

Amiens, les 13, 14 et 15 juin 2018



# SCOT & COMMERCE

Quel contrat de confiance ?

LES ACTES DES 13<sup>èmes</sup> RNS

# Sommaire

**Édito** du Président de la Fédération nationale des SCoT .....p. 1

**Temps 1** : SCoT et commerce, quelles idées reçues » .....p. 2

**Temps 2** : Y-a-t-il une vision politique de l'aménagement commercial ? .....p. 4

**Temps 3** : « SCoT et commerce : et si on reposait les termes du débat ? » .....p. 6

**Temps 4** : « Comment fera-t-on du commerce demain ? » .....p. 8

**Temps 5** : « Du SCoT à la gouvernance commerciale » .....p. 10

**Temps 6** : « Les termes du contrat de confiance » .....p. 12

**Ministère** de la Cohésion des Territoires .....p. 14

**Ministère** de l'Économie et des Finances .....p. 15

**Conclusion** .....p. 16



# Édito



Les Rencontres Nationales des SCoT de 2018 se sont inscrites dans un contexte médiatique, juridique et institutionnel intense pour les questions commerciales et arrivées à un moment clé pour la revitalisation des villes moyennes et des bourgs centres.

Tout d'abord, le commerce lui-même fait face à des mutations importantes : développement du e-commerce et de l'omnicanalité, modèles économiques et positions de marché chahutés, mutations sociétales et des comportements d'achat. Ces mutations auront des conséquences sur l'aménagement du territoire que nous devons anticiper collectivement.

Les élus de la Fédération des SCoT avaient identifié, dès 2016, un sujet important dont nous devons mieux cerner les enjeux et mieux nous emparer : le Commerce.

De plus, la multiplication des évolutions législatives, les recours et des interrogations sur la manière dont il est traité dans les SCoT ont poussé la Fédération à lancer une Recherche-Action sur ce thème.

Elle vise principalement trois objectifs :

- Décrypter le « traitement » de l'urbanisme commercial dans les SCoT
- Revisiter les enjeux de l'urbanisme commercial aujourd'hui et demain
- Identifier les conditions d'un dialogue renforcé entre SCoT et acteurs commerciaux

Parallèlement nous avons engagé des groupes de travail avec la Fédération du Commerce et de la Distribution pour mieux nous connaître et nous comprendre. Un des enjeux pour les élus des SCoT est de décrypter la multiplicité des acteurs commerciaux, des grandes foncières immobilières qui décident des implantations de centres commerciaux, aux enseignes et aux associations de commerçants de centre-ville qui œuvrent à « l'animation urbaine » chère aux CDAC. Il s'agit également d'apprendre à mieux dialoguer tout au long de l'élaboration SCoT, au cours de sa mise en oeuvre et lors de l'émergence de projets commerciaux. Pour renforcer nos connaissances des acteurs et des dynamiques en cours, nous avons construit, avec les grandes Fédérations nationales du Commerce, une charte de confiance qui été signée à la fin de nos Rencontres.

Ces 13èmes Rencontres nationales ont permis de refaire le point sur nos connaissances en matière de commerce et d'aménagement commercial, de tirer les premiers enseignements de l'étude, les controverses à dépasser, les enjeux et nos leviers d'actions possibles aujourd'hui et nos propositions pour demain et aussi de dialoguer avec les acteurs du commerce sur le commerce de demain.

La synthèse que nous vous proposons ci-après, retrace ces questions auxquelles les 13èmes Rencontres Nationales des SCoT ont tenté de répondre.

Bonne lecture,

**Michel HEINRICH**

**Président de la Fédération des SCoT**

## Commerce à la française : le retour d'une forme de proximité

**👤 Pascal MADRY, Institut pour la ville et le commerce (IVC)**

**A première vue, l'expression 'commerce de proximité' réserve peu de surprises. A première vue seulement... En ouverture de ces Rencontres nationales 2018, Pascal MADRY, expert de la relation ville-commerce, fait tomber de nombreuses idées reçues en la matière : sur le développement historique de ce commerce dans - ou autour - de la cité, sur ce qu'il représente aujourd'hui et même sur les formes qu'il prendra, demain. État des lieux.**

« Nous assistons à un retour du commerce de proximité », lance Pascal MADRY, directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce. Certes, nous recensons davantage de boulangeries, boucheries et autres alimentations générales en France ces dernières années alors qu'elles étaient sur le déclin il y a 40 ans...» Pour autant, le retour de la proximité

n'apparaît pas porté par ce type de commerce dont la définition semble s'être élargie avec le temps. « De quoi parle-t-on ? », interroge Pascal MADRY ? « Du commerce proche du domicile ? De celui de la boutique versus la moyenne ou la grande surface ? De celui des indépendants par opposition aux groupes ? Du commerce répondant à des besoins courants, dépannage etc. ? »

### Sursaut ou sursis ?

« Ce retour à la proximité est surtout nourri par les groupes de distribution, à travers les supérettes », constate-t-il. L'expert refuse toutefois de statuer sur la présence ou non d'une véritable tendance. « Attendons de voir s'il s'agit d'un sursaut ou d'un sursis car pour l'heure, le phénomène est trop récent ».

