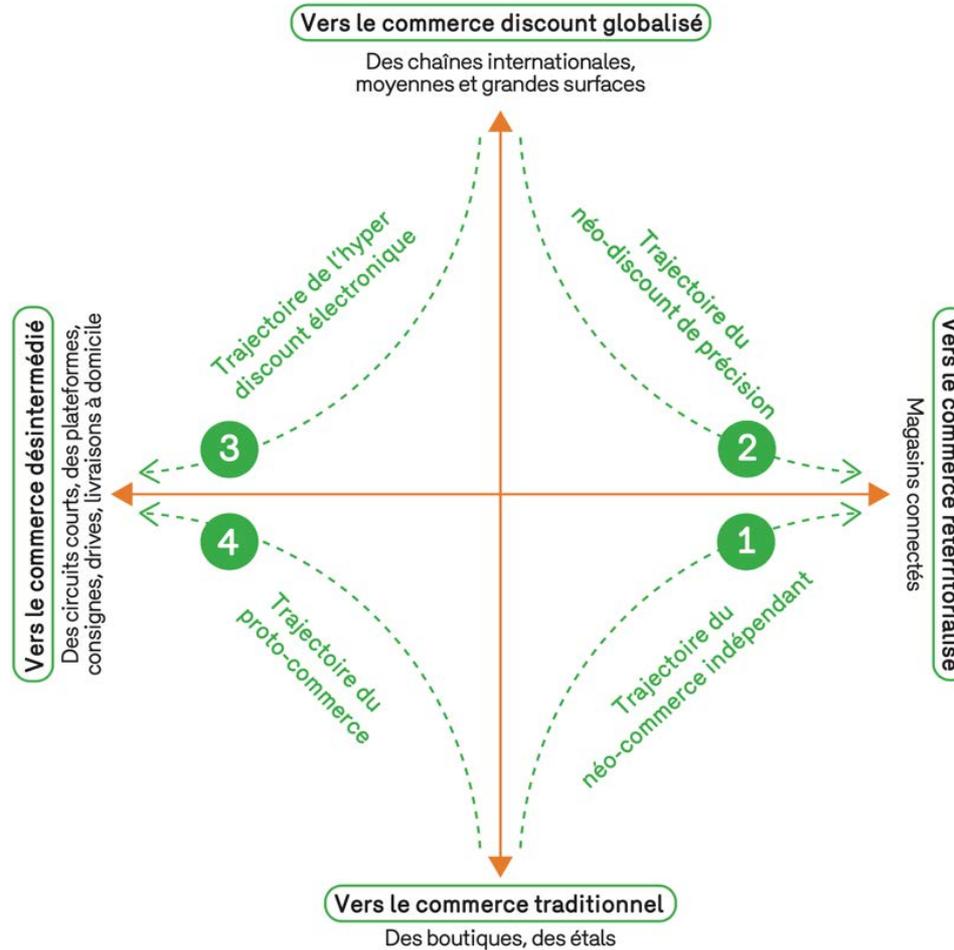


Circana, Inc. and Circana Group, L.P. | Proprietary and confidential 51

Nouvelles trajectoires

Les trajectoires du commerce moderne

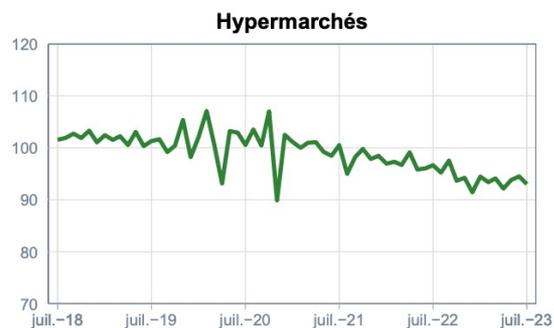
Proposition de grille de lecture



Vers une dépolarisation de l'offre ?

