



Septembre 2025

Dynamisation des cellules commerciales en quartier prioritaire : Quels leviers ?

Sommaire

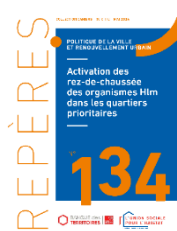
REZ-DE CHAUSSEE COMMERCIAUX	2
FONCIERES DE REDYNAMISATION	3
EXPERIMENTATIONS ET IDEES	5

Retrouvez ci-dessous une sélection d'ouvrages, rapports, études ou autres podcasts consultables en ligne ou disponibles en prêt au centre de sur ce thème du commerce en milieu urbain.



Projet soutenu par :





► **USH, Activation des rez-de-chaussée des organismes Hlm dans les quartiers prioritaires, Cahiers Repères n°134**

Alors que l'enjeu d'attractivité est prégnant dans les quartiers, comment valoriser les rez-de-chaussée d'immeubles des organismes Hlm ? Cette étude basée sur l'analyse des pratiques des organismes Hlm propose des clés de compréhension, des axes d'amélioration sous forme de fiche actions et des outils mobilisables dans le champ de l'offre de locaux, de la demande de locaux et des partenariats.
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/politique-de-la-ville-urbanisme/activation-des-rez-de-chaussee-des-organismes>



► **ROTTMANN, David ; STROCK-HUTTEPAIN, Valérie, intervenir sur les rez-de-chaussée en ville : une action publique à enrichir, Métropolitiques, mai 2021.**

Décisifs pour l'animation des centres-villes, les commerces disparaissent dans beaucoup de rues. Valérie Strock-Huttepain et David Rottmann reviennent sur les causes de cette déprise et sur quelques initiatives imaginées pour redonner vie aux rez-de-chaussée.

<https://metropolitiques.eu/Intervenir-sur-les-rez-de-chaussee-en-ville-une-action-publique-a-enrichir.html>



► **VAN EECKOUT, Laetitia; Les activités éphémères contribuent à l'hospitalité des territoires. Le Monde, 5 octobre 2017.**

Les villes accueillent de plus en plus de commerces éphémères, food trucks, pop-up stores et camions itinérants. L'urbaniste Pascal Leroi analyse le développement de cette nouvelle économie urbaine.

https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/10/05/les-activites-ephemeres-contribuent-a-l-hospitalite-des-territoires_5196664_4811534.html



► **CHABAULT, Vincent,,Sociologie du commerce Armand Colin, 2024. - 304 p.- (Collection U)**

Ouvrage consacré à ce secteur économique central dans la vie des sociétés, en mutation sous l'effet de la transition numérique.

Le commerce est analysé comme le produit de relations entre les innovations apportées à l'intermédiation marchande, les cultures de consommation, les relations sociales, le travail et les travailleurs du secteur, les réglementations et l'action publique, le territoire

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35375

2020

Le dynamisme commercial est tout autant à l'origine de l'attractivité d'un territoire qu'il en est l'illustration. La survenance de la crise sanitaire et les difficultés croissantes qu'elle pose aux commerçants rendent d'autant plus nécessaire la mise en place de stratégies commerciales. Retour rapide sur les erreurs à ne pas commettre.

<https://www.lagazettedescommunes.com/713876/strategies-de-dynamisation-commerciale-6-erreurs-a-ne-pas-commettre/>



► DGE et ANCT, **Méthode d'autodiagnostic : La vacance de locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises, la définir, la mesurer, la qualifier pour mieux la combattre**, DGE et ANCT, juin 2020

La vacance commerciale est une problématique récente. Jusque dans les années 2000, elle était considérée comme un simple fait du marché lié à une nécessité de rotation pour le bon fonctionnement des affaires économiques ou dû à un léger retard dans l'ajustement entre l'offre et la demande.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35401



► ARAB, Nadia ; MIOT, Yoan. **La coproduction publique-privée de la ville : quand et comment les rez-de-chaussée commerciaux deviennent une affaire publique**. in FLEURY, Antoine **Le petit commerce dans la ville-monde**, Editions l'Oeil d'Or, 2020.