Cette dynamique commerciale s'inscrit dans une histoire au cours de laquelle le commerce de boutiques a augmenté jusque dans les années 20, avant de diminuer « de façon régulière et structurelle ». Non pas – contrairement aux idées reçues...- sous l'effet des grands groupes, mais d'un facteur



démographique : « l'exode rural », pointe Pascal MADRY. « C'est une redéfinition du peuplement qui a conduit le commerce à se recomposer ». Avec un impact sur la planification : « ces 50 dernières années, le nombre de commerces a diminué alors que la surface dédiée a triplé ». Le secteur s'est donc concentré, notamment en son outil de travail, « pour satisfaire une consommation qui aujourd'hui, croît de moins en moins vite ». Signe, selon l'expert, que ce mode de croissance « commence à tousser voire à s'épuiser ».

### La fin des boutiques ?

Et demain ? Place à une nouvelle révolution commerciale, dictée par Internet. « Pour la première fois, le commerce pourrait se passer de son outil de travail : la boutique », prévoit Pascal MADRY. « Entre les acteurs qui vont la conserver et y ajouter de l'Internet et ceux qui s'en passeront totalement et basculeront sur la désintermédiation ». Avec le souci pour les planificateurs que sont les « SCoTeurs », de devoir gérer cette nouvelle donne, en termes d'espaces publics, de logistique urbaine, de mobilité et autres équilibres territoriaux...

L'animation des Rencontres a été assurée par Jean-Michel LOBRY, Journaliste, PDG WEO.

## Faits et chiffres-clés du commerce à la française

**700 000**

boutiques (points de vente de moins de 400m<sup>2</sup>)

**10 000**

supermarchés. Ils capent un tiers des dépenses alimentaires.

**2 300**

hypermarchés dont la moitié a ouvert ces 15 dernières années

**90%**

de la population vit à moins de 20 minutes d'un hypermarché

**17%**

des consommations s'effectuent en centre-ville

**11,3%**

de vacance commerciale dans le cœur des agglomérations urbaines de plus de 25.000 habitants. Exemples : 10% à Paris, 12% à Marseille et à Toulon

# Locomotives ou suiveurs, les territoires montent en capacité

👤 **Jean-Michel BONHOMME**, *vice-président du SCoT du pays de Lorient*

👤 **Corinne CASANOVA**, *vice-présidente du SCoT Métropole Savoie*

👤 **Jean-Luc LUEZ**, *président du SCoT Bourg-en-Bresse – Revermont*

👤 **David MIRANDE**, *vice-président du SCoT du Piémont Oloronais*

👤 **Myriam REYNAUD BANUS**, *SCoT de l'Aire Gapençaise*

« La question commerciale dans les SCoT est quand même très compliquée », constate Xavier DESJARDINS (cabinet Acadie), l'un des auteurs de la recherche-action 'SCoT et commerces' conduite en 2017. Qu'ils s'avouent offensifs, hésitants, réticents, voire... « lâches » dans la prise en compte de ces questions d'urbanisme commercial, les acteurs du SCoT montent en compétence sur ce sujet. Témoignages à l'appui.

Vice-président du SCoT du Piémont Oloronais (48 communes, 32 000 habitants), David MIRANDE est également maire d'Aren (Pyrénées-Atlantiques), 160 habitants. « Nous, petits élus ruraux, ne sommes pas vraiment spécialistes du commerce. Mais nous avons des critères qui nous apparaissent comme des évidences ». Un exemple : « le commerce va rechercher la population. Donc si elle a tendance à désertier le centre-ville, il va aller en périphérie. Il a aussi besoin de voies de circulation. Si l'on crée des ceintures périphériques autour des villes c'est également un signe ». Cette forme de bon sens guide tellement les élus de ce territoire que la problématique commerciale leur a sauté aux yeux dès le début des années 2000. Aujourd'hui, « le développement des grandes et moyennes surfaces est réservé au périmètre de l'agglomération oloronaise qui concentre les centralités ».

