

Changer de regard sur l'urbanisme commercial

*Expérimentation urbaine - PAVT-SCR
(ADEME) x Territoire Circulaire
Sept. 24 – sept. 25*



Expérimentations
Urbaines

EXPÈ
URBA tc.

1. Présentation de l'agence TC

tc.

territoire circulaire est une agence d'urbanisme indépendante créée en 2021 à Caen. L'agence tc. s'intéresse à la ville qui existe et aux données d'urbanisme ouvertes (ou à ouvrir). Nous explorons particulièrement les liens entre les enjeux de sobriété et la production de la ville. Nous entretenons une forte curiosité et un sens critique toujours en alerte afin de participer à notre échelle à l'effort de sobriété (voire de renoncement), nécessaire dans les métiers de l'urbanisme et l'aménagement.

<https://territoirecirculaire.fr/>

thomas@territoirecirculaire.fr



Thomas Charrier, urbaniste à Caen (Calvados), dirigeant de [Territoire Circulaire](#) depuis 2021

- Démarches en cours :
 - [Pas de vacances pour la vacance](#)
 - [Exploration de la vacance des locaux commerciaux](#)
 - APR TRIOMPH, CSTBxEkopolisxMGP

Expériences passées significatives

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

Formations

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

Nos partenaires et voisins



surface + utile



Camille Joseph – Chargée de mission [en alternance depuis septembre 24]

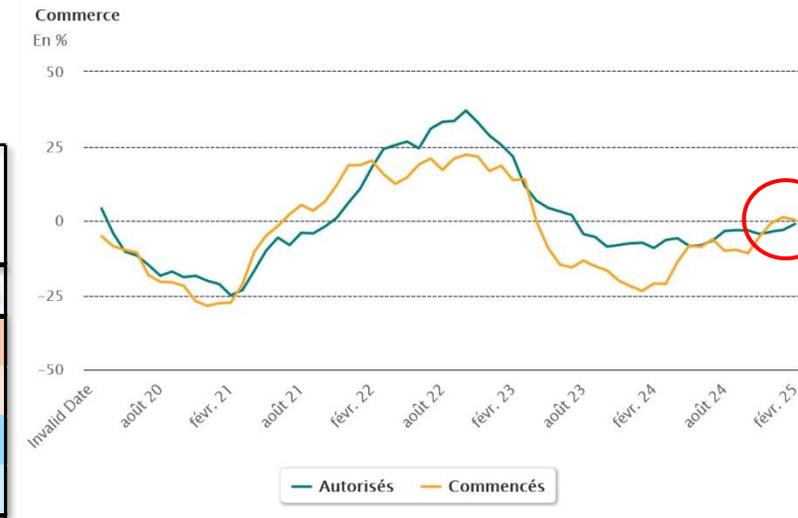
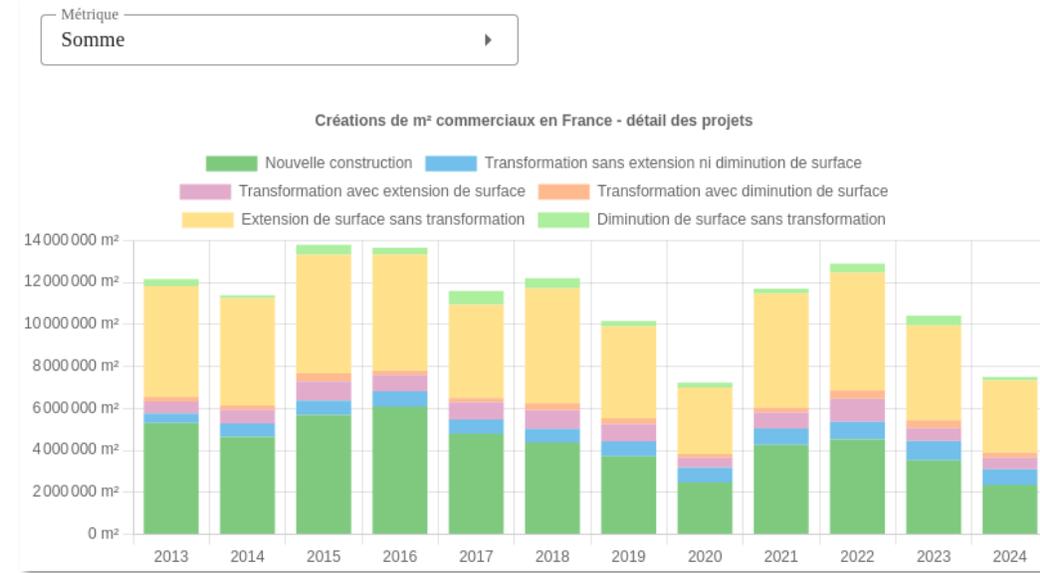
Sciences Po Rennes – Campus des Transitions de Caen, Master II InSitu

