



Jean-Louis COUTAREL

Chargé de mission architecture-urbanisme

Commissariat général à l'égalité des territoires

Commissariat du Massif central



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

**cget**  
Commissariat  
général  
à l'égalité  
des territoires



---

## Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes

---

Animée par André MARCON

## Les centres-villes en (r)évolution ?



**En 5 ans le taux de vacance moyen dans les centre-ville a presque doublé. Ce symptôme très visible est probablement moins un problème de commerce qu'un problème de centre-ville. Un centre-ville qui perd ses habitants, ses équipements créateurs de flux peut-il encore proposer les conditions favorables au développement du commerce et de l'artisanat ou de toute autre activité professionnelle.**

Taux de vacance du commerce  
en centre-ville en 2010  
**6%**

Taux de vacance du commerce  
en centre-ville en 2017  
**13%**

# Une nouvelle équation pour le commerce



La cohabitation des pratiques commerciales tend à créer un nouvel écosystème dans lequel l'offre devient supérieure à la demande.

*« Les flux d'entrées dans les magasins se réduisent de 5 % par an. La baisse des chiffres d'affaires magasins est, encore pour l'instant, plus faible que celle des flux d'entrées. Toutefois, la question est dès à présent posée : jusqu'à quand l'amélioration des taux de transformation ou les actions promotionnelles des enseignes vont-elles permettre de limiter l'impact économique de cette baisse de flux ? »*

**Procos juillet 2018**

O > D



# Privilégier l'approche à 360°



4 fonctions à intégrer comme pivots de la vision stratégique d'un centre-ville => 4 fonctions fondamentales qui agissent comme des facteurs de commercialité



## La fonction économique

Conserver une fonction emploi et de lieu d'échange



## La fonction identité

Créer un attachement, un point de repère, une fierté



## La fonction habitat

Proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels



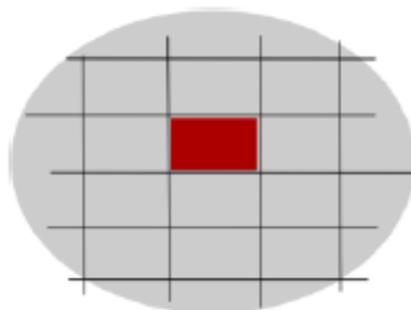
## La fonction services

Répondre à des besoins non-marchands d'habitants

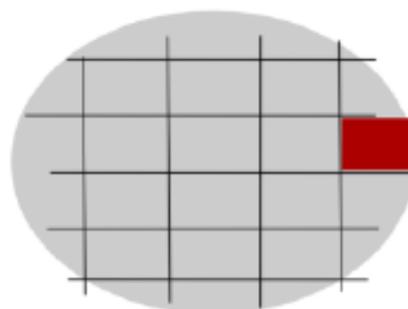
## S'inspirer du « center first » anglais ?



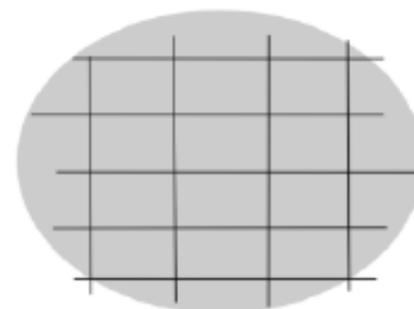
Priorité à la densification et au renouvellement urbain



Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités



Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités et d'analyse d'impact



# Les pré-requis de la revitalisation



La revitalisation d'une centralité nécessite de s'appuyer sur un portage qui ne doit pas s'appuyer sur une opposition entre centre et périphérie mais qui doit avoir pour objectif l'intensification des fonctions urbaines. Néanmoins la réussite de cette entreprise nécessite quatre prérequis :

La définition de périmètres de centralité

Un état des capacités de densification

Une gouvernance transversale au-delà des silos thématiques

Encourager et sécuriser l'investissement en cœur de ville

## Les accélérateurs de la revitalisation



Les documents de planification, au-delà de la question des règles doivent ne pas limiter leur action en faveur des centralités ni à l'incantation ni à la limitation démesurée. Ils doivent donner les clés aux acteurs pour réussir l'intensification urbaine.

