

L'évolution des centres commerciaux

On a dénoncé, à juste titre, quatre décennies de dégradation des paysages aux entrées de nos villes, l'accumulation de « boîtes à chaussures » et de nappes de parkings, de magasins de plus en plus hors d'échelle, à la poursuite d'un foncier moins cher, repoussant de plus en plus les limites de la ville et, dévorant espace rural ou naturel. Cet urbanisme commercial, issu de la ségrégation fonctionnelle produite par le « zonage », fondé sur le développement de l'automobile, des infrastructures routières ponctuées de ronds-points, a tristement refaçonné le paysage de la France, dont elle est l'une des caractéristiques, et le mode de vie des nouvelles générations. La course au développement, la recherche de mètres carrés supplémentaires sont accentuées par l'entrée en bourse de nombreuses entreprises qui doivent satisfaire leurs actionnaires. Avec 210m² pour 1000 habitants de centres commerciaux (qui viennent de fêter leur quarante ans d'existence) et 3 millions de m² autorisés par an, la France détient l'un des records d'Europe. Et pourtant, cette « ville émergente », comme d'aucuns l'ont appelée, est elle-même en train de changer... Autour de nombreuses villes, on voit se dessiner de nouveaux quartiers, se réorganiser l'espace, s'installer des « parcs de chalandise » fondés sur de nouveaux concepts et se restructurer les anciennes zones commerciales.

Le changement en marche

L'origine de ce changement qui frappe le voyageur attentif remonte à une dizaine d'années, mais il s'accélère. Il correspond à la conjonction de plusieurs facteurs.

Il est dû à une prise de conscience de la part des pouvoirs publics, des élus, des chambres de commerce et des investisseurs commerciaux, qui s'étaient investis dans le Comité national des Entrées de villes créé à la suite de la loi Barnier et du fameux amendement Dupont. Ceci s'est prolongé dans les réflexions menées autour de la loi SRU, puis lors des projets de réforme sur l'urbanisme commercial, et enfin dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le mouvement s'est, en effet, amplifié avec la montée de la sensibilité environnementale qui a touché non seulement les décideurs, mais aussi le

grand public : la prise en compte de cette préoccupation est devenue un atout pour des investisseurs à la recherche d'un second souffle, et du renouvellement d'un parc obsolète.

De leur côté, les élus ne pouvaient rester indifférents à cet engouement vert, non plus qu'aux réflexions liées à l'application de la convention européenne du paysage, qui correspondent à une aspiration de nos concitoyens. C'est ainsi que se sont développés, en entrées de villes ou d'agglomérations, à l'initiative des communes ou plus généralement des Établissements Publics intercommunaux et des comités d'agglomération, un remodelage des infrastructures et des espaces publics, largement plantés d'arbres, souvent accompagné de réseaux de transports en commun, voire en sites propres, ou de pistes cyclables, ainsi que la création d'espaces verts ; les investisseurs commerciaux étaient alors fortement sollicités en vue de contribuer à cette création de nouveaux espaces ou à cette reconquête. Ce fut le cas à Rouen, à Nantes, à Rennes, au Havre, à Amiens, à Metz... C'est ainsi également qu'un département comme le Val-d'Oise a mis au point une charte de bonne conduite signée avec les centres commerciaux et définissant un cahier des charges de bonnes pratiques.

De leur côté les centres commerciaux ont poursuivi une réflexion au sein du CNCC¹ tournée vers une amélioration de la qualité architecturale, environnementale, paysagère, sociale et bien évidemment commerciale, de leurs équipements. Cela s'est traduit par diverses initiatives. Tout d'abord, la création d'un label « Valorpark », destiné à sélectionner des aménagements répondant à différents critères de qualité, d'autre part la constitution d'une Commission Développement durable, qui étudie toutes les solutions d'amélioration des performances environnementales et énergétiques, ainsi qu'une Commission Entrées de villes et évolutions urbaines, qui s'interroge sur la qualité de l'urbanisme, les évolutions sociétales et les modes d'intervention et d'intégration du commerce dans les différents milieux urbains, ruraux ou naturel.

En outre, le CNCC et les ténors de la grande distribution suivent de très près l'évolution du marché et des mentalités, et chaque année au congrès des centres commerciaux, sont présentées

des analyses très pointues des tendances à court et long terme.

