



N° 2158

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 juillet 2019.

PROPOSITION DE LOI

visant à revitaliser les centres-villes,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Emmanuelle MÉNARD,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les centres-villes souffrent. Pour certains, ils sont même en train de mourir.

En 2017, selon la Fédération Procos, « 62 % des centres-villes observés ont un taux de vacance supérieur à 10 %, limite symbolique considérée comme critique. Ils étaient seulement 10 % en 2001 ».

La désertification des centres-villes n'est pas sans lien avec la création de zones commerciales périphériques qui éloignent les personnes des commerces des centres-villes. Ce modèle s'est largement développé dans les années 80-90.

Dévitualisées, les villes moyennes sont à bout de souffle.

Le plan Action cœur de ville initié par l'ancien ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard, qui bénéficie à 222 villes de France, est reçu par celles-ci comme un vrai espoir pour faire de nos centres-villes de demain des lieux sûrs et attractifs.

Cinq axes structurent cette initiative :

- de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'ancien ministre Jacques Mézard, voyait juste lorsqu'il déclarait :

« J'ai la conviction que les villes moyennes sont un vecteur essentiel de développement de nos territoires. Elles concentrent 23 % de la population française et 26 % de l'emploi. Leur vitalité est indispensable car elle profite à l'ensemble de leur bassin de vie, et plus largement aux territoires urbains et périurbains environnants. Le cœur de ville, dans toute la diversité du tissu urbain français, est le creuset où se noue à la fois la

vie civique, la vie économique, la vie sociale. Comme cela est fait dans le domaine de la politique de la ville avec le doublement du financement de 5 à 10 milliards d'euros, une action forte était indispensable pour les villes moyennes et leurs intercommunalités ».

Si ces avancées sont encourageantes, un certain nombre d'autres mesures peuvent être prises rapidement pour soutenir le développement de nos centres-villes.

En conséquence, les **articles 1 et 2** redonnent aux élus locaux les moyens de contrôler réellement l'extension des zones commerciales proches de leurs villes pour s'assurer que celles-ci ne viennent pas porter préjudice au développement des commerces dans les centres-villes.

L'**article 3** permet aux communes de demander la création de zones franches urbaines en centre-ville en fonction d'un certain nombre de conditions cumulatives. Ces zones franches sont indispensables pour rendre attractifs les centres-villes qui cherchent à se redynamiser.

L'**article 4** vise à rendre les zones franches urbaines plus efficaces en les faisant coïncider avec l'ensemble des autres dispositifs déjà mis en place dans certains centres-villes : ANRU, PNRQAD et Plan Action cœur de ville.

L'**article 5** vise à favoriser le maintien des services publics dans les centres-villes.

Les **articles 6 et 7** visent à créer un Observatoire nationale de la santé des centres-villes qui s'appuiera sur un certain nombre d'indicateurs objectifs et chiffrés pour permettre par la suite d'adopter une politique concrète et efficace pour revitaliser nos centres-villes.

L'**article 8** vise quant à lui à compenser les dépenses engagées par les mesures prises par cette proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le 1^o du II de l'article L. 751-2 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1^o Au premier alinéa, le mot : « sept », est remplacé par le mot : « huit ».
- ③ 2^o Après le *g*, il est inséré un *h* ainsi rédigé :
- ④ « *h*) Le maire de la commune la plus peuplée de la zone de chalandise ; »

Article 2

- ① L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par un V ainsi rédigé :
- ② « V. – Lorsqu'un maire est saisi d'une demande de permis de construire pour un projet de commerce d'une surface de vente supérieure à 500 mètres carrés, le maire de la commune la plus peuplée de la zone de chalandise est saisi selon les modalités prévues à l'article L. 752-4 du code de commerce, en prenant en compte les critères énoncés à l'article L. 752-6 du même code. »

Article 3

- ① I. – Après l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 42-1.* – I. – Les communes peuvent demander la création de zones franches urbaines en centre-ville lorsqu'elles remplissent cumulativement les conditions suivantes :
- ③ « 1^o Présence d'un secteur sauvegardé ;

- ④ « 2° Signature d'une convention dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- ⑤ « 3° Signature d'une convention avec l'État au titre du Fonds d'intervention et de soutien à l'artisanat et au commerce.
- ⑥ « II. – Les zones franches ne peuvent être renouvelées ou prorogées sans l'accord du maire de la commune concernée.
- ⑦ « Un diagnostic de l'impact des zones franches sur l'emploi en centre-ville et sur la mixité sociale est établi afin d'en examiner l'efficacité. ».

