

EuropaCity : "La grande distribution a un pouvoir de vie ou de mort sur les villes"



S'il se concrétisait, le projet EuropaCity serait le plus grand investissement privé en France depuis la construction de Disneyland Paris en 1992. (Handout / AFP)

Face à la prolifération des zones commerciales, Franck Gintrand, délégué de l'Institut des territoires, alerte sur le risque d'une "France Donut".

Par Sébastien Billard et Charlotte Cieslinski

Publié le 20 février 2019 à 11h14

[Sur le même sujet](#)



Y aura-t-il une Zad au Triangle de Gonesse ?



Les centres-villes se meurent : comment peut-on les sauver ?



EuropaCity : "C'est le projet tout entier qui débloque", par Marie Desplechin



Près de Paris, la forêt de la Corniche des forts charcutée pour devenir une "île de loisirs"

Alors que les centres commerciaux situés en périphérie n'en finissent pas de grossir, les petits commerces ferment, les cœurs de ville se paupérisent. Une catastrophe à la fois économique, sociale et environnementale, dont EuropaCity est un avatar caricatural, dénonce Franck Gintrand, délégué de l'Institut des territoires. Dans "Le jour où les zones commerciales auront dévoré nos villes" (Editions Thierry Souccar, 2018), il dresse un tableau très sombre de la situation dans laquelle se trouvent nombre de territoires français. Entretien.

"Des villes moyennes qui ont mis des siècles à se bâtir sont en passe d'être rayées de la carte", écrivez-vous dans votre livre. En quoi la situation est-elle si inquiétante ?

Ces dix dernières années ont été marquées par une très forte croissance du nombre de centres commerciaux. Rendez-vous compte : il y a aujourd'hui dans notre pays 500 hypermarchés et 5.000 supermarchés de plus qu'en 2008. Au total, on trouve désormais sur le territoire français 800 centres commerciaux, qui occupent près de 16 millions de mètres carrés ! C'est dément, et ce n'est pas sans impact. Ces zones, de plus en plus nombreuses, vampirisent les centres des villes.

La France est aujourd'hui dans une situation de "périphérie diffuse", il y a des zones commerciales absolument partout. Après cette multiplication, on assiste à une seconde phase, plus grave encore, qui est celle de leur extension. A l'origine, ces périphéries accueillent les entrepôts, les hyper ou les concessions auto que l'on n'aurait jamais pu installer dans les centres. Désormais, elles regroupent des services comme les boulangeries, l'artisanat voire les maisons de santé, autrefois traditionnellement implantés dans les villes.

LIRE AUSSI **Sébastien Billard** : [Pourquoi notre pays n'arrive pas à lutter contre le béton-roi](#)

La question à présent n'est plus la survie ou non de certains centres-villes, mais plutôt de savoir quelles zones commerciales joueront le rôle, dans les prochaines années, de nouveau centre-ville. La France est littéralement en voie d'américanisation !

Comment en est-on arrivé là ? Est-ce le fruit d'une volonté politique ?

Cette situation est le résultat à la fois de l'histoire de notre pays et de politiques publiques. La France est un pays qui s'est urbanisé très tardivement en comparaison de nos voisins européens, il a donc fallu équiper commercialement le territoire dans la précipitation, après-guerre. D'où la naissance de l'hypermarché.

Mais ces dix dernières années, le processus s'est considérablement accéléré en raison de choix politiques. Impulsée en 2008 par Nicolas Sarkozy sous la pression de Michel-Edouard Leclerc, la loi de modernisation de l'économie (LME) a ouvert une boîte de Pandore. Destinée à relancer l'économie et le pouvoir d'achat, elle a facilité l'ouverture et l'extension des surfaces commerciales. Et a restreint les possibilités pour un élu local de refuser une installation sur son territoire au seul motif que cela ferait trop. Les pouvoirs publics ont de fait donné les clefs de ce pays à la grande distribution. Celle-ci a acquis, dans notre pays, un pouvoir phénoménal et le politique n'a plus la capacité de lui résister. Résultat, elle façonne le paysage de par ses choix d'implantation.

