



Centre-Ville 2018

GRANDE CAUSE NATIONALE

URGENT



“J’aime mon coeur de ville, j’en prends soin !”

centre-ville 

en mouvement

WWW.CENTRE-VILLE.ORG

Les demandes suite aux 80 auditions, des propositions concrètes

“ *Le centre-ville, une alchimie d'intérêt général* „

L'association d'élus locaux et de parlementaires, Centre-Ville en Mouvement, a acquis une véritable expertise depuis quinze ans sur le renouveau des centres-villes. Nous alertons sur la priorité de refaire des centres-villes des lieux centralisateurs des flux, des lieux de référence pour l'ensemble de la ville. Cela passe à la fois par l'urbanisme et l'habitat, le commerce et l'artisanat, la mobilité et la logistique urbaine ou encore le numérique. Centre-Ville en Mouvement joue un rôle de plateforme d'échange d'idées et de bonnes pratiques à travers l'organisation de différents événements. En douze ans d'existence, les Assises du Centre-Ville sont devenues un rendez-vous incontournable avec pour la première fois cette année des Assises Européennes pour découvrir ce qui se fait dans les centres-villes hors de l'Hexagone. Des visites de terrains lors de rencontres régionales et dans plus de cinquante villes à l'international ainsi que l'adhésion de près de 300 villes membres du Réseau des Centres-Villes Durables et de l'Innovation confortent également ce partage d'expériences. Le label de « Grande Cause Nationale en 2018 » serait un atout exceptionnel en termes de communication pour associer plus largement la population et tous les acteurs à cette question primordiale de nos cœurs de ville.



Un constat partagé pour les centres-villes

Notre action part d'un constat justifié au fil des ans qui fait aujourd'hui une quasi-unanimité. Depuis quinze ans en effet, les diagnostics, les rapports officiels (du Sénat en 2017 ou encore de l'Inspection Générale des Finances et du CGEDD en 2016 « Revitalisation des centres-villes ») ainsi que diverses enquêtes convergent vers les mêmes conclusions : la vacance commerciale augmente, les habitants quittent des centres-villes vieillissants, paupérisés, se dégradant, les services publics et les professions libérales se déplacent à l'extérieur de la ville. Plus inquiétant, l'accélération récente de ces phénomènes déjà bien connus conduit à une ghettoïsation du centre-ville et à une disparition de sa fonction de centralité. En somme, les centres-villes, notamment ceux des petites et moyennes villes, se meurent. Dans le même temps la ville s'étend inexorablement de manière quasi-anarchique. Les chiffres sont parlants, et même criants ; pour la seule année 2016, la surface des zones d'activité commerciale a augmenté de 22% dont 90% en périphérie ; parallèlement, le pouvoir d'achat ne progresse que de 1,5% ! La course aux mètres carrés à l'extérieur des villes pénalise tout le monde et s'inscrit dans des logiques de rentabilité financière de sociétés d'investissement immobilier dont les véritables besoins du territoire et des consommateurs ne sont pas l'enjeu. Il est donc impératif d'agir pour le centre-ville car nous avons tous à y perdre.

Des nouveaux modes de vie, de nouvelles aspirations

Rien n'est définitivement joué mais il faut agir au plus vite. Outre un consensus fort des élus comme de la population quant à la nécessité d'une intervention sur le centre-ville, une nouvelle génération d'élus émerge, plus sensible à la survie du centre-ville, et de nouveaux publics sont intéressés par le centre ; des ménages éclatés qui recherchent la proximité du centre-ville, une partie de la génération des 30/40 ans qui se détourne du modèle pavillonnaire, les personnes âgées en demande de proximité et de produits et de services adaptés. Face à des dotations de l'Etat en baisse, les villes qui sont déjà les plus touchées par la dévitalisation de leur centre sont en peine pour mettre en place ces stratégies.

Un moratoire d'un an sur l'extension de surfaces commerciales en périphérie pour réfléchir

Nous voulons demander à l'Etat de déclarer un moratoire d'un an sur l'extension des zones commerciales périphériques. Loin de penser que cette seule mesure pourrait miraculeusement résoudre les problèmes de fonds auxquels

sont confrontés les centres-villes, nous croyons surtout qu'elle doit permettre de porter au cœur du débat public un projet global d'aménagement du territoire. Ne nous y trompons pas, le but n'est pas pour nous de mener la guerre à la grande distribution qui peut avoir toute sa place en centre-ville comme locomotive et en complémentarité d'autres commerces. Il s'agit seulement de se donner le temps d'une réflexion collective associant l'Etat, les collectivités, les citoyens pour revenir à une situation d'équilibre depuis longtemps dépassée.