Il en ressort notamment que, non seulement les mentalités ont fortement évolué, au cours de la dernière décennie, vers une approche plus qualitative et environnementale et des modes de déplacement plus différenciés, mais aussi que les structures sociales et les habitudes de consommation sont très différentes de ce qu'elles étaient dans les périodes antérieures, avec un retour très marqué vers les centres villes, les lieux de déplacement et les centres de travail, et un fort transfert de l'achat de produits vers celui de services.

Le label Valorpark

Délivré par un jury composés d'architectes, d'investisseurs, d'experts extérieurs, ce label a pour objectif de distinguer des opérations jugées exemplaires au regard de différents critères : qualité architecturale, environnementale, paysagère, sociale, commerciale, équipements, mobilier urbain, signalétique, accessibilité. Chaque candidat, propriétaire du centre, s'engage contractuellement à respecter et faire respecter par ses futurs locataires le cahier des charges du site.

Depuis la création du label, en 2006, onze sites ont été sélectionnés, ce sont :

- Alpha Park, Les Clayes-sous-Bois (78)
- Centre Commercial Régional de Noyelles Godault (62)
- Aria Parc du Vivier II, Allonnes (72)
- Family Village « les Hunaudières », Ruaudin (près du Mans, 72)
- Metzanine, Metz (57)
- Family Village, Aubergenville (78)
- Pôle Europe - les 3 Frontières Longwy/Mont-Saint-Martin (54)
- Shopping Parc de Carré Sénard - Lieusaint (77)
- Clos du Chêne, Chanteloup-en-Brie/Montévrain (77)
- Arcal'Oz, Seynod (74)
- Maisonnément, Cesson (77)

Quatre sites ont été jugés « labellisables », au vu du dossier, en attendant la visite de confirmation sur le terrain :

- Poitiers Porte Sud
- Les Portes de Montsault
- L'Atoll, Beaucouze, Angers
- Parc des Moulins, Soissons

Les membres du jury, protecteurs du patrimoine, dont je suis, ainsi que les architectes ont pu regretter, au premier abord, que les critères retenus, très détaillés, aient pratiquement

chacun le même poids, si bien que ceux concernant la qualité architecturale, qui figure en « convivialité ... » et le paysage sont parfois tempéré par d'autres considérations, de lisibilité commerciale notamment, de fonctionnement, de sécurité... Ceci est cependant compréhensible, s'agissant d'une architecture fonctionnelle. C'est donc une approche globale qui est privilégiée.

Il ressort de cette démarche que les réalisations retenues constituent, par rapport à la génération précédente de centres commerciaux, à l'exception de certaines chantiers exemplaires et précurseurs, comme à Bègles, par exemple, ou primées dans le cadre du concours des Entrées de Villes, un saut qualitatif considérable.

Un concept d'excellence et d'exemplarité, une approche globale

Nombre de ces réalisations, qui font appel à des architectes et paysagistes, dont certains de renom (Wilmotte à Soissons), sont remarquables du point de vue architectural, paysager, du choix des matériaux, de l'intégration dans l'environnement et du traitement écologique...

Les parkings, qui arrivent parfois même à se faire oublier, sont généralement plantés d'arbres, souvent de haute tige, parfois traités en charmilles. On note généralement des références au milieu environnant, dans la végétation ou dans son traitement (structures en haies, en talus plantés, maintien des arbres existants, création de parcs, de jardins, de boisements, choix des essences), dans la gestion de l'eau (bassins de rétention, naturels ou architecturés, noues, fossés, roselières). Le mobilier urbain est soigné, les enseignes sont intégrées dans l'architecture et correspondent à une charte graphique; les couleurs sont souvent douces, harmonieuses, parfois plus violentes, mais généralement maîtrisées ; les matériaux de qualité, pierre, bois, acier ou aluminium poli, bardeaux laqués. Les fonctions écologiques sont toujours étudiées et très diverses (gestion économe de l'eau, traitement des eaux usées, gestion des déchets, éclairage naturel, photovoltaïque, pompes à chaleur, chauffage au bois...). La signalétique est soignée, présente, mais non prégnante, de même que la publicité, dans certains cas, bannière, ailleurs, très maîtrisée ; un effort de cheminement piéton ou vélo, de liaison avec les transports en commun, de création de pergola, d'espaces de loisirs agréables, de jeux d'enfants, de restaurants, de services (gardes d'enfants, surveillances, toilettes publiques), tout contribue à l'objectif de faire de ces espaces des lieux de loisirs, de détente, de rencontre, pour attirer et retenir l'utilisateur, sa

famille, ses amis... Enfin, l'effort porte également sur la gestion, confiée, en principe, à un organisme unique de manière à ce que les économies d'énergie envisagées, la propreté et l'entretien des espaces verts et des locaux soient assurés dans le temps. Certains de ces nouveaux bâtiments sont très économes en énergie, voire producteurs d'énergie, et l'attention portée à l'écologie s'est traduite notamment par l'adhésion à une charte de l'environnement et à la définition d'indicateurs de développement durable.

