



# Opposer le centre-ville et la périphérie : une fausse bonne idée ?

**Stéphane AVRIL**, Directeur Immobilier National – LIDL France

**Pauline WERLE**, Responsable de la Sécurisation des Opérations Immobilières – Lidl France

# Lidl, l'outsider de la distribution alimentaire française

Arrivée en France en 1988, Lidl représente aujourd'hui 25 bases logistiques, 1556 magasins répartis sur l'ensemble du territoire national et plus de 35 000 salariés.

L'activité économique de Lidl soutient plus de 180 000 emplois en France, dont 18 000 dans le secteur de la construction.

Fortement plébiscitée par les consommateurs français, LIDL représente 6,1 % des parts de marché sur les 12 derniers mois.



# Un concept immobilier adapté au potentiel urbain



## Les clés d'un concept plutôt **métropolitain** :

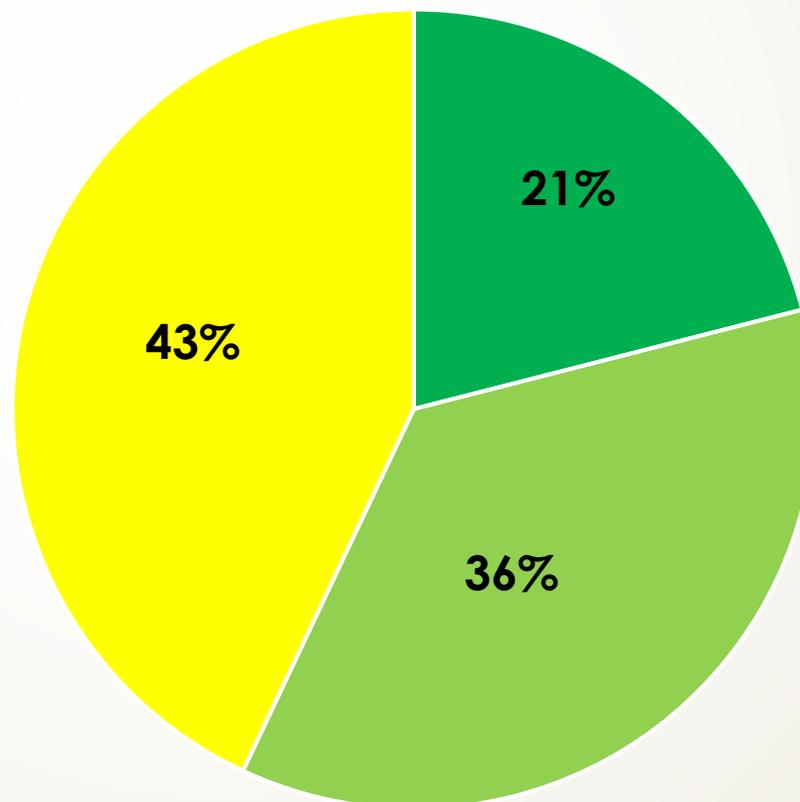
- Surface de vente : 1400 m<sup>2</sup>
- Un choix limité : 1600 références dont 90% de marques de distributeurs, le tout en libre-service
- Des courses en 30 minutes maximum
- Pas de galerie commerciale

La **ville** est un emplacement privilégié, permettant d'être au plus près de la clientèle et de limiter au maximum les déplacements.



## Un concept immobilier au potentiel urbain

**57% des magasins LIDL ont plus de 3000 habitants à 10 minutes à pieds**



- Magasins qui ont plus de 10 000 habitants à 10 minutes à pieds (magasins très urbains)
- Magasins qui ont entre 3000 et 10 000 habitants à 10 minutes à pieds (magasins urbains)
- Magasins qui ont moins de 3000 habitants à 10 minutes à pieds (Magasins de périphérie)

# Une implantation en zone urbaine fortement plébiscitée

« L'artificialisation des sols en France progresse à un rythme de 16 000 à 60 000 ha/an, rythme décorrélé par rapport à la croissance de la population »

France  
Stratégie

« La surface urbanisée par habitants est nettement supérieure à celle des pays voisins : la gestion territoriale en France doit être améliorée »

« La biodiversité subit une extinction de masse »

Plan biodiversité 2018

« Notre objectif consiste à supprimer, d'ici à 2050, toute augmentation nette de la surface des terres occupées. »



Commission  
Européenne



« L'étalement urbain contribue au changement climatique »

Convention Citoyenne  
pour le Climat

## Les contraintes de l'implantation en centre ville

Exploiter une surface de vente adéquate permettant, outre la présentation de la gamme, un **confort** nécessaire aux clients et aux salariés

Disposer d'un minimum de **places de stationnement**

Assurer une **livraison** quotidienne

Eviter les **nuisances** sonores



## Repenser les concepts urbains

Il est donc nécessaire d'**innover** en imaginant des concepts urbains :

