

## À LA UNE...

---

### Artificialisation des sols, moratoires sur le commerce de périphérie ? L'enjeu doit être la modernisation de tous les acteurs du commerce et non de bloquer ou de stigmatiser !



© www.novethic.fr

La limitation de l'artificialisation des sols est apparue comme un objectif important de l'impact de l'activité humaine sur la planète et a été fixée comme un objectif par le gouvernement, objectif repris récemment lors de la convention citoyenne à propos des zones commerciales.

Donc acte.

**Mais le commerce ne peut être le bouc émissaire de la démarche, cela ne peut pas être l'occasion de stigmatiser le commerce de périphérie comme si c'était le grand responsable de la situation dans laquelle sont nos territoires alors même que ce modèle d'étalement urbain a guidé la plupart des évolutions territoriales des cinquante dernières années !**

Surtout, quelle erreur, quel mensonge, serait de vouloir faire croire que focaliser l'attention en priorité sur les zones commerciales permettra de résoudre à la fois nos problèmes d'équilibres territoriaux, d'impact sur l'artificialisation et nos principaux problèmes de commerce, notamment dans les centres-villes !

**Sur le plan sociétal, le commerce ne représente qu'un faible pourcentage de l'occupation des sols** et ne contribue que de manière marginale à l'augmentation annuelle de l'artificialisation de ceux-ci (5 % pour le commerce et les services), très loin derrière le logement (47 % pour l'habitat individuel) par exemple ou les infrastructures (16 % pour les routes...).

Il n'est pas contestable que, partout en France, trop d'activités se sont étalées à la périphérie des villes alors que nous aurions dû chercher à les maintenir plus proche du cœur historique et mieux intégrés dans la continuité urbaine. C'est vrai du commerce, mais c'est encore plus vrai de l'habitat, de l'emploi, des services publics...

Ceci a largement été constaté et débattu lors des multiples travaux réalisés ces dernières années, réflexions collectives qui ont été à la genèse, récemment, de la loi Elan et des plans gouvernementaux tels que Action Cœur de Ville : premier objectif, faire revenir des habitants dans les centres-villes.

**C'est notre point de départ, en France la plus grande partie de l'activité est en périphérie des villes. En matière de commerce de détail, 70 % du chiffre d'affaires est réalisé en périphérie.**

Mais c'est également parce que nous avons choisi ce mode de société, que nous avons privilégié l'habitat pavillonnaire, que les activités commerciales ont trouvé une place naturelle dans les périphéries, soutenue il est vrai par un usage de la voiture au dépend des transports en commun ou des modes de déplacement doux.

Inutile de dire aujourd'hui que nous aurions dû faire autrement ou que d'autres pays on fait mieux, cela ne permet pas d'avancer.

Aujourd'hui nous voulons densifier, apprendre à reconstruire sur la ville, réduire l'utilisation de la voiture, éviter les lieux monofonctionnalités (zones commerciales, industrielles, zones d'habitation...) pour mieux intégrer les fonctions entre elles, consommer moins d'espace, réduire les raisons de déplacements...

Tout le monde partage ces nouveaux objectifs. La prise de conscience est forte.

Bien entendu faire changer les mentalités, notamment les attentes, les habitudes et les aspirations des habitants ne va être ni simple ni immédiat. En particulier en matière de logements.

**Par ailleurs, il faut se garder de visions nationales trop normatives qui seraient peut-être opérantes dans les métropoles et les grandes villes mais peu réalistes dans les villes moyennes ou les territoires ruraux**, sur des marchés beaucoup plus détendus en matière de logement mais également de commerce par exemple.

**Comme dans toute trajectoire, son niveau d'appropriation dépend du sens qu'elle peut trouver localement, dans la vie des gens, dans l'action des acteurs publics et privés locaux.**

C'est la question de l'artificialisation nette qui va, localement, réclamer de transformer très fortement l'urbanisme et la manière de penser la ville... et ses périphéries. Là aussi, gardons toutefois de définir des règles qui ne seraient réalistes que dans les grandes villes.