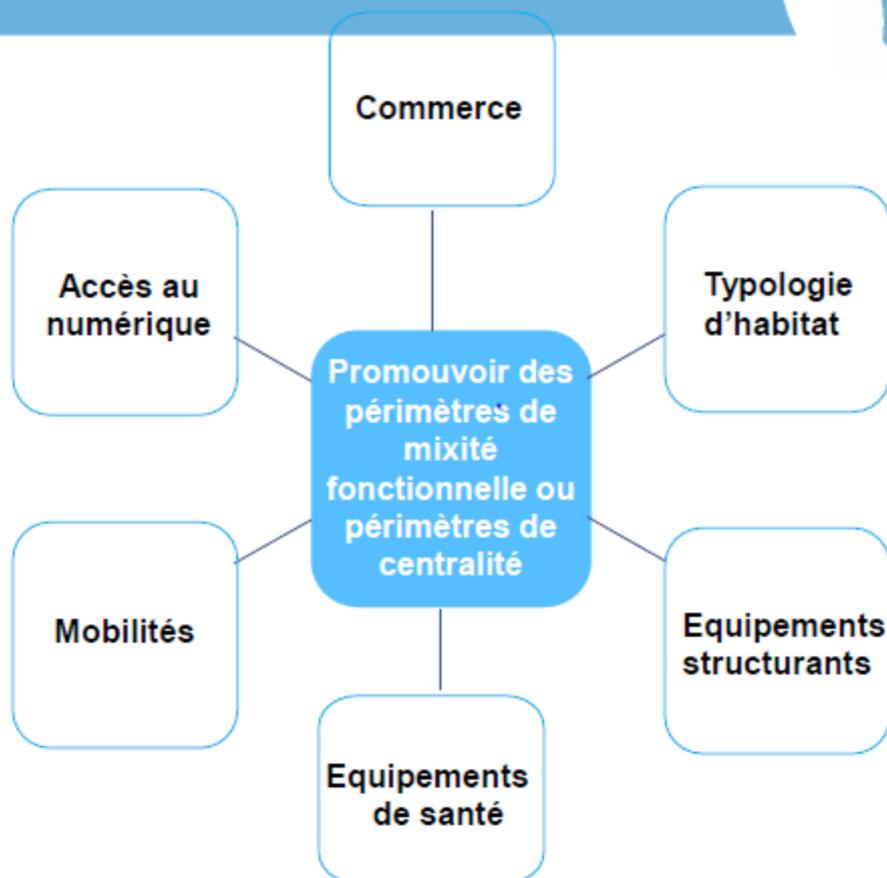
Simplifier  
l'investissement en  
cœur de ville

Arrêter la duplication  
des formes d'habitat  
en centralités et  
espaces  
périphériques

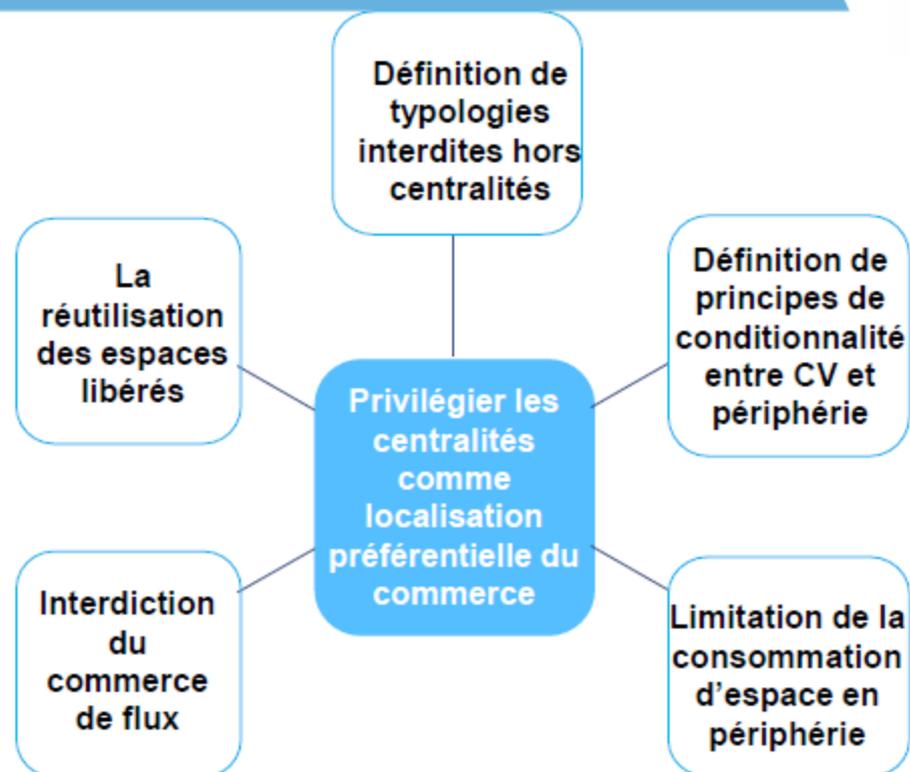
Mieux planifier  
l'implantation des  
équipements  
médicaux et  
équipements publics

Protéger les cœurs  
de ville (et les  
investisseurs)

