

Redynamiser les centres-villes, une cause perdue ?

OPHÉLIE COLAS DES FRANCS Le 27/12 à 06:00



Centre-ville de Lille. - Dziorek Rafal / shutterstock.com

Un magasin vide sur dix en moyenne en France... Depuis des décennies, les rideaux de fer tombent les uns après les autres sur les vitrines de centre-ville. Elus locaux, parlementaires et gouvernement veulent renverser la vapeur. Mais est-ce trop tard ?

« Entre 900 et 1000 centres-villes sont en très grande difficulté et une quarantaine au bord du gouffre. Certains cœurs de villes deviennent des mouroirs après 19 heures, arrêtons le massacre ! », s'est exclamé Patrick Vignal, député LRM de l'Hérault et président de Centre-Ville en mouvement à l'occasion d'une conférence de presse de l'association, le 7 décembre dernier. « Urgence », « chevet », « poumons manquant d'oxygène »... Avec sa métaphore filée médicale, l'élu interpelle l'Etat pour faire des **centres-villes la grande cause nationale 2018**. Il y a urgence. Le taux de vacance commerciale ne cesse de grimper : il est passé de 6,1 % en 2001 à 10,4 % en 2015, selon un rapport de l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Les plus sinistrées sont les villes moyennes de moins de 100 000 habitants : 55 % d'entre elles avaient un taux supérieur à 10 %, contre seulement 27 % des grandes agglomérations. Ce sont donc elles que le gouvernement a ciblé en annonçant un plan pour 2018. Insuffisant pour les élus locaux comme les sénateurs Rémy Pointereau (LR, Cher) et Martial Bourquin (PS, Doubs) qui travaillent sur le sujet de la revitalisation des centres depuis plusieurs mois et qui enjoignent le gouvernement à n'oublier aucun territoire.

Centre-ville mon amour

A en croire le deuxième baromètre CSA des centres-villes, **59 % des Français (64 % des 18-25 ans) sont attachés à leur cœur de ville**. Mais seuls 32 % d'entre eux jugent leur centre-ville dynamique. Pourquoi le boudent-ils? « *La France supporte les conséquences de son histoire, de ses villes construites autour d'un centre historique, un château, une église, qui ne vont pas dans le sens des consommateurs. Ces derniers ont besoin d'un accès simple, des équipements modernes type parking et des réseaux pour se connecter* », explique Eric Plat, président de la Fédération du commerce associé (FCA). Un constat partagé par Emmanuel Le Roch, délégué général de **Procos**. « *Le problème des centres-villes est la baisse globale de l'activité. Ils étaient autrefois un écosystème avec des services administratifs, des logements. La construction d'habitations en périphérie a changé les*

habitudes globales. Les commerces périphériques sont devenus les commerces de proximité », souligne-t-il.

Et les magasins de centre-ville n'ont pas fini de manger leur pain noir. L'an dernier, le volume des surfaces commerciales autorisées a augmenté de 22 % - dont 90 % ont été installées en périphérie - quand le pouvoir d'achat n'a augmenté que de 1,6 %, selon l'Insee. Pour interpeller les pouvoirs publics, l'association Centre-ville en mouvement réclame la déclaration par l'Etat d'un moratoire d'une année pour l'**extension des zones commerciales périphériques**. Pour Eric Plat comme pour Emmanuel Le Roch, opposer centre et périphérie est un non-sens. « *Dans les petites villes sans activité, les commerces en périphérie souffrent, eux aussi* », souligne Eric Plat.

Ces petites dont le cœur bat

Procos a montré dans un palmarès sur les villes les plus dynamiques de France en janvier 2017 qu'il n'y a en fait pas de fatalité. De petites cités comme Saint-Lô, Lons-Le-Saunier, Bastia, Gap ou Bayeux réussissaient à faire battre leur cœur de ville. Idem pour les villes moyennes comme Colmar, Annecy, Chartres, La Rochelle et Caen. Citons, parmi leurs atouts, une population urbaine avec un bon pouvoir d'achat, une masse de commerces critique et une bonne accessibilité.

