

# ZONES D'ACTIVITÉS : QUELS QUARTIERS SOUHAITONS-NOUS DEMAIN ?

**Nicolas Lebrun**

Maître de conférences HDR en Géographie et Aménagement  
UR Habiter le Monde, Université de Picardie Jules Verne  
[n.lebrun@u-picardie.fr](mailto:n.lebrun@u-picardie.fr)

CAUE du Gard, Nîmes, 10 février 2026





# PLAN DE LA PRÉSENTATION

## Contexte

1. Le logement : un enjeu jugé prioritaire
2. Les zones commerciales : de l'espace facile ?
3. La fabrique du quartier : des enjeux multiples
4. Une nécessaire réflexion multi-scalaire

## Conclusions



# LE CONTEXTE



# CONTEXTE

- Le dispositif ZAN suite à la loi climat et résiliences, contraint les modalités de la consommation d'espace à des fins de construction.
- Le gouvernement affiche en septembre 2023, sa volonté de mettre fin à la « France moche », lançant ainsi le Plan de Transformation des Zones commerciales, soulignant un potentiel de 1,6 million de logement dans les 1500 zones commerciales périphériques de France.
- Le gouvernement met en place début 2026 le dispositif « relance logement », affichant ainsi la priorité accordée à l'objectif logement.





ZA de Caissargues  
Source : Géoportail



# **1. LE LOGEMENT : UN ENJEU JUGÉ PRIORITAIRE**





# 1. LES LOGEMENT : UN ENJEU JUGÉ PRIORITAIRE

- A. Un manque de logement ?
- B. Le choix du choc de l'offre
- C. Un contexte différent de celui des 30 Glorieuses
- D. Une logique spéculative
- E. Quel impact sur l'offre immobilière générée ?
- F. La mixité fonctionnelle : un compromis *a minima*

# A. Un manque de logement ?

- Une « crise du logement » régulièrement mise en avant
  - Mais un nombre de logements vacants conséquent en France
- ➔ Plus qu'une pénurie, nous sommes face à une inadéquation entre offre et demande.

Motifs possibles : offre non adaptée à la demande (types de logement, localisation), non mise sur le marché de certains logements ou mise sur d'autres marchés (location courte durée notamment), m<sup>2</sup> utilisés à de mauvais usages (notion d'UI)

mercredi 12 février 2025

**SOCIÉTÉ**

# L'IU ou l'intelligence des usages

Par **Raphaël Menard** et **Catherine Sabbah**

INGÉNIEUR ET ARCHITECTE, DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE D'IDHEAL

Alors que le marché de la construction est en crise et l'offre de logements insuffisante, la surface disponible par habitant atteint des niveaux records, avec une surconsommation de m<sup>2</sup> souvent peu exploitée. L'Intensité d'Usage (IU) émerge alors comme une nouvelle métrique pour repenser la gestion de l'espace, promouvoir une sobriété immobilière et favoriser une répartition plus équitable des surfaces.

## B. Le choix du choc de l'offre

- Avantages : fait travailler le secteur du bâtiment, satisfait les promoteurs et acteurs de l'immobilier
- Conditions : la nouvelle offre doit être plus en adéquation avec la demande
- Risques : financiarisation, fuite en avant générant une crise immobilière de surproduction, hausse des prix et loyers



Baromètre

# LES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES, QUELS POTENTIELS ?

TRANSFORMER UNE ENTRÉE DE VILLE

LIRE LE BAROMÈTRE

Source : Baromètre des entrées de villes. Icade, 2025

# NOS ENTRÉES DE VILLE, C'EST 1,6 MILLION DE LOGEMENTS POTENTIELS !

Un potentiel insoupçonné dort aux portes de nos villes : **3 800 entrées commerciales, soit 80 000 hectares à transformer.**

Aujourd'hui, **hypermarchés repensés, ZAN et crise du logement** nous poussent à agir. Notre baromètre, mené avec SCET et dix partenaires, prend le pouls des décideurs et des Français sur ces zones. Il révèle un potentiel concret, des leviers tangibles.

## Notre vision ?

Des entrées de ville qui respirent, avec un potentiel de 10 000 hectares rendus à la nature, l'équivalent de la surface de Paris ! Des villes arborées, à la chaleur douce en hiver et fraîcheur naturelle en été. Des espaces qui apportent sérénité et bien-être. Nous explorons comment transformer ces zones en des lieux où l'on peut s'épanouir et trouver sa place. Mais aussi y travailler ! Car à surfaces égales pour les commerces, ces sites pourraient aussi contenir près de 15 000 hectares pour des locaux d'activités, de la soft industrie ... bref, des espaces qui recréent de l'emploi, aux portes des zones urbaines !

