# Le déclin commercial des centres-villes s'aggrave

## En 2015, plus de la moitié des cœurs des villes moyennes avaient un taux de commerces vides supérieur à 10 %

Des commerces fermés ou parés d'un trompe-l'œil sur des façades abandonnées pour cacher la misère... *« Avec près d'un rideau sur dix baissé, la vacance commerciale s'aggrave et touche fortement les centres des villes moyennes en France. »* Un phénomène qualifié de *« préoccupant »* par le rapport sur la revitalisation commerciale des centres-villes de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), qui devait être rendu public jeudi 20 octobre dans l'après-midi par le gouvernement.

L'état des lieux, commandé en février par le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et par le secrétariat d'Etat au commerce, à l'artisanat, à la consommation et à l'économie sociale et solidaire, est assez alarmiste.

*« Avec un taux moyen de vacance commerciale dans les centres des villes moyennes en France qui dépasse les 10 % en 2015, en augmentation sur les dix dernières années, la dévitalisation commerciale de nombreux centres-villes en France se confirme »*, constate le document. Sur près de 190 centres-villes, le taux de vacance moyen, qui mesure la part des locaux commerciaux qui ne trouvent pas preneur à la location, est passé de 6,1 % en 2001 à 10,4 % en 2015. Sachant que, au-dessous de 5 %, les experts considèrent la situation comme conjoncturelle et que, au-delà de 10 %, cela témoigne *« d'un déclin structurel de la commercialité du centre-ville »*.

Les villes moyennes, et plus particulièrement celles qui comptent moins de 100 000 habitants, sont les plus touchées.

En 2015, plus de la moitié des centres-villes des agglomérations de taille moyenne affichaient un pourcentage moyen de commerces vides supérieur à 10 %, contre seulement 27 % des grandes villes. Le rapport cite l'exemple de la ville de Béziers (Hérault), qui affiche une vacance commerciale de 24,4 % en 2015 (contre 9,7 % en 2001), soit le taux le plus élevé parmi les villes moyennes en France. Il conclut à *« un phénomène qui s'installe structurellement à l'échelle d'un centre-ville »*.