Formations

- Master I Stratégies Innovantes des Territoires Urbains (INSITU) – Sciences Po Rennes, Campus des Transitions de Caen
- Bachelor - Sciences Po Rennes Campus de Caen
- Hypokhâgne et Khâgne – Lycée Descartes Tours

2. Problématiques : impacts urbain, immobilier et foncier

- **Modèle** des espaces de commerces monofonctionnels en passe d'être révolue ?
- Crises successives , réglementation, opinion publique = **repenser l'intégration des espaces commerciaux à nos territoires**
- Production de **nouveaux m² commerciaux à partir de l'existant**

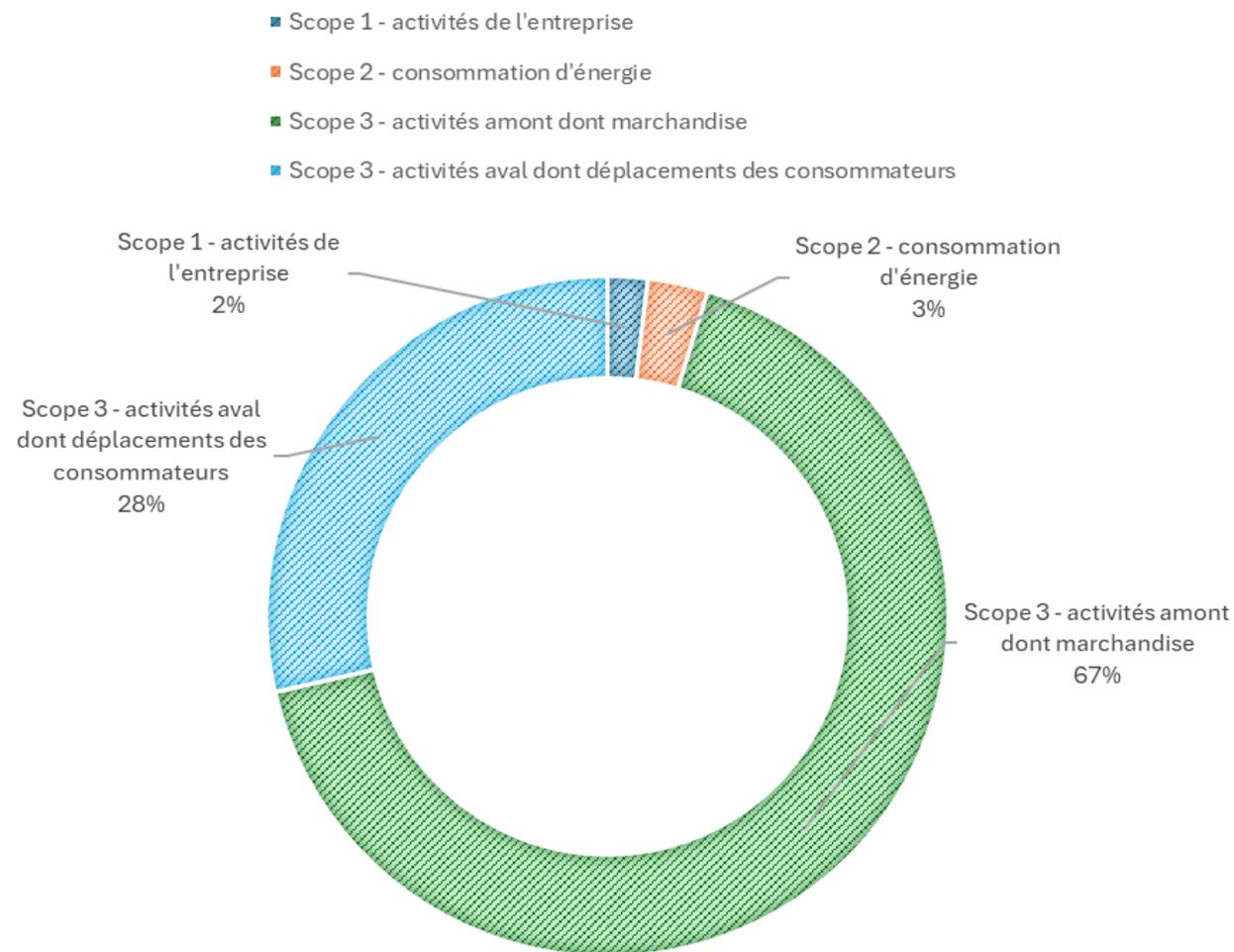


Surfaces de locaux commerciaux commencés	févr-25		Création des trois derniers mois (décembre 24 à février 25)			Création des douze derniers mois (mars 24 à février 25)		
	création	% toute activité	cumul	% toute activité	variation en %	cumul	% toute activité	variation en %
<i>En milliers de m²</i>								
autorisées toute activité	2 862,6		9 627,9		12,4	37 982,8		1,7
autorisées commerce	267,5	9,3	983,2	10,2	+7,5	3 969,4	10,5	-1,1
commencées toute activité	1 569,0		5 066,3		-1,6	19 902,4		-10,6
commencés commerce	173,5	11,1	630,6	12,4	+10,7	2 252,6	11,3	+0,3

2. Aller plus loin : urbanisme et marchandise

- Impacts de l'urbanisme commercial **au-delà des questions foncières, immobilières et paysagères** (bien que cruciales !)
- La sobriété, un bon prétexte pour **interroger notre rapport à la consommation** autant que la **relation des territoires avec leurs objectifs « d'attractivité »**
- Marchandise, flux et comportements induits = **angle mort du développement économique ?**
- Sobriété **des acteurs de la GD : concerne encore trop peu les émissions indirectes** (≈ la marchandise)