Source : Baromètre des entrées de villes. Icade, 2025





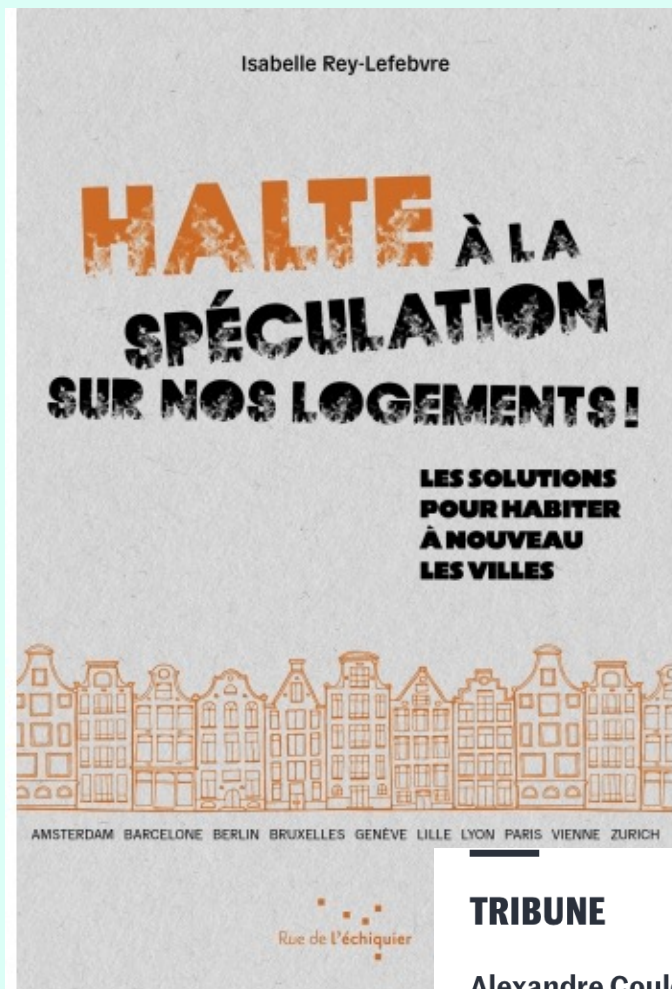
## C. Un contexte différent des 30 Glorieuses

- Pas de croissance démographique
- Un déficit de logement moins manifeste

Photo : NL

## D. Une logique spéculative

- Le logement est un investissement financier
- L'offre de logement nouvelle est davantage formatée en fonction de cette logique financière que de la demande



## TRIBUNE

Alexandre Coulondre  
Socio-économiste

# « Le problème du logement est la spéculation, pas la pénurie »

Le gouvernement a proposé, le 23 janvier, un plan de relance, qui vise à construire deux millions de logements d'ici à 2030 mais encourage les ménages à endosser un rapport financiarisé à l'immobilier, dénonce le socio-économiste Alexandre Coulondre dans une tribune au « Monde », risquant de favoriser, selon lui, les plus aisés.

Publié le 03 février 2026 à 05h00 | 🕒 Lecture 3 min.

## DISPOSITIF

**RELANCE**  
LOGEMENT

# RELANCE LOGEMENT

Comment en bénéficier dans les trois prochaines années ?

## LES LOGEMENTS CONCERNÉS

(Immeubles collectifs)



**Logements neufs**



**Logements anciens**  
avec 30 % du prix investi  
en travaux

## Ce que vous pouvez déduire



**Une partie du prix d'achat du bien**  
(amortissement)



**L'ensemble des charges liées à la location :**

- travaux
- intérêts d'emprunt
- taxe foncière

## Vos avantages



Jusqu'à **12 000 €**  
d'amortissement  
par an



Accessible  
**partout en France**



Jusqu'à **10 700 €**  
déduits de vos autres  
revenus

## À respecter



Location pendant  
**9 ans** à titre de  
résidence principale



Plafonds de loyers  
(intermédiaire, social,  
très social)



Pas de location  
à un membre  
de la famille

## EXEMPLE CONCRET



Un couple achète  
un bien à **180 000 €**

→ Apport personnel :  
**30 000 €**

→ Emprunt : **150 000 €**

## Résultat après 10 ans de détention

→ Jusqu'à **zéro impôt**  
sur vos revenus locatifs

→ **16 000 € déductibles**  
au titre de l'impôt sur le revenu



## Immobilier : la propriété devient de moins en moins abordable, même dans les zones les plus pauvres

Publié: 11 avril 2023, 19:00 CEST



### Auteurs



**Renaud Le Goix**

Professeur en géographie urbaine et économique, Université Paris Cité



**Loïc Bonneval**

Maître de conférences en sociologie, Université Lumière Lyon 2



## E. Quel impact sur l'offre immobilière générée ?

- Taille des logements
- Sous-représentation du logement social

## F. La mixité fonctionnelle : un compromis *a minima*

- Satisfaire le législateur
- Rassurer les partenaires du secteur marchand



## **2. LES ZONES COMMERCIALES : DE L'ESPACE FACILE ?**



## **2.** LES ZONES COMMERCIALES : DE L'ESPACE FACILE ?

- A. Les zones commerciales consomment trop d'espace**
- B. Les zones commerciales génèrent de la friche**
- C. Des zones à pauvre qualité paysagère**
- D. Des zones plébiscitées par les consommateurs**
- E. Une rentabilité souvent préservée**
- F. Un contexte de Zéro Artificialisation Nette fragile**
- G. Au final, peu de zones concernées**