Mais que faire des villes dévitalisées ? « *Il faut repartir à zéro, estime Emmanuel Le Roch. Donner envie, mettre en avant l'histoire, le patrimoine. Il faut redéfinir le bon périmètre en concentrant les efforts sur une zone plus réduite pour une meilleure dynamique. Il est essentiel aussi de retravailler l'accès au stationnement avec une bonne gestion tarifaire des parking* ». Un point de vue partagé par la FCA qui appelle aussi à créer des zones franches pour réduire les coûts d'implantation. « *Certaines villes vont devoir développer le tourisme, d'autres jouer la carte de l'industrie. Et il faut que les municipalités se dotent de managers de centre-ville, des "patrons" à l'image*

de ceux des centres commerciaux qui connaissent bien leur sujet. Tout ne se fera pas en un claquement de doigt : il a fallu 20 ans à Bordeaux pour se développer ! »

En déplacement à Cahors le 14 décembre dernier, le premier ministre Edouard Philippe a annoncé que l'Etat mobiliserait 5 milliards d'euros sur 5 ans pour redynamiser les centres-villes.

En savoir plus sur <https://www.lesechosdelafranchise.com/developper-reseau-franchise/ou-implanter/franchise-france/redynamiser-les-centres-villes-une-cause-perdue-53271.php?ZdJKCD5ZPDtzW50c.99>

LE CENTRE-VILLE : GRANDE CAUSE NATIONALE EN 2018 ?

Écrit le 11 novembre 2017

Par **Elodie BERVILY ITASSE**



Pour lutter contre la désertification commerciale et redynamiser les centres-villes, de nombreux élus se mobilisent.

« Les villes doivent renaître de leurs centres », tel est le cri d'alarme lancé par l'association Centre-Ville en Mouvement à travers la plume de son Président, Patrick Vignal, par ailleurs député de l'Hérault, dans un courrier adressé au président de la République en septembre dernier. L'association, qui rassemble 253 collectivités et qui organise chaque année les Assises Nationales du Centre-Ville veut en effet faire du centre-ville une « Grande Cause Nationale en 2018 » afin qu'une large réflexion soit menée sur le sujet. Car les villes de taille moyenne, tout comme les centres-bourgs, font face depuis de nombreuses années, à une raréfaction croissante de leurs commerces. Ainsi, la vacance commerciale moyenne des centres-villes, c'est-à-dire le taux de locaux commerciaux inoccupés est passé de 6,1 % en 2001 à 10,4 % en 2015. Et ce sont les villes de moins de 50 000 habitants qui sont les plus touchées par ce phénomène, avec une moyenne de 11,1 %. Parmi les villes en grande difficulté, on trouve Béziers, avec 24 % de vacance commerciale, mais également Calais, Orange Forbach, Perpignan, Montélimar, Lens, Vichy, Nevers, Guéret, Vierzon... qui affichent toutes une vacance supérieure à 16 %. Les centres-bourgs connaissent également une situation préoccupante.

Si les raisons de cette dévitalisation sont multiples, l'association pointe avant tout du doigt le fort développement des zones commerciales périurbaines voire « l'anarchie des autorisations d'

volume des surfaces commerciales autorisées a progressé de 22 % en 2016, dont 90 % ont été installées en périphérie. L'association Centre-Ville en Mouvement demande ainsi la mise en place d'un moratoire d'un an sur l'extension des zones commerciales hors des centres-villes pour réfléchir à de nouveaux critères de régulation des autorisations de construction permettant de préserver l'équilibre commercial des centres-villes et centres-bourgs.

Les membres de l'association se veulent néanmoins rassurés concernant l'attachement des Français à leur centre-ville. En effet, selon le baromètre co-réalisé avec l'institut CSA, 59 % des Français se disent attachés à leur cœur de ville, et même 64 % des 18-25 ans. Mais seulement 32 % d'entre eux le jugent dynamique et 90 % des Français ont le sentiment que leur modernisation doit être une priorité pour les maires.

Lutte contre l'invasion des zones commerciales : 45 ans d'échec

FRANCK GINTRAND / président de l'Institut des territoires Le 13/10 à 06:14



Lutte contre l'invasion des zones commerciales : 45 ans d'échec

En savoir plus sur <https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/cercle-174791-zones-commerciales-tant-de-reglementations-pour-un-si-grand-echec-2122037.php#5uGwAaeao1VcocX6.99>

LE CERCLE/POINT DE VUE - Depuis 1973, plusieurs lois visent à limiter l'expansion des zones commerciales en périphérie des villes. Hélas, aucun texte n'est parvenu à endiguer le phénomène.

Les grandes surfaces et les zones commerciales ? Le moins que l'on puisse dire, c'est que tout le monde s'accorde sur le fait qu'il y en a trop. Encore récemment, une centaine de députés et de maires, réunis dans l'association Centre-ville en mouvement présidée par Patrick Vignal (LREM), a demandé officiellement au Premier ministre de faire du

sauvetage des centres-villes une «grande cause nationale» et d’instaurer un moratoire sur les grandes surfaces de périphérie.