Nouvelles mobilités, nouvelles proximités

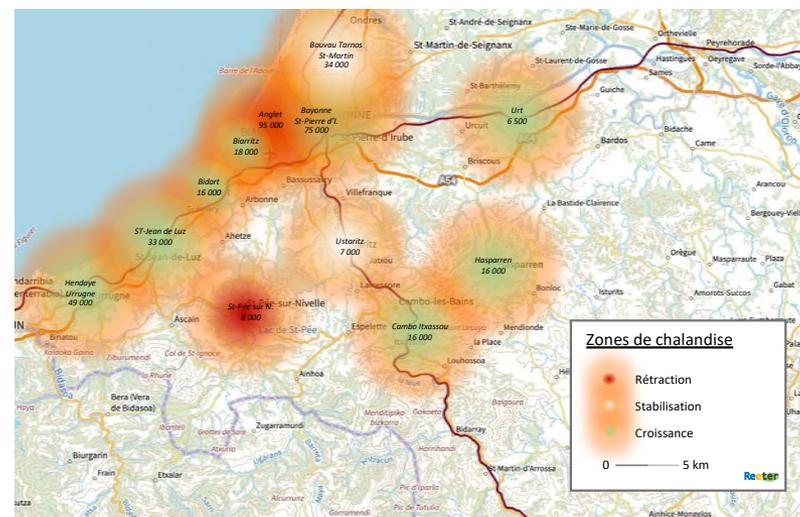
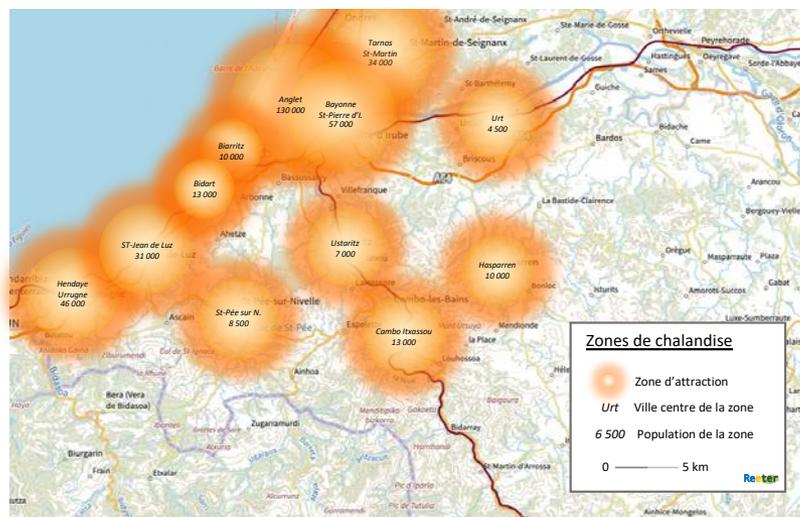
Évolution des ventes dans l'alimentaire, par formes de vente



Source : Banque de France

Vers une dépoliarisation de l'offre ?