## A. Les zones commerciales consomment trop d'espaces

- Un urbanisme commercial très permissif depuis 1973 (loi Royer)
- Démultiplication des entrées de villes en contexte concurrentiel
- En contexte d'autorisations faciles, il est souvent plus aisé de construire un nouveau local commercial que d'améliorer l'ancien

➔ *Urbanisme jetable*

Image : Pexels



## B. Les zones commerciales génèrent de la friche

- Le passage d'un *régime d'accumulation standardisée* à un *régime d'accumulation flexible*
- L'apparition partir de 2000 de *friches de croissance*



Image : Chambéry. *Atlas des Régions Naturelles*

## C. Des zones à pauvre qualité paysagère

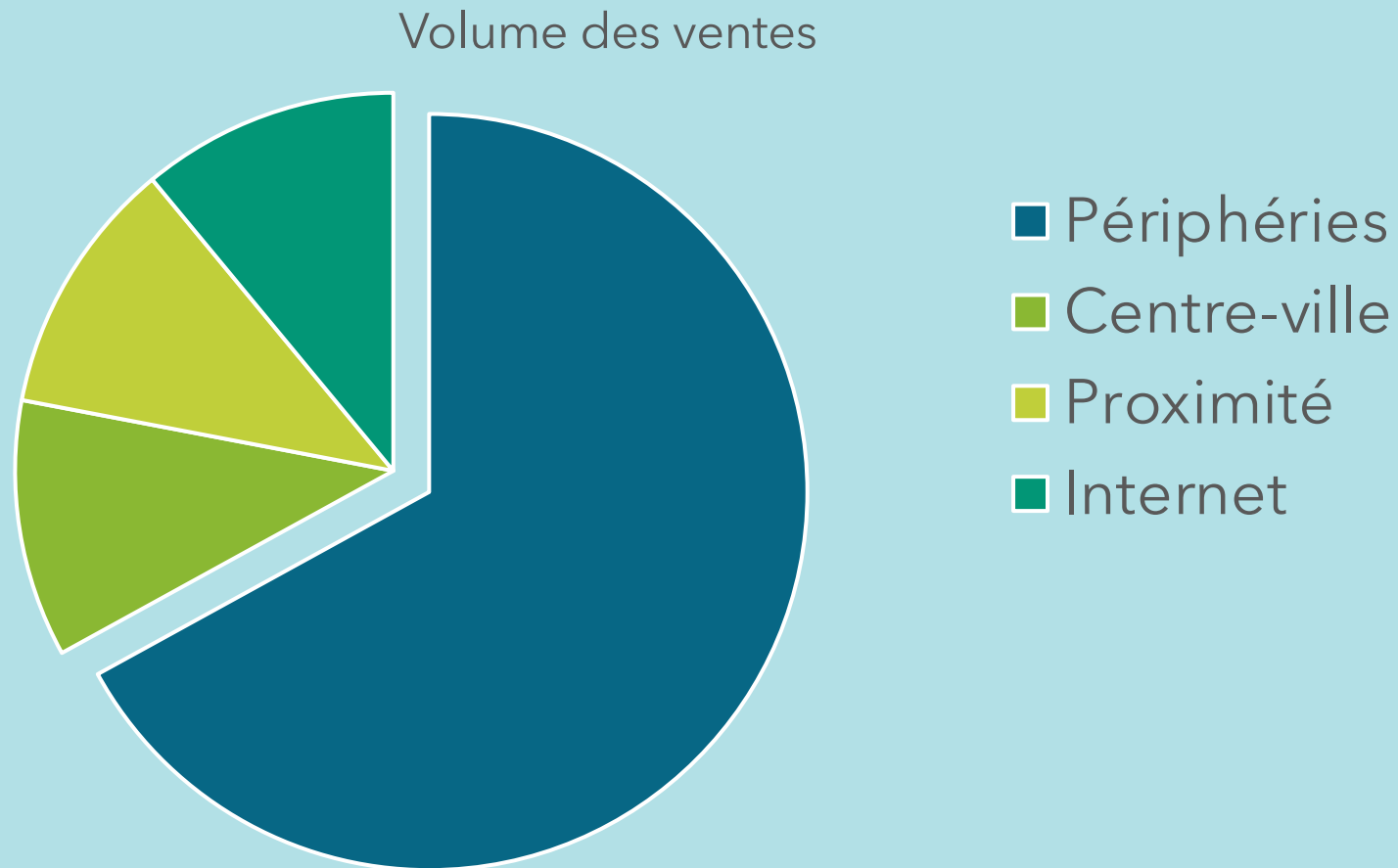


Photo : NL



Télérama  
2010

## D. Des zones plébiscitées par les consommateurs



## E. Une rentabilité souvent préservée

- Certaines zones commerciales, très rentables, ne sont que difficilement transformables.
