



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



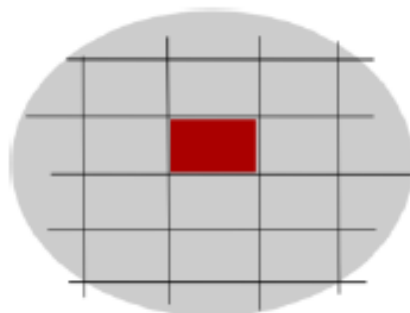
La fonction services

Répondre à des besoins non-marchands d'habitants

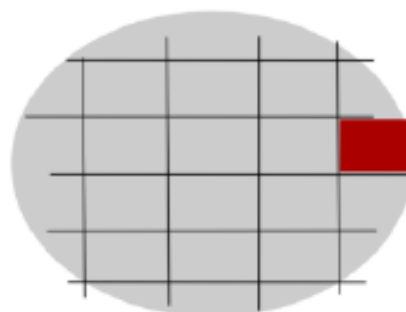
S'inspirer du « center first » anglais ?



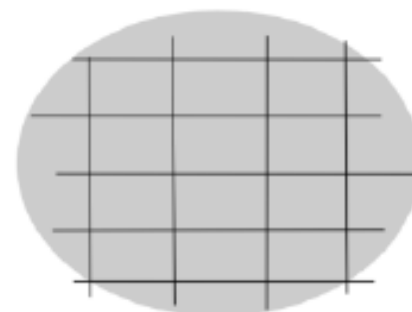
Priorité à la densification et au renouvellement urbain



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.

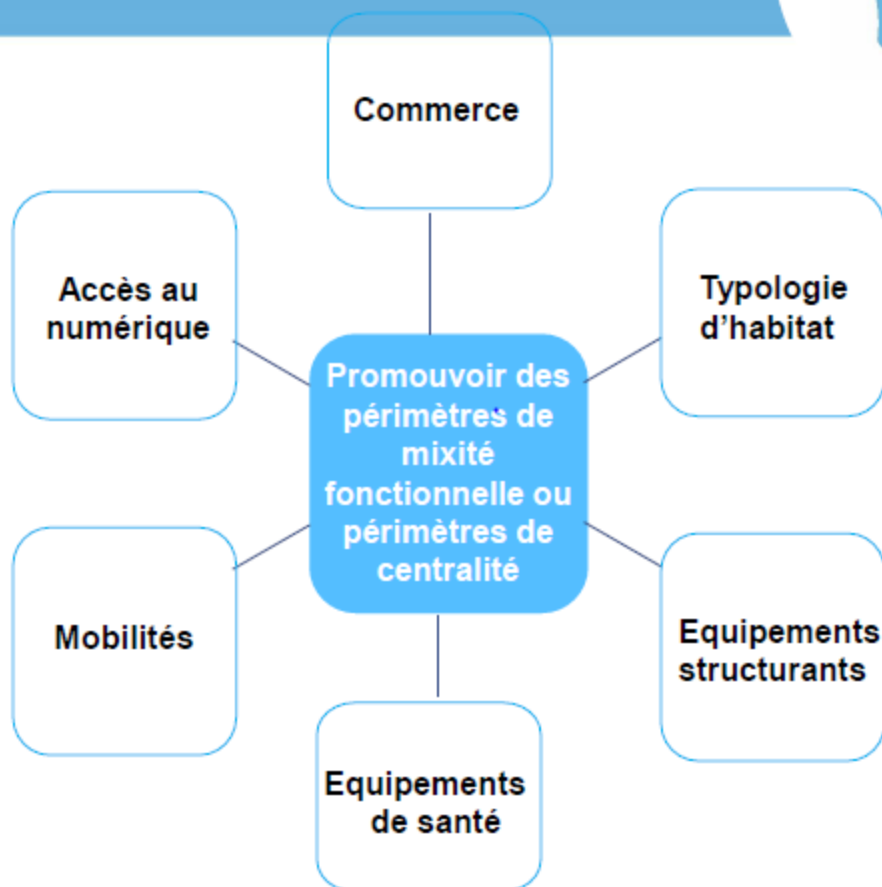
Simplifier
l'investissement en
cœur de ville