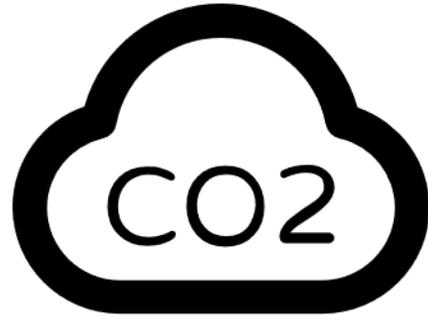
PART DES ÉMISSIONS DE GES



Source : agence tc

2. Faire mieux avec **moins** ?

Comment faire de l'urbanisme commercial (du commerce) un vecteur de sobriété ? La réduction des impacts de l'urbanisme commercial peut-elle être un facteur d'attractivité pour les territoires ?



Question :
Augmenter l'attractivité des territoires, tout en diminuant les émissions de GES et l'impact environnemental (sol, matière...) des activités marchandes

?



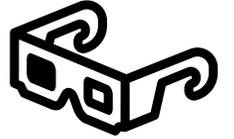
3. Présentation de l'expérimentation

- 3 collectivités
- 6 terrains
- 1 point commun : dynamique de transition



Ce que nous regardons

- Sobriété foncière
- Sobriété immobilière
- Usages
- Mobilités
- Acteurs économiques de la transition



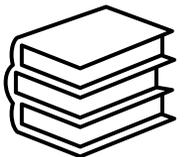
Ce que nous mobilisons

- Documentation
- Données
- Terrain
- Entretiens



Ce que nous rendrons

- Fiches Etats des lieux et propositions
- Rapport sur les enseignements de l'exploration
- Synthèse des recommandations et leviers d'actions



3. Notre Comité de suivi

Avec qui ?

- Noyau dur identifié très en amont de l'XP
- Expertises nationales variées : urbanisme, transition alimentaire, collectivités, agences nationales
- Représentation des territoires impliqués
- Monde de la recherche représenté

Pour quoi ?

- Implication au fil de l'eau
- 2 réunions plénières
- Conseils et avis sur la démarche
- Mise en relation
- Fédérer autour d'un sujet nouveau et d'une approche expérimentale
- Réponse à leurs besoins en expertises et références



3. Terrains caennais

Avec qui ?

