# Réinventer les zones commerciales pour construire la ville durable

Longtemps pensées comme des espaces fonctionnels dédiés à la consommation, les zones commerciales sont aujourd'hui au cœur d'un tournant décisif. Face aux enjeux environnementaux et à l'objectif de zéro artificialisation nette fixé par la loi Climat et Résilience, leur transformation n'est plus une option, mais une nécessité.

C'est l'analyse portée par Pascal Madry, directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce, qui rappelle que ces espaces, hérités des cinquante dernières années, figurent parmi les plus grands consommateurs de foncier. Avec près de 1 500 zones commerciales en France représentant environ 500 millions de mètres carrés, le potentiel de mutation est considérable. Ces surfaces, souvent situées à des points stratégiques des agglomérations, peuvent devenir de véritables leviers de renouvellement urbain.

Mais la transformation ne peut être uniforme. Chaque territoire possède ses propres dynamiques : attractivité du marché immobilier, besoins en logements, en bureaux, en services publics ou en équipements collectifs. Adapter les projets aux réalités locales est une condition essentielle pour réussir. La mutation d'une zone commerciale dans une métropole dynamique ne répond pas aux mêmes enjeux que celle d'un territoire en recomposition.

La complexité technique de ces opérations renforce encore le défi. Démolition, désimperméabilisation des sols, restructuration des voiries, reconstruction : ces projets exigent des investissements importants et une coordination fine entre acteurs publics et privés. Ils supposent également une vision claire, capable de dépasser la simple rénovation pour engager une véritable requalification urbaine.

L'enjeu dépasse la transformation physique des lieux. Il s'agit de sortir d'une ville pensée par fonctions, habiter d'un côté, consommer de l'autre, travailler ailleurs pour recréer des quartiers mixtes, plus compacts, associant logements, commerces, activités et services. Une ville plus cohérente, plus sobre et plus vivante.

La réussite de ces projets repose sur une mobilisation collective. Acteurs publics, investisseurs, opérateurs immobiliers et usagers doivent partager une ambition commune : pérenniser la fonction commerciale tout en répondant aux défis environnementaux et sociétaux contemporains.

Les zones commerciales ont façonné la ville des dernières décennies. Leur réinvention peut désormais contribuer à construire celle de demain.

Pour découvrir l'intégralité de l'analyse et des échanges de Pascal Madry, retrouvez l'émission New Living Mood sur Youtube dans son intégralité.