

AU CŒUR DU DÉBAT PUBLIC

COMMISSION DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

REDYNAMISATION DES CŒURS DE VILLES : QUELLES SOLUTIONS POUR LES COMMUNES D'ILE-DE- FRANCE ?



Compte-rendu du *jeudi 13 avril 2023*

I INTERVENANTS

Carole DELAPORTE, urbaniste - économiste et **Christine TARQUIS**, chargée d'études à l'Institut Paris Région

Ronan MAHEO, chef de projet Économie de proximité et Fabrication en Ville – Métropole du Grand Paris



🕒 Le jeudi 13 avril 2023 de 09h30 à 11h

📍 En visioconférence

Élus référents :

- 👤 • DECHY François, Maire de Romainville (93)
- HERVE Stéphane, Maire de Bondy (93)
- VIGIER Jean-François, Maire de Bures-sur-Yvette (91)

I CONTEXTE

Le **cœur de ville** ou **centre-ville** joue un rôle structurant à l'échelle de la commune et des bassins de vie¹. **Il est le noyau urbain autour duquel se constitue un espace de convergence de la vie sociale, civique, économique et culturelle des villes françaises.** Depuis une vingtaine d'années, les petites et moyennes villes² subissent un phénomène de dévitalisation de leur centre-ville, remarquable notamment par une augmentation du taux de vacance commerciale, une augmentation du taux de vacance de logements et d'une augmentation du taux de pauvreté.

En ce qui concerne la seule vacance commerciale en centre-ville (en moyenne de 8 à 12% pour les villes moyennes), celle-ci s'explique par des bases fiscales généralement plus importantes en centre-ville qu'en périphérie, entraînant un fort développement des centres commerciaux en zones périphériques et un intéressement des commerçants à s'y installer. Depuis les années 2000, différentes expérimentations, actions ou programmes se succèdent pour inverser cette tendance :

- **L'expérimentation « Villes moyennes témoins » en 2007.** Cette expérimentation – qualifiée de « laboratoire de politiques publiques territoriales » - portait sur un panel de 20 communes. Il s'agissait dès lors de diagnostiquer les forces et faiblesses de chaque territoire et d'adopter des solutions adaptées. ;

¹ **Bassin de vie** : Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines : (1) services aux particuliers, (2) commerce, (3) enseignement, (4) santé, (5) sports, loisirs et culture, (6) transports. Source : définition INSEE – 2016.

² La notion de **ville moyenne** peut renvoyer à plusieurs définitions. Elle concerne généralement les communes de **15 000 à 100 000 habitants**. Pour l'INSEE, celle-ci renvoie aux aires urbaines de plus de **5 000 emplois**, dont la population est **inférieure à 150 000 habitants** et qui ne sont **pas la préfecture d'une ancienne région**.

- **Le programme Action Cœur de Ville (ACV)**. Lancé en 2017, ce programme vise à revitaliser les villes moyennes par un accompagnement financier et en ingénierie. Ce programme intègre **222 villes moyennes dont 19 villes et binômes de villes situées en Ile-de-France**.
- **Le programme Petites villes de demain (PVD)** porté depuis 2020 par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Ce programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus de petites villes et des intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités.
- **Le dispositif d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**, institué par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui se matérialise par une convention entre **l'intercommunalité et sa ville principale sur une durée d'au moins 5 ans**. Cet outil confère de nouveaux droits aux élus : il permet par exemple de dispenser les commerces de centre-ville d'autorisation d'exploitation commerciale, de suspendre des projets commerciaux périphériques ou encore de faciliter les permis d'innover ou les permis d'aménager multisites.
- Face à l'explosion du e-commerce depuis 2020 (+13% de chiffre d'affaire pour le secteur entre 2020 et 2022), certaines intercommunalités **n'hésitent pas à mettre en place leurs propres plateformes numériques commerciales pour concurrencer les grandes plateformes du e-commerce** (Amazon, LeBonCoin, Cdiscount, etc.)³ et prendre ainsi le virage de la numérisation pour leur économie locale. Cela est le cas par exemple dans l'agglomération de Paris Saclay qui a créé une [plateforme d'e-commerce locale](#) pour ses commerçants.

Exemples de bonnes pratiques et d'initiatives permettant de redynamiser les centres-villes en Ile-de-France

Dans son [rapport de 2020 « Redynamiser les cœurs de ville »](#), l'Institut Paris Région revient sur différentes actions menées au niveau local pour redynamiser les centres-villes.