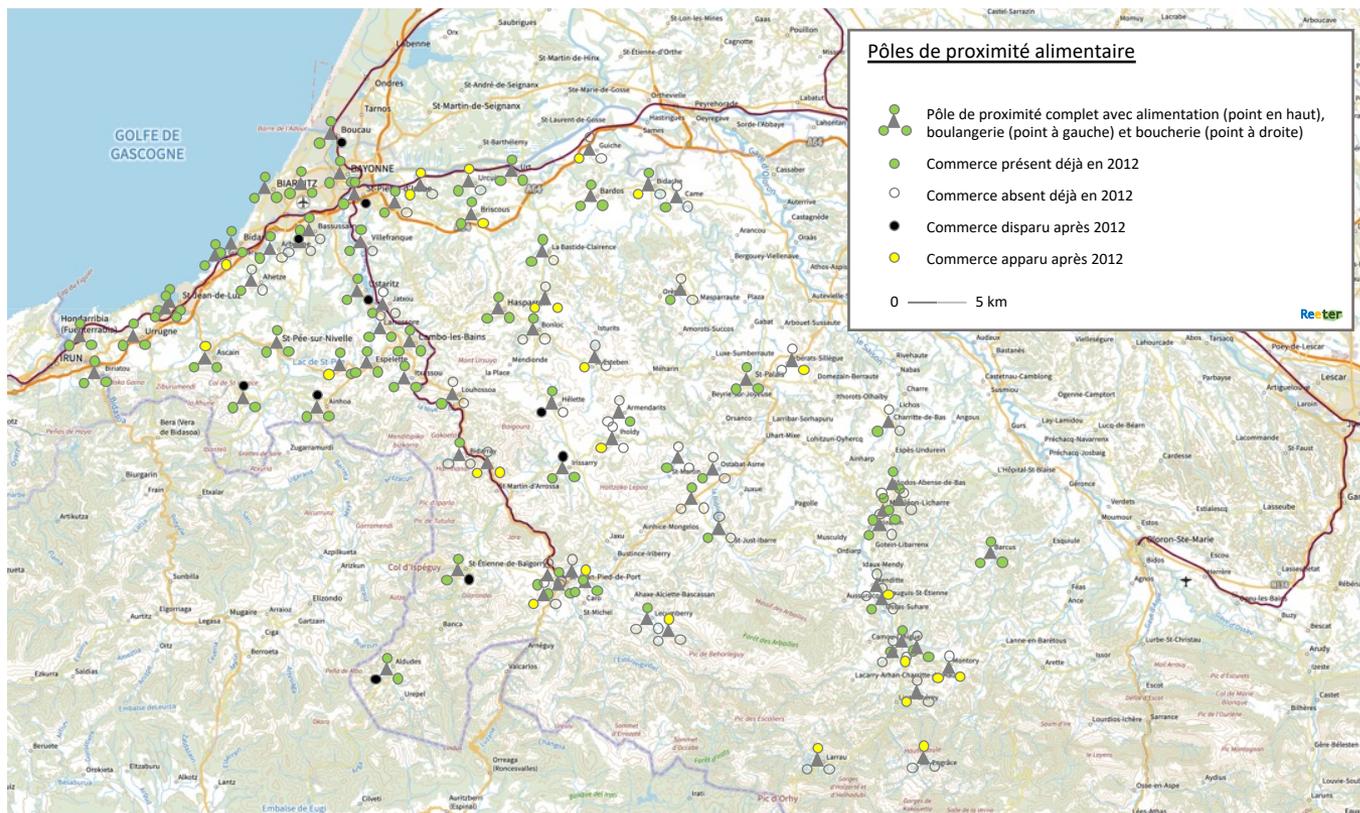
Nouvelles mobilités, nouvelles proximités



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



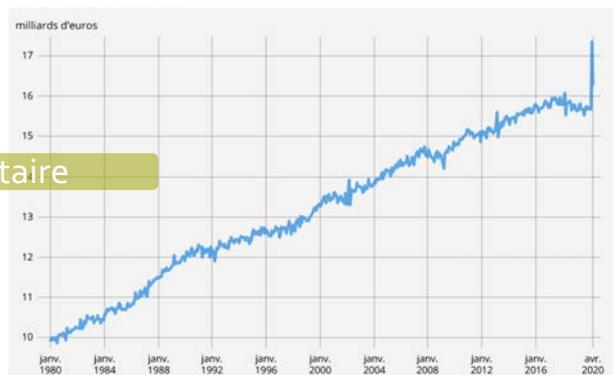
Vers une dépoliarisation de l'offre ?

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

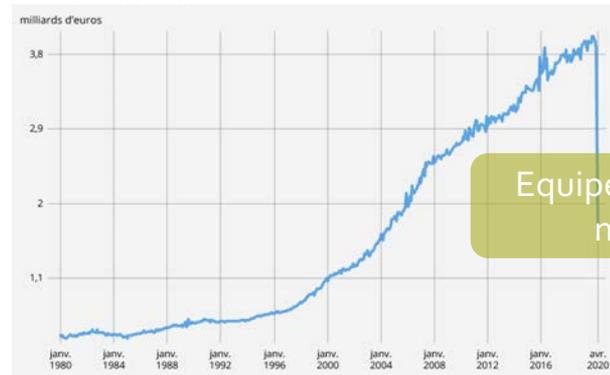
Consommation mensuelle des ménages en différents biens