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

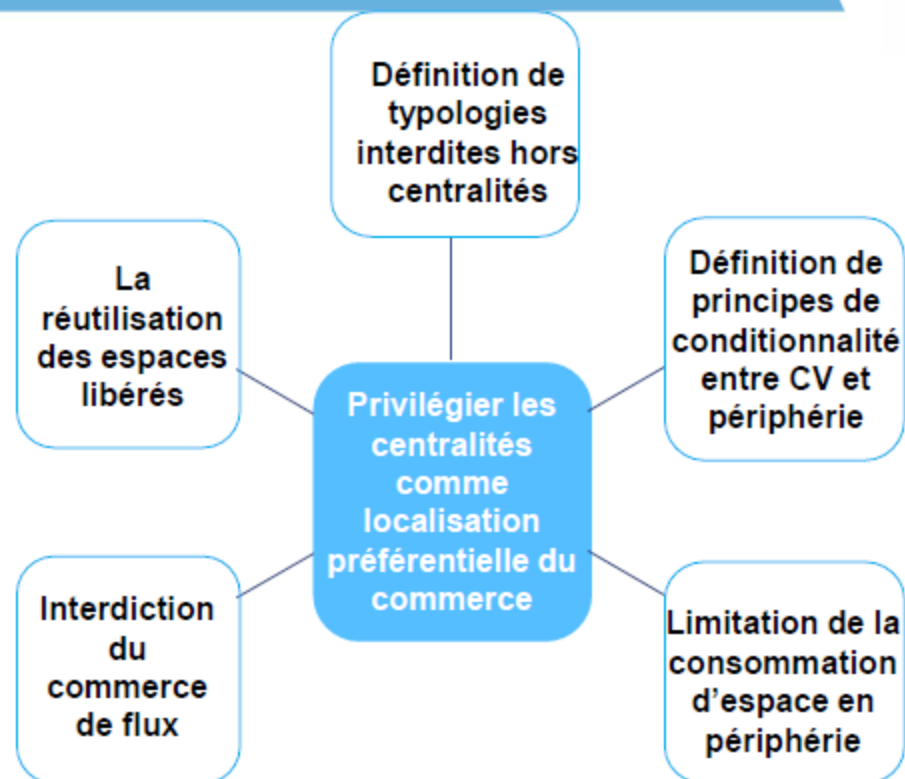
Mieux planifier
l'implantation des
équipements
médicaux et
équipements publics

Protéger les cœurs
de ville (et les
investisseurs)