Après des années de réglementation, le constat d’échec devient flagrant. Les législations successives, mais aussi le nombre considérable de projets et propositions de loi restés sans suite, de rapports bien épais et d’interventions alarmistes témoignent autant de la volonté que de l’incapacité des élus à encadrer un secteur économique dont l’influence s’avère pourtant déterminante sur l’aménagement – ou la déstructuration – du paysage français.

Car les tentatives pour encadrer les grandes surfaces ne datent pas d’aujourd’hui. Tout a commencé en 1973. Cette année-là, **la loi Royer** se donne pour objectif de protéger le petit commerce contre le récent développement des hypermarchés. Les premiers articles du texte précisent vouloir éviter qu’une croissance désordonnée des «*nouvelles formes de la distribution*» provoque l’écrasement de la petite entreprise et le gaspillage des équipements commerciaux. On ne saurait être plus clair sur les objectifs. Et pourtant le simple rappel de ces intentions laisse rêveur tant c’est exactement l’inverse qui s’est produit.

Le pouvoir aux élus locaux

Si tout n’a pas été essayé, plusieurs formules ont été testées. Commençons par les commissions qui, dans chaque département, sont chargées d’autoriser – ou pas – les implantations de surfaces de 1.000 mètres carrés et plus.

En 1973, les représentants du monde économique pèsent autant que les élus locaux. En 1993, le rapport de force tourne à l’avantage des collectivités. Ne restent plus du monde de l’entreprise que le président de la CCI et celui de la chambre des métiers. L’accès aux responsabilités des élus locaux institué par la décentralisation est passé par là. De là à éjecter complètement les deux derniers représentants de l’économie locale de la composition des commissions, il n’y a qu’un pas.

Celui-ci est franchi en 2008. Il revient alors aux élus, désormais majoritaires, de décider seuls avec le concours de quelques experts, ce qui est encore aujourd’hui le cas. À compter de cette date, la question n’est plus de savoir qui pourrait avoir intérêt à dire non aux grandes surfaces – la réponse des pouvoirs publics est sans équivoque : certainement pas les acteurs économiques ! –, mais qui parmi les élus peut avoir intérêt à dire non. La réponse est d’une simplicité déconcertante : en fait, très peu.

Voter comme il faut

Pour des raisons logiques, la commune d'accueil est toujours favorable à l'ouverture. Pendant longtemps c'est elle, et elle seule, qui engrange les retombées fiscales d'une décision positive. C'est aussi son maire qui peut se prévaloir d'être à l'origine d'un nouvel équipement et de nouveaux emplois.

Et en cette période de déprime économique, ce genre de bonnes nouvelles n'a pas de prix. C'est si vrai que lorsque la commission retoque le projet (une décision rare, mais cela arrive), l'élus de la commune n'hésite pas à faire appel de la décision avec le soutien actif de l'entreprise. Mais pour les autres élus, qu'en est-il ? Le président du conseil départemental et le président du conseil régional ne demandent qu'à faire plaisir à leurs collègues. Que leur importe qu'une grande surface s'implante ici plutôt que là.

Quant aux autres communes, elles ne sont pas forcément ravies de voir leurs commerces concurrencés, mais lorsqu'il s'agit de voter, elles pensent au jour où elles solliciteront, à leur tour, l'ouverture d'une grande surface sur leur propre territoire. C'est le fameux mécanisme du «tu me donnes ton vote et je te donnerai le mien lorsque tu en auras besoin». Inutile donc de s'exposer à des mesures de rétorsion.

Reste la ville centre de l'agglomération. C'est elle qui, sauf à être demandeuse, subit de plein fouet la concurrence des zones commerciales de périphérie. Le problème c'est qu'en dépit de son importance stratégique, elle ne dispose que d'une voix, ou deux, grand maximum. Ses chances de pouvoir s'opposer à un projet sont par conséquent réduites si les communes périphériques sont d'un avis contraire.

Suréquipement commercial

Encore ne suffit-il pas aux élus de vouloir empêcher l'implantation d'une énième zone pour que celle-ci ne voie pas le jour. Il faut pouvoir justifier de retoquer un projet... Et sur ce plan aussi, la partie est loin d'être gagnée !

Le test économique, réalisé par comparaison entre le taux d'équipement en moyenne et grandes surfaces du secteur de la zone de chalandise et celui observé au niveau national ou départemental a été très vite érigé en critère dominant par la jurisprudence. Pour autant, il n'a pas suffi à freiner la multiplication des hypermarchés et des zones commerciales.