Ce n'est plus l'Etat qui aménage le territoire et le système productif, mais la grande distribution. La locomotive de l'étalement urbain actuellement à l'œuvre dans notre pays, ce sont les zones commerciales.

LIRE AUSSI **Morgane Bertrand** [Les centres-villes se meurent : comment peut-on les sauver ?](#)

Quelles sont les villes qui sont le plus touchées par la montée en puissance de ces zones commerciales périphériques ?

Ce phénomène affecte surtout les villes de moins de 200.000 habitants. Toutes les régions sont touchées mais toutes ne sont pas affectées au même degré. Le Nord et la Bretagne sont celles où le phénomène est le plus fort. Le Nord, parce que c'est un immense bassin de population. C'est le champ de bataille de la grande distribution et un formidable observatoire de ce que sera la France de demain. La Bretagne, c'est un champ de ruines, il n'y a plus une ville moyenne qui tient debout.

Il y a des élus locaux qui ont compris l'enjeu, qui prennent des moratoires, comme à Bourges, et d'autres qui ne veulent toujours pas voir le problème. A défaut d'ouvrir une usine, certains se disent qu'ils vont ouvrir un centre commercial. Le problème, c'est qu'ouvrir une usine, c'est créer de la valeur. Mais accueillir un centre commercial, c'est détruire de la valeur. Vous mettez en concurrence sur votre territoire des forces économiques. La grande distribution appauvrit son environnement, car, pour s'imposer, elle doit tuer ce qu'il y a autour d'elle.

Peut-on voir dans un grand projet comme celui d'EuropaCity un symbole de la dérive que vous pointez du doigt ?

Le projet EuropaCity n'aurait jamais été étudié sans la loi de 2008. Ça ne serait jamais passé en commission. EuropaCity, ce n'est ni plus ni moins que la caricature de la libéralisation de ce marché qui a été engagée voici dix ans. C'est un projet emblématique de l'ère d'extension qui commence, avec des zones de plus en plus grosses.

A une réserve près toutefois : c'est à côté de Paris, et non d'une ville moyenne. Il devrait donc y avoir peu de conséquences sur le commerce parisien. EuropaCity est d'abord un produit sur mesure pour une clientèle mondiale.

LIRE AUSSI [EuropaCity : "C'est le projet tout entier qui débloque"](#), par **Marie Desplechin**

Au-delà des traditionnelles promesses de retombées économiques, la tendance, pour certains promoteurs, est de mettre en avant le prétendu respect de l'environnement du site, dites-vous. On ne parle plus de déboisement mais de "plantations", de centre commercial en pleins champs mais de "grand parc paysager"...

C'est le triomphe du cynisme ! On sait que personne ne va vraiment y croire mais peu importe, tout le monde se satisfait de cet enrobage. Après avoir été retoqué une fois, EuropaCity a présenté un nouveau projet "green". Immochan, la filiale immobilière du groupe de distribution Auchan, a cette fois joué la carte de l'environnement en promettant une ferme de 7 hectares et un parc de 10 hectares. Jolie pirouette quand on sait que le projet veut annexer en réalité 80 hectares de terres agricoles exploitables au Triangle de Gonesse.

LIRE AUSSI **Corinne Bouchouchi** : [Piste de ski et hôtels de luxe contre tracteurs et potirons : la bataille d'EuropaCity](#)

Ces zones commerciales posent des problèmes écologiques, économiques, sociaux, mais aussi esthétiques, puisqu'elles sont assez uniformes. Vous écrivez : "En quelque cinquante ans, la distribution d'après-guerre n'aura accouché d'aucun chef-d'œuvre."

Ces zones sont effectivement très médiocres de ce point de vue là aussi. Mais c'est un peu inévitable, parce que les contraintes sont extrêmement fortes. L'enveloppe ne doit pas tuer le contenant, elle doit être suffisamment neutre pour que l'intérieur ne soit pas dévalorisé. C'est la logique inverse de celle des grands magasins nés au XIXe. A cette époque, la marque, c'était le magasin. Le

centre commercial, lui, ne fait qu'abriter des marques. A l'origine, la tôle, c'était par ailleurs l'idée d'être mobile pour suivre les flux. C'est donc une médiocrité assumée, qui a un sens.