Des contributions étudiant les évolutions et la place des petits commerces dans les grandes villes françaises. Les analyses mettent en lumière le renouveau de ces lieux du fait des migrations internationales, leur imbrication dans des dynamiques urbaines, politiques et économiques dépassant les frontières de la ville ou encore la capacité d'adaptation des commerçants et la diversité des magasins.

► FONCIERES DE REDYNAMISATION



Le réseau national des foncières de redynamisation

Dans le cadre du Plan de relance, la Banque des territoires s'est engagée à créer ou structurer 100 foncières de redynamisation, pour soutenir 6 000 commerces et activités de proximité. Afin d'accompagner la montée en compétences des opérateurs de ces foncières, un réseau national des foncières de redynamisation des territoires a été créé le 1^{er} juillet 2021, en partenariat avec la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FEPL).

En savoir plus

La Banque des territoires a contribué au développement des foncières de redynamisation et a pu mettre en place un réseau national et de nombreuses ressources et retour d'expériences sur ces foncières. L'ensemble de ces connaissances est disponible sur un [site dédié](#).



► Livre blanc, **Les foncières de redynamisation territoriale : un pouvoir accru des collectivités pour leurs stratégies de revitalisation et d'attractivité**, Banque des territoires, septembre 2024

Dans ce livre blanc, découvrez comment la Banque des Territoires accompagne les collectivités et entreprises publiques locales dans la création de foncières de redynamisation territoriale pour l'acquisition, la réhabilitation et la gestion d'actifs immobiliers pour revitaliser les centres-villes et quartiers, grâce à des partenariats public-privé.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35402



ZOUARI, Nabil **Derrière le "ghetto", la centralité minoritaire : le rôle de la présence commerciale dans un quartier d'habitat social en rénovation**. Université de Lyon, 521 p. 2020

Cette thèse prend appui sur un centre commercial situé dans un quartier défavorisé de Vaulx-en-Velin.

Contrairement aux idées reçues, cet espace affiche une bonne santé économique et joue un rôle important pour les habitants, en dépit de son image dévalorisée auprès des pouvoirs publics. Il s'est transformé en une centralité métropolitaine grâce à des stratégies locales de résilience et un ancrage social fort. Pourtant, les autorités continuent de le percevoir à travers le prisme du communautarisme, entraînant des tensions et une régulation renforcée.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35399



► Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) **Le développement économique dans les quartiers en renouvellement urbain : Leviers pour innover dans le cadre des projets ANRU** - Agence nationale pour la rénovation urbaine, 144 p. 2022

Ce document est construit de la manière suivante:

Une introduction replace les grands enjeux du développement économique dans les QPV et mettant en perspective les liens à faire avec le projet de renouvellement urbain.

Des fiches thématiques reprennent les sujets abordés durant les groupes de travail en présentant des éléments de contexte, des outils, des méthodes et des expériences.

Des fiches projets présentent des initiatives expériences intéressantes sur le territoire.

Une fiche « Aller plus loin » présente de nombreuses ressources sur le sujet ainsi qu'un annuaire des contacts établis lors de ce groupe de travail pour poursuivre la démarche.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=34159

► EXPERIMENTATIONS ET IDEES



► TENDI, Michel ; **Lyon et Bordeaux demandent à expérimenter l'encadrement des baux commerciaux**, Localtis. 2025

Face à la "crise profonde" que traverse le commerce de proximité, les maires de Lyon et Bordeaux, Grégory Doucet et Pierre Hurmic, ont écrit au Premier ministre, ce mercredi, pour lui demander d'expérimenter un encadrement des loyers commerciaux.

<https://www.banquedesterritoires.fr/lyon-et-bordeaux-demandent-experimenter-lencadrement-des-baux-commerciaux?>



► ZAPALSKI, Emilie. **Une mission pour aider les commerces de proximité dans les quartiers**. Localtis. 2025

A l'occasion d'un déplacement à Saint-Quentin dans l'Aisne le 28 mai 2025, Juliette Méadel, ministre déléguée chargée de la Ville, a annoncé le lancement d'une mission consacrée aux commerces de proximité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

<https://www.banquedesterritoires.fr/une-mission-pour-aider-les-commerces-de-proximite-dans-les-quartiers?>



► VAN EECKOUT, Laetitia; **Thomas Kirszbaum, enseignant-chercheur : « La mixité sociale n'est pas qu'une affaire de logement »** » Le Monde, 2024