L'appel à manifestation d'intérêt « Centres-villes vivants » de la Métropole du Grand Paris

De nombreuses communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) n'ont pas eu accès au dispositif Action Cœur de Ville alors que la dévitalisation touche également leur centre-ville. C'est en partant de ce constat que la MGP a lancé l'appel à manifestation d'intérêt « Centres-villes vivants » en 2017. **Ce programme a été intégré au fil des années par 57 communes dont 39 ont obtenu un soutien financier. Ce programme a été renouvelé pour 3 ans (2022 – 2025).**

Il sera financé à hauteur de 15 millions d'euros.

³ Plateformes de e-commerce que l'on peut également retrouver sous le nom de *marketplace*.

Cette initiative vise concrètement à donner accès à un réseau de managers de centres-villes métropolitains, à un observatoire de l'attractivité des centres-villes et à un programme d'accompagnement stratégique et technique des projets.

La mise en place d'une charte des devantures commerciales à Châtillon (92)

Dans la commune de Châtillon (92), l'aménagement des devantures est encadré depuis 2008 par une charte établie par le conseil d'architecture et d'urbanisme des Hauts-de-Seine. Cette opération vise à mettre en valeur et à homogénéiser les vitrines du centre-ville afin de le rendre plus attractif (réglementation de la hauteur des devantures, préconisations esthétiques...). Cette charte étant non contraignante, les commerçants qui respectent ces consignes sont accompagnés financièrement dans le cadre d'un dispositif du fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac).

Renouveler l'offre commerciale : la mise en place d'une boutique éphémère à Sucy-en-Brie (94)

Une boutique éphémère est un point de vente occupé par un commerçant ou un artisan pour une courte durée. La municipalité de Sucy-en-Brie (94) a souhaité proposer un tel lieu en achetant un local que les commerçants pourraient louer à la semaine. A travers cette boutique éphémère, la commune a créé un événement générateur de flux tout en permettant à un commerce de tester le potentiel de leur projet de boutique avant de signer un bail commercial de longue durée.

Favoriser l'attractivité avec la culture : la biennale d'arts de Boissy-Saint-Léger (94)

Depuis 2013, la commune de Boissy-Saint-Léger (94) a mis en place une biennale d'arts réunissant les artistes, les associations et les services de la ville autour d'un thème.

Cette initiative propose une nouvelle approche de la ville à travers l'art, en détournant les services de leurs usages habituels, tout en impliquant le public dans la création artistique. Cette action vise à valoriser le centre historique.

I POINTS PRINCIPAUX DES INTERVENTIONS ET DES ECHANGES

Jean-François Vigier, François Dechy et Stephen Hervé – élus référents de la Commission Développement Economique – introduisent la séance. Ils remercient les élus pour leur présence et les intervenants pour leur disponibilité.

Intervention de Carole DELAPORTE, urbaniste – économiste et Christine TARQUIS chargée d'études à l'Institut Paris Région

L'Institut Paris Région est composé de 230 experts au service de la Région et des territoires, permettant une expertise pluridisciplinaire unique. L'institut produit des cartes et propose des clefs de compréhension aux mutations du. L'Institut Paris Région propose enfin une offre de [formation aux élus](#) sur diverses thématiques.

En 2020, l'Institut a publié un guide pratique à destination des villes moyennes pour [« Redynamiser le cœur des villes moyennes »](#), la volonté de ce guide était d'aborder l'ensemble des problématiques liées aux centres-villes, tout en proposant des solutions concrètes aux collectivités.

Ce guide a été réalisé avec l'appui de la Banque des Territoires. L'écriture de ce guide trouve son origine dans le **constat de la fragilisation des centres-villes depuis plusieurs années**. Le guide est une boîte à outil à destination des élus et des services, il aborde plusieurs thèmes et s'accompagne de **50 exemples de bonnes pratiques** qui ont été mises en place dans des communes. Ainsi, le guide mêle théorie et pratique (fiches cadres et fiches actions).

Au sein de la région Ile-de-France, plusieurs dispositifs accompagnent déjà les centres-villes :

- **Le programme Action Cœur de Ville**, mis en place par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Ce programme concerne 22 communes en Ile-de-France ;
- **Le programme Petites Villes de demain**, mis en place par l'ANCT. Il concerne 41 communes en Ile-de-France.
- **Le programme Centres-villes vivants**, mis en place par la Métropole du Grand Paris.

