



Note :

La dévitalisation des centres-villes vue par l'APVF

Les petites villes, premières touchées par la dévitalisation des centres-villes, ont longtemps été les **parents pauvres** des politiques publiques en la matière. Les chiffres montrent bien qu'elles sont les plus fortement touchées. Le taux de vacance commerciale est supérieur à 10 % pour les communes comprises entre 10 000 et 50 000 habitants alors qu'il est de 6,8 % dans les métropoles. L'exemple d'Annonay est frappant avec environ 21 % de magasins vides aujourd'hui, contre 7 % en 2001.

Les causes de ce phénomène résident, en partie, dans **le déclin industriel et économique de certains territoires mais aussi dans le développement du commerce en périphérie et la dégradation de l'offre de logement dans nos cœurs de ville.**

La question de la dévitalisation des centres-villes englobe donc des enjeux liés à l'habitat, à la santé, mais aussi à la mobilité et à l'environnement.

A. Dates et chiffres clés sur la revitalisation des centres-villes

Chronologie :

- **2014** : Appel à manifestation d'intérêt " Centres-bourgs " avec 54 lauréats ;
- **Mars 2018** : Remise du rapport d'une Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes par André Marcon, maire de Saint-Bonnet-Le-Froid ;
- **Mars 2018** : Dévoilement des 222 villes retenues par le plan Action cœur de Ville qui bénéficieront d'une convention de revitalisation sur 5 ans pour redynamiser leur centre-ville ;
- **Juin 2018** : Adoption au Sénat puis transmission à l'Assemblée nationale de la proposition de loi portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs (Sénateurs : Rémy Pointereau (LR, Cher) et Martial Bouquin (SOC, Doubs));
- **Juillet 2018** : Présentation du Rapport Morvan sur la cohésion des territoires : des clés pour comprendre les dynamismes et fragilités qui traversent la France : proposition de la création de l'**Agence nationale de cohésion des territoires** ;
- **Octobre 2018** : Adoption en CMP du projet de loi Elan qui comprend des dispositions relatives à la revitalisation des centres-villes ;
- **2018-2019** : Phase de contractualisation du programme Action Cœur de Ville ;
- **8 novembre 2018** : Début des discussions de la proposition de loi portant création d'une Agence nationale de la cohésion des territoires.

Chiffres clés :

- **222 villes** retenues par le plan Action Cœur de Ville dont environ **80 petites villes** ;
- Budget du programme Action Cœur de Ville : **5 milliards d'euros sur 5 ans** (Caisse des dépôts : 1 milliard en fonds propres et 700 millions euros en prêts, 1.5 milliard d'euros d'Action Logement, 1.2 milliard d'euros de l'Anah) ;
- **700 collectivités** connaissent une situation critique soit 3 fois plus que le nombre retenu ;

- Taux de vacance commerciale supérieur à 10 % pour les communes comprises entre 10 000 et 50 000 habitants contre 6,8% dans les métropoles.

Exemple : Annonay : 21 % de magasins vides (contre 7 % en 2001).

B. Actions engagées pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes

- **Plan Action Cœur de Ville : 222 villes concernées**

Avec ce nouveau plan, l'État par le biais du CGET souhaite se placer en réel coordinateur du dispositif qui a pour objectif de :