Le bilan de vingt ans de politiques de rénovation urbaine est décevant, constate le chercheur. Il plaide pour une approche intégrée, prenant en compte commerces, équipements, sécurité, transports et offre scolaire. Et misant aussi sur la participation active des citoyens aux projets.

https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2024/02/02/thomas-kirszbaum-enseignant-chercheur-la-mixite-sociale-n-est-pas-qu-une-affaire-de-logement_6214366_4811534.html



► Cerema, **Initiatives, expérimentation et créativité pour revitaliser les centres bourgs**, septembre 2018

A l'occasion du programme de revitalisation des centres-bourgs, le Cerema a réalisé des fiches pratiques sur différents aspects de ces opérations. 14 fiches thématiques sont désormais regroupées dans un recueil, et les 52 fiches territoriales sont aussi publiées afin de partager ces nombreux retours d'expériences.

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/revitaliser-centres-bourgs-fiches-du-cerema-appuyer>



- STEINDORSSON, Maximilien ; **Halls et abords, expériences pour des espaces collectifs supports de bien vivre**, Résovilles, Grand angle, novembre 2024

De RDC en difficultés aux RDC de qualité : expériences et réflexions pour des espaces participant à la qualité de vie des habitants

<https://www.resovilles.com/halls-et-abords-dimmeubles-enjeux-et-experiences-cycle-de-diffusion/>



- métropolitiques Rottmann, David ; **Pour une ville « passante, poreuse et profonde » Métropolitiques 2024**

Issu d'une enquête sur les interactions entre espaces publics et espaces privés dans des villes des Suds comme des Nords, le livre richement illustré de David Mangin et Soraya Boudjenane plaide pour un urbanisme attentif à l'expérience du piéton.

<https://metropolitiques.eu/Pour-une-ville-passante-poreuse-et-profonde-une-attention-a-l-experience-des.html>



- ZOUARI, Nabil « **En banlieue, les projets de rénovation urbaine menacent des petits commerces, pourtant dynamiques** » Le Monde.2020

Ignoré des pouvoirs publics, le tissu économique des quartiers populaires est menacé par les projets de rénovation urbaine, explique le chercheur Nabil Zouari, dans ce nouvel épisode de « L'Abécédaire de la ville » consacré à la lettre P, comme « petit commerce ».

https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/08/28/en-banlieue-les-projets-de-renovation-urbaine-menacent-des-petits-commerces-pourtant-dynamiques_6050201_3234.html



Revitalisation des activités en centre-ville et centre-bourg



- Cerema, **Revitalisation des activités en centre-ville et centre-bourg**, Cerema, juin 2020

Elaborée pour les Outils de l'aménagement, cette fiche est dédiée à la revitalisation des activités en centre-ville et centre-bourg. Elle synthétise les réflexions d'un groupe de travail organisé sur ce thème le 30 janvier 2020 par le Cerema, et réunissant des acteurs de l'aménagement, de l'urbanisme et du développement économique.

<https://outil2amenagement.cerema.fr/ressources/guides-fiches/revitalisation-des-activites-en-centre-ville-et-centre-bourg>



► Apes Hauts-de-France, **Modèle de bail d'utilité sociale**, avril 2024

Dans les quartiers en rénovation urbaine, dans les locaux en pied de résidence collective, dans les dents creuses des rues commerçantes, dans les centres bourgs, nombreux sont les endroits où les habitants, les collectivités, les promoteurs ou les propriétaires souhaitent voir s'implanter des activités issues de l'économie sociale et solidaire ou de l'économie responsable. Pour l'Apes Hdf et la Cie des Tiers-Lieux ces commerces doivent faire l'objet d'une contractualisation nouvelle, contribuant à la pérennité de leur implantation et mettant en valeur leur utilité sociétale.

https://movilab.org/wiki/Mod%C3%A8le_de_Bail_commercial_d%27utilit%C3%A9_sociale_-_BCUS



FLEURY, Antoine ; **Du quartier à la ville durable ? Les commerces de proximité dans l'action de la Mairie de Paris** Presses universitaires de Rennes (PUR), p.171-183. 2010

Depuis les années 1960, le commerce francilien a été marqué par le développement des grandes surfaces, principalement en banlieue. Dans ce contexte, si la centralité commerciale parisienne s'est maintenue, c'est au prix de profondes transformations du paysage commercial, souvent assimilées à une " crise " du commerce de proximité par la population et les élus.

