

Publié le 19 octobre 2016

Agir sur les commerces pour revitaliser les centres-villes

Des commerces vivants font-ils un centre-ville animé et agréable ou est-ce l'inverse ? Entre commerces de proximité et cœur de ville attractif c'est un peu « l'œuf et la poule ».



Si le commerce constitue une préoccupation croissante pour les collectivités et la population, les collectivités ne disposaient pas jusqu'à récemment d'outils spécifiques. Face à des taux de vacances moyens qui frôlent les 10 % et parfois beaucoup plus dans les centres des villes moyennes, le besoin d'une intervention des acteurs publics se fait croissant pour éviter un décrochage irrémédiable.

L'expérimentation menée par la **Semaest** à Paris dans le cadre des opérations Vital Quartier a débouché sur un nouveau type d'intervention au travers des contrats de Revitalisation Artisanale et Commerciale. Ce nouveau CRAC peut-il constituer une réponse générale à cette problématique ?

Pour une élue comme **Joëlle Morel**, "*diversifier les commerces c'est renforcer le lien social et le vivre ensemble*". L'étude réalisée par le sociologue **Joël Gombin** pour la Semaest confirme la corrélation entre désertification commerciale et votes extrêmes. Depuis son métier initial d'aménageur, la Semaest s'est mué en véritable animateur urbain sous l'impulsion de **Didier Dély**. À la transformation et relocation des murs commerciaux est venu s'ajouter une série d'actions de dynamisation des tissus économiques locaux en s'appuyant sur les nouvelles technologies.

Au côté des collectivités, la SCET se positionne comme conseil pour la mise en œuvre d'une stratégie globale. Accompagner les collectivités et les élus, pour **Stéphane Keita**, c'est aussi tenir un discours de vérité. L'appui financier de la CDC permet aux collectivités d'engager des projets de restructuration lourde de leur centre-ville dont l'effet rejaillit sur l'attractivité commerciale.

La problématique appelle des réponses différenciées en fonction des situations locales. L'exemple de Paris serait valable pour les autres métropoles nationales mais difficilement transposable dans les centre-bourgs ou les villes moyennes.

Des commerces vivants, une externalité positive pour tout un territoire Philippe Bies revient sur l'exemple de la Ville de Strasbourg qui a été une des premières à mettre en œuvre une stratégie de redynamisation de son centre-ville autour des modes de circulation douce et d'un investissement dans le champ des commerces. La Semaest préconise un contrôle de minimum 10% des locaux d'un secteur directement (acquisition des murs commerciaux) ou indirectement (accompagnement des bailleurs ou des promoteurs dans leur commercialisation).

Spécificité de l'histoire de Strasbourg, la collectivité maîtrise 1/3 des rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville par le biais de la Sem Habitation Moderne. Conjugée à une politique volontariste en matière de développement urbain, cette action a permis au cœur de ville de conserver 1/3 des dépenses commerciales de l'agglomération, faisant mieux que résister face à la concurrence des zones commerciales périphériques.

Pour le **Crédit coopératif** et **Benjamin Colin**, la réponse doit là encore être différenciée en fonction des territoires et de leur capacité d'investissement dans les projets. En tant qu'acteur bancaire, le Crédit Coopératif participe à la création de foncières, filiales en commun avec des aménageurs ou bailleurs sociaux. Le CC a également la capacité d'accompagner les commerçants installés dans leur plan de financement. L'économie mixte prend alors tout son sens.

L'ensemble des intervenants se rejoint sur le constat du besoin d'investissement de la collectivité. De prime abord le retour sur investissement des actions sur les commerces est faible mais doit être apprécié à l'aune de l'impact global pour la collectivité. Des commerces vivants c'est une externalité positive pour tout un territoire.

Les Epl, lieu de rencontre des problématiques d'intérêt général et des logiques de performance économique, pourront être un levier pour les collectivités à condition qu'elles acceptent d'apporter les investissements nécessaires à l'équilibre de ces opérations.

Photo : ©stlaure@gmail.com

Séance animée par Stéphane MENU, journaliste

Participants :

Philippe BIES, président d'Habitation moderne, député du Bas-Rhin Joëlle MOREL, présidente de la Semaest, conseillère de Paris, conseillère de la Métropole du Grand Paris Didier DELY, directeur général de la Semaest Stéphane KEÏTA, président-directeur général de la SCET Benjamin COLIN, directeur secteur public local Crédit Coopératif.