Pourtant, Euralille avait été conçu au départ par Jean Nouvel, et Bercy 2 par Renzo Piano...

Les grands architectes hésitent désormais à se compromettre dans ce type de projets. La prolifération des zones commerciales produit de l'étalement urbain et conduit aussi à une ville ultrarationnelle, dans laquelle l'inattendu a disparu, dans laquelle il ne faut aucun obstacle à la consommation.



Centre Euralille, en janvier 2015. (Sarah Alcalay/SIPA)

Peut-on d'ailleurs encore parler de ville à propos des zones commerciales ? L'enjeu des prochaines années est de préserver une certaine diversité : il faut un équilibre entre ces zones commerciales périphériques et les centres-villes. Or, cette diversité, on va finir par la tuer tant la croissance des zones commerciales est forte. Le système actuel est dangereux car il ne survivra qu'en continuant de tuer tout le reste. Il faut lutter contre un monde uniforme, ou au moins l'interroger.

Mais n'est-ce pas précisément pour "préserver" les centres-villes que le gouvernement actuel déploie un plan "cœur de ville", doté de 5 milliards d'euros ? Cet argent public, écrivez-vous, "sera dépensé en pure perte", et le plan "voué à l'échec". Pourquoi ?

Ce plan ne traite pas les causes, mais les effets. Ce n'est qu'un plan d'accompagnement à une mort lente et douce. On sait que les centres-villes vont mourir, on essaye simplement que le déclin soit progressif et le moins douloureux possible. La cause, à laquelle on ne s'attaque pas, c'est la puissance démentielle des acteurs de la grande distribution, qui ont pouvoir de vie ou de mort sur les villes. Il faut pourtant freiner la dérive actuelle, qui est mortifère.

Ce processus est en train de changer radicalement notre territoire. La France qui se dessine hors des grandes métropoles, c'est une "France Donut" : des villes moyennes avec des centres creux mais des périphéries très habitées. Cinquante ans d'histoire de la grande distribution fragilisent des villes qui ont des siècles d'existence. Pour cette raison, cela devrait au moins provoquer débat.

LIRE AUSSI Sébastien Billard : ["Les terres agricoles françaises sont accaparées par la spéculation financière"](#)

Quel avenir prédisez-vous à cette "France Donut" ? A cette kyrielle de centres commerciaux qui poussent et grandissent ? Assistera-t-on, avec trente ou quarante ans de retard, à la vague de fermetures observée aux Etats-Unis après la crise de 2008 ?

D'ici quinze ans, le risque, c'est que notre pays se retrouve avec des grandes friches commerciales à l'abandon comme il y a aujourd'hui des friches industrielles. Car après les phases d'essor puis de consolidation des zones commerciales, il va nécessairement y avoir une phase d'élimination. Toutes ne vont pas réussir à survivre.

Il faut savoir que ce développement tous azimuts des zones commerciales ne signifie pas que la grande distribution va bien, au contraire. Il s'agit d'un secteur qui est fragilisé et qui tente de se sauver en cherchant d'autres relais de croissance, et donc en vampirisant toujours plus. La grande distribution se sauve, mais au détriment des centres-villes. Cette vampirisation est la seule manière pour la grande distribution de s'en sortir. Elle est donc encore un peu plus vorace et redoutable. C'est une fuite en avant. Tous les centres commerciaux ne vont pas survivre à cette concurrence et à cette course à la taille.

Le problème, c'est que le mal aura déjà été fait et qu'il sera très difficile de faire renaître les centres-villes qui auront périclité d'ici là. J'ai découvert, en écrivant ce livre, combien les villes sont des écosystèmes fragiles. Elles ont des milliers d'années d'histoire

mais elles peuvent chuter très vite. Et s'il est très facile de tuer une ville, c'est très compliqué de la faire revivre. L'enjeu est économique, social mais aussi écologique. Je suis persuadé que si on a des villes faibles, on aura un environnement dégueulasse.

Propos recueillis par Sébastien Billard et Charlotte Cieslinski

L'OBS

Sébastien Billard et Charlotte Cieslinski
