

Mercredi 01 Juillet 2015 - n°48

Commerce - La vacance commerciale augmente dans les centres-villes

Événement - Congrès de Villes de France - 1er et 2 octobre 2015 - Bourg-en-Bresse

Economie - Le CFL donne quitus à l'Etat de la répartition de la DGF pour 2015, pas de sa baisse

Economie - L'Observatoire de la biodiversité végétale en ville se met en place

Economie - L'aide aux maires bâtisseurs est étendue à la " zone B1 "

Economie - Labellisez votre collectivité

COMMERCE



La vacance commerciale augmente dans les centres-villes

La *Fédération Procos* – Fédération représentant des enseignes, spécialisée dans les études liées à l'urbanisme et au commerce - vient de publier des données sur la vacance commerciale en centre-ville en 2014 révélatrices de nouvelles dynamiques. La vacance commerciale a en effet de nouveau progressé dans les centres-ville, en 2014, qui sont pour atteindre en moyenne 8,5 % de leur parc de locaux commerciaux. Elle s'élevait à 7,8 % en 2013 et à 7,2 % en 2012.

La progression du phénomène concerne globalement toutes les villes. Quarante centres-villes bénéficiaient d'une situation très favorable en 2013, avec un taux de vacance commerciale inférieur à 5 %. Ils ne sont plus que 22 dans ce cas en 2014, soit près de deux fois moins. A l'autre extrémité, 45 centres-villes présentaient une situation très défavorable en 2013, avec un taux de vacance commerciale supérieur à 10 %. Ils sont 65 dans ce cas en 2014 (soit un tiers des centres-villes observés).

Un phénomène décroissant avec la taille

Ce phénomène de la vacance commerciale ne touche pas uniformément tous les centres-villes, puisque les métropoles et les villes touristiques résistent bien. Des situations contrastées se dessinent, en particulier selon le poids de population de leur agglomération d'appartenance.

Ainsi, les centres-villes de « petites villes » (les agglomérations urbaines de moins de 100 000 habitants), restent les plus affectés par le phénomène (avec un taux de vacance commerciale de 9,3 % pour les agglomérations de moins de 50 000 habitants et de 10,2 % pour les agglomérations de 50 000 à 100 000 habitants).

Les centres-villes de « villes moyennes » sont également affectés mais dans une moindre mesure (avec un taux de vacance commerciale de 8,7 % pour les agglomérations de 100.000 à 250.000 habitants). Toutefois, la vacance y progresse plus rapidement qu'ailleurs (+ 2,1 points entre 2013 et 2014). Seuls les centres-villes de grandes métropoles apparaissent relativement épargnés par le phénomène (avec un taux de vacance commerciale de 7 % pour les agglomérations de 250 000 à 500 000 habitants et de 6,8 % pour les agglomérations de plus de 500 000 habitants).

Procos relève que « les centres-villes relégués » (c'est-à-dire ceux dont le taux de vacance est resté supérieur à 10 % depuis 2001 comme les villes de Carcassonne, Châtellerauld, Guéret, Nevers, Romans, Vierzon...), comme « les centres villes déclassés » (ceux dont le taux de vacance a rejoint et dépassé les 10 % depuis 2001 comme Alençon, Autun, Bourges, Calais, Forbach, Orange, Saint-Quentin, Sarreguemines...) se situent dans les villes tirant la part la plus élevée de leurs revenus de transferts publics (pensions de retraite, transferts sociaux, salaires de la fonction publique).

Sur longue période, cette érosion résulte principalement de l'évolution du peuplement et de l'évolution du modèle de croissance des entreprises de commerce. En France, le parc de magasins a atteint son apogée à la fin des années 1920. Le pays compte alors près de 1,5 million de boutiques. Puis le déclin s'amorce. En moins d'un siècle, la France perd près de la moitié de ses commerces (elle en compte environ 850 000 aujourd'hui) alors que sa population croît dans le même temps de 50 %. L'exode rural et la concentration des populations dans les villes (la France compte pour la première fois plus d'urbains que de ruraux précisément en 1930) constituent la première cause de détricotage d'un tissu commercial traditionnel d'abord conçu pour couvrir des marchés de proximité.

Le développement, à partir des années 1950-1960 de nouvelles formes de vente discount (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces spécialisées) et des chaînes de grande distribution (réseaux succursalistes, de franchises, etc.) accélèrent ensuite le phénomène. La vacance commerciale touche alors en majorité les territoires ruraux.

Pour la Fédération Procos, sur la période récente, la vacance commerciale semble également résulter d'un découplage entre la dynamique du marché de l'immobilier de commerce et celle du marché de la consommation. Depuis une vingtaine d'années en France, le parc de surfaces commerciales croît en effet à un rythme plus rapide que celui de la consommation. Il a progressé de 2,8 % par an, passant de 48 millions à 77 millions de m² entre 1992 et 2009, alors que dans le même temps, la consommation n'a progressé en moyenne que de 1,8 % par an.

