

« Pour sauver les centres-villes, l'intervention n° 1 est foncière » (Ph. Laurent, président de CVM)

Paris - Publié le jeudi 26 novembre 2020 à 9 h 00 - Interview n° 200650

« Pour sauver les centres-villes, l'intervention n° 1 de la ville est foncière. Il faut une appropriation publique très forte du foncier. Il n'existe pas d'autres solutions. Je reste convaincu qu'il est nécessaire de créer des foncières dans lesquelles les collectivités locales ont une part prépondérante et qu'elles rachètent des murs en proposant des prix très bas aux acteurs. C'est pourquoi les loyers doivent être calculés en fonction de l'activité commerciale », déclare à News Tank, [Philippe Laurent](#), président de l'association [Centre-Ville en Mouvement](#), le 25/11/2020 à Sceaux (Hauts-de-Seine).

« Si vous êtes propriétaire, vous êtes aux commandes. À Sceaux, la ville est déjà propriétaire d'une vingtaine de murs de commerces notamment de commerces de bouche, ce qui permet ainsi de fixer des loyers faibles, de tirer les prix vers le bas et conserver une diversité d'activités commerciales. Sinon, le marché est toujours plus fort », déclare Philippe Laurent, maire de Sceaux (Hauts-de-Seine) et secrétaire général de l'AMF.

« En priorité, je demande le soutien immédiat au petit commerce avec des mesures fortes : la poursuite du moratoire des extensions des centres commerciaux périphériques, l'aide à la transformation digitale ou encore la création de foncières communales, l'idée portée par Alain Griset, ministre délégué aux PME. Mais avant tout, je ne pense pas que ce moratoire va sauver le centre-ville. Il peut y contribuer mais pas le sauver », dit Philippe Laurent, élu le 28/10/2020 président de Centre-Ville en Mouvement, à la suite du député [Patrick Vignal](#).

Philippe Laurent répond aux questions de News Tank.



« Le moratoire des extensions des centres commerciaux périphériques ne va pas sauver le centre-ville »

La crise sanitaire du Covid-19 et ses impacts économiques changent-ils le contenu et les priorités de l'association Centre-Ville en Mouvement ? Êtes-vous favorable à la Convention citoyenne sur l'installation de projets de centres commerciaux dans les zones périphériques ?

Favorable à la création de foncières communales

Je viens d'être élu président de l'association Centre-Ville en Mouvement, que j'ai même créée, il y a 15 ans. C'est un moment décisif face aux mesures de confinements voulues par le Gouvernement à répétition. En priorité, je demande le soutien immédiat au petit commerce avec des mesures fortes : la poursuite du moratoire des extensions des centres commerciaux périphériques, l'aide à la transformation digitale ou encore la création de foncières communales, l'idée portée par Alain Griset, ministre délégué aux PME. Nous sommes favorables au moratoire de la Convention citoyenne sur l'installation de projets de centres commerciaux dans les zones périphériques afin de lutter contre l'artificialisation des sols, de promouvoir les circuits courts et les petits commerces. Mais je ne pense pas que ce moratoire sauvera le centre-ville. Il peut y contribuer mais pas le sauver. Avant tout, il faut une appropriation publique très forte du foncier. Il n'existe pas d'autres solutions. Je reste convaincu qu'il faut créer des foncières dans lesquelles les collectivités locales ont une part prépondérante et qu'elles rachètent des murs en proposant des prix très bas aux acteurs. C'est pourquoi les loyers doivent être calculés en fonction de l'activité commerciale.