Que l'Etat montre l'exemple

Ainsi, nous demandons à l'Etat et aux collectivités de montrer l'exemple en refusant de délocaliser leurs administrations en périphérie comme cela se fait trop souvent pour les hôpitaux, pour les agglos, les Hôtels de Région, et même les CCI ou CMA... Un allègement des normes sur les règles d'accessibilité, en particulier pour les professionnels de santé, voire les PME en centre-ville doit encourager la relocalisation dans les centres. L'objectif est d'attirer une diversité de fonctions au cœur de la ville et continuer à s'y soigner, s'y éduquer, s'y divertir, y consommer, y flâner, s'y rencontrer et bien entendu y travailler.

Revoir la fiscalité locale

Il faut revoir la fiscalité pour le centre-ville. Le centre est déjà contraint par des valeurs foncières et des coûts de rénovation de l'existant élevés, des surfaces au sol restreintes, des normes de préservation du patrimoine qui font pencher la balance du côté de la consommation d'espace périphérique. Les coûts indirects générés par l'implantation en périphérie (réseaux et voiries, trafic automobile, etc.) et la gestion des friches commerciales reviennent à la collectivité ce qui n'est pas juste. Le centre doit donc bénéficier d'une compensation des opérateurs qui construisent en périphérie pour financer sa réhabilitation. Cela doit se faire dans la durée pour avoir une visibilité sur le long terme. Ainsi, le centre-ville pourra redevenir le lieu de référence, un lieu d'expériences intenses, conviviales, un lieu singulier.

Réfléchir au bon échelon d'intervention et à une volonté politique forte

L'instauration d'une fiscalité plus équitable, la tempérance des principes de libre établissement par les impératifs de protection de l'environnement et des consommateurs sont des demandes s'adressant non seulement à l'Etat mais aussi aux collectivités qui doivent faire preuve d'une volonté politique sans laquelle nous sommes condamnés au statu quo. Si le commerce et d'abord l'affaire des commerçants, il revient aux élus de déterminer une stratégie globale adaptée à la situation de leur territoire car rien ne se fait sans volonté politique solide, sans une vision d'ensemble et sans un document d'urbanisme précis. Si la responsabilité des élus est forte en ayant trop souvent cédé à des projets séduisants sans avoir idée de leur impact global sur le territoire, l'Etat peut aider à structurer les stratégies des communes les moins dotées en ingénierie. Nos auditions ont montré, entre beaucoup d'autres choses, que le commerce n'est qu'une fonction parmi d'autre de la stratégie urbaine. Une agence pour les villes moyennes et les bourgs doit accompagner leurs élus dans une démarche globale de type ANRU pour la rénovation du centre associant les parties prenantes.

Nous le voyons, les centres-villes disposent déjà multiples ressources que le politique, peu importe sa sensibilité, doit aller chercher à bout de bras. L'Etat a un rôle à jouer pour impulser un mouvement. Laisser nos centres-villes disparaître reviendrait à porter une lourde responsabilité dans la crise économique et démocratique actuelle.



80 AUDITIONS D'ÉLUS ET EXPERTS DU CENTRE-VILLE

Au mois de novembre, 4 demi journées d'auditions se sont tenues à l'Assemblée Nationale afin de recueillir plus de 80 constats et préconisations d'élus, de spécialistes et d'experts du centre-ville au niveau national sur le commerce, l'environnement, la mobilité et le management de centre-ville. Quelques extraits des propositions concrètes de ces auditions :

Retrouvez l'intégralité des auditions sur www.grande-cause-nationale.fr

VILLE DE CAEN

Joël BRUNEAU – Maire de Caen

Se servir du document d'urbanisme comme d'un vrai levier pour contingerer le développement commercial en périphérie ;

Remuscler l'offre de centre-ville et avoir une position offensive pour le centre-ville ;

Sortir d'un système d'autorisations gagnant une valeur en elle-même pour faire dépendre la valeur d'une autorisation à l'activité créée.

