

# LA GAZETTE D'ADELIA

## LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES



### *DANS CE NUMÉRO*

Pourquoi revitaliser les centres-villes ?

Le programme "Action cœur de ville"

Le programme "*Petites villes de demain*"

La dévitalisation des centres-villes touche plus particulièrement les moyennes et petites villes ainsi que les bourgs ruraux. Ce phénomène s'est accentué ces dernières années avec la périurbanisation, la dégradation des habitats, la paupérisation ou encore le déclin démographique. Revitaliser les centres-villes est une priorité nationale, pour laquelle le Gouvernement s'emploie à mettre en place un ensemble de mesures, notamment fiscales, en faveur des petits commerces en milieu urbain. Revenons donc sur deux programmes permettant de revitaliser ces fameux centres-villes.

### **Pourquoi revitaliser les centres-villes ?**

En revitalisant les centres des villes moyennes, les programmes étatiques ont pour objectif d'améliorer les conditions de vie des 20 millions d'habitants qui y résident et conforter ces centres urbains dans leur rôle moteur pour le développement des territoires. Entre communes rurales et métropoles, les villes moyennes jouent un rôle structurant essentiel dans les territoires. Certaines d'entre elles présentent des signes de fragilité : déprise démographique, logements dégradés, commerces vacants... 55% des villes

moyennes ont un taux de vacance commerciale supérieur à 10 %. En 15 ans, ce taux a augmenté de plus de 4% en moyenne.

En effet, face aux grandes surfaces périphériques, les centres-villes ruraux se meurent. La fermeture progressive des commerces des centres a rendu la dévitalisation visible par tous. Mais elle cache une réalité bien plus profonde marquée par la dégradation de l'habitat, la fuite des équipements et des services du quotidien ou encore la diminution de la population et sa paupérisation.



## Le programme “Action cœur de ville”

Lancé en décembre 2017, le programme Action cœur de ville a pour objectif de revitaliser 222 villes moyennes dans tout le territoire métropolitain et ultramarin. Ce programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

À travers ce programme, une aide fiscale sous forme de réduction d'impôt sur le revenu (dispositif Denormandie) fut accordée aux particuliers achetant un logement ancien à rénover, entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022, dans une des villes labellisées « cœur de ville » et mis en location nue sur une période de 6, 9 ou 12 ans en respectant certains plafonds de loyers et de ressources. Les travaux éligibles doivent améliorer la performance énergétique du logement ou permettre la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables.

Plusieurs mesures pour améliorer la compétitivité des entreprises et renforcer l'attractivité des territoires ont également été prises. La baisse des prélèvements obligatoires pesant sur les entreprises a débuté avec la trajectoire de baisse du taux d'impôt sur les sociétés qui atteindra 25 % d'ici fin 2022. La loi de finances pour 2021 met également en œuvre plusieurs dispositions d'allègement des impôts de production de l'ordre de 10 milliards d'euros par an du montant total acquitté par les entreprises.

La modernisation des paramètres de la méthode comptable d'évaluation servant au calcul des impôts fonciers de la plupart des établissements industriels permet également de réduire de moitié la cotisation

foncière des entreprises (CET) et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dues pour ces établissements (article 120 de la loi de finances pour 2021).

Ainsi les commerçants de proximité, les artisans et les indépendants ont pu bénéficier d'une aide substantielle de près de 4,8 milliards d'euros au titre du fonds de solidarité, 42 milliards d'euros de prêts garantis par l'Etat (PGE), 3,4 milliards d'euros de reports de charges fiscales et sociales et plus de 4 millions de salariés d'entreprises de moins de 20 salariés ont bénéficié du dispositif d'activité partielle. Pour compléter ces mesures d'urgence économique, un plan de soutien à destination du commerce de proximité, de l'artisanat et des indépendants a été lancé.

En accompagnant les professionnels durant la phase de reprise de leur activité dans de bonnes conditions financières, ce plan vient avant tout renforcer la stratégie nationale pour l'artisanat et le commerce de proximité lancée en octobre 2019 avec des moyens supplémentaires pour redynamiser le commerce de proximité, notamment dans les zones fragiles.