  - Les zones commerciales les plus en crise sont souvent là où le besoin de logements est le moins patent.
- ➔ Les acteurs marchands sont assez peu impliqués dans la transformation des zones d'activités.



## F. Un contexte de Zéro Artificialisation Nette fragile

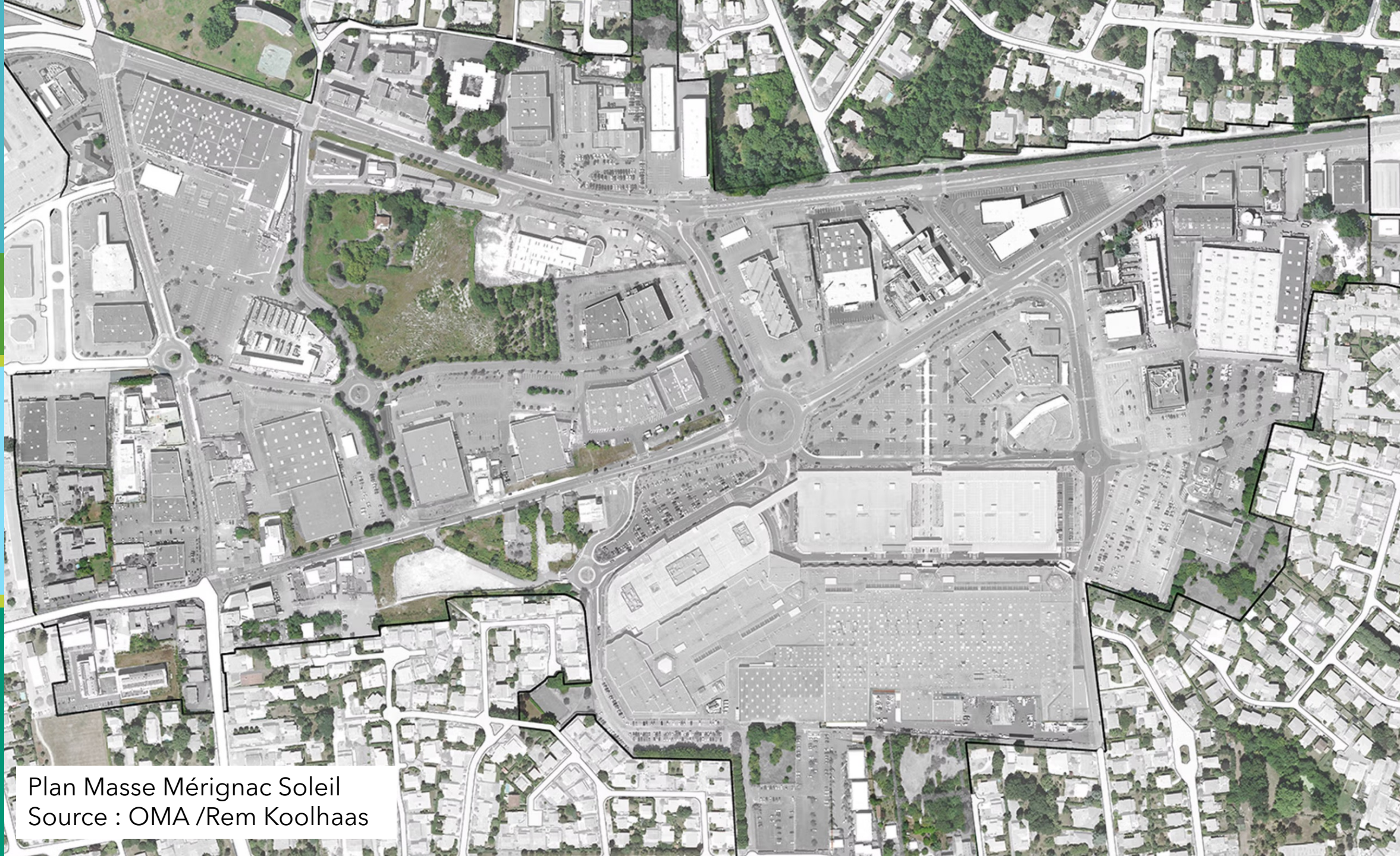
- Le dispositif ZAN a depuis son lancement été assez largement édulcoré : des exceptions sont apparues sous la pression de certains acteurs, les échéances des objectifs ont été repoussées.
- Il est dans ce contexte urgent d'attendre pour nombre d'acteurs marchands : il est possible que les conditions d'extension du bâti s'assouplissent à nouveau, et que construire de la ville sur la ville soit moins une nécessité. Or, il est moins coûteux de consommer de l'espace que de transformer l'existant.