### Entre recours et prise de conscience

A l'instar du Piémont Oloronais, le SCoT de l'Aire Gapençaise (78 communes, 81 000 habitants) a également fait figure de locomotive en matière commerciale. « Pour nous, cette question a représenté un enjeu fort dès l'élaboration du SCoT », assure la directrice Myriam REYNAUD-BANUS. Avant de connaître quelques écueils. Rapidement, « des communes, porteuses en général d'espaces d'activités et des partenaires économiques sont montés au créneau, autour des questions de densité et de seuil maximal de surfaces commerciales », regrette-t-elle, citant des recours au tribunal administratif et une médiation préfectorale. Autant d'étapes qui, avec le recul, ont permis aux élus de reprendre la main sur leur projet de territoire.

Du côté du SCoT Bourg-en-Bresse-Revermont (83 communes, 137 000 habitants), Jean-Luc LUEZ, le

# gement commercial ?



président, se rangerait volontiers dans la catégorie des suiveurs. « Nous avons été lâches avec le commerce. Nous ne l'avons pas traité dans notre premier SCoT ». La prise de conscience est née de trois observations principales : celle « de la consommation d'espaces extérieurs aux agglomérations », celle « de l'imperméabilisation des sols à travers les espaces de stationnement » et celle de « l'impact sur les collectivités publiques pour desservir ces zones ». En 2014, le SCoT est révisé. Un DAC est adopté. Les vis sont resserrées... « avec identification de zones sur lesquelles il n'y aura plus d'extensions possibles ».

## Portage politique

Au SCoT du Pays de Lorient (30 communes) dont la révision vient d'être approuvée, la question commerciale bénéficiait jusqu'ici de « grandes orientations mais rien de prescriptif » souligne Jean-Luc BONHOMME, l'un des vice-présidents. Elle prend de l'épaisseur en 2011 lorsqu'une commune souhaite implanter une nouvelle zone commerciale. Point positif : la démarche fédère les élus autour de cette problématique. Une charte commerciale est votée avant de subir de « gros coups de canifs »... Jusqu'à la réalisation d'un DAC « très prescriptif ».

Du côté du SCoT Métropole Savoie (109 communes, 250 000 habitants) approuvé en 2005, le volet commercial a émergé en 2012. Au-delà de l'aspect technique, l'accent a été mis sur « le portage politique du DAC », explique Corinne CASANOVA, vice-présidente. « L'équipe s'est déplacée dans toute les

communes » pour parvenir au final à la construction d'un maillage territorial : « entre une centralité du quotidien au niveau des communes, puis au-dessus, des pôles territoriaux finement délimités ».

## Et demain ?

De ces témoignages, Pascal MADRY (IVC) « entend effectivement une maturation des SCoT sur ces sujets d'urbanisme commercial ». Jean-Luc LUEZ (SCoT Bourg-en-Bresse-Revermont) ne peut toutefois s'empêcher de penser : « nous prenons des mesures aujourd'hui par rapport à une situation d'aménagement d'hier. Mais nous ignorons comme tout cela va évoluer, sous l'impulsion notamment l'essor du commerce en ligne »...

### Qu'est-ce qu'un commerce de qualité ?

« Un commerce de qualité est un commerce discret qui n'est pas forcément audible sur la scène locale », définit Pascal MADRY (IVC). « D'une manière générale, il est assez difficile à entendre ». Au-delà bien sûr d'indicateurs relatifs au chiffre d'affaires, à l'emploi et à la zone de chalandise, « cette notion de qualité relève plus des politiques locales de commerce, que d'une approche de planification. Je la mets en complémentarité mais pas forcément dans le cœur du réacteur de la planification »...

## Sur le terrain, la dualité permanente...

👤 **Jean-François LIABOEUF**, *directeur du développement économique - SCoT de Vichy Agglomération*

👤 **Emmanuel GIRAUD**, *directeur du SEPAL*

👤 **Marie-Laure MERLE-BERTIN**, *directrice du SCoT de l'agglomération Bisontine*

👤 **Vincent RAVAT**, *directeur général adjoint de Mercialys*

« **Petit contre gros** », « **centre contre périphérie** » et « **aménagement contre libéralisme** » : le débat autour du SCoT et du commerce est aussi articulé autour de ces trois oppositions qui alimentent le quotidien des acteurs du SCoT. Comment les vivent-ils ? De quel côté se positionnent-ils sur leurs territoires respectifs ? **Éléments de réponse.**

**Petit contre gros.** Le commerce observé sous l'angle du « petit contre le gros » remonte, selon Xavier DESJARDINS (Acadie) à la loi Royer de 1973, qui « visait à limiter le développement des commerces au-delà d'un certain seuil ». Et aujourd'hui,

« nous vivons avec cet héritage », selon lequel les règles sont aussi fonction de la taille.

