



La Ministre du Logement,
de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité

La Secrétaire d'État chargée du Commerce,
de l'Artisanat, de la Consommation
et de l'Économie sociale et solidaire

Paris, le **04 FEV. 2016**

A
Madame Marie-Christine LEPETIT,
Cheffe du service de l'Inspection Générale des
Finances

Et

Madame Anne-Marie LEVRAUT
Vice-Présidente du Conseil général de l'environnement
et du développement durable

Objet : Revitalisation commerciale des centres-villes

Les centres-villes des communes rurales (moins de 25.000 ha) et des villes moyennes (moins de 100.000 ha) sont confrontés à la désindustrialisation, au départ de certains services publics et à la paupérisation d'une partie de leur population. Ces phénomènes dégradent la qualité de leur cadre de vie. L'offre commerciale, facteur déterminant de l'attractivité de ces centres diminue. De nombreux signes de faiblesse soulignent d'ailleurs ces difficultés : augmentation de la vacance commerciale, taux de rotation élevés, performances en baisse. Or, le cadre de vie de ces centres-bourgs et de ces centres-villes repose sur la diversité des fonctions et particulièrement sur la présence de services et de commerces. Même si les situations sont contrastées avec des contextes locaux singuliers, certains chiffres traduisent des difficultés structurelles pour une part importante de ces territoires. Ainsi, le taux moyen de vacance commerciale atteint 8,5 % en 2014. Seuls les centres des plus grandes villes semblent épargnés par ce phénomène, même si le prix du foncier y constitue souvent un frein à la diversité commerciale.

Le développement du e-commerce, la valorisation des circuits-courts, et les nouveaux comportements des consommateurs sont aussi bien, des défis à relever que de nouvelles opportunités pour l'ensemble des acteurs du développement des villes en milieu urbain, rural ou périurbain.

.../...

Par la création du « contrat de revitalisation artisanale et commerciale », la loi Artisanat, Commerce et Très Petites Entreprises du 18 juin 2014 apporte une première réponse à la revitalisation commerciale des centres-villes. Ce contrat vise à favoriser la diversité, la modernisation des activités dans des zones marquées par la mono-activité, la dégradation ou la disparition de l'offre commerciale de proximité.

Ces constats invitent à mener une réflexion globale sur les causes du phénomène et les réponses à y apporter.

Dans un premier temps, vous identifierez les causes de ce mouvement de dévitalisation commerciale des centres villes qui apparaît comme la résultante d'un ensemble de phénomènes : croissance du commerce en périphérie (plus compétitifs et plus accessibles), financiarisation du commerce (placement financier au rendement élevé pour les zones commerciales périphériques), croissance des mètres carrés commerciaux (suroffre et concurrence exacerbée), concurrence entre territoires, croissance de la population périurbaine, logiques commerciales déconnectées du marché local, stratégies politiques locales, perte de l'attractivité résidentielle des centres et vétusté de l'habitat, inadaptation aux modes de vie actuel, courte chalandise, insuffisante accessibilité des centres villes aux véhicules, coût des mises aux normes des locaux anciens, sociologie de la population française, baisse des revenus dans de nombreux bassins d'emplois, désindustrialisation, affaiblissement des fonctions administratives, évolution des comportements des consommateurs (numérique, etc.). Votre approche devra donc bien intégrer les facteurs relatifs à l'urbanisme, la fiscalité ou les pratiques de consommation.

Une analyse comparative avec le Benelux, la Grande-Bretagne, l'Allemagne, l'Italie, l'Espagne devra préciser les spécificités qui ont conduit à des évolutions différentes afin d'identifier les éventuelles bonnes pratiques transposables en France.

Dans un second temps, la mission s'attachera à examiner l'efficacité des outils disponibles pour dynamiser les territoires et à formuler, dans une démarche prospective, toutes propositions visant à renforcer les moyens pour anticiper les risques de friches commerciales, de dévitalisation des centres-villes, et pour leur revitalisation. Cette action multiple et coordonnée impliquera les différents acteurs : Etat, collectivités territoriales, commerçants.

Pour alimenter ces diagnostics, il est demandé de vous appuyer sur plusieurs cas concrets issus de l'appel à manifestation d'Intérêt centres bourgs pour lesquelles vous pourrez également identifier des collectivités de moins de 50 000 habitants qui bénéficieront d'une partie des 300 millions (parmi le fond d'aide à l'investissement local d'un milliard d'euros) dédiés à leur revitalisation à partir du 2016.

La mission pourra s'appuyer sur les services de la Direction générale des entreprises, de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages. Elle devra également prendre en compte les éléments identifiés par le groupe de travail sur l'urbanisme et l'aménagement en milieu rural et péri urbain piloté par Frédéric Bonnet à la demande du Ministère du Logement. Par ailleurs, vous veillerez à consulter associations d'élus et représentants de la profession.

La mission s'attachera à présenter, d'ici le 1 juin 2016, un rapport opérationnel présentant les conditions de mise en œuvre opérationnelle de pistes d'évolution.


Sylvia PINEL


Martine PINVILLE