



**Entreprises et
Territoires d'Avenir**

VEILLE ... INFO ... VEILLE ... INFO... VEILLE ... INFO...

Veille info du 08 mars 2018 : **Plan Action cœur de ville les maires attendent des garanties**

Référence : Extraits de l'article de Michel Tendil - Localtis du 07/03/2018

Plan Action cœur de ville : les maires attendent des garanties

Le plan de revitalisation des centres-villes et son nouvel outil - l'opération de revitalisation de territoire - constituent "une avancée", selon l'Association des maires de France qui organisait une rencontre, mardi 6 mars, sur le thème de la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Mais les maires souhaitent des précisions sur le contenu et les financements. Les débats parlementaires sur le projet de loi Elan pourraient être l'occasion d'apporter quelques améliorations.

Ambitieux mais perfectible. C'est le sentiment des maires à l'égard du plan "Action cœur de ville" présenté par le gouvernement à la mi-décembre et dont la première "promotion" d'une trentaine de villes sera dévoilée à la fin du mois. Ambitieux car "c'est la première fois qu'on parle d'une approche transversale de réhabilitation", s'est réjoui Pierre Jarlier, maire de Saint-Flour, lors d'une rencontre intitulée "Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs : un enjeu majeur pour les territoires !", organisée au siège de l'Association des maires de France (AMF), mardi 6 mars. "Ces actions cœur de ville ne sont pas limitées aux villes moyennes (particulièrement touchées par la désaffectation de leurs centres, ndlr), il suffit qu'elles aient des fonctions de centralité", a assuré Pierre Jarlier, alors que de nombreux élus craignent d'être mis à l'écart. "On attend beaucoup de ce programme, notamment de ces ORT (opérations de revitalisation de territoire)", a affirmé le président de la commission aménagement, urbanisme, habitat et logement de l'AMF.

Contrat unique

Les ORT sont prévues à l'article 54 du projet de loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), qui devrait être présenté en conseil des ministres le 4 avril. Elles constituent en effet le bras armé du plan Action cœur de ville. Les ORT reprennent en les complétant les Orqad (opérations de requalification de quartier ancien dégradé) de la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté de 2017. Objectif : répondre dans un contrat unique à l'ensemble des enjeux de développement locaux - mobilités, logement, développement économique... Le gouvernement espère ainsi s'atteler aussi bien à la préservation du commerce qu'au retour des habitants qui ont fui les centres anciens dégradés. Les ORT passeront par une convention signée entre l'Etat, les partenaires publics (Caisse des Dépôts,

Action logement, Anah...), la commune porteuse du projet de revitalisation et son intercommunalité, et les éventuels financeurs privés. Les collectivités pourront mobiliser l'ingénierie de l'Etat et de ses opérateurs, notamment celle de la Caisse des Dépôts, mais aussi des agences d'urbanisme, sachant que "la moitié des villes moyennes potentiellement éligibles au programme sont adhérentes à une agence d'urbanisme", a rappelé Brigitte Bariol-Mathais, déléguée générale de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau).

Dialogue avec le gouvernement

"Ce plan constitue une vraie avancée" mais il reste à "connaître les moyens mis en œuvre", a nuancé Pierre Jarlier, précisant que l'AMF était actuellement en "plein dialogue avec le gouvernement sur le contenu", notamment pour savoir - sur les 5 milliards d'euros annoncés - ce qui relève de crédits nouveaux, de redéploiements ou de prêts...

Les conventions Centre ville de demain de la Caisse des Dépôts lancées en 2016 en partenariat avec l'AMF auront vocation à "basculer" dans le nouveau plan, a indiqué Elisa Vall, directrice du Département appui aux territoires de la Caisse des Dépôts. L'institution a notamment prévu d'y injecter un milliard d'euros en fonds propres (50 millions d'euros en ingénierie, autant pour des solutions innovantes, 200 millions d'euros pour des sociétés foncières et 700 millions d'euros pour cofinancer des projets de développement territoriaux).

Le débat parlementaire à venir sera pour l'AMF l'occasion de tenter d'apporter des améliorations. Pierre Jarlier a proposé d'étendre la TVA à taux réduit pour les travaux de réhabilitation. Faciliter l'accession à la propriété en centre-ville est une bonne chose, a-t-il souligné, mais "les nouveaux accédants n'ont pas droit à la même chose en réhabilitation qu'en construction".