## **G. Au final, peu de zones concernées**

74 zones envisagées avec 50000 logements

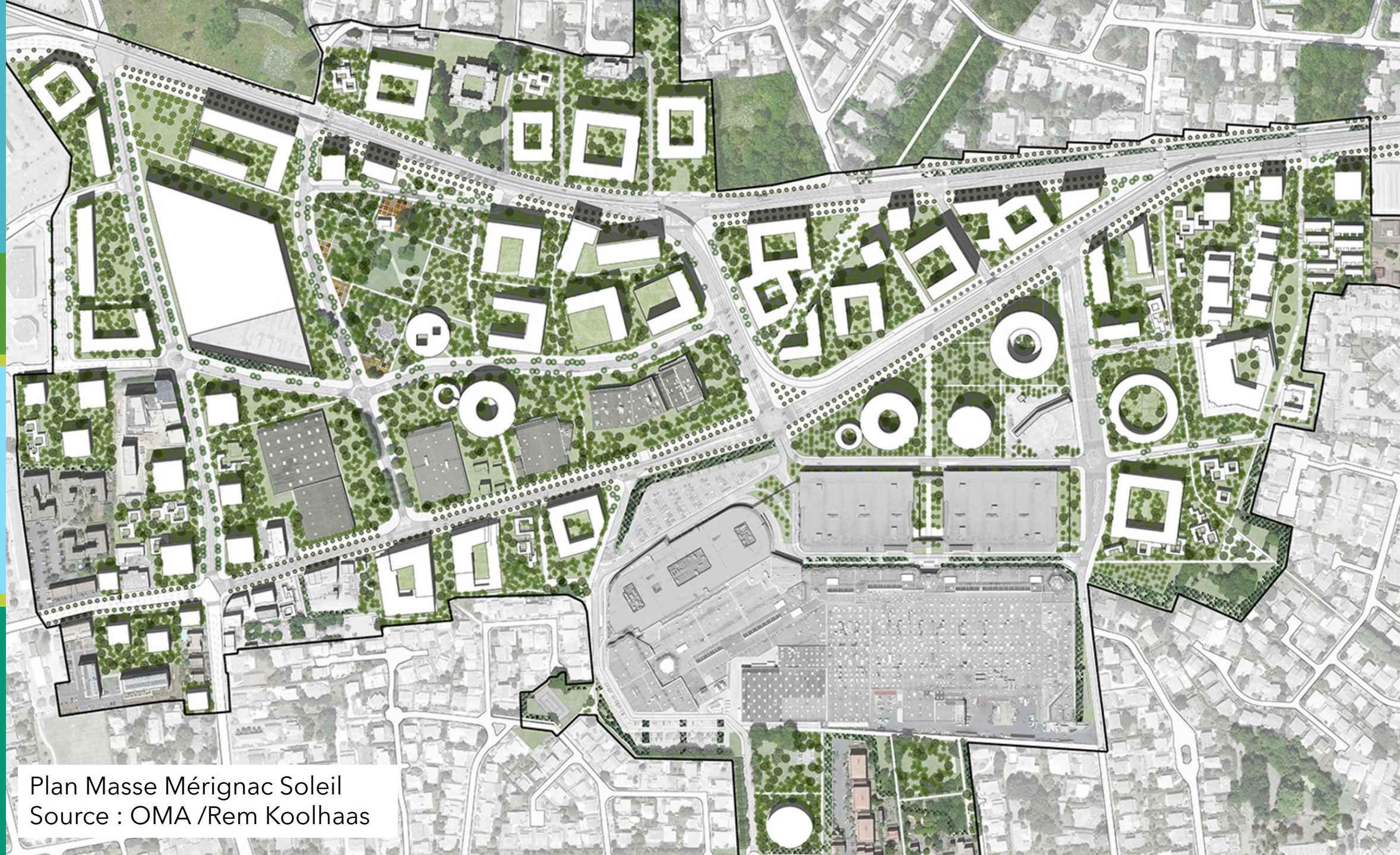
➔ Loin des chiffres mis initialement en avant





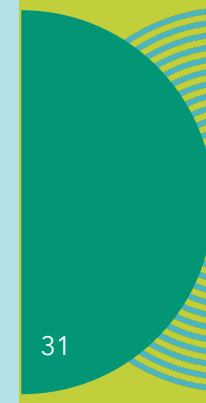
Plan Masse Mérignac Soleil  
Source : OMA /Rem Koolhaas





