

DOSSIER

ÉDITO

Comment faire revenir les commerces en centre-ville ?

» Cette question devient de plus en plus incontournable pour attirer la population dans nos villes de petite et moyenne tailles. Gage de dynamisme, d'animation, de vie sociale, le petit commerce apparaît aujourd'hui comme une clé d'action pour rendre la ville plus attractive. Vous trouverez dans ces pages les initiatives les plus courantes à ce jour pour redynamiser le centre-ville... et parce que de nouvelles idées émergent, notamment sous l'impulsion de start-ups, l'innovation reste possible comme l'illustre « Rencontre dans nos régions ». Dans ce même numéro, retrouvez également un état des lieux de la loi ALUR relatif au logement social, avec ses avancées mais aussi avec son « reste à faire ». ■

Redynamiser le centre-ville

Le développement des centres commerciaux en périphérie et la montée du commerce en ligne contribuent à accélérer la fermeture des petits commerces de centre-ville. Face à cette situation, des élus locaux réagissent et trouvent des solutions pour endiguer le phénomène, avec le soutien de l'État.

» Suite pages 2 et 3



22 000 tonnes

C'est la quantité de déchets ramassés grâce à l'opération « Gestes propres-Vacances propres », programme estival dans lequel plus de 1100 collectivités se sont engagées en 2017.

Source : www.gestespropres.com

RENCONTRE DANS NOS RÉGIONS



À Dieppe (76), l'association de commerçants « Les vitrines de Dieppe » prend l'initiative

Ramener les clients en centre-ville et les fidéliser, tel est l'enjeu de l'appli « Shop in Dieppe », un dispositif bientôt prolongé par la création d'une marketplace.

» Suite page 4

Redynamiser le commerce de centre-ville

Avec le développement des grandes surfaces de périphérie et du commerce en ligne, la fermeture des petits commerces de centre-ville s'est accélérée. Une situation qui inquiète les élus territoriaux, mais aussi l'État qui intervient de plus en plus en soutien d'initiatives locales.

Le taux de vacance commerciale en centre-ville gagne en moyenne un point par an, depuis le début des années 2000. C'est le constat de l'étude publiée en mai 2017 par l'Institut pour la ville et le commerce. Les villes de moins de 50 000 habitants et celles de 50 000 à 100 000 habitants sont les plus touchées, avec un taux de vacance commerciale moyen de 12 % en 2016. Pour tenter de réduire l'ampleur du phénomène, de nombreuses petites et moyennes villes innovent.

Bourses et pépinières

Un certain nombre de communes ont souhaité, en premier lieu, jouer un rôle proactif dans la rencontre entre l'offre et la demande, via l'élaboration de plateformes d'intermédiation ou de bourses aux emplacements. La mairie s'occupe du recensement et de la centralisation de l'offre de locaux disponibles... et se charge aussi souvent du repérage d'éventuels preneurs (enseignes, artisans, créateurs indépendants, etc.). C'est la stratégie adoptée par exemple par Mulhouse (Haut-Rhin) dont la vacance commerciale a diminué de 14 % à 9 % dans l'hypercentre. Les salons professionnels (salons de la franchise, Siec, Mapiç) sont aussi l'occasion pour les

communes de faire connaître leur offre... Certaines collectivités (par exemple Fougères en Ille-et-Vilaine) ont même organisé de véritables « speed-dating » du commerce de centre-ville.

Plus volontariste est la mise en place de « couveuses » commerciales. Montbéliard (25) a ainsi développé des incitations en direction des propriétaires privés afin qu'ils louent leurs locaux commerciaux à titre gracieux aux créateurs de commerce pendant une première « période de lancement ». Dans d'autres cas, la mairie se porte elle-même acquéreuse, via une société publique locale (SPL). Elle met ensuite les murs commerciaux en location, pendant une période d'essai, à des conditions avantageuses à de jeunes commerçants ou créateurs. Noyon (60) a notamment eu recours avec succès à ce type de dispositif. La ville a depuis créé une association, « La Fédération des boutiques à l'essai », qui délivre témoignages et conseils aux collectivités intéressées. À Grasse (06), la SPL « Pays de Grasse Développement » a mené une véritable opération de réaménagement et revitalisation urbaine en procédant à l'acquisition et à la rénovation d'une trentaine de locaux commerciaux.