FÉDÉRATION DES MARCHÉS DE FRANCE

Monique RUBIN - Présidente et Nadine VILLIER - Secrétaire Générale

S'appuyer sur un état des lieux pertinent des commerces sur un territoire ;

Créer les conditions d'un environnement urbain favorable aux marchés et aux commerces traditionnels ;

Valoriser les produits locaux : Circuits-courts, faire venir les producteurs locaux, Valorisation des produits locaux avec un affichage particulier ;

La création d'une plateforme numérique de mise en relation ;

Redonner au marché la place historique qu'il occupe au cœur de la cité ;

Neutraliser la concurrence déloyale ;

Professionaliser les commerçants par des formations et valoriser les acteurs des marchés ;

La conquête de nouvelles clientèles ;

La modernisation des marchés.

SAVEURS COMMERCE

Sandrine CHOUX – Déléguée Générale

Instaurer un périmètre de zone franche urbaine ;

Exclure l'utilisation du droit de préemption lorsque l'acquéreur poursuit l'activité du cédant ;

Création d'un fond pour la réhabilitation des commerces ;

Accompagner la transition numérique ;

Aider l'équipement en véhicules propres ;

Reculer l'heure de fermeture des marchés à 14h ;

Réformer la fiscalité locale ;

Instaurer une formation minimum pour les nouveaux

primeurs ;

Reconnaître juridiquement l'existence d'un fonds de commerce sur les marchés.

LAET

Mathieu GARDRAT – Chercheur au LAET

Passer des expérimentations à la généralisation ;

Fournir des indicateurs et des concepts ;

Mettre en place des normes dans les documents d'urbanisme ;

Offrir des formations cohérentes par rapport aux besoins.

AID

Arnaud ERNST – Consultant et Chef de Projet

Rénover et adapter l'habitat ;

Resserrer les circuits marchands ;

Conserver et ou réimplanter les fonctions médicales, les services publics, la culture ;

Améliorer le confort et l'accessibilité, gérer le stationnement, traiter les espaces publics pour encourager la déambulation, déployer des terrasses et des marchés ;

Valoriser le patrimoine, animer la ville, créer l'événement ;

Travailler le positionnement alternatif et singulier du centre-ville.

FÉDÉRATION FRANÇAISE DE LA FRANCHISE

Chantal ZIMMER – Déléguée Générale

Plus de coopération entre les différents acteurs ;

La franchise comme vecteur d'innovation et locomotive.

FÉDÉRATION SOLIHA

Michel PELENC – Directeur Général et Nicolas ROUSSEAU - Coordinateur conduite de projets de territoires / chargé de mission conception et maîtrise d'œuvre

Améliorer le parc ancien existant ;

Améliorer et développer l'offre locative privée, notamment sociale ;

Développer l'accession à la propriété ;

Mener des opérations de restauration immobilière ;

Mener des travaux d'intérêt architectural pour une revalorisation patrimoniale.

VILLE DE GUISE ET COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THIÉRACHE SAMBRE ET OISE

François-Xavier FAVAUDON – Directeur Général de la Communauté de Communes Thiérache Sambre et Oise (CCTSO) ; Corinne LECIGNE – Directrice Générale des Services de la Ville de Guise ; Clément MANGOT - Chef de Projet revitalisation des Centres Bourg Architecte Ville de Guise-CCTSO

La régénération de l'habitat ancien comme moteur d'évolution ;

Concentrer les efforts à des endroits stratégiques de la ville pour régénérer le commerce... ;

...et régénérer les services ;

Rachat des commerces vacants et des bâtiments à forte valeur patrimoniale ;

Privilégier le couple diagnostic/stratégie ;

Ne pas créer de concurrence entre les territoires ;

Assurer une souplesse des outils ;

Former les personnels aux enjeux de la résorption de l'habitat insalubre.

L'ASSOCIATION NATIONALE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

Alphonse BELLONTE – Président de l'Association nationale – Président de l'EPF Smaf Auvergne – Maire de Saint-Nectaire (63) - Daniel BENTZ - Directeur de l'EPF Smaf Auvergne

La volonté politique des collectivités comme point de départ des opérations de rénovation réussies ;

Créer un EPFL pour chapeauter les opérations en centres-bourgs ;

Une mesure fiscale pour lutter contre la rétention foncière.