Il faut dire que, durant trente ans, la France s'équipe en grandes surfaces. Difficile dans de ces conditions d'évoquer un trop-plein. Or c'est juste au

moment où l'overdose menace et qu'il serait enfin justifié de refuser de nouvelles ouvertures qu'une loi supprime en 2008 la notion de suréquipement commercial.

Les vannes grandes ouvertes

A la suite de l'adoption de la loi de modernisation de l'économie (la LME), joliment surnommée par ses adversaires «la loi Michel Édouard» (en référence au patron du réseau Leclerc), les commissions se voient interdire d'invoquer les conséquences désastreuses de l'implantation d'une zone commerciale supplémentaire sur le tissu commercial existant. Au nom de la libre implantation voulue par l'Union européenne, elles ne peuvent plus baser leur décision que sur des critères liés à l'aménagement du territoire et au développement durable.

La France aurait pu faire un autre choix, mais soucieuse d'apparaître une fois de plus comme le bon élève de la classe, notre pays a accepté **ce que l'Allemagne s'est bien gardée de faire** : ouvrir grand les vannes. Certes, les critères environnementaux sont loin d'être absurdes. Bien au contraire. Si l'on s'en tient aux textes, l'opportunité du projet doit être jugée à l'aune de sa bonne intégration urbaine et paysagère, de ses conséquences en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des terres, de ses effets aussi sur l'augmentation du trafic automobile et des nuisances. Autant de points qui posent généralement problème.

Mais à partir de quel seuil justifient-ils un refus ? C'est tout le problème. Un projet tel que l' **InterIkea de Caen** érigé au milieu de nulle part, à quelques kilomètres seulement de la ville centre n'aurait jamais dû passer. Et pourtant, il y avait beaucoup à redire...

Grand bazar des critères d'évaluation

Si la bataille contre l'invasion des hypers a jusqu'à présent été largement perdue ce n'est pas par manque de volonté. Au contraire. En plus de quarante ans, le parlement n'a eu de cesse d'imaginer de nouvelles formules. Force est pourtant de constater qu'elles se sont révélées presque aussi inefficaces les unes que les autres. Même la loi Raffarin qui a, sans conteste, été la plus restrictive en abaissant le seuil des projets nécessitant une autorisation à 300 mètres carrés, n'a pas réussi à endiguer le phénomène.

Et c'est au moment où la notion de suréquipement commençait à devenir une réalité que la France a commis l'irréparable en interdisant d'interdire. C'est à compter de 2008, de la fameuse LME, que la bataille a été perdue. Depuis, les vannes sont grandes ouvertes et rien ne pourra empêcher qu'avec l'embellie de la conjoncture la multiplication des zones reprenne de plus belle.

Élisabeth Lamure, sénatrice du Rhône (LR), ne s'y est pas trompée lorsqu'en 2009 elle déclarait : *«les membres des CDAC ne savent pas très bien ce qui peut les autoriser à rejeter un projet d'installation dans la mesure où il n'existe pas de critères ni de normes partagées pour définir les exigences minimales à respecter en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.»*

On ne se rassurera pas en constatant l'échec de Val Tolosa, qui doit autant à des caractéristiques déraisonnables qu'à une mobilisation exceptionnelle. On ne corrigera pas la folie dont s'est emparé le marché en empruntant de vieilles recettes ou en corrigeant à la marge un système qui a définitivement fait la preuve de son inefficacité.

Récemment, la **loi Pinel a tenté de corriger le tir** de la LME en exigeant que les projets contribuent à la revitalisation du tissu commercial et à la préservation des centres urbains, tout en garantissant une proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie.

Mais comment hiérarchiser cette multiplicité de critères qui finissent par se contredire? En réalité, il s'agit désormais de tirer pleinement les conséquences des échecs passés. Et n'en déplaise à la grande distribution et aux centres commerciaux, la solution ne pourra venir que d'une réforme en profondeur à l'échelon national.

Franck Gintrand est président de l'Institut des territoires

En savoir plus sur <https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/cercle-174791-zones-commerciales-tant-de-reglementations-pour-un-si-grand-echec-2122037.php#5uGwAaeao1VcocX6.99>

Des élus lancent un SOS pour les centres-villes

07/09 | 15:24 | Par [Les Echos](#)

L'association Centre-Ville en mouvement, qui réunit plusieurs centaines d'élus, a écrit à Emmanuel Macron pour lui demander que les centres-villes, menacés de "désertification rapide", soient déclarés "Grande cause nationale 2018".



Téléchargez l'application LesEchos