- Pôle Métropolitain de Caen Normandie Métropole
- CU de Caen la Mer
- Ville de Caen

Deux périmètres

CC Côte de Nacre

- *renouvellement par l'extension et l'embellissement*
- *robustesse qui repose sur son emplacement, unique dans la ville (et dans la CU)*
- *ensemble commercial évité par un périmètre d'aménagement de très grande ampleur (150ha)*

Centre-ville de Caen

- *impressionnante vitalité du centre-ville marchand, à la limite de la tension*
- *espaces publics à adapter aux enjeux de transition*
- *réseau d'acteurs ESS/transition dense et actif mais peu visible*

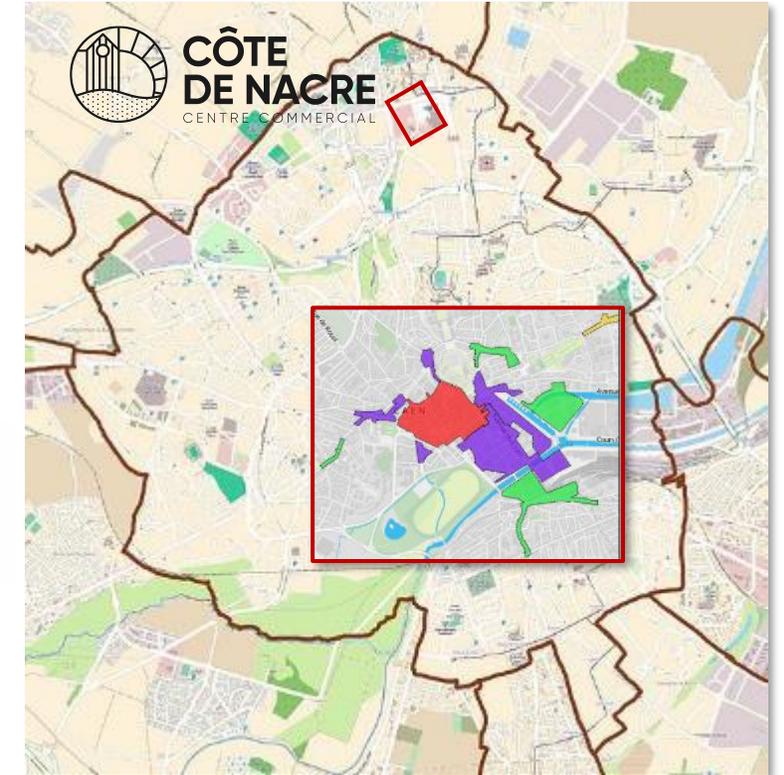


AUCAME
Caen Normandie



cress

Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire de Normandie



3. Terrains havrais

Avec qui ?

- Le Havre Métropole
- Ville du Havre
- Université Le Havre Normandie

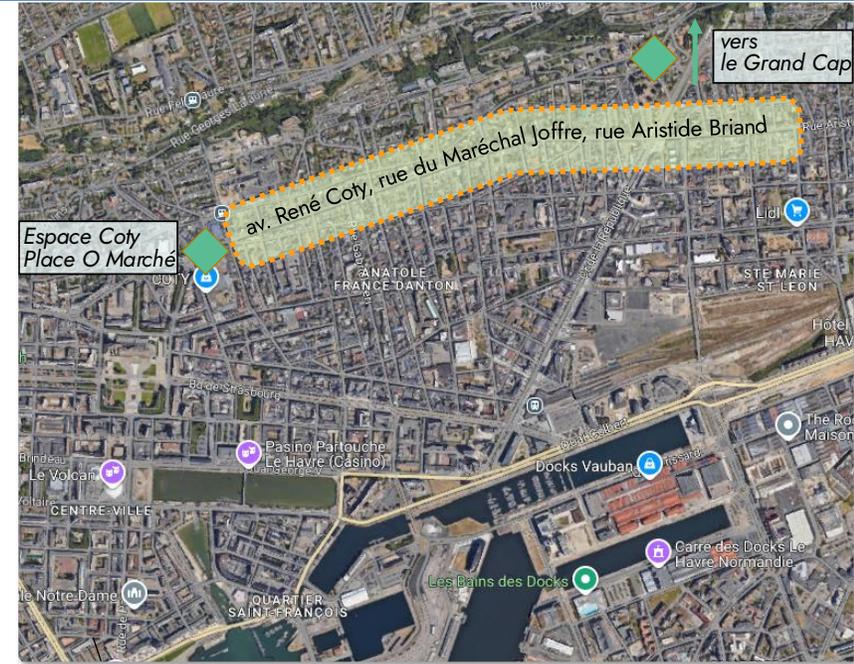
Deux périmètres

Linéaire Coty <-> Briand + Espace Coty

- *qualités urbaines remarquables (paysage, patrimoine, proximité ...)*
- *compétition entre les formats*
- *déclin commercial (très) avancé : ouverture à de nouveaux usages ?*
- *réponse aux besoins sociaux des riverains*

Grand Cap (Auchan)

- *un très grand format miné par la vacance*
- *centralité d'un quartier populaire à ouvrir et valoriser*



3. Terrains manceaux

Avec qui ?

