

**FICHE
TECHNIQUE**
n°10

MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

- ☑ **Ambiance et qualité urbaine**
- ☑ **Gestion des flux et déplacements**

- ☑ **Mixité des fonctions**
- ☑ **Ressources foncières**

ENJEUX EN QUELQUES MOTS

Le commerce a de multiples fonctions : lien social, animation et cadre de vie, qualité architecturale, promotion des produits locaux et réduction de déplacements (circuits courts). Cependant, l'urbanisme des 50 dernières années, basé sur la voiture individuelle, a provoqué le déclin du commerce traditionnel au profit de moyennes et grandes surfaces implantées en périphérie des villes. La rareté de l'espace, le prix des loyers entraînant l'implantation d'activités à fort rendement (banques, agences immobilières), la congestion de la circulation automobile et les difficultés de stationnement

entraînent la fermeture ou la fuite vers les zones commerciales de périphérie. Cela peut déclencher paupérisation, dégradation voire insécurité. Alors que le vieillissement de la population modifie le rapport au commerce en augmentant le besoin de proximité, que le resserrement du lien social est essentiel, le soutien au commerce de proximité peut améliorer la qualité de vie. Sans dicter la nature des commerces ni corseter la liberté d'entreprendre, la politique d'aménagement des collectivités peut influencer le tissu commercial de proximité.

PRÉCONISATIONS

• Rééquilibrer l'offre foncière entre commerce de centre-ville et de périphérie

Des objectifs peuvent être traduits dans le SCoT et le PLU ; particulièrement les PLU intercommunaux qui sont plus pertinents pour répondre notamment aux enjeux de concurrence territoriale :

- limiter la surproduction de surface commerciale liée à la concurrence territoriale et l'étalement urbain en périphérie ;
- accentuer l'accessibilité aux centres-villes en transports collectifs ;
- défendre les linéaires commerciaux.

Le SCoT détermine, dans son document d'aménagement commercial (DAC), des zones d'aménagement commercial, en respect des exigences d'aménagement, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. C'est l'occasion de réaliser des études du tissu commercial, des besoins et d'assurer au mieux l'insertion dans l'environnement urbain des activités économiques.

• Accompagnement volontariste de maintien du foncier commercial en centre-ville

Outre l'utilisation du FISAC (fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce), les collectivités peuvent engager des politiques volontaristes en achetant du foncier commercial pour le proposer à des acteurs locaux à des prix préservés de toute spéculation.

Focus sur la ville de Montrouge (92) : exemple de redynamisation par l'acquisition foncière

Afin d'endiguer la désertification de son centre-ville, la municipalité de Montrouge a décidé de racheter, par une SEM, les locaux commerciaux en pied d'immeubles. Depuis 2006, la ville a racheté plus de 2000 m² de locaux commerciaux. Des loyers progressifs de 200 à 350 € le m² sont proposés, contre 650 € pour le centre commercial voisin.

40 commerces se sont installés en 30 mois principalement dans le secteur des commerces de bouche. Depuis 2009, les enseignes d'équipement de la personne, culture et loisirs, sport sont particulièrement recherchées.

Pour en savoir plus

- Dominique Moreno - Le commerce dans les Schémas de Cohérences Territoriale - Chambre de commerce et d'industrie de Paris – mai 2012.