



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Développement des centres commerciaux périphériques

Question écrite n° 6480

Texte de la question

M. Michel Larive attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les impacts négatifs du développement tous azimuts des centres commerciaux périphériques. Malgré un léger ralentissement observé depuis quelques années, les surfaces commerciales s'accroissent encore, à un rythme environ deux fois plus élevé que la croissance annuelle de la consommation. De nouveaux centres commerciaux voient le jour chaque année, échappant semble-t-il à toute vision politique cohérente et concertée d'aménagement du territoire et de la ville. Ce déséquilibre conduit à une augmentation importante de la vacance commerciale qui touche d'abord les centres urbains, avec un taux avoisinant les 10 % en moyenne. Comme le soulignait le rapport CGEDD en mars 2017, le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes entraîne l'artificialisation de terres dont la vocation était jusque-là agricole ou récréative, et qui de surcroît sont souvent riches en termes de biodiversité. En plus de sa consommation de terres arables et de la destruction d'espèces remarquables qu'elle engendre, l'implantation de ces surfaces commerciales a un impact paysager indéniablement négatif. Le bilan en termes d'emplois créés par ces centres commerciaux périurbains est lui aussi mitigé. Dans la plupart des cas, le solde est faible voire négatif, comme l'ont brillamment illustrés David Neumark, Junfu Zhang, et Stephen Ciccarella dans leur étude sur Wal-Mart publiée en novembre 2005. Il semble en revanche que les centres commerciaux représentent une manne financière intéressante pour leurs promoteurs qui montent ces projets, et une source de revenus fiscaux séduisante pour certains élus. L'activité spéculative en effet se porte bien, en dépit du fait que la croissance du secteur et la fréquentation ne soient plus au rendez-vous depuis plusieurs années déjà. Néanmoins, pour reprendre les termes du rapport précité : « Le découplage constaté entre la performance financière des actifs commerciaux et leur performance effective conduit à s'interroger sur la pérennité de ce modèle économique, ce qui peut également poser la question de son impact sur le développement durable, notamment à travers un risque de prolifération des friches commerciales ». Considérant tous ces éléments, il lui demande ce qu'il pense de l'idée d'instaurer un moratoire sur la création de nouveaux centres commerciaux, en attendant que de nouveaux outils de diagnostic et de régulation soient mis en place pour contrôler l'urbanisme commercial.

Texte de la réponse

Les villes petites et moyennes constituent des pôles essentiels du maillage territorial français, elles exercent des fonctions de centralité indispensables pour leur bassin de vie (présence de services, commerces, équipements, implantation des structures politiques et administratives). Il est indéniable que des forces centrifuges dans l'aménagement commercial ont pénalisé un développement économique et commercial équilibré de ces agglomérations. Face à ces mutations profondes, le Gouvernement a donc proposé aux élus locaux de ces villes le plan « Action cœur de ville », une démarche partenariale pour les accompagner dans leur projet de développement, partant de leur centre-ville, et de mettre en œuvre un plan d'actions concrètes afin d'assurer leur rôle et de rester ou redevenir attractives. Elaboré en concertation avec tous les acteurs, élus, acteurs économiques, techniques et financiers, cette démarche au service des territoires doit pouvoir s'adapter à chaque configuration, « faire du sur-mesure » en fonction des besoins réels, présents comme à anticiper. L'approche

retenue n'est pas sectorielle, elle se veut globale, car si le sujet le plus « visible » actuellement est celui de la fermeture de commerces et d'immeubles dégradés dans les centres-villes, c'est au travers de la prise en compte de la dimension économique, patrimoniale, culturelle, touristique, sociale et de l'offre de logements de ces villes qu'il faut agir collectivement et en même temps. Si le projet concerne le centre-ville, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doit être signataire de la démarche et engager ainsi les commerces limitrophes afin de réduire les effets de concurrence entre les communes centres et périphériques. Le Gouvernement souhaite engager, par cette démarche en faveur des villes moyennes, un acte fondateur de la nouvelle politique de cohésion des territoires. Le plan « Action cœur de ville » est le pilier opérationnel d'une stratégie globale, qui comprend également un pilier législatif : l'article 54 du projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). La création des opérations de revitalisation des territoires (ORT), dans le cadre du plan « Action cœur de ville », permettra ainsi de faciliter l'implantation et l'extension des commerces en centre-ville et, réciproquement, de suspendre l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale en périphérie des communes appartenant à un EPCI signataire de l'ORT ou d'un EPCI limitrophe. Cette nouvelle faculté conférée au préfet répond aux nécessités que le ministère de la cohésion des territoires partage, d'un développement commercial équilibré, et permet d'agir au cas par cas, et de façon décentralisée. Il faut ajouter que cette prise en compte, de la part de l'État, s'accompagne également d'un soutien aux collectivités locales pour qu'elles intègrent ces considérations dans leurs documents d'urbanisme : doter les schémas de cohérence territoriale (SCoT) de documents d'aménagement commercial, généraliser le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et l'articuler avec les impératifs d'aménagement commercial. En matière d'urbanisme commercial, la compatibilité des autorisations des CDAC avec le SCoT est d'ailleurs obligatoire. En application des articles L. 5214-16 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, les communautés de communes et communautés d'agglomération exercent également, à titre obligatoire depuis le 1er janvier 2017, des compétences en matière de zonage d'aménagement qui concernent leur création, leur aménagement, leur entretien et leur gestion. Cette compétence doit s'accompagner d'une volonté politique forte s'appuyant sur un travail approfondi et décliné au travers des documents d'urbanisme. Enfin, la fiscalité locale donne la possibilité aux élus de voter des coefficients de localisation, au sein de chaque secteur locatif, pour moduler à compter de 2018 les tarifs de la taxe foncière payée par les entreprises.

Données clés

Auteur : [M. Michel Larive](#)

Circonscription : Ariège (2^e circonscription) - La France insoumise

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6480

Rubrique : Aménagement du territoire

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 mars 2018](#), page 2229

Réponse publiée au JO le : [31 juillet 2018](#), page 6883