Alimentaire



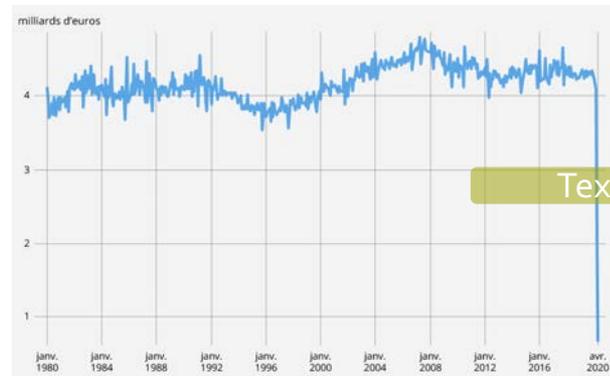
Equipement de la maison



Autres biens



Textile - cuir

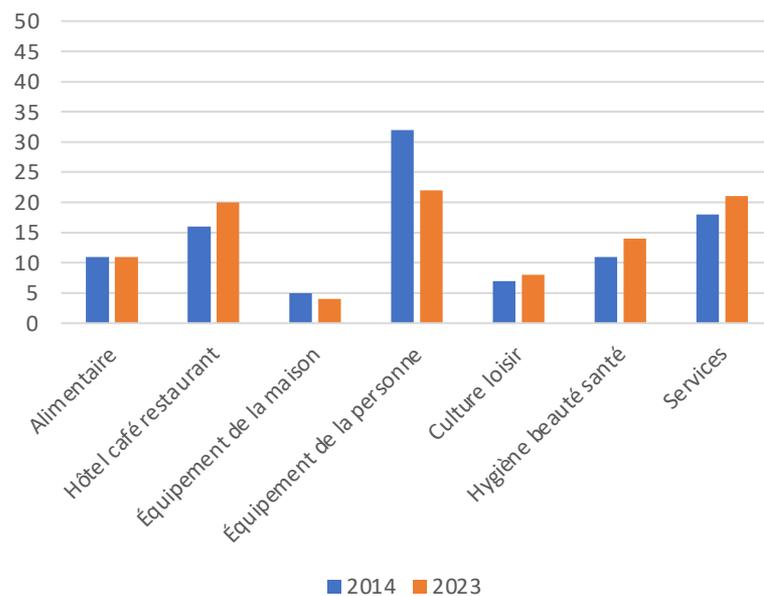


Volumes aux prix de l'année précédente, chaînés depuis 2014 – série CVS-CJO
Source : Insee

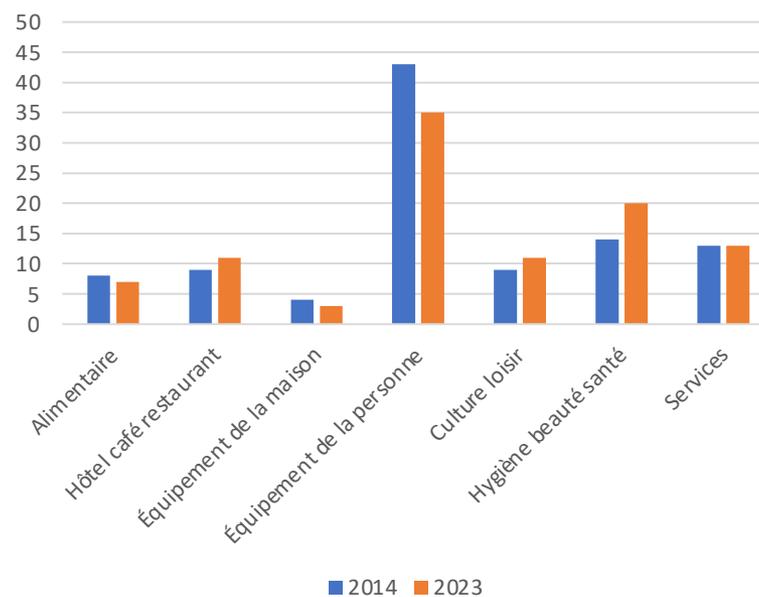
Vers une dépoliarisation de l'offre ?

