



Reconversion des zones commerciales : un nouveau gisement foncier pour la ville de demain

Longtemps conçues comme des espaces monofonctionnels dédiés à la consommation, les **zones commerciales périphériques** montrent aujourd'hui leurs limites : vacances de cellules, surdimensionnement des parkings, dépendance à la voiture, faible qualité urbaine.

Dans un contexte de réduction de l'artificialisation des territoires, de crise du logement et de transition écologique, ces territoires apparaissent désormais comme un gisement stratégique de transformation urbaine. Florès vous en dit plus.

Des zones commerciales en mutation

En France, plusieurs projets illustrent cette mutation. À Mérignac Soleil, près de Bordeaux, l'une des plus grandes zones commerciales de l'Hexagone fait l'objet d'un vaste projet de transformation vers un quartier mixte, intégrant logements, bureaux, commerces, équipements et espaces publics.

Ailleurs, des opérations plus ponctuelles voient le jour, dans des communes de toutes tailles :

- Logements construits au cœur de zones commerciales existantes,
- Densification sur d'anciens parkings,
- Reconversion de grandes surfaces vacantes en bureaux, services ou équipements.

Ces projets traduisent une évolution profonde : **passer de la zone commerciale à un morceau de ville.**

Des enjeux forts

Transformer ces sites complexes ne va pas de soi. Multiplicité des propriétaires, contraintes réglementaires, coexistence des usages, enjeux économiques et environnementaux, ... Tant de contraintes qui rendent ces opérations particulièrement délicates.

Le rôle clé de Florès :

- Épauler les propriétaires, de l'étude de site à la programmation,
- Accorder les intérêts de tous les acteurs.

Florès et ses équipes pluridisciplinaires joue un rôle déterminant dans ce contexte. En amont de tout projet, nous apportons une **vision croisée et stratégique de l'urbanisme, de l'économie et de la technique.** Ce, pour un résultat objectif, indispensable pour sécuriser les décisions.

L'intervention de Florès

Notre intervention permet notamment de :

- **Analyser le potentiel réel du site** : foncier, bâti existant, accessibilité, environnement, marché immobilier
- **Construire avec force propositions des scénarios de transformation crédibles**, conciliant maintien de l'activité commerciale et diversification des usages : logements, tertiaire, équipements, services...
- **Arbitrer entre réemploi du bâti, transformation ou démolition**, dans une logique technique, réglementaire, économique et environnementale
- **Traduire les objectifs de la maîtrise d'ouvrage**, publique ou privée, en programmes opérationnels réalistes
- **Fédérer les acteurs** : collectivités, propriétaires, investisseurs, exploitants... autour d'une vision partagée.

En apportant une lecture transversale — **urbaine, fonctionnelle, économique et environnementale** — l'étude menée par Florès permet de réduire les risques, d'optimiser les investissements et de poser les bases d'un projet soutenable dans le temps.

Transformer les zones commerciales, oui mais avec méthode

La reconversion des zones commerciales n'est pas qu'un sujet d'architecture ou d'aménagement : c'est un **enjeu stratégique de transformation territoriale**. Pour réussir, ces projets ont besoin d'un cadre clair, d'une programmation solide et d'une vision à long terme. C'est précisément là que l'expertise d'un bureau d'étude de programmation fait toute la différence. Florès à votre service !

C.D.