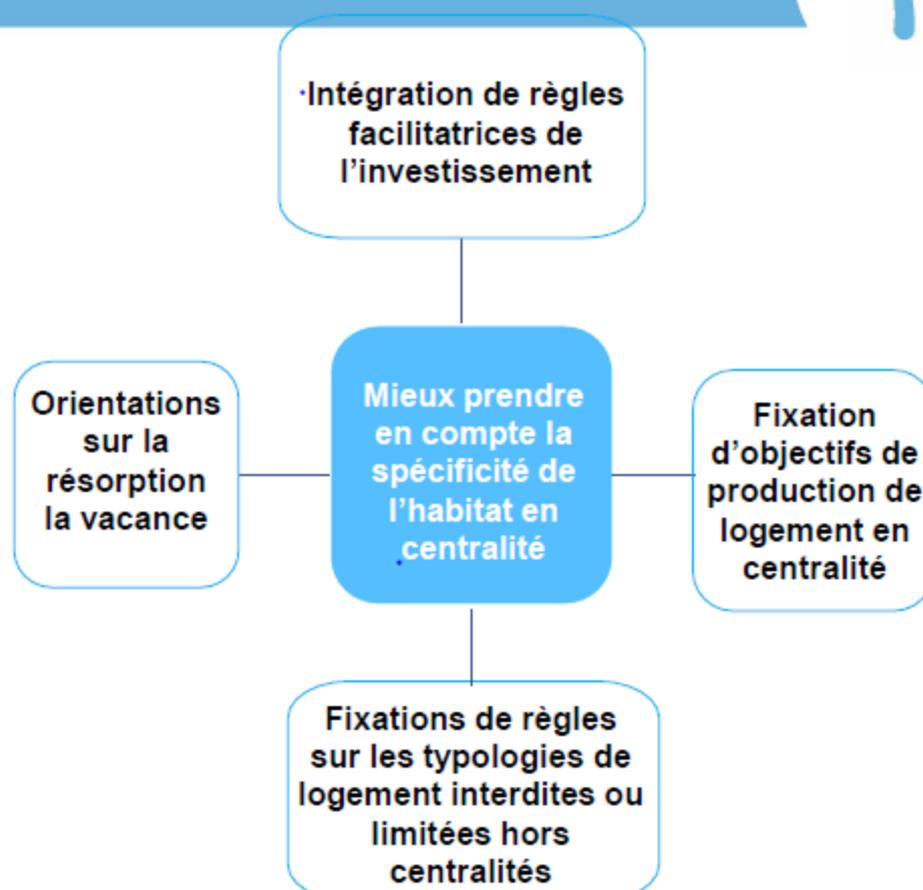
## Les leviers d'intervention du PLUi



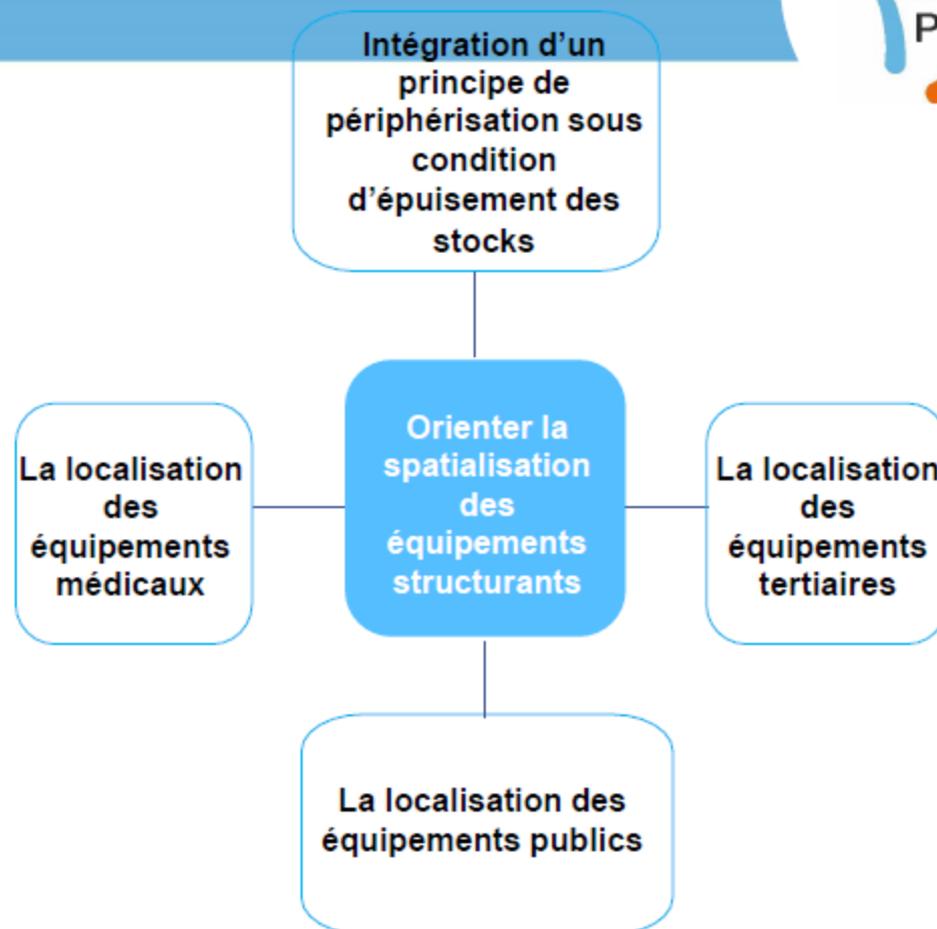
## Les leviers d'intervention du PLUi



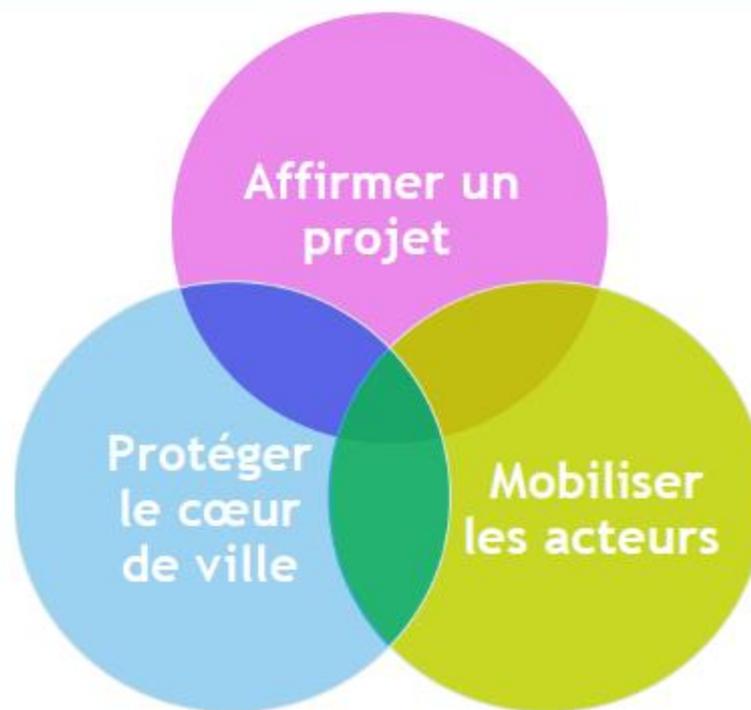
## Les leviers d'intervention du PLUi



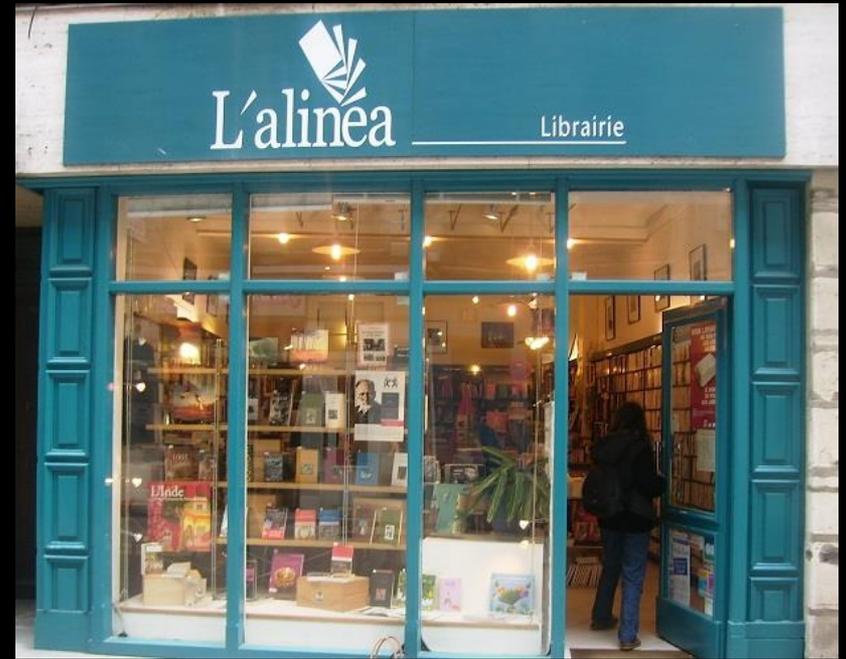
## Les leviers d'intervention du PLUi



## Un triptyque essentiel











Jean-Louis COUTAREL

Chargé de mission architecture-urbanisme

Commissariat général à l'égalité des territoires

Commissariat du Massif central



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

**cget**  
Commissariat  
général  
à l'égalité  
des territoires