Il n'est donc pas étonnant que les pouvoirs publics aient placé le commerce de proximité au cœur de leur politique. L'objectif de ce document est de décrire les leviers d'action mis en place par la mairie de Paris depuis 2001 pour revaloriser les commerces de proximité, tout en caractérisant leur insertion spatiale et les différents objectifs poursuivis.

A partir de là, il s'agira de mesurer quelle est la part du développement durable dans les présupposés de cette action, tout en évaluant la durabilité effective des interventions.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35400



Association nationale des Tiers-lieux (ANTL), **Guide Quartiers d'avenir, Retours d'expériences et boîte à outils pour faire tiers lieux dans les quartiers**, 2024

L'ANTL publie le guide Quartiers d'Avenir, co-construit avec la Fondation MACIF et l'Union Sociale pour l'Habitat. Il rassemble retours d'expériences, outils et méthodes issus d'un an d'accompagnement de 9 tiers-lieux en quartiers.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35224



► RTES, **Accès au foncier des acteurs de l'ESS**, enjeux et leviers pour les collectivités, Collection Repères, janvier 2025

A la croisée d'enjeux économiques, écologiques, sociaux, le foncier est un levier majeur des politiques publiques, notamment d'économie sociale et solidaire. Ce guide explore les moyens de renforcer l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS, mais aussi les contributions possibles des acteurs de l'ESS aux problématiques foncières auxquelles sont confrontées les collectivités. Ce guide pratique et pédagogique fournit des clés précieuses pour les élu.es, technicien.nes, acteurs

associatifs et porteurs de projets souhaitant repenser le foncier comme un bien commun, au service des territoires et de leurs habitants.es.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=33445



► **ANCT et RTES, L'ESS, un atout pour la Politique de la ville,** collection Comprendre, mars 2025

Cette publication, réalisée par le Réseau des collectivités locales pour une économie sociale (RTES), vise à faire découvrir l'ESS et son écosystème aux professionnels de la politique de la ville en les sensibilisant au rôle essentiel de l'ESS dans les quartiers prioritaires. Parmi les thèmes abordés : les spécificités de l'ESS, les politiques qui y sont dédiées, ainsi que l'importance des coopérations entre acteurs. Elle est complétée par une seconde publication Économie sociale et solidaire dans les QPV : quels leviers pour les collectivités territoriales ? éditée dans la collection Agir de l'ANCT, ayant pour objet de présenter aux acteurs de la politique de la ville les leviers d'action dont ils disposent pour favoriser l'ESS sur leur territoire.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35221



► **ANCT et RTES, Économie sociale et solidaire dans les QPV : quels leviers pour les collectivités territoriales ?** Collection Agir, mars 2025

Comment les acteurs de la politique de la ville peuvent-ils agir pour favoriser le développement de l'ESS dans les QPV ? Quels sont leurs leviers d'action ? À l'occasion de la nouvelle génération des contrats de ville Quartiers 2030, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a souhaité, au travers de ce guide, les outiller en ce domaine. Soutien aux initiatives dans les quartiers, financements de l'ESS, accès au foncier, commande publique responsable... autant de thèmes abordés au travers de nombreux témoignages et retours d'expériences rassemblés ici par le RTES, le réseau des collectivités territoriales pour une économie solidaire.

https://biblio.reseau-reci.org/index.php?lvl=notice_display&id=35222

Les ressources proposées sont issues des [bases de données du RECI](#) et de [COSOTER](#) (ressources sur la cohésion).

Pour vos recherches documentaires :

<http://biblio.reseau-reci.org>

ou contactez Vianney HAEUW - 06 72 67 77 93- v.haeuw@irev.fr

IREV – centre de ressources Politique de la ville Hauts-de-France

Bât. Arboretum – 7ème étage

135 Bd Paul Painlevé – 59000 Lille

Suivez nos dernières actualités et accédez à l'ensemble des publications et événements



Ce document est issu des travaux de l'IREV sur la **dynamisation des rez-de-chaussée commerciaux en QPV**. Ces travaux sont soutenus par la Banque des territoires avec comme partenaires la Préfecture de région Hauts-de-France, la Région Hauts-de-France et l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France.

