

**AU CŒUR
DU DÉBAT PUBLIC**



**COMMISSION
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

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

.....

Note préparatoire du *jeudi 13 avril 2023*

I INTERVENANTES



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



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

⌚ Le jeudi 13 avril 2023 de 9h30 à 11h

📍 **En visioconférence**

Élus référents :

- DECHY François, maire de Romainville (93) ;
- 👤 • HERVE Stephen, maire de Bondy (93) ;
- VIGIER Jean-François, maire de Bures-sur-Yvette (91)

I OBJECTIFS

- ✓ Comprendre le phénomène de dévitalisation des centres-villes ;
- ✓ Prendre connaissance des dispositifs de redynamisation existants et échanger sur les actions menées en Ile-de-France

I CONTEXTE / ACTUALITÉ

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.

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**.

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. ;
- **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.

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

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.

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 PROPOSITION DE DEROULE

09H30 – 09H40 Introduction par les **élus référents**

09H40 – 10H10 Intervention de **Carole DELAPORTE**, urbaniste – économiste et **Christine TARQUIS**, chargée d'études à l'Institut Paris Région

10H10 – 10h30 Intervention de **Ronan MAHEO**, chef de projet Economie de Proximité et Fabrication en Ville – Métropole du Grand Paris

10H30 – 10H50 Temps d'échange avec **les participants**

10H50 – 11H Conclusion par les **élus référents**