Toujours sur la même période, la performance des magasins a stagné (leur rendement moyen, mesuré par le rapport

de leur chiffre d'affaires à leur surface de vente a même légèrement diminué de 0,1 % par an, passant de 4.628 €/m2/an en 1992 à 4.534 €/m2/an en 2009) alors que leurs coûts d'occupation se sont accrus de + 2,4 % par an du seul fait des mécanismes d'indexation des loyers.

Ainsi, la vacance progresse aussi parce que les commerçants paient des locaux commerciaux plus chers et moins profitables...

Des enseignes, pour endiguer la vacance

Procos relève aussi que les enseignes du commerce spécialisé ne délaissent pas pour autant les centres-villes, d'abord parce qu'elles sont plus en mesure de résister au phénomène, ensuite, parce qu'elles développent de nouvelles stratégies leur permettant de s'adapter à des linéaires plus compacts, et de préserver ainsi leur maillage territorial. Les réseaux multi-enseignes apparaissent les plus agiles en la matière car ils disposent de plusieurs marges de manœuvre. Ainsi, au cas par cas, un réseau multi-enseignes pourra envisager dans un centre-ville :

- de renégocier son bail ;
- d'affiner l'assortiment de son point de vente existant (en redéfinissant la part allouée aux produits basiques, occasionnels, de mode, etc..) ;
- de substituer à son enseigne présente une autre enseigne de son portefeuille, plus en phase avec l'évolution de l'offre du centre-ville (en termes de produits, de niveau de gamme) ;
- en cas d'implantations multiples dans un même centre-ville, de regrouper ses enseignes sous une même bannière, dans un seul et même local. [Télécharger le dossier de presse](#)

ÉVÉNEMENT



Congrès de Villes de France - 1er et 2 octobre 2015 - Bourg-en-Bresse

La nouvelle donne territoriale impose de redéfinir les relations entre les différents échelons locaux et la place de l'Etat sur le territoire. Relais entre les métropoles et le monde rural, les villes et agglomérations de France, entendent se saisir de cette opportunité pour renforcer leur capacité de rebond.

Un dialogue constructif doit se nouer entre nos territoires et les espaces métropolitains, mais aussi avec les régions. Dans une relation d'interdépendances, chacun doit négocier sa place dans un contexte financier de plus en plus préoccupant. Ces sujets seront à l'ordre du jour du prochain Congrès annuel de Villes de France qui se déroulera les jeudi 1^{er} et vendredi 2 octobre 2015 à Bourg-en-Bresse, sur le thème :

Ce rendez-vous national tient une place clé dans le calendrier politique pour les maires et présidents d'intercommunalités. Il réunira l'ensemble des acteurs concernés : élus et responsables territoriaux, représentants de l'Etat, ainsi que les partenaires institutionnels et privés de notre association. Pensez à vous inscrire et à réserver votre hébergement dès maintenant. Les inscriptions se font en ligne sur :

<http://www.villesdefrance.fr/congres/> [Télécharger le programme](#)

AGENDA

Mardi 7 juillet - Paris

Réunion de la Commission Finances - Renseignements et inscriptions auprès de Villes de France

Jeudi 1er et vendredi 2 octobre - Bourg-en-Bresse

Congrès de Villes de France

[Programme et inscription en ligne](#)

ECONOMIE



Le CFL donne quitus à l'Etat de la répartition de la DGF pour 2015, pas de sa baisse

Lors d'une séance du Comité des Finances Locales (CFL) qui s'est tenue ce mardi 30 juin, consacrée en partie au bilan de la répartition de la dotation globale de fonctionnement pour 2015, son président, André Laignel, s'est fait l'écho de l'irritabilité croissante des élus locaux sur le terrain.

Outre le dénigrement systématique, et les critiques toujours très rapides portées à l'égard de la gestion publique locale qui résultent en grande partie des décisions que l'État impose comme le financement des activités périscolaires, le président du CFL a déploré la contribution toujours très importante des collectivités à l'effort de redressement des comptes publics.

Il a aussi ajouté que les élus locaux manifestaient une très vive inquiétude à l'égard de la violence de la contraction de leurs ressources qui a débuté dès 2014, et qui va se poursuivre en 2016, entraînant un repli massif de l'emploi et de l'investissement local. La DGF s'est en effet élevée en 2015 à 36,618 milliards d'euros, soit un montant en baisse de 3,502 milliards d'euros (- 8,73%) par

rapport à 2014. Les membres du CFL ont dans leur ensemble jugé nécessaire un réexamen du plan de réduction des dotations de l'Etat, notamment en ce qui concerne son échelonnement.

Toujours dans la perspective de la baisse programmée pour l'année prochaine, les membres du CFL ont ajouté être fondés à demander une évaluation préalable de l'impact économique des baisses de dotations sur l'emploi, la croissance et la compétitivité du pays.