Plan Masse Mérignac Soleil  
Source : OMA /Rem Koolhaas





Bordeaux, Mérignac Soleil, source : Le Monde





### **3. LA FABRIQUE DU QUARTIER : DES ENJEUX MULTIPLES**





### **3. LA FABRIQUE DU QUARTIER : DES ENJEUX MULTIPLES**

- A. L'enjeu de la mixité fonctionnelle**
- B. L'enjeu de l'accessibilité**
- C. L'enjeu de la mixité sociale**
- D. L'enjeu de la valorisation de la proximité**
- E. Difficultés de mise en œuvre**
- F. Typologie de situations**

# A. L'enjeu de la mixité fonctionnelle

- La pluralité de fonctions : la condition pour passer d'une logique de lotissement à une logique de quartier

Paradoxe #1 :

Les quartiers qui ont réussi à garder une offre marchande sont souvent les quartiers les plus paupérisés.

## B. L'enjeu de l'accessibilité

En général :

- L'accessibilité permet l'amélioration de la motilité et donc la limitation de l'enfermement spatial

Pour le cas de la transformation actuelle des zones d'activités :

- La diversification de l'accessibilité est nécessaire pour faciliter la transition de l'offre marchande
- Elle permet de faciliter la mixité sociale
- Elle permet de mieux répondre aux enjeux de proximité



## C. L'enjeu de la mixité sociale

- Une condition de l'évolutivité de l'offre de logement
- Permet d'éviter une offre uniquement spéculative

Suppose

- une offre diversifiée de logements
- Une diversité d'acteurs

## D. L'enjeu de la valorisation de la proximité

- Le quartier est l'espace de la proximité par excellence :  
« la portion de la ville dans laquelle on ne se déplace facilement à pied ou, pour dire la même chose sous la forme d'une lapalissade, la partie de la ville dans laquelle on n'a pas besoin de s'y rendre, puisque précisément on y est. » (Georges Pérec, *Espèces d'espace*, 1973)

Plusieurs dimensions :

- Dimension socio-identitaire de la proximité
- Dimension socio-environnementale de la proximité
- Dimension fonctionnelle de la proximité (espace de base)

## E. Difficultés de mise en œuvre

- Gérer la mixité avec des acteurs composites
- Gérer la mixité avec des droits de l'urbanisme différenciés
- Financer les transformations dans l'intérêt de l'ensemble des parties.

## F. Typologies de situations

- Les nouveaux quartiers à dominante résidentielle
- Les quartiers anciens décentrés
- Les zones mixtes par juxtaposition





Limoges, Zones Commerciale de Beaubreuil  
Photo : Google Maps





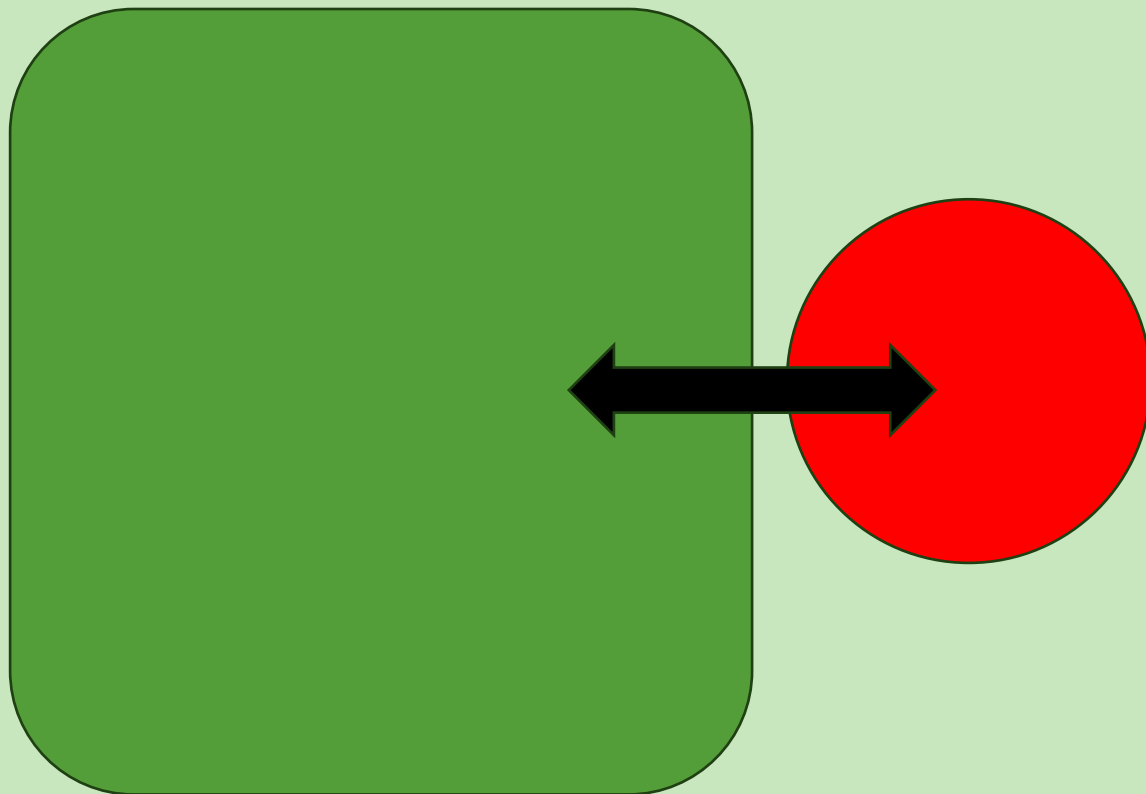
© Naruna Kaplan de Macedo / Leitmotiv Production