En effet, ce programme a pour ambition d'aider les très petites entreprises de ce secteur à devenir des fers de lance de la compétitivité, de la création d'emplois et de richesse des territoires. Ainsi la Banque des Territoires proposera-t-elle aux collectivités territoriales qui le souhaitent de déployer avec elles jusqu'à 100 foncières de redynamisation des commerces visant à acquérir et rénover au moins 6 000 commerces sur cinq ans. Ces opérations contribueront à la lutte contre la vacance commerciale et à proposer des locaux à loyer modéré aux commerçants et artisans.

Le Gouvernement a ainsi initié un plan de numérisation des commerces de 100 millions d'euros, qui repose sur trois mesures. Tout d'abord, les acteurs du commerce en ligne proposant des offres préférentielles aux commerçants avec des commissions réduites sont labellisés. Ces solutions numériques sont recensées et détaillées sur le site internet [clique-mon-commerce.gouv.fr](http://clique-mon-commerce.gouv.fr). Ensuite, chaque commerce fermé administrativement et non encore numérisé peut bénéficier d'une aide de 500 € pour se digitaliser.

Enfin, une aide financière est accordée aux communes qui souhaitent développer une plateforme locale d'e-commerce regroupant l'ensemble des commerces de leur ville. L'ensemble de ces mesures témoignent de l'action constante du Gouvernement en faveur de la revitalisation des centres-villes.

### **Le programme “*Petites villes de demain*”**

Lancé en octobre 2020, le programme *Petites villes de demain* aide plus de 1 600 petites centralités de moins de 20 000 habitants à concrétiser leur projet de revitalisation. Pendant six ans, les municipalités sélectionnées vont bénéficier de financements, d'un soutien en ingénierie et de conseils pour mener à bien leur projet de territoire.

Améliorer la qualité de vie des habitants de territoires dynamiques et engagés dans la transition écologique, revaloriser leur patrimoine, redynamiser leur ville... Ce sont les objectifs de Petites villes de demain, piloté par l'A.N.C.T, en lien avec une trentaine de partenaires nationaux. Si, au départ, 1 000 communes devaient être accompagnées par ce programme lancé le 1er octobre 2020, ce sont finalement 1 600 municipalités qui ont été sélectionnées par les préfets. Parmi les petites villes retenues, la moitié se trouve en zone rurale, avec des communes de moins de 3 500 habitants. Au total, 10% de la population française vit dans ces communes, où existent de forts enjeux en termes de mobilité, de transition démographique ou encore d'attractivité. En intégrant les bassins de vie, les territoires couverts par le programme représentent 30% de la population.

Pour accompagner efficacement les élus locaux, Petites villes de demain s'appuie sur trois piliers. Le premier, « soutien en ingénierie », aidera les collectivités à mieux définir leur projet de territoire. Elles peuvent bénéficier d'une subvention lorsqu'un projet est établi sur un territoire, pour faire émerger des structures, mener des actions. Elles ont également la possibilité de profiter d'apports en ingénierie, donc en connaissances et en études, soit par des acteurs tels que les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), les agences d'urbanisme, le Cerema ou les agences départementales d'ingénierie, soit par des diagnostics et études complémentaires financés notamment par la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'ANCT. Tout cela est réalisé sur-mesure, en fonction des besoins de chaque ville, avec l'aide du préfet, présent pour les aider à actionner les bons leviers. Les communes obtiendront par ailleurs des financements sur des mesures thématiques ciblées, telles que l'implantation d'un espace France Services, l'aménagement des villes, l'amélioration des mobilités, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie... Elles pourront enfin compter sur le club Petites villes de demain. Ce réseau en construction encouragera l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre élus et acteurs locaux. Il bénéficie également des apports de la recherche, via le programme POPSU Territoires.

Le programme souhaite « se donner du temps » pour que les territoires puissent réfléchir et mettre en place leur projet. C'est donc sur une durée de six ans que les communes pourront le développer.