Lors de ce Comité, la direction du Budget a également effectuée le bilan 2014 de l'objectif d'évolution de la dépense publique locale (ODEDEL)*. Cet objectif aurait ainsi été respecté en 2014, « en raison principalement de la baisse de la dépense d'investissement ». Concernant la section de fonctionnement, les dépenses de personnel sont restées dynamiques (+ 4,1%), mais la maîtrise des dépenses d'achat et de charges externes a permis de tenir l'objectif fixé.

* : Cf. articles 11 et 30 de la loi de programmation des finances publiques pour 2014 à 2019

ECONOMIE



L'Observatoire de la biodiversité végétale en ville se met en place

L'association Pacte pour le Jardin, en partenariat avec CDC Biodiversité, Ecocert et Villes de France, a fondé « l'Observatoire de la biodiversité végétale en ville » et vient de lancer sa première enquête auprès des villes de plus de 10 000 habitants et de leurs intercommunalités. L'objectif est de recueillir des données sur les politiques de préservation et de développement de la biodiversité en milieu urbain, améliorer la connaissance mutuelle des bonnes pratiques et contribuer, ainsi, au développement des démarches favorables. Villes de France a choisi de s'engager fortement aux côtés du Pacte pour le Jardin pour lancer cet

Observatoire et mettre en œuvre la première enquête. Ce premier questionnaire en ligne s'est avéré un franc succès, et de très de nombreuses villes et intercommunalités ont transmis leurs données. Toutefois, les organisateurs ont choisi de reporter la date limite de réponse au vendredi 10 juillet. Il est donc encore possible de répondre au questionnaire. Le traitement des données se fera ensuite pour une restitution et une synthèse nationale des résultats à la rentrée. Les résultats seront publiés courant septembre 2015.

Pour y participer, il suffit de remplir le questionnaire en ligne à l'adresse suivante :

<http://www.villesdefrance.fr/enquetes/biodiversite>

ECONOMIE



L'aide aux maires bâtisseurs est étendue à la " zone B1 "

Par voie de communiqué de presse diffusé à l'occasion de la publication très attendue du décret au JO du 24 juin 2015, Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité, annonce officiellement la mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs dotée d'un fonds de 100 millions d'euros.

L'objectif affiché est de soutenir financièrement les communes qui font un effort important pour construire des logements, et ainsi les aider à réaliser les équipements publics et les infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux

ménages. Cette annonce avait été faite l'année passée par le Premier Ministre au Congrès des maires.

Cette aide reste toutefois limitée aux communes situées en "zone tendue" (Zone A bis, A et B1), dans lesquelles le potentiel financier par habitant ne dépasse pas 1 030 euros par mois (sauf pour les communes dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou ayant contracté un contrat de développement territorial).

Villes de France se félicite de l'extension à la zone B1, alors que le dispositif à l'origine avait été conçu essentiellement pour les zones A et A bis. En effet, cette exigence avait été l'une des demandes des associations d'élus consultées, dont Villes de France, lors d'une réunion de concertation avec le ministère du logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité le 28 janvier 2015.

Pour rappel, la zone A regroupe la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de

l'agglomération genevoise ; la zone A bis comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ; et la zone B1 est composée des agglomérations de plus de 250.000 habitants, de la grande couronne parisienne, de nombreuses villes grandes ou moyennes tendues (comme Annecy, Bayonne, Cluses, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, etc.), ainsi que les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent.

Cette nouvelle aide s'élève à 2 000 euros par logement construit au-delà du taux de croissance normal du parc existant (1%). Elle sera versée aux communes dès le second semestre 2015 sur la base des permis de construire accordés au premier semestre.

Les communes carencées qui ne respectent pas les obligations de construction prévues par la loi SRU sont automatiquement exclues du dispositif. Environ 1 200 communes y sont néanmoins éligibles. Pour accéder au *Journal Officiel*

ECONOMIE



Labellisez votre collectivité

En partenariat avec *Villes de France*, Villes Internet travaille sur les enjeux de lutte contre la fracture numérique, la ville intelligente et la dématérialisation des actes de l'administration.

A l'égal des autres échelons territoriaux, les villes de France peuvent facilement évaluer, partager et valoriser leur politique publique numérique en demandant le Label national Villes Internet jusqu'au **23 septembre**.

Rendez-vous sur : www.villes-internet.net/label

La remise du Label National est programmée le 18 février 2016 à Paris en présence d'Axelle Lemaire, Secrétaire d'Etat chargée du numérique.

Contactez nous au 01.47.68.53.76

Edité par Villes de France
94 rue de Sèvres - 75007 Paris
Tél. : 01 45 44 99 61
<http://www.villesdefrance.fr>
© O.U. © Fotolia

Directeur de la publication
Gil Avérous
Directeur délégué
Jean-François Debat

Rédacteur en chef
Guillaume Ségala
Rédaction
Armand Pinoteau, Margaux Beau, Arthur Urban, Anaëlle Chouillard
Secrétariat
Anissa Ghaidi