

Redynamisation de centres-villes : des solutions existent

Développement économique

Les Assises pour la revitalisation économique et commerciale des centres-villes, organisées au ministère de l'économie le 28 février, ont permis de mettre en avant les bonnes pratiques de certaines collectivités précurseurs en la matière, et d'insister sur la nécessaire coordination des différents acteurs.

Le phénomène de la dévitalisation des centres-villes, qui touche moyennes et petites communes, attire petit à petit l'attention des pouvoirs publics.

Après le rapport conjoint de l'Inspection générale des finances et du CGEDD

relatif à la revitalisation commerciale des centres-villes remis en octobre à la secrétaire d'Etat chargée du commerce et de l'artisanat Martine Pinville, les Assises du même nom, organisées le 28 février, ont réuni professionnels et élus locaux.

En ouverture, une présentation de l'INSEE issue de l'étude "les entreprises en France" - édition 2016 a permis de dresser un panorama du commerce de centre-ville et de ses évolutions, dans les 250 aires urbaines de plus de 20 000 habitants.

Dans ces territoires, en 2014, un magasin sur trois se trouve en centre-ville, et 25% de l'emploi salarié du commerce y est localisé. Entre 2004 et 2014, l'emploi dans le commerce de centre-ville a reculé (à l'exception des grandes métropoles) : il a baissé dans 85 % des aires urbaines de 20 000 à 199 999 habitants.

L'étude démontre par ailleurs que la présence d'un patrimoine architectural, d'une activité touristique et d'un niveau de vie élevé de la population sont des facteurs de dynamisme des centres-villes.

Pour Christophe Queva, maître de conférences en géographie à la Sorbonne, le phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

la périurbanisation ;
le faible dynamisme démographique de ces villes ;
la crise économique qui a amené la fermeture de sites industriels - aujourd'hui des friches qui peuvent être un potentiel de développement ;
ou encore certaines politiques nationales comme la refonte de la carte militaire et judiciaire qui ont fragilisé des villes petites et moyennes.

Un besoin de proximité

Pour Julien Munch et Pierre Narring, les auteurs du rapport relatif à la revitalisation commerciale des centres-villes, deux grandes tendances se dégagent dans les attentes des usagers : ils réclament un retour à la proximité du commerce, qu'elle soit physique, ou via internet. Par ailleurs les centres-villes doivent redevenir des lieux de destination, attractifs.

Leurs propositions d'action reposent sur cinq axes :

l'encouragement à la mise en place de stratégies locales concertées, un travail sur les équilibres des différentes centralités commerciales au travers des documents d'urbanisme, une coordination des différents acteurs du commerce et des élus locaux, un accompagnement des commerçants à l'adaptation au commerce de

demain, un travail sur le foncier.

De nombreuses collectivités se sont attaquées au problème depuis des années, à l'image de Mulhouse, qui travaille sur son plan "Mulhouse grand centre" depuis 2010, avec une action globale sur l'habitat, les espaces publics, la mobilité avec l'arrivée du tramway et une politique volontariste sur le stationnement, l'embauche d'un manager du commerce.

Bourg-en-Bresse mène également un plan de revitalisation de son centre-ville depuis 2010 : "c'est une stratégie de moyen terme, il faut un minimum de continuité", précise Jean-François Debat, le maire de la commune. "Il nous fallait bloquer les extensions et créations de moyennes et grandes surfaces en périphérie, le seul moyen c'est de maîtriser le foncier, et d'utiliser les règles d'urbanisme."

Dans le plan local d'urbanisme a ainsi été inscrite l'interdiction d'activités tertiaires sur certaines zones du centre-ville, pour éviter les ruptures de linéaires commerciaux avec l'installation de banques, assurances... Un manager de centre-ville a également été embauché et une négociation est en cours pour faire revenir des moyennes surfaces, mais exclusivement en centre-ville.

Observer pour piloter

Pour Stéphane Vergne, président de la section thématique sur la revitalisation commerciale des centres-

villes de la Commission de concertation du commerce, l'un des préalables aux actions est la mise en place d'un observatoire de la vacance, indispensable pour piloter les actions de redynamisation. Il faut par ailleurs un dispositif de coordination des tous les acteurs : commerçants, élus locaux, chambres consulaires...

Intervenue en clôture des Assises, Martine Pinville a annoncé le lance-

ment d'un nouvel appel à projets du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) au titre de l'année 2017, qui sera mis en ligne dans les prochains jours.

Le FISAC pourra intervenir pour des opérations collectives visant notamment à moderniser, diversifier, rendre accessibles physiquement et numériquement, et sécuriser des

commerces de proximité, non seulement dans les Zones de revitalisation rurale (ZRR) et dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV), parmi lesquels se trouvent déjà des centralités dégradées, mais également désormais hors des QPPV, dans les centralités commerciales connaissant un fort taux de vacance. ■

par D. Gerbeau

ENCADRÉS DE L'ARTICLE

Pour aller plus loin

La redynamisation des centres-villes, priorité des villes moyennes
Placer le commerce au cœur des stratégies locales

Encadre manuel 1

La Fédération du Conseil du commerce de France interpelle les candidats à la présidentielle

La Fédération du Conseil du commerce de France, qui regroupe 823 000 entreprises, et une trentaine de fédérations professionnelles, organise les états généraux du commerce le 21 mars prochain. A cette occasion, elle présentera sa plateforme de propositions pour l'élection présidentielle, avec un objectif, la préservation de l'emploi.

Elle réclame notamment une plus grande équité fiscale entre tous les acteurs du commerce, qu'ils soient physiques ou en ligne : la taxe sur les surfaces commerciales et la fiscalité locale assise sur l'emprise foncière des magasins pourrait ainsi être remplacées par une taxation fondée sur une valeur commune à tous les acteurs - valeur ajoutée via la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ou la vente via la TVA. Elle réclame également le report de l'entrée en vigueur de la réforme des valeurs locatives foncière des locaux professionnels prévue en 2017 pour réaliser de nouvelles simulations et mieux mesurer son impact.

"Aujourd'hui 7% des ventes se font sur Internet, mais dans certains secteurs comme les produits culturels, on monte à 40%. Y compris pour les indépendants, il faut mettre en place des aides à la modernisation, et au passage à la digitalisation des points de vente - pourquoi pas sous forme de crédit d'impôt. Le e-commerce peut servir à développer le commerce indépendant", estime William G. Koeberlé, président du CDCF. Certaines collectivités vont dans ce sens, en proposant à leurs commerçants des plateformes mutualisées de vente en ligne, ou des points de livraison mutualisés. La fédération réclame également un allègement de la réglementation de l'urbanisme en cas de rénovation ou d'extension des bâtiments existants. En ce qui concerne la dévitalisation des centres-villes, le CDCF propose la mise en place de plans d'actions locaux et un plus grand dialogue avec les commerçants et la mutualisation de certains dispositifs.

