

# Les maires projettent vers l'avenir

LSA a rassemblé des acteurs publics, dont plusieurs maires, mais aussi privés, avec des directeurs d'enseignes, pour échanger sur le futur des centres-villes et la coconstruction de leur performance commerciale.

**V**oir plus loin, penser plus globalement, anticiper, pour mieux agir localement. C'était le fil rouge de la conférence, coorganisée le 4 juillet à Paris par LSA et *La Gazette des communes*, sur le thème

« Commerce et centres-villes : coconstruire l'attractivité et la performance commerciale ». Des maires ou chargés d'urbanisme d'Orléans (45), Niort (79), Épinay-sur-Seine (93) et Issy-les-Moulineaux (92); des directeurs d'enseignes d'Etam, Fnac Darty et Mr. Bricolage; des responsables des foncières Ceetrus et Gares&Connexions ainsi que les porte-parole des fédérations Procos, FCA (Fédération du commerce associé et coopératif) et CMCV (Club des managers de ville et de territoire) ont croisé leurs visions.

Si le malaise des centres-villes n'est pas neuf, il faut désormais élargir le champ d'observation pour mieux le décrypter. « *Le diagnostic doit être fait à la bonne échelle*, prône Emmanuel Le Roch, délégué général de Procos. *On n'analyse pas l'avenir du commerce à l'once d'une seule commune mais à la mesure d'un bassin de vie! Jusqu'à se demander, dans le cas où un même territoire compte trois ensembles commerciaux, si, dans dix ou quinze ans, il ne doit pas n'en conserver que deux.* » C'est une nouvelle vision mobile et dynamique des cœurs de ville qu'il faut développer. « *Allons-nous favoriser, demain, un modèle dans lequel les gens iront chercher leurs produits en magasins? Condition pour maintenir le lien entre la ville et son activité économique. Ou bien, au*

*contraire, faciliter la livraison à domicile? Voire le développement de drive en limite des centres-villes?* », poursuit Emmanuel Le Roch.

## Des lois facilitatrices

Pour tisser le commerce de demain, les acteurs réclament aussi des lois facilitatrices. Tel le maire d'Épinay-sur-Seine qui, pour édifier l'Ilo au cœur de sa ville, a d'abord dû investir quelque 50 millions d'euros dans le rachat intégral de l'ancien site Epicentre démoli. Soit une dizaine d'années de démarches avec les copropriétaires! « *Nous manquons d'outils juridiques permettant d'acquérir ces propriétés plus facilement et rapidement* », constate le maire, Hervé Chevreau. *Il faut compter quelque 6 millions pour évincer une pharmacie, l'hyper E. Leclerc a tout aussi sévèrement négocié. Mais le plus difficile reste les commerçants indépendants qui avaient investi dans leurs affaires...* » Le directeur immobilier du groupe Etam réclame aussi des assouplissements

## DES CHAMPS DE RÉFLEXION ÉLARGIS

- **Le centre-ville doit être pensé en véritable « centre commercial » de la cité** (marketing, merchandising, confort, attractivité, animations).
- **Au-delà de la commune, c'est tous les territoires d'enracinement de la ville** qu'il faut englober pour optimiser l'hypercentre.
- **Repenser le commerce, c'est aussi se réapproprier le logement en étages** pour repeupler les centres.
- **Sans animations**, le rééquipement commercial s'arrête à la « ville-musée ».
- **En relais des commerces de rues**, la *smart city* mettra les acteurs et habitants de la ville en réseau pour optimiser leurs moyens et leur offre.
- **Construire le centre-ville de demain**, c'est aussi anticiper la mutabilité et la réversibilité des espaces dans le très long terme.



© ALEXANDRE GRAUD

Faire vivre un centre-ville, c'est d'abord y reloger des habitants et leur offrir des moyens de transport faciles, en rues piétonnes, comme la navette gratuite Tanlib à Niort.



# leurs centres-villes

## NIORT se repeuple



- 62 000 habitants (Deux-Sèvres).
- Une décennie de rénovations du patrimoine de centre-ville pour contrebalancer le développement des zones périphériques. Remembrement foncier optimisé par des structures de portage.
- Opération bus gratuit (payé par les entreprises de plus de 10 salariés).



© BRUNO DERBORD/AGGLO NIORT

Jérôme Baloge, maire de Niort et président de la communauté d'agglomération du Niortais.



© PIERRE VASSAL/MAYTHAM

administratifs : « Quand on doit changer la distribution intérieure en secteur sauvegardé, il faut déposer un permis de construire ; quand on veut relouer en résidentiel des étages exploités commercialement depuis les années 70, il faut prouver qu'ils ont été habités à cette époque ! »

Les maires tiennent pourtant l'allié idéal pour se sortir de ces arcanes administratifs : le manager de centre-ville. Ce poste a successivement élargi ses périmètres d'expertise des commerces aux centres-villes, puis des villes aux territoires. Le hic est que, depuis vingt ans, le Club des managers de ville prêche sans véritablement convertir. Il estime que, sur quelque 3 600 villes françaises dotées de plus de 100 commerces, seules 250 ont des managers. Qui restent à la merci des changements de mandature ■■■■■

« Grâce à des opérations de réhabilitation mixte associant rez-de-chaussée commerciaux et logements en étages, nous avons fait revenir plusieurs centaines de personnes en centre-ville. Entre subventionnement et rentabilité locative s'ajoutant aux revenus des commerces, les promoteurs y ont trouvé un modèle économique intéressant. »