# Mon week-end au centre commercial

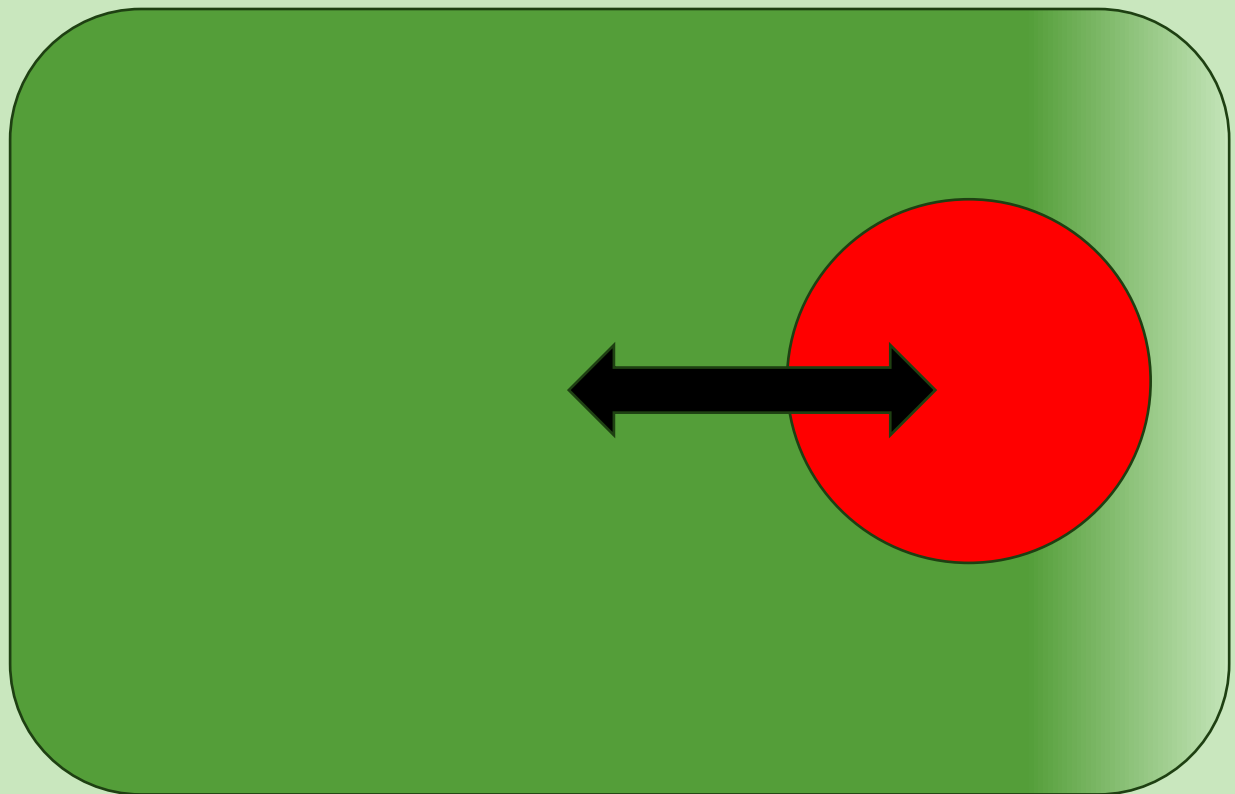
DOCUMENTAIRE

Réalisé par Naruna Kaplan de Macedo • Écrit par Naruna Kaplan de Macedo

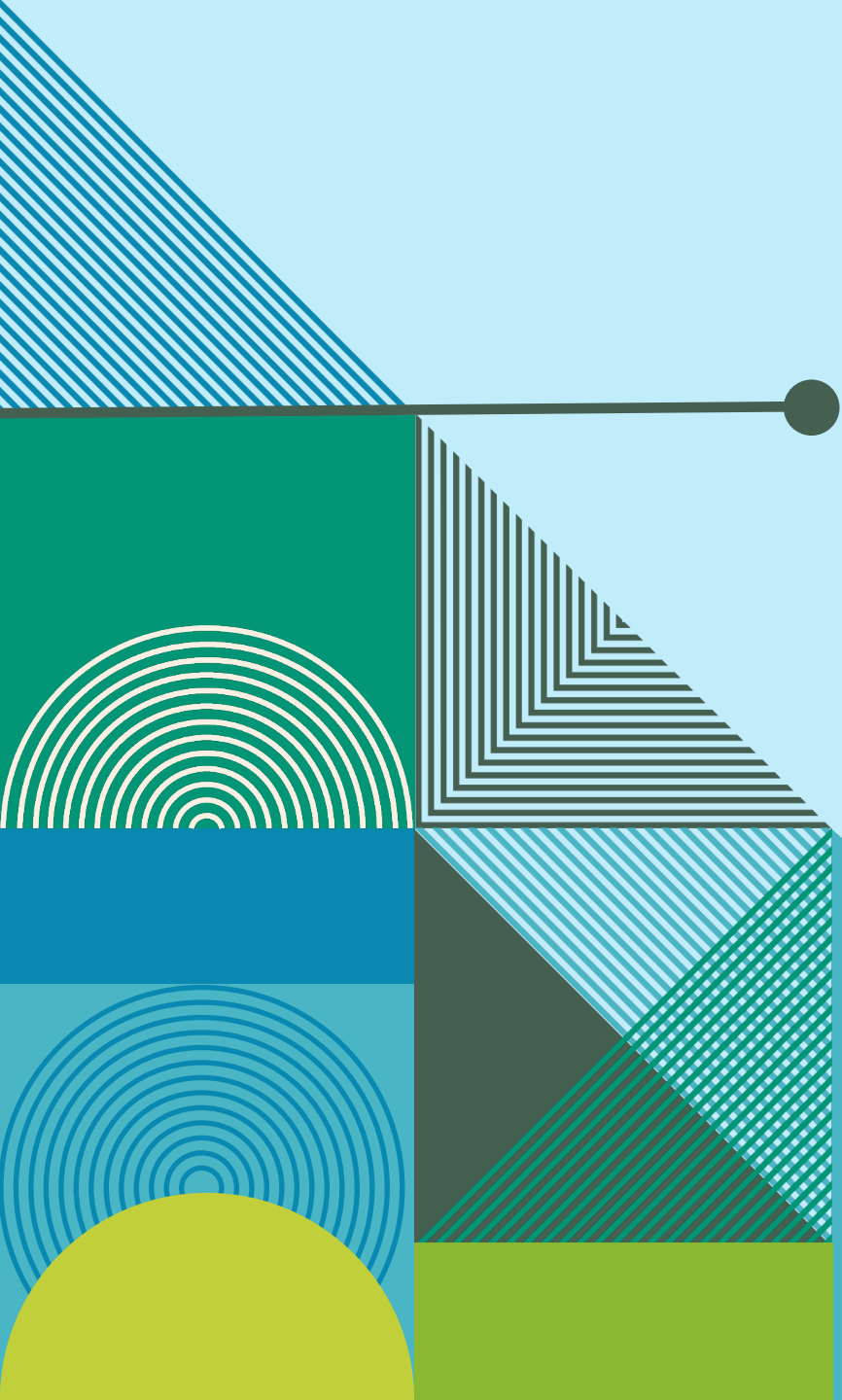
France • 2015 • 52 minutes • HD • Couleur











## **4. UNE NÉCESSAIRE RÉFLEXION MULTI-SCALAIRE**



## **4.** UNE NÉCESSAIRE RÉFLEXION MULTI-SCALAIRE

- A. Enfermement spatial, motilité, mobilité**
- B. Logiques marchandes : de la centralité de polarisation à la centralité d'ancrage**
- C. Sortir d'une vision sectorisée de l'aménagement urbain**

# A. Enfermement spatial, motilité, mobilité

Réfléchir à une échelle unique c'est :

- Favoriser l'entre-soi social (*gated communities*, enfermement spatial subi)
- Oublier l'articulation entre les espaces (interactions, complémentarité)

## B. Logiques marchandes : de la centralité de polarisation à la centralité d'ancrage

*Centralité d'ancrage* : Centralité intrinsèquement liée aux caractéristiques socio-identitaires du territoire d'insertion.

*Centralité de polarisation* : Centralité générée par l'attractivité fonctionnelle des lieux

(N. Lebrun, 2023)

## C. Sortir d'une vision sectorisée de l'aménagement urbain







**MERCI**