**Sur le plan du commerce, la question des centres-villes occupe, à juste titre, les esprits des commerçants et des décideurs publics depuis longtemps. La volonté d'agir s'est accélérée ces dernières années.**

Il s'agit en premier lieu d'assurer en centre-ville les conditions de l'exploitation rentable d'un commerce aujourd'hui et demain et de reconstituer celles-ci lorsqu'elles ont disparu ou ont été fragilisées (accès, masse critique, coût d'exploitation, nature des locaux ...).



© www.lsa-conso.fr

Le plan Action Cœur de Ville comme les dispositifs ORT de la loi Elan s'inscrivent dans ce cadre et ces objectifs, donnant la possibilité aux élus locaux de définir des règles spécifiques dans ces ORT et fixant déjà des pouvoirs aux élus et aux Préfets de suspendre des projets en périphérie dès lors qu'ils mettraient en difficulté un projet dans le cadre d'Action Cœur de Ville.



© www.ville.morlaix.fr

Le confinement, la Covid ont exacerbés un sentiment favorable à la proximité, confondue souvent avec la notion de circuit court. **Mais la périphérie est la proximité, le lieu de vie, de très nombreux Français.**

Alors même que les commerçants, en périphérie comme en centre-ville, sont confrontés à l'une des pires crises jamais rencontrées suite à la Covid.

Alors même que les commerçants doivent franchir la crise puis poursuivre trois transformations impératives : transformation digitale/numérique, transformation responsable, transformation des parcs de magasins, **alors que la transformation des acteurs économiques et ses secteurs d'activité est affichée comme le maître mot des prises de paroles gouvernementales, le sujet des zones commerciales de périphérie est à nouveau vu sous un angle de blocage : le moratoire !**

Et au lieu de parler de modernisation, de transformation, de réinvention, de ces zones de périphérie qui, il est vrai sont vieillissantes, souvent mal intégrées dans l'urbanisme, souffrent d'une absence d'organisation..., on parle de blocage, de figer la situation.

Qu'il ne soit pas nécessaire de créer de nouveaux m<sup>2</sup> de commerce partout en France, qu'il faille concevoir des projets plus petits, qu'il faille privilégier la modernisation de l'existant, qu'il n'y ait pas beaucoup de villes en France qui réclament la création d'une nouvelle zone commerciale, tout le monde en convient.

D'ailleurs, promoteurs immobiliers, enseignes et d'autres acteurs ne sont pas dans des rythmes de création de m<sup>2</sup> comparables à ce que nous avons connu par le passé. La question n'est pas là.

**Le sujet est celui du besoin vital de modernisation des lieux de commerce et des commerçants pour s'adapter à la consommation de demain et aux attentes des citoyens/consommateurs.**

Le premier ministre a décidé d'adresser aux Préfets une circulaire leur rappelant les outils à leur disposition pour apprécier les projets de commerce dans le cadre des CDAC, en insistant sur leurs responsabilités. La loi Elan a effectivement mis en place des moyens d'intervention forts à la main des élus et du représentant de l'Etat dans les départements.

**Mais attention à ne pas détourner les yeux de la réalité. Attention à ne pas laisser croire qu'un blocage de la périphérie serait suffisant pour redynamiser des centres-villes sur le plan du commerce.** Le risque de ce type de message gouvernemental est à nouveau d'analyser ces problèmes en privilégiant une approche erronée et inefficace : centre-ville contre périphérie.

Attention à ne pas laisser croire que le gros chantier de modernisation des zones commerciales pourra se faire économiquement et techniquement uniquement sur des friches, ni de faire croire qu'une norme nationale pourrait s'imposer partout tant les moyens et les conditions sur les territoires sont différents.

Si la question est de favoriser toute solution qui peut prendre place sur des friches, la réponse est oui. Mais toutes les friches n'ont pas de sens pour y faire du commerce, ce n'est d'ailleurs pas l'intérêt des territoires puisque la réflexion territoriale doit, au contraire, bâtir un projet cohérent définissant notamment la place du commerce dans dix, quinze, vingt ans. **Cette cohérence ne se bâtit pas sur une logique de dent creuse immobilière (la friche) mais sur une cohérence entre activité/ flux/habitat/projet territorial dans lequel le commerce doit s'intégrer.**

Cela suppose d'apprendre à détruire des surfaces commerciales existantes lorsqu'elles ne sont plus adaptées, cela suppose d'apprendre à transférer, à faire des changements d'activité.