- Améliorer l'action des collectivités par le biais d'une **aide à l'ingénierie**. La Caisse des dépôts (CDC) mobilisera rien qu'à elle 50 millions d'euros de fonds propres sur cinq ans pour soutenir l'accès à l'ingénierie ;
 - Réhabiliter les logements et améliorer leur performance énergétique notamment grâce à un **financement à hauteur de 40 millions par l'Anah** destiné à des opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres ;
 - Développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation en dispensant notamment les commerces de demande d'autorisation auprès de la commission départementale pour s'implanter en centre-ville ;
 - Simplifier les démarches et centraliser les demandes de financement de projets grâce notamment aux ORT et à la mise en place d'un « **guichet unique** » ;
 - Accompagner les commerçants dans la transformation numérique.
- **Les apports du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)**
 - Retour des représentants des chambres consulaires dans la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et obligation pour la CDAC d'informer les maires des communes limitrophes des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;
 - Droit à l'information des élus locaux sur les transferts des services publics hors des centres-villes ;
 - Mise en place des ORT (opération de requalification des territoires) qui remplacent les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD). L'ORT qui peut inclure plusieurs centres-villes fera l'objet d'un bilan annuel et d'une évaluation tous les 5 ans.
 - Dans une ORT, les projets commerciaux ne sont en principe pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, sauf quand la convention ORT prévoit un seuil de 2500 ou 5000 m² pour les commerces alimentaires ;
 - Dans une ORT, le Préfet peut suspendre pendant 4 ans maximum les demandes d'autorisation commerciale, après avis ou à la demande de l'intercommunalité ou des communes signataires de l'ORT et s'il le juge nécessaire au regard de la situation locale (chômage, vacance commerciale).

C. Des avancées récentes à surveiller et à approfondir

Positions de l'APVF sur le programme Action Cœur de Ville :

- Salue cette action concertée et transversale englobant les questions du commerce, du logement, des équipements et des services. A noter, que 10 des 12 mesures que préconisait l'APVF dans une note transmise au Ministre de la Cohésion des territoires ont été retenues ;
- Critique le nombre limité de villes associées et la mise sur le banc de petites villes en difficulté ; **Saint-Flour, Salins-les-Bains** pourtant retenues par l'appel à manifestation d'intérêt « Centres-bourgs ». Il serait intéressant d'avoir des précisions quant aux critères utilisés pour sélectionner les villes. Le programme de revitalisation des centres-bourgs lancé en 2014 mériterait également d'être prolongé et renforcé de manière à ce que les 54 petites villes qui en avaient bénéficié soient en mesure de mettre en œuvre les actions programmées.

Positions de l'APVF sur le projet de loi Elan

Concernant le projet de loi Elan récemment adopté en CMP, l'APVF salue la mise en place des opérations de revitalisation de territoires (ORT) et de plusieurs autres dispositifs qui permettent de lutter contre la dévitalisation des centres-villes à l'image de la possibilité donnée aux préfets de suspendre les autorisations commerciales en périphérie. Les ORT donnent désormais possibilité à toute commune et intercommunalité de contracter avec l'Etat afin de lutter contre la dévitalisation de leur centre-ville. Cette généralisation est un premier pas qui va dans le bon sens et qui doit être approfondi. Nous resterons par ailleurs vigilants quant au niveau des crédits alloués à ces politiques ainsi qu'au programme Action Cœur de Ville.

Propositions de l'APVF pour redynamiser les centres-villes :

- Créer dans toutes les villes en difficulté des **managers de centre-ville** dont les missions dépasseraient les prérogatives d'un manager uniquement dédié au commerce et permettra ainsi de coordonner les actions de l'ensemble des acteurs ;
- Développer la **fiscalité foncière immobilière** en faveur de la centralité et instaurer des **zones franches commerciales dans des périmètres restreints au cœur des petites villes en difficulté**. Dans ces zones franches commerciales, il pourrait être institué, au moins à titre temporaire, une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, de cotisation foncière des entreprises et de cotisation sur la valeur ajoutée pour tout commerce de proximité installé dans ces périmètres ;
- Encourager la **création de foncières commerciales publiques/privées** pour l'acquisition des murs et des locaux commerciaux en déshérence ;
- Engager une négociation à l'échelle européenne pour qualifier la protection des centres-villes comme **raison impérieuse d'intérêt général** et permettre ainsi la remise en cause des principes de libre concurrence qui empêchent la mise en place de mesures de restrictions commerciales pourtant nécessaires ;
- **Restructurer et réhabiliter les logements** pour proposer un habitat adapté aux nouvelles exigences en cœur de ville.