Article 4

Dans un souci d'efficacité, les périmètres des différents programmes d'aide aux quartiers prioritaires, dont les programmes de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, le plan « Action cœur de ville », les zones franches urbaines, sont le plus superposable possible afin de maximiser les effets de ces aides aux quartiers défavorisés.

Article 5

- ① I. - Le chapitre I^{er} du titre unique du livre I^{er} de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 1111-11 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 1111-11. – I. –* Dans les communes bénéficiant du Plan « Action cœur de ville », lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre du Plan, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. L'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public

présente les conséquences en termes de dévitalisation du centre-ville que la décision projetée est susceptible d'occasionner et justifie qu'aucune alternative permettant de maintenir le service dans le périmètre considéré n'est possible.

- ③ « Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut demander toute information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public, qui dispose d'un délai d'un mois pour la communiquer.
- ④ « II. – Par délibération motivée, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut adresser au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public une motion tendant à s'opposer à la fermeture ou au déplacement du service, dans le mois suivant la notification de cette décision par le représentant de l'État dans le département ou par l'autorité compétente. Celui-ci ou celle-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour formuler des propositions alternatives ou compensatoires. Les collectivités territoriales disposent alors d'un délai d'un mois pour les accepter ou les rejeter.
- ⑤ « III. – À la suite de la fermeture ou du déplacement d'un service mentionné au I intervenu dans le périmètre d'un Plan « Action cœur de ville », la commune ou, à défaut, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, conclut avec l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants, dont l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public est propriétaire, pour une durée ne pouvant être inférieure à dix ans. Dans le cas où le propriétaire du bien décide de céder ce dernier, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dispose d'un droit de préemption. »

Article 6

- ① Le chapitre III du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 303-1-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 301-1-1.* – Il est créé un Observatoire national de la santé des centres-villes qui rend un rapport annuel communiqué aux commissions départementales d'aménagement commercial et à la commission nationale d'aménagement commercial et qui étudie les taux de vacance commerciale et de l'habitat, la fréquentation des principales rues marchandes des centres villes, la consommation des terres agricoles du territoire et l'étalement urbain, l'importance et la qualité de l'offre commerciale en centre-ville et en périphérie des villes ainsi que la paupérisation et la mixité sociale des centre-ville et la localisation des services publics. »

Article 7

- ① Le chapitre III du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 303-4 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 303-4.* – Pour rendre compte de l'état de santé des centres-villes, l'institut national de la statistique et des études économiques procède au calcul, pour les villes de plus de 10 000 habitants :
- ③ « – du taux de vacance commerciale du centre-ville ;
- ④ « – du taux de vacance des logements en centre-ville ;
- ⑤ « – d'un indice de paupérisation de la population en centre-ville ;
- ⑥ « – du taux de mixité sociale de l'habitat en centre-ville et en périphérie ;
- ⑦ « – du nombre d'emplois en centre-ville, en périphérie ainsi que, le cas échéant, dans les zones franches ;
- ⑧ « – du recensement des services publics présents et absents en centre-ville ;
- ⑨ « – d'un taux d'étalement urbain et de la consommation annuelle des terres agricoles et naturelles ;

- ⑩ « - du taux de densité commerciale de périphérie et de la superficie concernée ;
- ⑪ « L'Institut national de la statistique et des études économiques communique les résultats de ces calculs de façon annuelle. »

Article 8

- ① I. - La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la contribution mentionnée à l'article 1613 *ter* du code général des impôts.
- ② II. - La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à la contribution mentionnée à l'article 1613 *ter* du code général des impôts.
- ③ III. - La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de la contribution mentionnée à l'article 1613 *ter* du code général des impôts.
- ④ IV. - La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la contribution mentionnée à l'article 1613 *ter* du code général des impôts