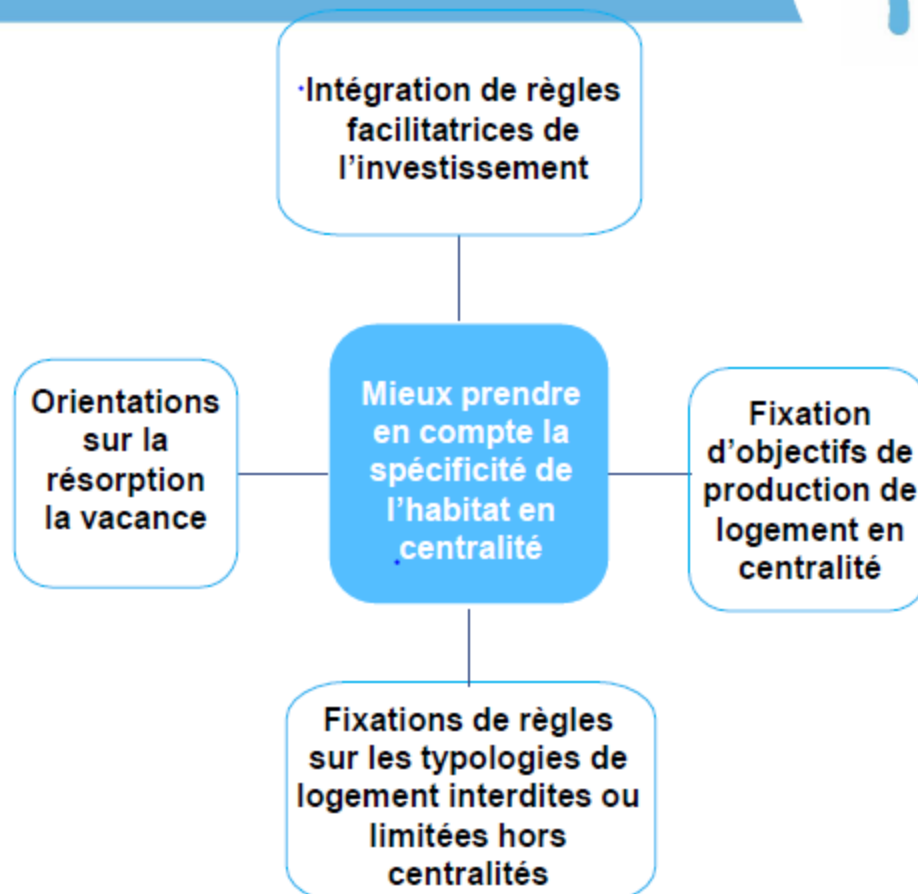
Les leviers d'intervention du PLUi



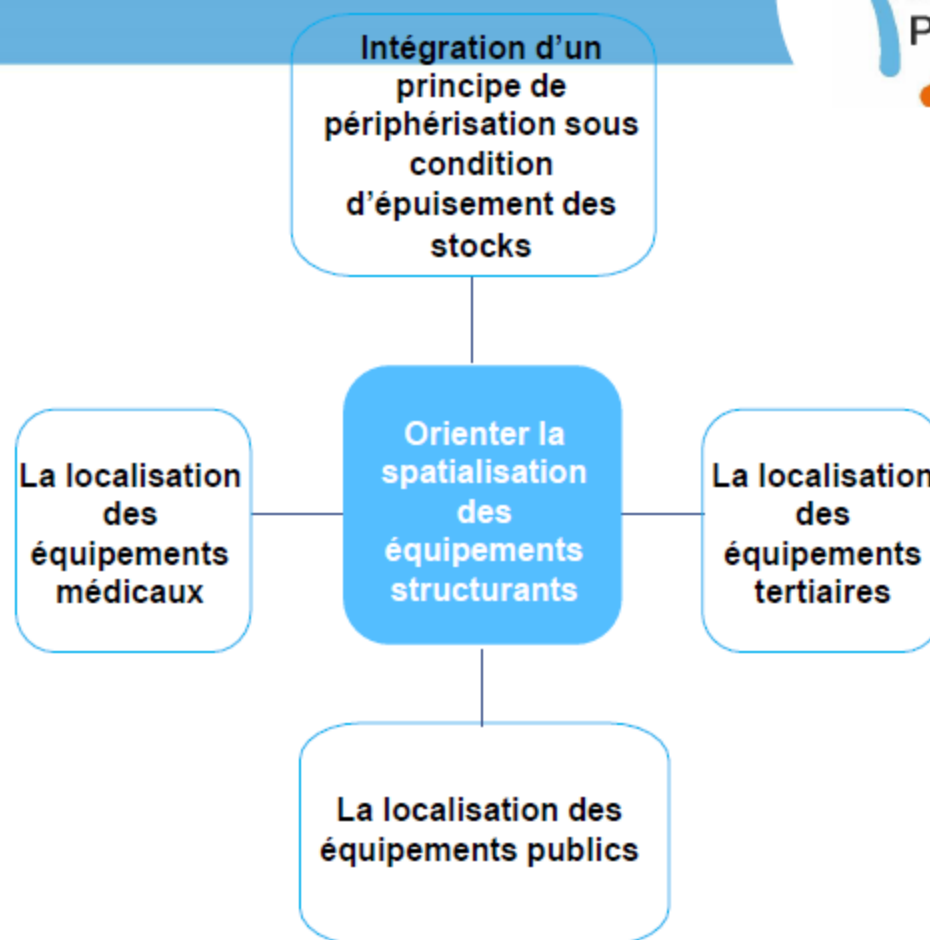
Les leviers d'intervention du PLUi



Les leviers d'intervention du PLUi



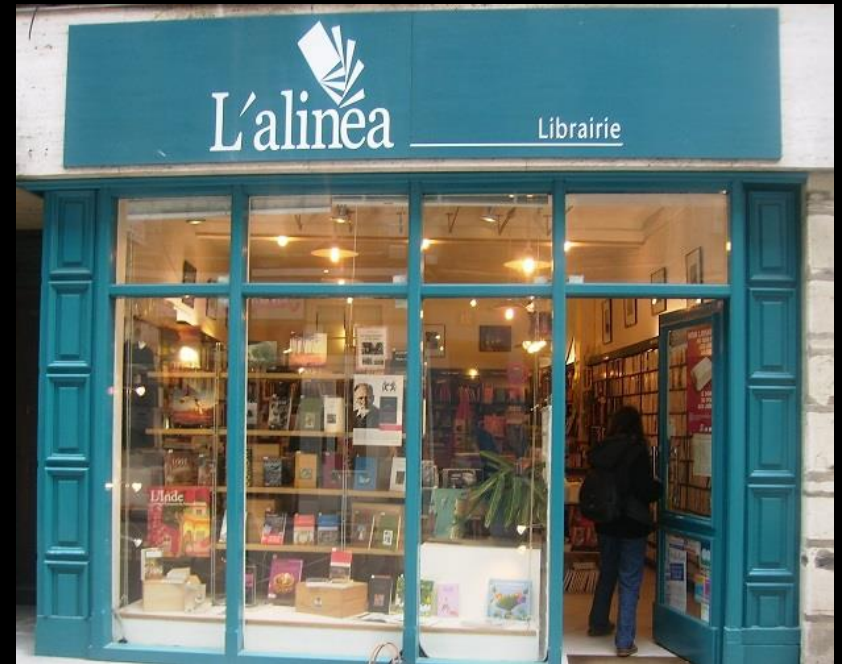
Les leviers d'intervention du PLUi



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