Dans le guide pratique « Redynamiser le cœur des villes moyennes », l'Institut Paris Région traite de cinq volets de la revitalisation des centres-villes :

1) Le volet « Vivre au quotidien dans le centre-ville » :

Ce volet fait suite au constat que le centre-ville est un lieu de convergence des différents usages. Il est également un lieu de mixité sociale. Le maintien et le renforcement de la diversité des fonctions du centre-ville est essentiel à sa redynamisation. **Le commerce y joue un rôle essentiel.** Il faut ouvrir le centre-ville à de nouveaux usages et commerces afin de lutter contre la concurrence des grandes surfaces et la généralisation du commerce en ligne. Plusieurs outils sont à disposition des collectivités pour connaître et orienter les activités commerciales :

- **L'observatoire du commerce** permet aux communes de connaître les commerces présents. C'est un outil de connaissance et d'aide à la décision.
- **Les managers de centre-ville** sont à mobiliser également. Ils sont une interface entre la ville et les commerçants.
- **Les droits de préemption** sont un outil d'intervention privilégié des élus pour agir sur le commerce.
- **La mise en place de charte des devantures commerciales** peut également être un outil mobilisable.

Au-delà de ces outils, les communes peuvent également **mettre en valeur les marchés** qui sont des locomotives pour l'animation du centre-ville ou encore **mettre en place des boutiques éphémères** pour renouveler l'offre commerciale. Pour maintenir une diversité des fonctions et une offre variée, les communes peuvent miser sur des **rez-de-chaussée commerciaux aux usages multiples**. Ils peuvent par exemple valoriser l'offre de service public de santé (relais télésanté, cabinets d'infirmiers...).

2) Le volet « accéder au centre-ville y circuler » :

Ce volet fait suite au constat d'une **progression de l'utilisation de la voiture dans les villes moyennes d'Ile-de-France mais également une progression de la mobilité piétonne**. Le caractère dynamique du centre-ville est fortement lié à ses mobilités. Les acteurs locaux doivent repenser le modèle de l'espace public en favorisant les espaces piétons et les voies de mobilité douce. Cette démarche doit être pensée de manière transversale entre tous les acteurs afin de **favoriser un centre-ville apaisé, convivial et mieux partagé**. Plusieurs collectivités ont pris des mesures afin de faciliter l'accès aux centres-villes. On peut noter à cet effet :

- La mise en place de **transports à la demande** comme le Proxi'bus à Coulommiers (77) ou encore la valorisation du **covoiturage** avec le dispositif Covoit'ici mis en place dans le Vexin (95).
- La gestion des tarifications du stationnement peut également être un levier d'action pour les élus
- Ré-enchanter les espaces publics : faire de l'urbanisme tactique notamment par le biais du **mobilier urbain**.

3) Le volet « se distraire, se cultiver, s'émerveiller » :

Ce volet fait suite au constat que les **lieux et les événements culturels sont un véritable atout pour l'image du centre-ville**. Cela passe notamment par la valorisation du patrimoine bâti, par la valorisation des espaces culturels ou encore des équipements sportifs. Il s'agit d'un réel outil d'animation du centre-ville. Plusieurs outils sont à disposition des collectivités pour mettre en place des événements culturels et sportifs afin de dynamiser le centre-ville :

- **Le marketing territorial** est un véritable levier afin de construire une identité au centre-ville.
- **La mise en place d'une politique culturelle** s'appuyant sur un lieu déjà existant, ou en créant des événements culturels de toute pièce (voir par exemple la [Biennale d'Art](#) à Boissy-Saint-Léger).
- **La mise en place d'une politique touristique** est également un levier afin de créer du dynamisme en mettant en valeur le patrimoine de la ville. La restauration du patrimoine est donc un enjeu crucial pour rendre les centres-villes désirables.
- **La création d'un pôle socioculturel et sportif** permet aussi d'animer la vie de quartier

4) Volet « Se loger dans le centre-ville » :