**Avec 24,4 % en 2015, Béziers affiche le taux de vacance commerciale le plus élevé de France**

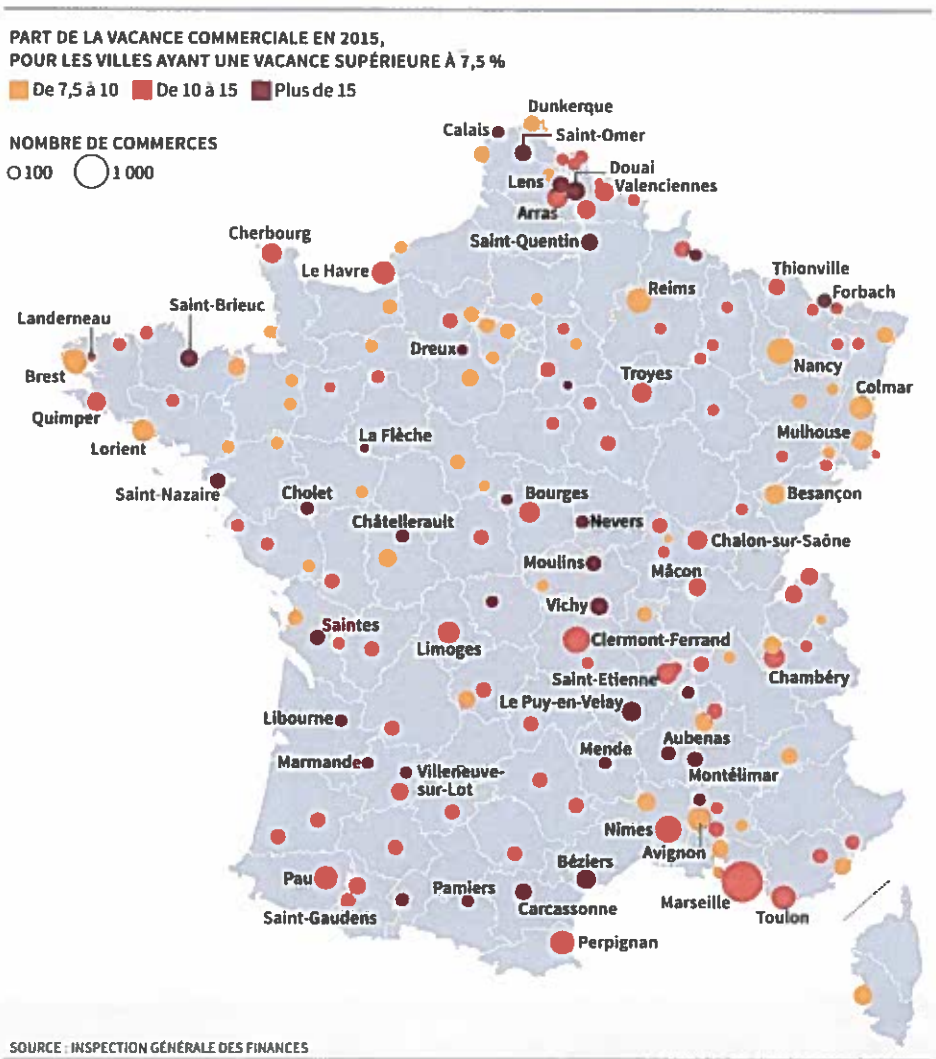
### Caractéristiques communes

La dévitalisation commerciale du cœur des villes s'accompagne aussi de signes de fragilité économique, comme la diminution structurelle de la consommation des ménages ou encore le nombre de créations d'entreprise dans le secteur du commerce de détail, qui, entre 2011 et 2014, a diminué de 11 %.

Le rapport relève, en tout cas, des caractéristiques communes aux villes de taille moyenne quand elles pâtissent de cette fuite des commerces : taux de chômage, de logements vacants et de pauvreté élevés, et diminution de la population. De même, ces agglomérations connaissent souvent un niveau de fiscalité plus élevé que la moyenne. Facteur aggravant, soulignent les auteurs du rapport, *« ces communes perdent, en général plus souvent que les autres, des équipements, réduisant notamment leur offre de soins, de loisirs ou le nombre de structures éducatives »*.

La désertification commerciale peut s'expliquer par différents facteurs : des problèmes dans l'accessibilité du consommateur au centre-ville, que ce soit l'offre de stationnement ou les tarifs des parkings ; une augmentation des loyers commerciaux et des prix au mètre carré lors de mutations (changements de propriétaire) ; ou la concurrence des boutiques par le commerce en ligne.

Parallèlement à la dévitalisation des centres-villes, on observe un développement exagéré des surfaces commerciales en périphérie. Ces zones commerciales, à l'offre uniforme d'une ville à l'autre, ont aussi leur responsabilité dans l'affaiblissement commercial de certaines agglomérations. *« La création d'une grande surface peut concurrencer, pour certains secteurs, le commerce de proximité dans les villes isolées et périphériques »*, affirme le rapport, qui précise que *« la création d'une grande surface supplémentaire pour 10 000 habitants accroît le risque de sortie d'un petit commerce de proximité deux ans après »*.




SOURCE : INSPECTION GÉNÉRALE DES FINANCES

A l'inverse, les communes qui ont le plus grand nombre de commerces en activité ont des atouts qui, à eux seuls, permettent de comprendre le maintien d'un centre-ville animé. Parmi ses cartes maîtresses, on dénombre la *« forte attractivité touristique »*, *« une population des plus de 60 ans plus élevée »*, *« un revenu médian de la population plus important »*. Le classement en station touristique, la présence d'un littoral sont des attributs partagés par un certain nombre de ces villes épargnées par le déclin commercial.

Pour endiguer ce phénomène, l'IGF et le CGEDD recommandent certaines actions, pour la plupart très techniques, en matière de réglementation et de fiscalité. Car, *« si le commerce est d'abord l'affaire des commerçants, il revient aux élus, responsables de la ville et de l'intercommunalité, d'engager et de mettre en œuvre une stratégie globale adaptée à la situation de leur territoire »*, note le rapport. Celui-ci doit *« s'appuy*[er] *sur ses propres atouts (patrimoine, culture, capacité d'attractivité touristique ou économique...), intégr*[er] *la maîtrise de l'appareil commercial de l'ensemble du bassin de vie, combin*[er] *tous les leviers d'action (urbanisme, habitat, activités, mobilité...) et regroup*[er] *les acteurs locaux dans une gouvernance coordonnée »*.