Une partie de ces derniers a pu bénéficier d'un portage par

SUR LE TERRAIN



« Travailler dans la durée »

Loïc Cauret
MAIRE DE LAMBALLE
(CÔTES D'ARMOR)

Quels conseils pourriez-vous donner aux élus pour favoriser le maintien ou le retour du commerce en centre-ville ? Quelles sont les principales difficultés ?

L. C. : Il est essentiel de travailler sur la durée ! Il faut résister à la tentation de la galerie marchande en périphérie et commencer par identifier les causes des problèmes. Et il faut donner confiance aux commerçants, savoir se faire aider (cabinets de conseils...) et rester modestes ! Certains élus cèdent

trop rapidement devant la facilité du grand centre commercial, avec l'illusion de création d'emplois et de richesses supplémentaires. Et bien sûr le développement très rapide de l'achat en ligne a aggravé les problèmes.

Quelles actions concrètes avez-vous menées à Lamballe ?

L. C. : Depuis 1995, nous avons interdit toute création de zone commerciale extérieure. Nous possédons deux grandes surfaces, mais aucune galerie marchande autour. Les effets se ressentent même dans les centre-bourgs des villages environnants.

Il faut développer une collaboration active avec l'association de commerçants. C'est important pour que ces derniers prennent des initiatives, développent des animations, etc. À Lamballe, nous aidons l'association à maintenir un salarié permanent. Nous avons aussi favorisé une ambiance d'achat : réaménagement des rues du centre-ville, piétonisation de la ville lors de la braderie annuelle. Et le stationnement est gratuit en zone bleue : du coup, nous attirons même des clients des villes environnantes !

FOCUS

LE FINANCEMENT DU FISAC

L'aide du FISAC (fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) prend la forme de subventions, après sélection des dossiers dans le cadre d'appels à projets nationaux. Le montant du financement s'élève à 30 % pour les dépenses de fonctionnement et 20 % pour celles d'investissement. L'aide maximale est plafonnée à 400.000 € pour les opérations collectives et 100.000 € pour les opérations individuelles. Les missions de conseil et d'audit peuvent être prises en charge.

l'Établissement public pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca). Dans certains cas, la politique de redynamisation se double d'une opération de développement économique, à l'image par exemple du Village by CA implanté par le Crédit Agricole en plein cœur de Rouen. Une dizaine de start-up bénéficient de locaux équipés des technologies nécessaires, avec salles de réunion et de créativité, espace de coworking, etc.

Aides publiques

Les communes engagées dans des opérations de revitalisation du centre-ville peuvent bénéficier d'un certain nombre d'aides publiques.

Le FISAC (voir Focus) s'adresse aux communes des zones rurales ou quartiers urbains fragilisés. Les opérations éligibles doivent permettre de moderniser, développer la promotion ou rendre plus accessibles les commerces et services.

Les agglomérations entre 20.000 et 100.000 habitants peuvent aussi recevoir des aides et financements directs de la Caisse des Dépôts dans le cadre du programme « Centre-Ville de demain ». Initié en 2016, il entend favoriser le développement des villes

« afin de réduire les écarts de développement territorial ». Cahors, Châlons-en-Champagne, Flers, Lunéville, Miramas, Nevers, Perpignan, Valence, Vierzon ont été retenues à titre d'expérimentation. Un premier bilan doit être livré en juin 2018. Les communes de moins de 50 000 habitants peuvent par ailleurs postuler au fonds de soutien à l'investissement local (FSIL). Les subventions sont attribuées « dans le cadre d'un projet global de développement du territoire concerné », notamment la redynamisation du commerce de centre-ville. ■

LOGEMENT

État des lieux de la loi Alur

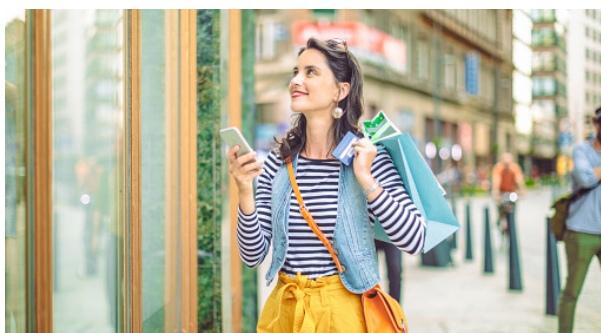
Un rapport d'information de l'Assemblée nationale livre un bilan de la loi Alur concernant la gestion des demandes de logement social, notamment la mise en place du système national d'enregistrement et les nouvelles compétences intercommunales.

