



*Veille info du 26 février 2018 :*

## **Revitalisation des centres-villes : l'idée des micro-foncières locales séduit les députés**

*Référence : extraits de l'audition de M. Gontran Thüring à l'Assemblée Nationale*

### **Revitalisation des centres-villes**

Lors d'une table ronde organisée à l'Assemblée nationale, une proposition émanant du Conseil national des centres commerciaux a retenu l'attention des députés de la commission des affaires économiques : il s'agirait de canaliser l'investissement privé local pour financer une micro-foncière à l'échelle de chaque centre-ville. Cette formule, combinant les valeurs en vogue de l'investissement citoyen et du localisme, pourrait reposer sur un dispositif d'incitation fiscale.

### **Certaines villes moyennes se vident durablement**

Leur constat est sans appel : la déprise des centres-villes est caractérisée par un phénomène de vacance structurelle à la fois dans l'habitat et dans le commerce. Si les situations sont contrastées entre les villes dynamiques (Biarritz, Beaune ou Saint-Malo par exemple, qui comptent moins de 5% de vacance commerciale) et les villes les plus fragilisées (Nevers, Calais, Châtellerauld avec plus de 20%), le phénomène s'est globalement aggravé.

### **Associer les acteurs privés locaux dans des micro-foncières locales**

Le CNCC propose de réunir les notables liés à un centre-ville par des valeurs d'attachement et disposant de capacités d'investissement, dans une structure inspirée des sociétés foncières. Ces dernières, à l'instar de Klépierre ou Unibail-Rodamco, exploitent et valorisent un patrimoine immobilier dans une posture d'ensemblier qui leur permet de dégager des revenus significatifs. A l'échelle d'un centre-bourg, une micro-foncière permettrait aux médecins, avocats ou notaires d'investir financièrement dans la dynamisation de leur cadre de vie, mais aussi leur bassin d'emploi dont la prospérité est à bien des égards essentielle.

Gontran Thüring estime que la captation potentielle des investissements privés individuels est importante ; elle permettrait par exemple aux sociétaires de racheter

des baux commerciaux dans les espaces les plus visibles du centre-ville afin d'assurer le portage du bail entre deux activités tout en mobilisant les locaux temporairement disponibles pour des activités éphémères ou solidaires. En somme, des objectifs proches de ceux d'un maire et une fonction d'animation commerciale qui pourrait se substituer au rôle traditionnellement dévolu aux pouvoirs municipaux en matière d'aménagement commercial. En effet, le conseil municipal dispose d'outils de préemption sur le foncier ou les baux commerciaux jugés difficiles à exercer et peu utilisés dans les faits.

## **Gérer le centre-ville comme un centre commercial ?**

Quelles seraient les conséquences de cette prise en main par les acteurs privés de la politique commerciale du centre-ville ? Tout porte à croire que l'épargne citoyenne pourrait effectivement attirer l'attention sur le sort parfois alarmant des centres-villes et mobiliser l'investissement de cadres métropolitains dans leur territoire d'origine. La piste du crowdsourcing a d'ailleurs été évoquée le lendemain même comme une piste à approfondir par la Fédération des entreprises publiques locales, lors d'un groupe de travail parallèle piloté par les sénateurs Rémy Pointereau et Martial Bourquin.

Toujours est-il que face aux sommes en jeu, qui se chiffrent en dizaine de millions d'euros pour les plans de revitalisation les plus avancés, la rentabilité des investissements citoyens est compromise. Il semble nécessaire de prévoir des dispositifs d'incitation fiscale pour susciter les investissements, dans la perspective de générer sur ce nouveau type de zones franches des revenus durables pour la collectivité (taxes foncières, et taxes d'habitation selon l'avenir qui leur est réservé). C'est d'ailleurs le fond de la proposition de Gontran Thüring, qui réfute l'abandon des cœurs de ville par les plus grands acteurs du commerce, en indiquant que 20% des centres en questions sont situés en plein centre-ville. Il en appelle à une gestion plus dynamique des centres-villes par les commerçants, outrepassant le rôle de facilitateur du manager de centre-ville pour une stratégie de valorisation et de promotion plus proche de celle des sociétés de développement commercial, originaires du Canada et qui se développent en Allemagne ou au Royaume-Uni.

## **La maîtrise foncière immobilière et reste le nerf de la guerre**

Le contrôle par la collectivité des surfaces et des loyers d'occupation est essentiel, que ce soit pour dynamiser le centre-ville ou pour maîtriser les implantations commerciales périphériques. Pierre Narring propose de mobiliser les documents de planification (Scot et PLUi) pour encadrer les implantations nouvelles, en désignant des zones prioritaires et réservées. Une solution moins autoritaire et plus souple qu'un moratoire sur les grandes surfaces, susceptible de "créer des rentes de situation pour des commerçants déjà présents" comme le remarque le député mosellan Richard Lioger. Les établissements publics fonciers sont également cités comme des partenaires indispensables sur les plans de l'ingénierie et du financement de projet.

## **Un plan Marshall du centre-ville**

Toutes les conditions sont réunies pour engager des opérations globales de dynamisation de centre-ville : congruence de l'investissement public et privé, approche multisectorielle (maîtrise foncière habitat, commerce, mobilités, etc.) et renforcement des réseaux de commerçants. Le plan Action Cœur de ville arrive donc à point nommé, et ne nécessiterait plus qu'un renforcement au cas par cas de la coordination des acteurs. Le moment est opportun, puisque la prise de conscience écologique converge avec l'intérêt croissant des grands acteurs du commerce pour les centres-villes. Le retour des fameuses "locomotives" (H&M, Zara, Fnac), jugées indispensables pour l'attractivité des centres, est-elle imminente ?

***Ces réformes proposées vont dans le sens que revendique depuis toujours notre association « Entreprises et territoires d'Avenir »***

***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](http://www.entreprises-territoires-avenir.org)***

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