

RDV ☞Audition ☞Revitalisation des centres bourgs

15-03- AN ☞14h

Avec **M. MUNCH**, Inspecteur des finances, Inspection Générale des Finances (IGF), Ministère de l'économie et des finances. L'**IGF** exerce une mission générale de contrôle, d'audit, d'étude, de conseil et d'évaluation en matière administrative, économique et financière, pour le compte des ministres chargés de l'économie et du budget.

M NARRING, du conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD). Le **CGEDD** est chargé de conseiller le Gouvernement dans les domaines de l'environnement, des transports, du bâtiment et des travaux publics, de la mer, de l'aménagement et du développement durables des territoires, du logement, de l'urbanisme, de la politique de la ville et du changement climatique.

2 des 4 auteurs d'un **récent ouvrage très complet et de référence sur le sujet** : le rapport sur « *la revitalisation commerciale des centres villes* ». Pierre Narring, Jean-Paul Le Divenah, CGEDD, Julien Munch, Camille Freppel, IGF. Publié le 20 octobre 2016.

Résumé :

« Avec près d'un rideau sur dix baissé, la vacance commerciale s'aggrave et touche les centres des villes moyennes en France. Ce phénomène de dévitalisation des centralités urbaines, bien que contrasté d'un territoire à l'autre, devient préoccupant. Les travaux menés par la mission confirment qu'il ne peut y avoir de vitalité commerciale en centre-ville sans une démographie dynamique et une situation socioéconomique favorable, de bonnes conditions économiques d'exploitation et un environnement urbain adapté, un équilibre à préserver entre périphérie et centralité et une adaptation rapide des acteurs du commerce à l'évolution des modes de consommation et des attentes des clients. Il revient aux élus d'engager et de mettre en œuvre une stratégie globale adaptée à la situation de leur territoire. Pour qu'une inflexion du phénomène de dévitalisation commerciale se produise dans les villes moyennes, la mission préconise le lancement d'un agenda « Commerces en cœur de ville ». L'État pourrait ainsi encourager les projets de requalification commerciale. Les actions pour une reconquête commerciale des centres-villes doivent reposer sur trois dynamiques : celle des commerçants, des collectivités locales et de l'Etat. L'agenda doit mobiliser les cinq leviers d'action structurels : une incitation à définir des stratégies locales ; une meilleure organisation de l'offre commerciale ; une bonne coordination des acteurs ; un accompagnement des commerçants ; une mobilisation et une gestion du foncier commercial par la puissance publique. L'ambition de l'agenda est aussi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un label favorisant la mise en réseau. Enfin, il semble pertinent d'engager une négociation à l'échelle européenne pour qualifier la protection des centres-villes comme une raison d'intérêt général. »

Compte rendu du RDV :

Le rapport se concentre sur les villes moyennes (10 000 à 100 000 hab). Les problématiques sont communes pour des villes de ces tailles, et leur cas n'avait pas encore été abordé ».

Le rapport se concentre sur le commerce, mais bien sur les conséquences de la dévitalisation sont bien plus larges.

On peut classer les causes en 3 catégories :

- Marché de consommation : paupérisation de la population, éloignement des lieux de vie
- Environnement commercial : équipement (ex : commissariat, rue piétonne 🚶)
- Offre commerciale : diversité des commerces, fiscalité, etc.

Outils :

Selon les auteurs, il existe beaucoup d'outils déjà dans la Loi. Ils devraient être mieux exploités.

Ex : la loi NOTRe confère à l'interco une compétence de « politique locale du commerce ».

Peut-être que la régulation devrait être mieux encadrée. Les auteurs préconisent par exemple que la décision d'exploiter au-delà de 2500 ha soit prise par une commission régionale d'aménagement commercial (et non départementale). Et que cette décision soit basée sur une étude d'impact réalisé par un tiers indépendant. Enfin la Commission nationale d'aménagement commercial devrait prioriser ses critères d'appréciation d'un projet. (art 49 Loi Pinel, ACPTE).

Ils préconisent également de développer le volet commercial des SRADDET et SCOT.

Les politiques publiques devraient être plus cohérentes : la dernière révision des valeurs locatives a encore accentué l'intérêt de se trouver en périphérie par rapport au centre-ville.

Proposition de baisser le seuil d'autorisation d'exploitation (LME l'a passé de 300m² à 1000 m²), en fonction de la zone de chalandise de la ville. Ex : Espagne et Catalogne.

Les monnaies locales peuvent également trouver une place dans ces dynamiques.

Les clés de la réussite :

- La réflexion doit être globale.
- Le redressement nécessite du temps.
- Mettre du collectif : il faut une organisation pérenne de commerçants. Si ce n'est pas le cas, c'est aux pouvoirs publics de les y inciter.
- Développer les attraits touristiques et la qualité urbaine
- Poser un diagnostic de territoire.

Bercy a confié à la chambre 3C la mission d'un observatoire national sur le commerce en Centre-Ville. Mais à ce jour le diagnostic fin par territoires n'est pas suffisant. Les données existent mais ne sont pas recoupées (INSEE, DGFIP, CCI). Cette collecte pourrait être du ressort des CCI, par une contractualisation avec l'Etat par exemple. La Caisse des dépôts pourra jouer un rôle dans la subvention d'ingénierie et l'accompagnement. Ils le font déjà à travers leur programme « Centre ville ».

Europe :

Le phénomène est partagé au niveau européen. Il est intéressant de constater que plusieurs pays plus « libéraux » que la France, comme le RU ou l'Allemagne, ont mis en avant plusieurs principes européens devant celui de « liberté d'installation et d'établissement » pour protéger les centres villes : « protection des consommateurs » et « aménagement du territoire ». Ces pays ont porté comme « raison impérieuse d'intérêt général » la préservation des centres villes existants. Les auteurs préconisent de porter la question au niveau européen. La Commission européenne l'a abordé dans une communication du 31 janvier 2013 intitulée « Un plan d'action européen pour le commerce de détail ». Ce rapport a fait l'objet d'un avis du Parlement européen en date du 14 novembre 2013 qui rappelle l'importance du commerce de proximité comme élément de lien et de vie sociale et recommande aux autorités locales et régionales d'adopter une approche équilibrée entre centralités et périphéries. Peut-être un axe de reconstruction.