**Or ces approches réclament des autorisations pas des moratoires. Empêcher de faire, ne signifie pas bien faire ou mieux faire.**

**Les modalités d'autorisation ne doivent empêcher ni la modernisation des magasins existants, ni leur adaptation au commerce de demain, ni à leur efficacité économique.** Elles ne doivent pas non plus empêcher les territoires, si le projet territorial est établi, concerté et partagé, de le mettre en œuvre. L'absence de souplesse n'a jamais aidé.

Si nous voulons continuer à traiter de « France Moche » une partie des zones commerciales de France (il en existe 1.500), si nous voulons voir se multiplier les locaux laissés en déshérence car inadaptés au commerce, si nous voulons poursuivre l'implantation des activités par mitage en fonction des opportunités de libération de locaux (privilégier une approche « friches » peut avoir des effets collatéraux), alors décourageons les acteurs désireux d'investir dans ces modernisations de magasins et de zones commerciales.

Les contraintes concertées permettent d'améliorer les projets, de s'accorder sur des compensations, le fait de ne pas raisonner seulement au projet mais bien dans un cadre plus large (impact sur l'existant de la zone commerciale par exemple et recherche en amont de solutions pour les parties impactées : affectation différente...), tout ceci est indispensable.

**Par contre, bloquer, stigmatiser, généraliser par des approches simplistes de type moratoire n'aurait qu'une conséquence : paupérisation de la périphérie commerciale donc de l'attractivité des territoires et de la qualité de vie des habitants, sans assurer aucune conséquence positive sur les centres-villes !**

Il faut faire l'un et l'autre, centre-ville et périphérie sont indissociables aux yeux des habitants et pour l'attractivité générale des territoires.

**Faire autrement c'est perdre des années dans une modernisation impérative, c'est figer les acteurs ...**

Ne croyons pas que les commerçants, les enseignes aient des velléités de multiplier leurs parcs de magasins par deux, ne croyons pas non plus que le modèle économique du commerce va donner aux acteurs des moyens colossaux pour transformer leurs parcs... il faut donc donner du sens, donner envie d'investir, permettre aux élus locaux de donner l'impulsion... et non créer les conditions d'un blocage contre-productif.

La question est, que voulons-nous faire ?

**Bloquer n'a pas de sens, il faut créer les conditions de faire mieux, de permettre d'avancer partout en France malgré des situations hétérogènes, il faut éviter les abus, il faut apprendre à transférer des surfaces (donc raisonner en création nette en supprimant des surfaces devenues inadaptées), il faut aider les commerçants et les lieux de commerce à se moderniser.**

Là sont nos enjeux.

**Le commerce et les commerçants sont positifs pour les territoires, contribuent à l'économie locale, la vie des habitants, l'emploi... Pour qu'ils puissent s'engager durablement sur ces territoires, qu'ils développent leurs impacts positifs dans le temps, ils doivent se moderniser et transformer leurs modèles.**

**On le sait l'équilibre entre magasin et digital est le modèle de demain, le raisonnement est omnicanal, donc les coûts immobiliers doivent décroître. Un paramètre dont il va également falloir tenir compte dans la faisabilité de ces trajectoires de modernisation.**

Par ailleurs ces débats sont risqués pour le politique. Rappelons, qu'un projet prend cinq ans, dix ans, souvent plus, entre la phase amont et la construction. Personne ne va comprendre pourquoi tel ou tel projet ouvre, tel ou tel centres commercial se construit. Les projets qui ouvrent aujourd'hui ont été autorisés voici de nombreuses années d'où une distorsion totale entre les messages, les prises de parole politique et la réalité dans les territoires ! Pourtant un projet autorisé est autorisé, il en va de la sécurité juridique des acteurs et des investissements. C'est très important car le pire serait de décourager les investisseurs dans une période où l'activité du commerce est considérée comme une activité plus risquée que par le passé par le monde de l'investissement.

**Le moratoire n'est pas une solution. Il donne l'impression de gagner du temps mais il est néfaste. Il faut réfléchir autrement. Inciter à la modernisation, l'impulser, co-construire entre commerce et territoire. ■**