Pierre Narring, membre du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et auteur de deux rapports retentissants sur les centres-villes, estime que ce plan gouvernemental est "un premier bloc" qui devra s'accompagner de mesures foncières et fiscales et d'une réforme du système de régulation. "Les commissions départementales d'aménagement commercial ne fonctionnent plus", a-t-il tancé, sachant que ces commissions autorisent la quasi-totalité des projets. "L'urbanisme commercial doit enfin être intégré dans l'urbanisme tout court", a abondé Pierre Jarlier.

De nombreuses voix ont réclamé des études d'impact indépendantes. "Il ne faut surtout pas qu'elles soient réalisées par ceux qui construisent (...), sinon les dés sont pipés", a insisté Pierre Jarlier. Face au sacro-saint principe de la liberté de commerce, la jurisprudence européenne vient d'ouvrir des perspectives intéressantes, a rappelé Pierre Narring : dans un arrêt du 30 janvier 2018, la CJUE a en effet autorisé une commune des Pays-Bas à interdire, dans son document d'urbanisme, des activités commerciales en périphérie afin de préserver son centre.

"Le loup dans la bergerie"

Le gouvernement, lui, veut tenter d'agir dans deux directions. Il n'a pas retenu l'idée d'un moratoire sur les grandes surfaces, comme le suggéraient plusieurs personnalités ces derniers mois, dont le député LREM Patrick Vignal, président de l'association Centre-ville en mouvement. Toutefois, au cas par cas, le préfet pourra –

après avis des élus - suspendre l'examen des demandes d'autorisation commerciale pour les surfaces de plus de 1.000 m² en périphérie et ce, pendant une durée de trois à quatre ans. La mesure devra être strictement proportionnée à l'objectif poursuivi et répondre à des critères précis qui seront définis par décret. L'arrêt de la CJUE pourra peser dans la balance. A l'inverse, les commerces qui souhaiteront s'installer en centre-ville ne seront plus soumis à autorisation commerciale. L'objectif est d'attirer des "locomotives" dans les centres. L'absence de procédure devrait engendrer un gain de temps précieux pour les enseignes. Cette mesure suscite cependant des inquiétudes. "On fait entrer le loup dans la bergerie (...) Ce qui est écrit va déposséder les élus de toute marge de manœuvre au profit du privé", est intervenu Thibault Le Carpentier, directeur du cabinet Obsand.

Amazon, le "premier magasin du monde"

Mais il faudra aussi compter avec les 5 millions de m² déjà autorisés. Et qui sortiront de terre dans les prochaines années, alors qu'en périphérie, la grande distribution donne des signes d'essoufflement. Ces projets interrogent à l'aune de la "brutale accélération de la nouvelle révolution commerciale" dépeinte par Philippe Moati, professeur d'économie à l'Université Paris Diderot. "Le numérique est un formidable outil qui répond à l'individualisation de la demande", a-t-il expliqué, rappelant qu'avec ses "250 millions de références", Amazon est aujourd'hui "le plus grand magasin du monde". A présent, les grandes enseignes Monoprix, Système U, bientôt Ikea, "se battent pour fournir Amazon". "C'est le principe de l'arroseur arrosé." Si de nombreux élus réclament une fiscalité incitative pour les commerces de centres-villes, il est aussi question de lutter contre les distorsions fiscales entre commerces physiques et numériques. Paris porte le message depuis quelques mois et la Commission européenne devrait prochainement présenter une proposition de directive visant à taxer les géants du numérique (Gafa) sur le chiffre d'affaires réalisé dans chaque pays. Dans ce contexte mouvant, Nicolas Sansu, maire de Vierzon, a appelé le gouvernement à "aller vite" et "fort", mais aussi à rester "cohérent" sur la question des services publics. "Il faut absolument garder nos gares, nos tribunaux", a également pu faire valoir Daniel Sellier, premier adjoint au maire de Douai, qui avait reçu la visite du Premier ministre deux semaines auparavant.

Notre association « Entreprises et territoires d'Avenir » revendique depuis toujours des mesures spécifiques en faveur de la revitalisation des Centres-Villes et fait des propositions concrètes allant dans ce sens dans son Manifeste 2017

Nous ne manquerons pas de vous informer sur l'évolution des projets en cours

Le texte de cette veille info, sera archivée et consultable dans la rubrique [téléchargements de notre site internet](http://www.entreprises-territoires-avenir.org) : www.entreprises-territoires-avenir.org

Veille info Entreprises et Territoires d'Avenir 04 66 38 28 36