### Action insuffisante

Malgré un dispositif destiné à revitaliser les centres-villes dans la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, qui prévoit plusieurs mesures, comme l'allongement du délai dont dispose la commune pour trouver un repreneur, l'action du gouvernement n'est visiblement pas suffisante pour contrer le mouvement.

*« La mise en œuvre d'une politique efficace de développement du commerce en centre-ville repose sur la mobilisation des professionnels du commerce, mais pas seulement*, estime Martine Pinville, secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire. *Il nous faut nécessairement aussi compter sur un réseau élargi de collectivités locales, d'élus, de chambres consulaires et, bien sûr, d'experts de l'ingénierie des centres-villes dégradés (Caisse des dépôts et consignations, Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissements publics fonciers...). »*

**En parallèle de la désertification des centres, on observe un développement exagéré des grandes surfaces en périphérie**

Il est nécessaire, selon elle, de *« travailler ensemble, à tous les niveaux, à tous les échelons, quelles que soient* [les] *affinités politiques, pour définir des objectifs collectifs »*. Le 30 mars, la Caisse des dépôts a présenté un nouveau dispositif d'accompagnement de la revitalisation des centres-villes, qui doit être expérimenté dans des municipalités moyennes.

Concrètement, la secrétaire d'Etat va, dans un premier temps, rassembler l'ensemble des acteurs du commerce autour de la table à la fin du mois de novembre, lors de la réunion de la commission de concertation du commerce. Dans un second temps, ensuite, elle mènera une réunion plus élargie – *« début 2017 »*, précise-t-elle.

Parmi les axes d'amélioration, Mme Pinville envisage l'accélération de la transition numérique du petit commerce en s'appuyant sur le Conseil national du numérique, *« avec, par exemple, une aide dans le développement de solutions mutualisées pour développer le commerce en ligne de proximité (plate-forme commune pour les petits commerçants d'un territoire qui permettent de regrouper les commandes, casiers communs pour la livraison...) »*. ■

CÉCILE PRUDHOMME

# A Paris, Anne Hidalgo s'ouvre finalement au travail dominical

## La maire de la capitale a indiqué, mardi 18 octobre, son intention d'autoriser les commerces à ouvrir douze dimanches en 2017

Tourisme en berne et loi Macron obligent, Anne Hidalgo a choisi de rompre avec une partie de sa majorité sur le dossier du travail du dimanche. La maire socialiste de la capitale a l'intention d'autoriser les commerces à ouvrir douze dimanches en 2017. Soit davantage que ne le souhaiteraient les écologistes et le Front de gauche qui participent à son exécutif. Elle soumettra ce choix au Conseil de Paris le 7 novembre.

La mairie explique vouloir soutenir *« les commerces de proximité touchés par la baisse de la fréquentation touristique »* et fragilisés par la *« concurrence »* de l'ouverture dominicale des grandes enseignes. Le choix d'autoriser les commerces à ouvrir un dimanche par mois n'était au départ pas celui de la municipalité : les groupes de la majorité, dont le PS, envisageaient plutôt une ouverture cinq dimanches par an, voire sept. Leur position commune figure dans le rapport de la mission d'information et d'évaluation (MIE) sur le travail dominical présenté en Conseil de Paris en février 2015.

*« Le rapport de la MIE a été rédigé par les groupes politiques,* prend soin de souligner Mathias Vicherat, directeur de cabinet de Mme Hidalgo. *La maire n'a jamais indiqué qu'elle n'autoriserait pas l'ouverture douze dimanches par an. »*

### « Pragmatisme »

*« Lorsque la MIE a rendu son rapport, début 2015, la fréquentation touristique n'était pas en berne »*, rappelle Bruno Julliard, le premier adjoint. Depuis, *« le contexte a changé. Les petits commerces subissent la baisse des touristes, d'autant plus que ceux-ci peuvent plus facilement faire leurs courses dominicales dans les grands magasins du fait des zones touristiques internationales »*, explique-t-il.