Ce volet fait suite au constat du **manque d'attractivité des logements du centre-ville** en concurrence avec l'attrait de la maison individuelle avec jardin. Le **phénomène de vacance** touche également les logements qui sont souvent vacants et parfois insalubres dans les centres-villes. L'intervention sur le logement est un des leviers de la redynamisation du centre-ville, notamment par la **rénovation du parc existant et par le renouvellement urbain**. Les cibles à privilégier sont les jeunes dé-cohabitants et les seniors. Face à ce constat, des leviers d'action sont à disposition des maires :

- La réhabilitation du parc ancien est une des clefs du dynamisme du centre-ville. **La prise en compte du parc privé ancien dans la politique globale de l'habitat** peut être un levier.
- **La transformation du patrimoine industriel en habitat** comme par exemple l'usine Boldoflorine à Houdan (78)
- Lutter contre l'isolement des personnes âgées en créant une **résidence intergénérationnelle** comme à Montigny-lès-Cormeilles (95).
- **S'appuyer sur les grands opérateurs immobiliers** peut également aider les collectivités, notamment avec la filiale de la Caisse des dépôts et consignation *CDC Habitat* ou *Action Logement*.

5) Volet « Travailler, s’implanter, entreprendre »

Ce volet fait suite au constat de la **fragilité des villes moyennes** souffrant du phénomène de « villes dortoirs ». La **mutation des activités économiques liée à la désindustrialisation a fragilisé les centres-villes des villes moyennes**. Des communes ont mis en place des actions afin de favoriser les activités économiques dans le centre-ville :

- La création d’espaces de travail tels que **les tiers-lieux** peut redonner du dynamisme au centre-ville
- **Réintroduire de nouvelles activités** au cœur de la ville comme l’a fait la ville de Châteauroux (36) avec la maroquinerie Rioland.
- **La reconversion d’anciens sites industriels** tel que le [Château de Nanterre](#) (92) transformé en espace d’innovation sociale.
- **Le développement de l’offre de formation** peut également être un levier de dynamisme. Nous pouvons prendre l’exemple de la [Digitale Académie](#) implantée à Montereau-Fault-Yonne (77).

Pour plus d’information :

Télécharger le guide de l’Institut Paris Région : [Prendre en main l’attractivité de son centre-ville](#)

Intervention de Ronan MAHEO, chef de projet Économie de Proximité et Fabrication en Ville – Métropole du Grand Paris

Dans la Métropole du Grand Paris, malgré la taille et la localisation des communes, les mêmes constats sont partagés : les centres-villes doivent être revitalisés. En effet, après les périodes troublées de confinement, il est important de retrouver du lien dans les centres-villes qui doivent être un lieu d’échange. **Il faut rappeler que 40% des personnes qui se déplacent en centre-ville se déplacent pour un rendez-vous : il s’agit donc d’un lieu de rencontre.**

Le [programme Centres-Villes Vivants](#) est un programme mis en place par la Métropole du Grand Paris qui permet d’accompagner les communes métropolitaines volontaires afin de **travailler sur l’approche systémique du centre-ville et sa revitalisation**. Tous les sujets touchant au centre-ville sont travaillés : le cadre de vie, le commerce, l’artisanat, la culture mais également le sport. Le programme permet aussi de mieux visualiser la marge de manœuvre des maires notamment sur le commerce et le bâti. Pour mettre en place une politique de revitalisation, **une stratégie et une planification doivent être mises en œuvre** afin de favoriser **une coordination interne**.

Le programme Centres-Villes Vivants est un réseau de 115 personnes et de 131 communes participantes. Le programme permet de partager les expériences, de partager des informations, de se former, de participer à des ateliers mais également à mettre en relation les partenaires de la Métropole. Il s'agit d'un véritable **centre de ressources pour les communes**.

Chaque commune bénéficie d'un accompagnement individualisé, à la fois technique et financier (une enveloppe de 15 millions d'euros a été votée en 2020 pour la redynamisation des centres-villes). La Métropole met en place chaque année les **Assises métropolitaines du centre-ville**. Les prochaines se tiendront en novembre à Saint-Ouen.

Le programme Centres-Villes Vivants a établi **22 fiches actions** qui s'appuient sur l'expertise de ses partenaires (Chambre de Commerce, Institut Paris Région, Banque des territoires...). Les communes peuvent également bénéficier de prestations juridiques, d'accompagnement au montage de projets et sur de la production de données. La volonté de la Métropole est de **renforcer la « boîte à outils »** pour les communes (outils fonciers, outils d'aménagement, ingénierie financière).