SEMAEST

Magali VERGNET-COVO – Responsable du développement

Redonner aux communes le droit de préempter les locaux commerciaux et de le déléguer à un opérateur ;

Créer des périmètres de renouvellement urbain en centre-ville et favoriser le portage foncier des locaux commerciaux, y compris par les Etablissements Publics Fonciers ;

Financer l'ingénierie de montage de dispositifs fonciers (par la CDC, le FISAC, ..), créer un PIA commerce innovation ;

Renforcer les opérateurs locaux (SEM d'aménagement et d'équipement) et développer des compétences commerce ;

Faciliter la création d'offices du commerce pour mutualiser les moyens (collectivités, associations de commerçants, enseignes, centres commerciaux, bailleurs...) de management du commerce

URBANIS

Caroline RANDELLI-GRANIER - Directrice d'études et Responsable de Développement Aménagement

Améliorer les indicateurs de connaissance de la qualité des

logements et des prix :

Tendre vers un patrimoine réveillé, vivant :

Ne rien faire sans une vraie stratégie de projet adossée à une chefferie de projet

Promouvoir et animer un cadre unique : les Villes Moyennes Renouvelées (VMR) :

Améliorer les dispositifs existants et cibler la qualité :

Oser changer de paradigme pour le commerce et l'accompagner de décisions symboliques et rapides :

Du numérique ! :

AGENCE BABYLONE

Henri de DREUZY – Président-fondateur de l'agence Babylone

Profiter des services rendus par la nature en ville ;

Valoriser l'existant et retourner la contrainte de l'eau ;

Faire de la ville un équipement public à ciel ouvert une «salle» polyvalente et multifonctions ;

Faire du citoyen un acteur de son centre-ville .

AGENCE DÉDALE

Julien BROUILLARD- Chargé de développement innovation numérique et urbaine et Laura FALZON - chef de projet innovation urbaine

Sensibiliser le grand public aux enjeux de l'espace public ;

S'appuyer sur la culture et la création pour redynamiser les centres-villes ;

S'appuyer sur le numérique pour développer des services innovants dédiés aux nouveaux usages de l'espace public ;

Concevoir des places et des jardins animés, modulables, évolutifs ;

Initier des démarches d'expérimentation pour inventer le centre-ville de demain ;

Imaginer un espace public co-construit et co-géré par les habitants.

L'AGENCE POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉGIONALE DU CINÉMA (L'ADRC)

Jean-Michel GEVAUDAN – Délégué Général et Christian LANDAIS – Architecte-conseil, Responsable des études

Etablir une stratégie locale équilibrée à la bonne échelle ;

Avoir une planification précise pour avoir une base de dialogue pertinente ;

Promouvoir des modèles d'implantation commerciale en centre-ville ;

Avoir des analyses d'experts sur des projets globaux.

VILLE DE LIMOGES

Emile-Roger LOMBERTIE – Maire de Limoges

- Mener une OPAH-RU pour les logements vacants ;
- Eviter une production normative alors que le constat politique est unanime ;
- Requalifier l'espace public ;
- Piétonniser des artères stratégiques du centre ;
- Animer le cœur de ville ;
- Maintenir une priorité de fléchage pour l'habitat.

BÉRÉNICE

Pierre CANTET – Directeur d'étude et Milan Sordet – Consultant, responsable innovation

- Faire du centre-ville : un lieu proposant un ensemble d'expériences intenses, diverses et singulières ;
- Un site qui inspire les vocations commerciales et entrepreneuriales ;
- Un espace connecté, exploitant au mieux les outils numériques.

SEMPRO DE LA VILLE DU PLESSIS-ROBINSON

Hervé CARANOBE - Manager de centre-ville du Plessis-Robinson

- Les fondamentaux de la stratégie foncière ;
- L'élus local ne doit pas être timoré en disant que le commerce relève du privé ;
- Communiquer une image positive du commerce de centre-ville ;
- Mener une stratégie foncière avec le PLU et les outils existants ;
- Implanter les commerces après les logements ;
- Une expérience spécifique au cœur de ville ;
- La création de SEM très bonne méthode pour une ville:
- Avoir une fiscalité différente ;
- Maîtriser les loyers pour lutter à armes égales ;

INSTITUT DES TERRITOIRES

Franck GINTRAND – Président

- Surtaxer la périphérie ;
- Surpondérer l'avis des villes périphériques dans les CDAC.