- CU Le Mans Métropole
- Ville du Mans
- Université du Mans

Deux périmètres

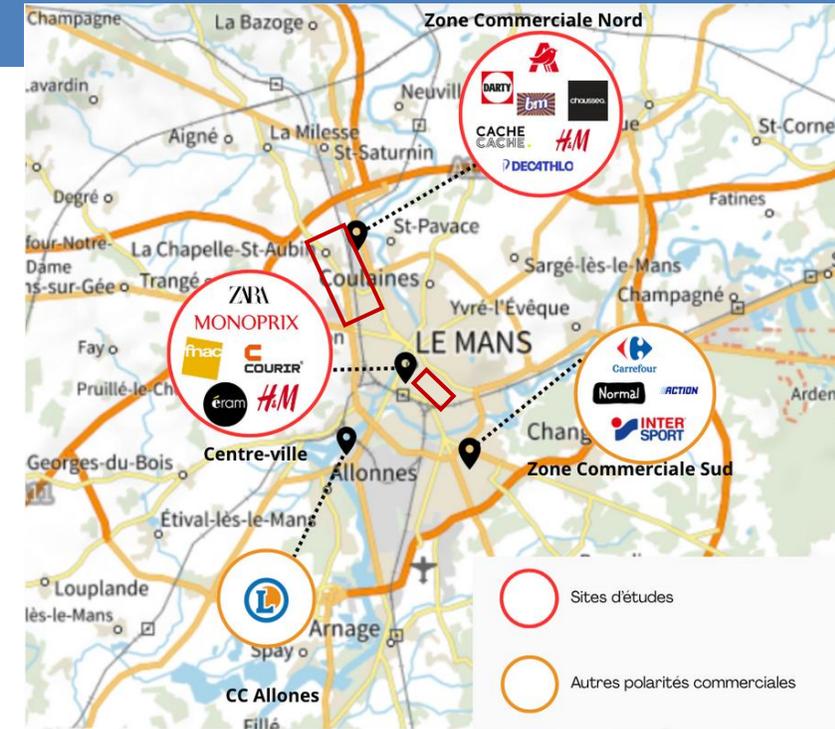
- En Centre-Ville, Leroy <-> Nationale
- La Zone Commerciale Nord

La Zone Nord

- *Dynamisme et densité commerciale impressionnante (55ha)*
- *Interrogation sur la résilience de la zone, très exposée à l'avenir des enseignes et des pratiques consommatoires*
- *Brouhaha commercial et foncier qui limite le dialogue public/privé*

Linéaire Leroy <-> Nationale

- *Une résorption de la vacance par le renouvellement urbain*
- *Rue Nationale, rue de l'occasion : destination à valoriser*
- *Transformation de la rue Leroy à tirer jusqu'à la rue Nationale*



Centralités commerciales du Mans



4. Où en sommes-nous ?

Quelques chiffres

- **1 an d'expérimentation (sept 24 – sept 25)**
- **+ 50** Entretiens
- **10** sorties terrain
- **4** groupes suivis dans le cadre du master Urbanité (Uni Le Havre)
- **50** ressources et **25** outils/solutions identifiées et partagées
- **1** projet de commun, le Magasin Score*
- **170** structures ESS/transition identifiées
- **6** personas
- **8** recommandations globales formulées

Acteurs économiques
des transitions

Institutionnels
Publics et Parapublics

Marchands
Commerces

Consommateurs
Usagers

Recherche
Production de données

Urbanisme
commercial privé

MASTER URBANISME ET AMENAGEMENT - ANNÉE 2
Parcours URBAnisme durable, Numérique, Ingénierie, Transports, Environnement (URBANITE)