Le mauvais quart d'heure des boutiques

Centres-villes

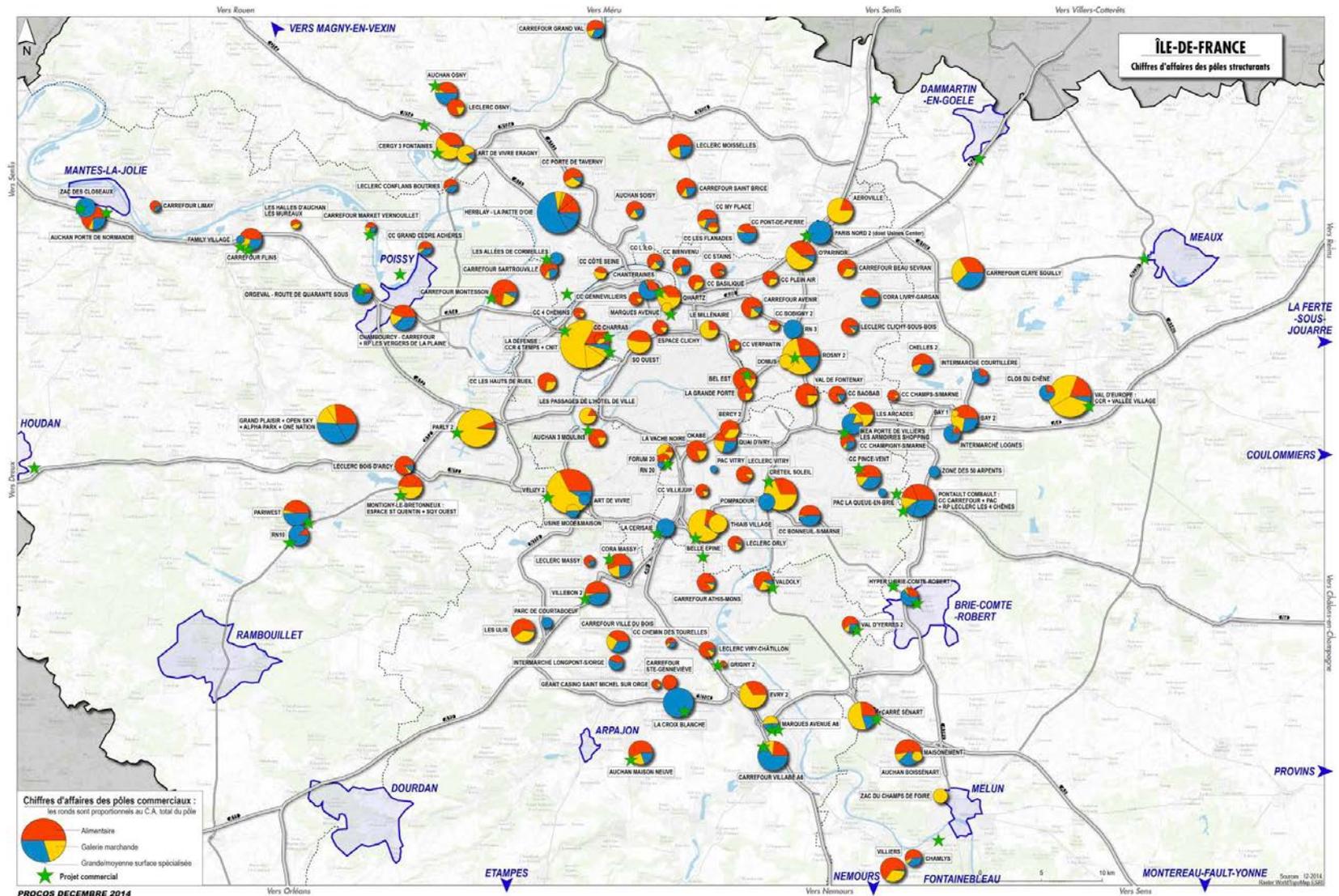