Les nouvelles réalisations se situent souvent en continuité de zones existantes, et s'inscrivent parfois même dans des opérations plus vastes de restructuration, soit dans le cadre d'un projet global dont elles sont une partie, soit par « contamination », ayant alors servi de facteur déclenchant. Elles ont un effet d'entraînement vers le haut, qui présage d'une amélioration future de la qualité des Entrées de villes.

Cependant, tout en se félicitant de ce changement qualitatif, nous sommes en droit de nous demander si nous ne sommes pas dépassés par notre succès et si le concours des Entrées de villes, si le label Valorpark, tout en permettant une amélioration certaine de la qualité urbanistique, paysagère, architecturale et environnementale des centres commerciaux, ne contribuent pas néanmoins l'un et l'autre à l'étalement urbain. En effet, les surfaces au sol sont souvent très importantes et se développent au détriment d'espaces ruraux ou naturels. En outre, malgré une attention nouvelle aux transports en commun ou alternatifs, la voiture reste le mode de déplacement privilégié de ces implantations.

Aussi l'un des grands chantiers auquel les centres commerciaux vont devoir s'atteler, et ils en sont conscients, est-il celui de la restructuration des espaces et des installations obsolètes et la reconquête des friches. Celui que les élus auront à gérer c'est l'accompagnement de ces restructurations et du réaménagement de leurs entrées de villes, mais c'est aussi le problème des implantations non rentables qui risquent d'être délaissées par les investisseurs...

Le retour en ville ?

La logique environnementale, paysagère et de développement durable plaide en faveur d'un resserrement de la ville et d'une lutte contre l'étalement urbain. Le CNCC en est bien conscient, et a souvent tenté de réorienter les investisseurs vers les centres-villes mais, d'une part la charge foncière y est particulièrement lourde, et d'autre

part les opportunités, en terme d'espaces sont rares, sauf dans le cas de friches urbaines ou d'opportunités conjoncturelles, telles que les friches industrielles, ou les ventes ou réaménagements de grands établissements publics (immeubles militaires ou hospitaliers, prisons, docks, halles, gares). En outre, les premières tentatives n'ont pas été très heureuses, car reproduisant trop les habitudes acquises en entrées de villes (mail, espace refermé sur lui-même, architecture et franchises de médiocre qualité) et peu adaptées à la diversité architecturale et commerciale attendue en centre-ville ; cependant, par la suite, comme au Cours Saint-Emilion, à Strasbourg, Troyes, St-Brieuc, Fort-de-France, Besançon, les enseignes ont su trouver une expression plus urbaine, et si le mouvement a été lent à s'enclencher, il s'accélère. Néanmoins, il rencontre encore de nombreuses réticences politiques et culturelles, liées en particulier à la nécessité de maintenir le petit commerce, à préserver la diversité de l'offre, les marques originales, la mixité des usages, qui font toute la richesse des cœurs de villes, ainsi qu'à la difficile intégration architecturale dans les centres anciens.

Malgré des exemples de réussite incontestables d'implantation en milieu ancien, et à l'exception des disponibilités foncières publiques que nous avons évoquées plus haut, c'est sans doute dans les nouveaux quartiers et les faux-bourgs en cours de restructuration, (Aix-en-Provence, Strasbourg, Saint-Nazaire, Marseille, La Défense), et notamment dans les écoquartiers (Quartier Andromède à Toulouse, Zac de Bonne à Grenoble), où il y a un véritable besoin de mixité fonctionnelle et sociale, qu'apparaissent le plus d'opportunités de reconversion, à une échelle mieux adaptée que dans le délicat tissu urbain de centre-ville.

Michèle Prats
Vice-présidente d'ICOMOS-France
Rapporteur au jury du concours

Notes

¹ Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC), créé en 1983, fédère près de 700 centres commerciaux, regroupant 31 000 commerces.