Des avancées et encore plusieurs blocages. C'est ce qui ressort du rapport parlementaire sur la mise en œuvre des titres III et IV de la loi Alur (Accès au logement et à un urbanisme rénové). C'est le nouveau système national d'enregistrement des demandes de logement social, SNE, qui enregistre le plus d'avancées. Ce dernier permet aux particuliers de déposer directement leur souhait en ligne. En outre, il permet de faire connaître les décisions des commissions d'attribution qui sont rendues publiques et explicitées. 120 000 demandes de particuliers ont déjà été déposées sur le portail, ce qui représente un véritable « plébiscite » selon le rapport. Le développement du SNE doit en principe déboucher sur la

mise en place du dossier unique (dépôt unique des pièces justificatives). Mais sur ce point, des difficultés sont apparues. Un certain nombre de bailleurs sociaux tarderait notamment à intégrer le dispositif (manque d'habitude ou équipement inadapté...). En outre, autre point faible : le lent démarrage des intercommunalités sur le sujet. C'est aux EPCI qu'incombe la tâche d'élaborer un plan de gestion partagée des demandes entre les différents acteurs (collectivités, bailleurs sociaux, etc.). Or selon le rapport, les premiers plans n'ont vu le jour que tardivement. À ce jour, on ne compterait en effet qu'une dizaine de plans finalisés. ■

Dieppe, les commerçants tabletent sur le numérique avec le soutien de la mairie

Pour faire face aux difficultés des commerces de centre-ville, l'association des commerçants dieppoise a créé, en partenariat avec la mairie et la chambre de commerce, « Shop'in Dieppe », une application fidélité pour smartphone. Le développement d'une marketplace est aussi dans les tuyaux.



Or et Vous, Archipel, Afflelou..., voici quelques-unes des enseignes adhérentes de la toute nouvelle appli « Shop'in Dieppe ». Lancée en 2014 par l'association des commerçants du centre-ville de Dieppe, « Les vitrines de Dieppe », l'application pour téléphone portable permet aux clients de cumuler des avantages fidélité chez les commerçants affiliés. Il suffit pour cela de télécharger l'application sur un smartphone et d'ouvrir un compte avec un identifiant et un mot de passe. À chaque achat, le client est invité à flasher le code barre fidélité. Le téléphone se transforme ainsi en nouvelle carte de fidélité valable auprès de la quinzaine de magasins adhérents. Un e-chèque fidélité de 8€ est offert à chaque fois qu'un client a collecté 1 000 points fidélité. Début 2016, le dispositif comptait quelque 2 200 clients enregistrés. Pour les commerçants, une cotisation mensuelle de 19 euros est demandée chaque mois par Co'mercéa qui gère l'appli.

DEUXIÈME ÉTAGE DE LA FUSÉE

L'initiative « Shop'in Dieppe » représente l'une des toutes premières en France. L'enjeu est à présent de fédérer un maximum des 350 commerçants du centre-ville. Les clients attendent notamment la multiplication des offres fidélité et

promotionnelles. Pour aller plus loin, la ville de Dieppe et l'association « Les vitrines de Dieppe » entendent prolonger cette première expérience numérique en lançant une marketplace. Il s'agit d'un espace de vente hébergé sur une plateforme générant un trafic important et permettant à des commerçants de vendre en ligne. Les deux entités ont ainsi signé une convention en janvier 2017 avec le site de ventes privées en ligne Marché Privé (www.marche-prive.boutique). L'opération est également soutenue par la chambre de commerce et la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime. Il s'agit de mettre en place un site Internet sur lequel les habitants de Dieppe et de l'agglomération pourront réaliser leurs courses en ligne et obtenir leur livraison à domicile ou en magasin (principe du « clic and collect »). Marché Privé a déjà développé des initiatives de marketplace avec des commerçants locaux au Havre, à Lille, Paris, Rennes et Rouen. ■

AGENDA

■ 21 AU 23 NOVEMBRE

➤ PARIS (75) Porte de Versailles

• Salon des maires

• Congrès des maires de France - 100^e édition, sur le thème « Réussir la France avec ses communes ».



LE GROUPE MÉDIA SOCIAL
DES MOMENTS CLÉS DE LA VIE

Éditeur : Uni-éditions, 22, rue Letellier, 75739
Paris Cedex 15 • Directrice de la publication :
Véronique Faujour • Comité éditorial : Véronique
Lofaso, Barbara Delafenestre • Rédaction :
Philippe Houdart • Crédits photos : Istockphoto
• Dépôt légal : septembre 2017

Retrouvez-nous sur :

www.credit-agricole.fr