Galeries de centres commerciaux



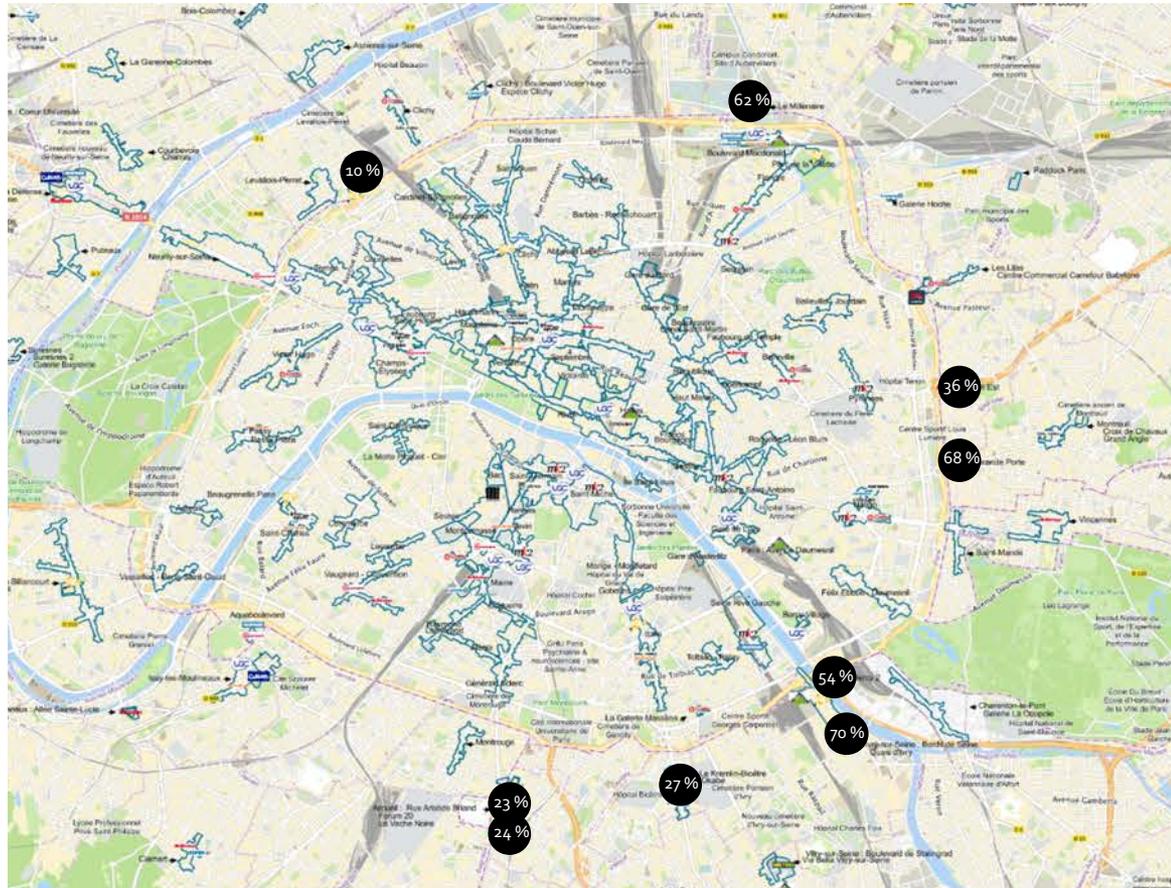
Enjeux d'aménagement et de politique locale de commerce