La loi d'août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, a permis la création de douze zones touristiques internationales (ZTI) au sein desquelles les commerces peuvent d'ores et déjà travailler tous les dimanches et jusqu'à minuit en semaine sous réserve d'un accord d'entreprise. Plus de 80 grandes enseignes ouvrent ainsi leurs portes le dimanche dans les ZTI, contre une soixantaine dans tout Paris avant la loi Macron. Anne Hidalgo *« s'est opposée à la loi Macron non parce qu'elle était contre le travail du dimanche, mais parce qu'elle condamnait le fait que l'Etat décide des ZTI à la place du maire »*, souligne M. Vicherat. *« La décision d'accorder douze dimanches ouvrables témoigne de notre pragmatisme,* résume M. Julliard. *Il s'agit d'éviter au petit commerce la double peine de la baisse du tourisme et des ZTI. »*

**La mairie explique vouloir soutenir « les commerces de proximité touchés par la baisse de la fréquentation touristique »**

Mais en appliquant la loi Macron, qui a étendu de cinq à douze le nombre d'ouvertures dominicales possibles dans l'année hors ZTI, la maire de Paris fâche ses alliés politiques. A commencer par les écologistes, qui voteront contre. *« Nous sommes déçus de voir que l'aile libérale du PS parisien l'a emporté »*, affirme Anne Souyris, coprésidente du groupe écologiste au Conseil. Le travail du dimanche *« n'est une bonne chose ni pour la qualité de vie familiale, ni pour l'égalité des entreprises devant le coût du travail, ni pour le petit commerce »*.

Pour le groupe communiste - Front de gauche, *« l'ouverture douze dimanches est une position inacceptable »*, affirme Nicolas Bonnet-Oulaldj, son président. Mme Hidalgo *« cède sous la pression des branches du commerce et de l'artisanat alors que le dimanche doit être un moment de repos pour les salariés. A Berlin, les commerces sont ouverts huit dimanches, à Londres, moins de douze. Et l'ensemble des villes de France ont une moyenne de sept dimanches ouverts »*, remarque-t-il. *« A quoi sert-il que la maire ait repris la main sur les dimanches dérogatoires si c'est pour faire la même chose que le préfet, qui avait accordé douze dimanches en 2016 ? »*, s'interroge M. Bonnet-Oulaldj.

### « Conversion tardive »

En juin, Anne Hidalgo avait en effet obtenu de récupérer le pouvoir de décision sur les dimanches « dérogatoires » à la place du préfet. Alors que tous les édiles de France ont historiquement cette compétence, la loi Macron avait maintenu Paris sous la tutelle préfectorale en la matière. Une décision du Conseil constitutionnel a permis de replacer la capitale sur un pied d'égalité avec les autres villes.

Soucieuse de continuer à se démarquer de la ligne Macron, Mme Hidalgo rappelle que sa décision d'accorder douze dimanches ouvrés est assortie *« d'un cadre protecteur pour les salariés, qui seront payés le double et bénéficieront d'une journée de repos compensateur »*. Dans les ZTI, la compensation salariale est de 30 %.

Le centre et la droite, eux, applaudissent. *« Plus il y a de dimanches ouverts, mieux c'est pour l'attractivité de Paris !,* s'exclame Jean-Baptiste de Froment, élu Les Républicains du 9e arrondissement. *Notre proposition a toujours été d'ouvrir 52 dimanches par an sur tout Paris. »*

Si le vote au Conseil de Paris est consultatif, la loi oblige la maire à obtenir un feu vert de la Métropole du Grand Paris pour mettre en œuvre sa décision. Majoritaires au sein de l'institution, le centre et la droite auraient mauvaise grâce à ne pas approuver ce qu'ils considèrent déjà comme *« une conversion tardive mais salutaire »* de Mme Hidalgo *« au travail dominical »*, selon Jérôme Dubus, élu (LR) du 17e arrondissement. ■

BÉATRICE JÉRÔME