- plus vertueux
- moins consommateurs de foncier
- et adaptés à nos contraintes



# Réhabiliter ou requalifier les friches industrielles ou commerciales



TOURCOING (59)

# Réhabiliter ou requalifier les friches industrielles ou commerciales

TROYES (10)



# Réhabiliter ou requalifier les friches industrielles ou commerciales



LILLE (59)

# Optimiser le foncier en montant la surface de vente à l'étage



TOULOUSE (33)

# Optimiser le foncier en montant la surface de vente à l'étage

STRASBOURG (67)



# Oser la mixité en créant des bâtiments adaptés à nos contraintes



# Oser la mixité en créant des bâtiments adaptés à nos contraintes



LE HAVRE (76)

# Oser la mixité en créant des bâtiments adaptés à nos contraintes

NANTES (44)



## Repenser la périphérie

Les **zones rurales ou les centres-bourg** doivent avoir accès aux mêmes services que les citadins pour maintenir une dynamique et éviter la désertification, **tout en évitant au maximum l'artificialisation nette des sols.**

	Nombre de communes		Population 2010	
	Effectif	Part (en %)	Effectif (en millions)	Part (en %)
Communes densément peuplées	609	1,7	22,597	35,3
Communes de densité intermédiaire	2 996	8,2	19,111	29,9
Communes peu denses	19 968	54,5	19,655	30,7
Communes très peu denses	13 056	35,6	2,617	4,1
<b>Ensemble</b>	<b>36 629</b>	<b>100,0</b>	<b>63,981</b>	<b>100,0</b>

Champ : France métropolitaine, La Réunion et la Martinique.

Source : Insee, *Géographie 2012*.



## Repenser la périphérie

Les **zones commerciales** ne doivent plus être étendues mais reconstruites sur elles-mêmes en **retravaillant les bâtiments existants**.

Acteurs publics et privés doivent se concerter afin de prévoir leur **requalification** et améliorer leur accessibilité en **modes doux**.

## En périphérie, requalifier l'existant

VALENTIGNEY (25)



## En périphérie, privilégier la reprise des friches commerciales



## En périphérie, privilégier la reprise des friches commerciales



VAL DE MODER (67)



En périphérie, privilégier la reprise des friches commerciales



SEYNOD (74)

## En résumé ...

1. Privilégier une implantation urbaine
2. Assurer un développement vertueux des périphéries en repensant l'existant
3. Opposer ville et périphérie a peu de sens mais il est essentiel de **réinventer l'immobilier commercial**, quelque soit le lieu d'implantation, pour le rendre le plus vertueux possible

# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Evolution du concept architectural depuis 2012



Lidl à ses débuts

2012

2013

2015

2016

2020

Mise en place du 1<sup>er</sup> concept **éco-responsable** :

- utilisation de matériaux de construction qualitatifs
  - matériel technique de dernière génération
  - sur-isolation du bâtiment,
- qui permettent de réduire au maximum les consommations d'énergie et donc de réduire l'empreinte carbone.

100 % des supermarchés certifiés **ISO 50001**

Mise en place des premières **bornes de recharge** pour les véhicules électriques

- Mise en place des toitures **photovoltaïques**
- **Perméabilisation** des parkings
- Installation des **portes vitrées** sur les meubles réfrigérés

Ouverture des 1<sup>er</sup> **magasins à énergie positive** au FENOUILLET et à CHILLY MAZARIN

Dépôt du PC du 1<sup>er</sup> **magasin en bois** à EPINAL

# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur les magasins à énergie positive



FENOUILLET (31)

# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur les magasins à énergie positive



CHILLY MAZARIN (91)



# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur les magasins à énergie positive

### ► Economies d'énergies

- Changement de système de climatisation/chauffage
- Récupération des eaux de pluies
- Régulation de la tension électrique
- Candélabres photovoltaïques autonomes
- Eclairage intelligent



### ► Production d'énergies

- Ombrières photovoltaïques
- Toiture photovoltaïque

Eolienne (uniquement pour les sites fav.)

# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur les magasins à énergie positive

### ► Usage clients

- Borne de recharges pour vélo électrique
- Bornes de recharges pour voiture électrique



### ► Biodiversité

- Ruches, hôtel à insectes
- Eco-pâturage
- Façade végétalisée



- Potager partagé

# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur une conception en bois



# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur une conception en bois



EPINAL (88)

# Faire évoluer la qualité des bâtiments

## Zoom sur une conception en bois



PORTET SUR GARONNE (31)

## Conclusion : Eviter – Réduire - Compenser

Opposer la ville et la périphérie n'est pas une solution mais nous devons tous garder certains principes à l'esprit :



- **Eviter** l'étalement, ne pas aménager de nouvelles zones, de nouveaux ensembles
- **Réduire** au maximum notre impact en privilégiant la reprise des bâtiments existants et des concepts innovants
- **Compenser** uniquement en dernier recours lorsque la solution précédente n'est pas possible