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

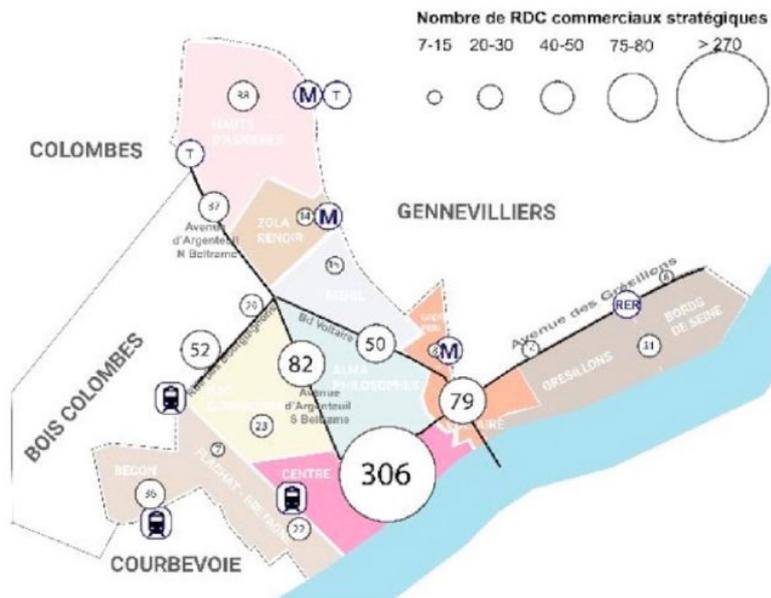
Le retour en grâce des rez-de-chaussée

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^o 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

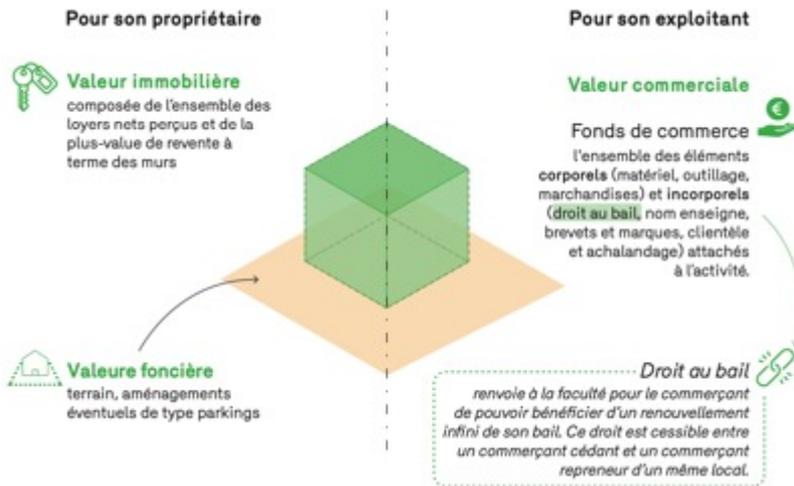
Une question d'échelle



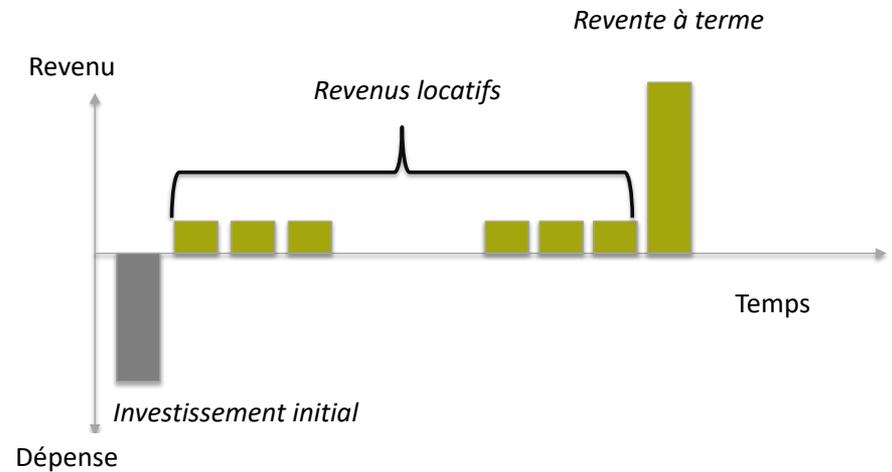
La transformation du commerce

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