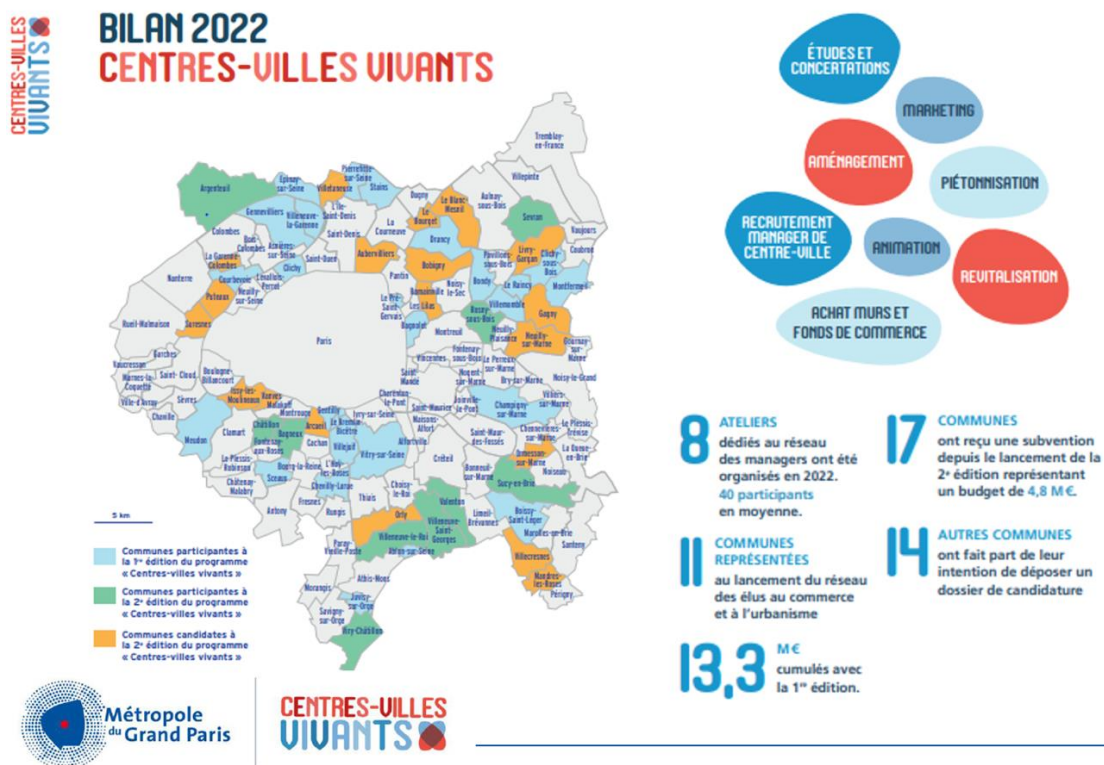


Figure 1 : Bilan 2022 du programme Centres-Villes Vivants. Source : Ronan Mahéo - Métropole du Grand Paris

Aujourd'hui **73 communes sont accompagnées par le programme sur le long terme et bénéficient donc d'un portage financier et technique** pour la revitalisation de leur centre-ville. La Métropole du Grand Paris entreprend également un travail d'évaluation des politiques menées par le programme Centres-Villes Vivants.

La question de la **maîtrise foncière** est très importante pour les communes, le fait d'acquérir les locaux et des baux commerciaux permet aux communes maintenir une diversité commerciale.

La Métropole du Grand Paris est également en train de mettre en place **une foncière métropolitaine** avec pour objectif d'acquérir entre 300 et 400 rez-de-chaussée commerciaux d'ici dix ans. L'acquisition de ces locaux commerciaux aura un impact structurant sur la rue et la vitalité des centres-villes.

Questions des participants

Pouvez-vous nous donner plus de précisions sur le développement et le statut des tiers-lieux en Ile-de-France ?

Carole Delaporte précise que les tiers-lieux ont un statut particulier en Ile-de-France, car ils sont soutenus financièrement par la Région.

Le problème posé par ces tiers-lieux reste celui de l'équilibre économique à terme, étant donné que ces structures ont un équilibre économique fragile. De nombreux modèles économiques ont été testés afin de les pérenniser. Une [cartographie](#) a été réalisée par l'Institut Paris Région sur les tiers-lieux.