VERS UNE DÉCONSOMMATION VOLONTAIRE

PRÉSENTATION DES TRAVAUX - LUNDI 10 MARS 2025

ENCADREMENT

Samuel DEPRez, ULHN - IUN
Enseignant - chercheur

Thomas CHARRIER, Territoire circulaire
Directeur

Camille JOSEPH, Territoire circulaire
Chargée d'études

Consommations et territoires enjeux, réalités et nouvelles pratiques
Enjeux logistiques du développement territorial

Logos: ADEME, Université du Havre, UN, Territoire Circulaire, URBANITE, LSH

Travail réalisé par le master II URBAnité de l'université du Havre et co-encadré par l'Agence TC

*nom provisoire

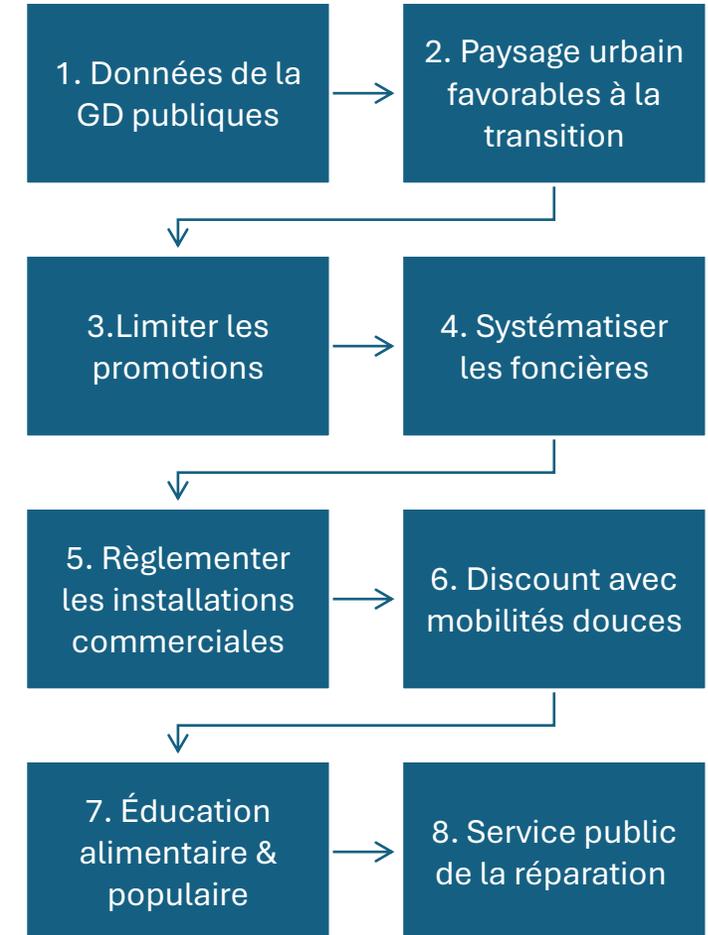
Expérimentation urbaine - PAVT-SCR (ADEME) x Territoire Circulaire Sept. 24 – sept. 25

4. Où en sommes-nous ?



8 RECOMMANDATIONS GLOBALES FORMULÉES :

- Etape 1 : Penser l'avenir du commerce
- Etape 2 : Enrichir les connaissances et les observations
- Etape 3 : Former les acteurs.rices
- Etape 4 : Repenser la publicité
- Etape 5 : Repenser la réglementation et l'opérationnel
- Etape 6 : Repenser la consommation



5. Accompagner le monde du commerce vers plus de sobriété

- Approche systémique du territoire : **intégrer les effets environnementaux de nos modes de consommations**
- Réinterroger par la même occasion **la valeur que les territoires accordent à l'attractivité**
- **Besoins réels des consommateurs** : nouveaux modèles portés à la fois par les enseignes, la puissance publique et les consommateurs ?

A l'heure actuelle, pensez-vous que les acteurs suivants agissent pour limiter les impacts de leurs activités sur les ressources de la planète ?

Base : Français, n = 4000



Source : Baromètre « Sobriétés et Modes de vie », ADEME / L'ObSoCo, 2023

=> Qui peut/doit accompagner le monde de l'urbanisme commercial et du commerce vers plus de sobriété ?



5. Une réponse auprès des acteurs de la « transition sobre » ?

- Place de l'ESS dans les politiques de développement économique : difficile accès à la ville ...
- Et la redirection de la consommation n'est pas toujours la raison d'être de ces activités

=> Changer de modèle sans changer la société ?