Si vous êtes propriétaire, vous êtes aux commandes

L'intervention n° 1 de la ville est foncière. Si vous êtes propriétaire, vous êtes aux commandes. À Sceaux (Hauts-de-Seine), la ville est déjà propriétaire d'une vingtaine de murs de commerces notamment de commerces de bouche, ce qui permet de fixer des loyers faibles, de tirer les prix vers le bas et conserver une diversité d'activités commerciales. Sinon, le marché est toujours plus fort. Pour créer une alchimie, en centre-ville, il est important d'attirer les commerces de bouches, des bistrotts, des restaurants, des lieux publics comme le cinéma, le théâtre, des places de stationnement, et des services, comme la cordonnerie. Par ailleurs, l'arrivée d'habitants des métropoles peut favoriser la renaissance des centres-villes, D'autant que les gens qui sont au télétravail ont un certain pouvoir d'achat. Et même s'ils occupent une maison à 2 km, ils peuvent avoir envie d'un lieu de convivialité, d'aller au bistrot.

Un autre sujet important à mon sens concerne la logistique urbaine, à l'exemple de ce que fait la ville de Bayonne. Il faut le développer, le généraliser. Si l'élu francilien, par exemple, souhaite s'y engager, il en a la possibilité. Il existe de nombreux délaissés de friches urbaines en Île-de-France. Je reste partisan de la ville dense, mais cela signifie, qu'en effet, cette logistique soit prise en compte.

Faut-il valider des périmètres de sauvegarde avec des droits de préemption pour que des métiers et artisanats puissent se positionner en centre-ville ?

Ce qui manque dans l'arsenal juridique : la question des loyers commerciaux

Il existe des périmètres de préemption de fonds de commerces qui doivent être discutés avec les Chambres de commerces et d'industries. Si le maire ne le sait pas, c'est que politiquement, il n'a pas cette préoccupation au sein de sa politique de ville. Je n'ai pas de connaissance de jurisprudence qui aurait empêché une commune de préempter des murs commerciaux. Ce qui manque dans l'arsenal juridique, c'est la question des loyers commerciaux, où le niveau des loyers est lié précisément à la commercialité du local. Or cette commercialité du local est, elle, liée aux travaux d'aménagement qui ont été réalisés dans le centre-ville. Par exemple, le loyer d'un

local commercial grimpe de 50 % à l'issue de chantiers de parkings ou de voiries dans un centre-ville. Le propriétaire ne peut pas profiter gratuitement d'une sorte de rente de situation.

Faut-il augmenter ou garantir la mixité des usages et destinations immobilières en centre-ville pour redonner vie à des fonds de commerces ?

Oui bien sûr, cela s'inscrit dans le cadre de notre stratégie globale de revitalisation des centres-villes. Le point fort du programme Action Cœur de Ville est qu'il s'appuie pas seulement sur les commerces mais sur la rénovation de logements, l'arrivée de nouvelles catégories-sociales, comme le personnel médical. Il faut que les habitants puissent revenir paradoxalement en centre-ville.

Vous avez déclaré qu'il faut « redonner du pouvoir aux territoires ». Par quels moyens, selon vous ?

Les maires doivent pouvoir aider le commerce de proximité par la mise en place de drives J'ai effectivement demandé au Gouvernement que, si l'on doit interdire à tous les commerçants non alimentaires d'ouvrir, il soit aussi clairement interdit à la grande distribution de vendre tout autre produit que ceux de première nécessité, ceci afin d'être parfaitement équitable. Dans le cadre du plan de relance, les maires doivent pouvoir aider le commerce de proximité par la mise en place de drives dans chacune des communes, afin de centraliser les commandes en livraison et d'organiser ces dernières afin d'éviter un nombre de véhicules trop important en centre-ville. Je le répète, je ferai un point détaillé des propositions de notre association, Centre-Ville en Mouvement, après m'être entretenu avec des responsables de fédérations nationales de commerce, des maires et notre conseil d'administration. Les maires doivent être à la manœuvre. Comme le martèle le Gouvernement, à juste titre, il faut redonner du pouvoir aux territoires.

Philippe Laurent



<https://cities.newstank.fr/fr/article/view/200650/sauver-centres-villes-intervention-1-fonciere-ph-laurent-president-cvm.html>