Pouvez-vous nous en dire plus sur l'urbanisme tactique ?

Carole Delaporte précise que lorsque l'on parle d'urbanisme tactique, on évoque des aménagements urbains de l'espace public. Un exemple intéressant est la suppression de places de stationnement dans le centre-ville, ou encore l'occupation provisoire de locaux vacants. Il s'agit pour les élus d'expérimenter des actions et des solutions.

Pouvez-vous nous parler de la complémentarité entre les zones commerciales en périphérie et les commerces du centre-ville ?

Ronan Maheo précise qu'il y a trois grands types de vente : les commerces de proximité, les grandes surfaces (zones commerciales) et la vente en ligne. Pour la première fois, la part de marché des centres commerciaux est en train de baisser au détriment des autres types de vente. **Depuis 2022, la vacance commerciale est plus forte dans les centres commerciaux de périphérie que dans les centres-villes.** On assiste donc à des mutations territoriales importantes actuellement. Même si ces trois types de vente sont complémentaires, la ville de demain invitera normalement les usagers à délaissé la voiture.

Carole Delaporte précise que **la clef pour redynamiser les centres-villes est la différenciation**. En effet, les centres-villes peuvent casser l'uniformité qu'on retrouve dans les centres commerciaux en proposant notamment des commerces atypiques.

Néanmoins, les centres commerciaux dans les périphéries représentent tout de même une forme de centralité, ils sont un lieu de rencontre et de rendez-vous pour les jeunes. On observe par ailleurs une diminution des autorisations de création de grandes surfaces en Ile-de-France.

Fin de la réunion

LISTE DES INSCRITS

NOM	PRENOM	COMMUNE	FONCTION
DOSSMANN	Gérard	VERRIERES-LE-BUISSON	Élu(e) - Maire adjoint en charge de l'Economie et des Finances
FARGEOT	Marie-Claude	BALLAINVILLIERS	Élu(e) - Adjointe culture, éducation et vie économique
ADEN	Nasteho	STAINS	Élu(e) - Conseillère municipale
MARQUES	Modeste	MONTIGNY-LES-CORMEILLES / GB2A AVOCATS	Élu(e) - Conseiller municipal et communautaire / Avocat
PESSOA	Tony	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	Élu(e) - Conseiller municipal
WIOLAND	Hevré	BUC	Élu(e) - Conseiller Municipal délégué à la Sécurité
CAREL	Pierre-Olivier	ROSNY SOUS BOIS	Adjoint au Maire
MORISSEAU	Marie	PUTEAUX	Responsable du service commerce
MESSINA	Celeste	BUC	Maire-adjointe
HOGOMMAT	Philippe	OSNY	Adjoint au maire d'Osny, délégué au commerce
FARGEOT	Marie-Claude	BALLAINVILLIERS	ADJOINTE A LA VIE ECONOMIQUE
KITTAVINY	THIERRY	GAGNY	ADJOINT
JACQUEL	Bertrand	VAUCRESSON	Conseiller municipal
MOHAMMED AMRI	Mohammed	CARRIERES-SOUS-POISSY	Adjoint au commerce, artisanat et aux professions libérales et indépendantes
KERGUIDUFF	Véronique	BEAUCHAMP	MAIRE ADJOINT DELEGUEE A L'ECONOMIE LOCALE
GENESTIER	Jean-Michel	LE RAINCY	Maire
PLANCHE	Patrick	BEAUCHAMP	1er Maire Adjoint
ADELAIDE	Roger	GUYANCOURT	Adjoint au Maire
MARCIN	Rémy	METROPOLE DU GRAND PARIS	Directeur des relations institutionnelles
JEANNIN	Hervé	CRISENOY	Maire
JOULAUD	Claudie	VILLIERS SUR MORIN	Adjoint au maire
DO AMARAL	Philippe	TAVERNY	Adjoint au Maire
PROPONET	Christian	CHILLY MAZARIN	Adjoint au maire
MESSINA	Céleste	BUC	Maire Adjointe
KERVEILLANT	Serge	BOURG-LA-REINE	Maire-Adjoint en charge du développement économique et des commerces
RAT DE COCQUARD	Nicolas	RAZEL-BEC	Directeur du développement
LE HELLOCO	Ariane	CARRIERES-SOUS-POISSY	Chargée d'économie locale
SERENYAN	Masis	VANVES	Manager de ville