SYNDICAT DE LA LIBRAIRIE FRANÇAISE

Guillaume HUSSON – Délégué Général

- Maintenir les fondements de la loi de 1981 sur le prix unique du livre ;
- Lutter au niveau fiscal contre la concurrence déloyale de la vente en ligne ;
- Donner de la visibilité au portail LibrairiesIndépendantes.com pour l'ensemble de la librairie indépendante ;
- Susciter une mobilisation nationale et locale ;

Susciter la volonté politique.

VILLE DE MALAKOFF

Miloud SEBAA – Manager de commerce de la Ville de Malakoff

- faire connaître le métier de manager du commerce, ce qu'il apporte, le valoriser.
- Une formation spécifique est nécessaire aux candidats à ce poste.
- Il faut lui permettre de faire preuve de réactivité,
- taxe sur les nouvelles constructions de centres commerciaux qui serait reversée aux centres-villes impactés.
- Une concertation à l'échelle du département ou territoire pour l'élaboration de projets communs
- Accompagnement dans la transition digitale (e-commerce, applications dédiées, réseaux sociaux...)
- Exploitation de la data
- Mobilisation impérative de financements nécessaires aux projets locaux (territoire, département, région et état)
- Développements de nouveaux concepts : boutiques éphémères, commerces multi activités...
- Outils règlementaires pour une maîtrise foncière et commerciale de son tissu commercial (SEM, préemption, taxes diverses...)

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RODEZ AGGLOMÉRATION

William FRAYSSE - Manager du centre-ville et des centres-bourgs de la communauté d'agglomération de Rodez agglomération.

- Un travail en commun avec élus, commerçants et services techniques de la collectivité ;
- Réfléchir sur les comportements d'achats, en recherchant des complémentarités entre centre-ville et périphérie ;
- Le manager est le « switch » qui permet de connecter les différents acteurs et toutes leurs problématiques comme pour un ordinateur.

SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE POISSY (SEMAP)

Frédéric CHARPENTIER - Manager du Centre-Ville de Poissy et Directeur Général de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Poissy (SEMAP)

- Etendre la préemption des fonds de commerce aux baux neufs ;
- Développer les offices du commerce ;
- S'appuyer sur des Sociétés d'Economie Mixte (SEM) ;
- Développer les postes de managers de commerce avec les salaires du privé ;
- La principale mission du Manager de commerce.

FÉDÉRATION FRANÇAISE DE L'EQUIPEMENT DU FOYER

Pascal MALHOMME – Président

Fédérer les acteurs et impliquer le consommateur ;
Garantir des diagnostics indépendants ;
Créer un label régional.

CONFÉDÉRATION NATIONALE DE LA BOULANGERIE-PÂTISSERIE FRANÇAISE

Dominique ANRACT - Président

Favoriser des appels d'offres communs ;
Faire respecter les arrêtés préfectoraux instaurant la règle d'un jour de repos ;
Soutenir les initiatives d'implantation d'une boulangerie-pâtisserie ;
Mener une politique de relocalisation en centre-ville.

FÉDÉRATION DU E-COMMERCE DE LA VENTE À DISTANCE

Bertrand PINEAU - Responsable veille, innovation et Développement de la Fevad

Relancer l'observatoire de la logistique e-commerce ;
Sensibiliser et former les commerçants de centre-ville aux outils digitaux ;
Harmoniser les règles du commerce en ligne entre pays.

JONCTION

Marc SEROUGE - Consultant

Favoriser le déploiement des petites plateformes logistiques en centre-ville ou à proximité ;
Réserver du foncier logistique dans les opérations d'aménagement ;
Agir sur le temps d'occupation de la voirie par les véhicules de livraison.

Retrouvez l'intégralité des auditions sur www.grande-cause-nationale.fr



LES PROCHAINES ÉTAPES



Un carnet de santé adressé aux Maires de France pour faire un diagnostic de nos centres-villes



Mi-janvier nous connaissons les personnalités qui
souhaitent s'engager pour le centre-ville



www.grande-cause-nationale.fr