« Nous n'avons rien contre les gros en centre-ville », sourit d'emblée Jean-François LIABOEUF, directeur du développement économique au SCoT de Vichy Agglomération (39 communes). « Mais il est clair que ce débat nous a alerté au niveau de Vichy Communauté, notamment par rapport à la fiscalité des commerces. Suite à une réforme des valeurs locatives et cadastrales appliquée depuis le 1er janvier 2018, nous avons eu un 'rééquilibrage' de la fiscalité qui touchait les grands hypermarchés en centre-ville. Ils vont payer un peu plus, tous les ans, pendant 10 ans. »

**Centre contre périphérie, concurrence ou synergie ?**

« 70% du chiffre d'affaires est réalisé dans les périphéries », cadre Xavier DESJARDINS. Lequel explique également que les centres commerciaux actuels construits entre les années 70 et 90, deviennent aujourd'hui des « centralités secondaires » sous l'effet de l'extension urbaine. « Ils étaient conçus pour être périphériques. Cela interroge sur leur intégration urbaine, leurs fonctions, leurs modalités d'accès ».

Directrice du SCoT de l'agglomération Bisontine (133 communes - 203 000 hab.), Marie-Laure MERLE-BERTIN fait état d'une « concurrence » pour caractériser les relations entre centre et périphérie. Arguments forts à l'appui. « Nous constatons des départs de commerces du centre-ville... », sur fond de discussions autour des valeurs locatives. En périphérie, « les enseignes trouvent du foncier, une accessibilité, des parkings aux portes des magasins ». Au-delà de la problématique commerciale, elle décrit un mouvement de plus grande ampleur : « tous

## les termes du débat ? »



les grands pôles générateurs de flux et de consommation sortent du centre-ville ». C'est le cas du CHU et de la caserne de pompiers.

**Aménagisme contre libéralisme.** « Attention au mot 'réguler' », lance en substance Xavier DESJARDINS. « Il est piégeux ». Selon lui, il serait trop souvent synonyme de « limiter ». Même constat pour l'aménagisme, où des « règles d'aménagement du territoire seraient ainsi contradictoires avec celles d'un marché libre ». Même s'il concède que « l'opposition paraît plus rhétorique que réelle ».

« Quand on associe urbanisme et commerce dans une même expression, c'est un peu un mariage improbable entre d'un côté, des situations d'aménagement et de l'autre, des exigences de développement », souligne Emmanuel GIRAUD, directeur du SEPAL (74 communes - 1,4 million d'hab.). Il rappelle que « son territoire a beaucoup planifié et planifie beaucoup » et le qualifie aujourd'hui « d'aménagiste. Mais il produit de cadre négocié ». Dans ce contexte, « le rapport de forces est la condition du dialogue avec les enseignes ».

A la tête de Mercialis\*, Vincent RAVAT salue « la vision structurante de l'aménagement du territoire ». Il ajoute toutefois : « je vois beaucoup de convictions et j'essaie de m'en nourrir, mais, à titre personnel, j'en ai beaucoup moins... Au-delà de votre planification, nous voyons aujourd'hui que le

deuxième plus grand acteur commercial du monde il y a cinq ans (Carrefour), pèse aujourd'hui 3% de la capitalisation boursière d'Amazon. Il n'a pas aujourd'hui, les attributs pour pouvoir être pérenne et être en mesure de continuer à développer son modèle sur les territoires que vous intégrez »...

*\*Société experte dans la gestion, la transformation et la valorisation des centres commerciaux*

### La flamme rouge

La question de la logistique du dernier kilomètre est fondamentale pour vos territoires », insiste Vincent RAVAT (Mercialis). « La solution est de travailler la régulation non pas du commerce, mais du commerce ET de la logistique territoriale, de manière à ce que les magasins servent de relais logistique du dernier kilomètre ». Ce qui signifie un changement de fonction pour ces derniers ? « Si vous voulez faire de la logistique sur vos territoires, vous devez ouvrir un point de vente qui servira à la fois de show-room, lieu de vie animé. Et en même temps, de relais pour alimenter en besoins économiques ». A ses yeux, « nous n'arriverons pas à restreindre les clients dans leurs demandes extraterritoriales. Mais on peut encadrer cette logistique du dernier kilomètre. C'est un élément de solution ».

## Les acteurs du commerce en quête de souplesse

- 👤 **Marc RIGAUD**, *directeur général CEETRUS*
- 👤 **Guillaume SIMONIN**, *responsable des affaires économiques à l'Alliance du Commerce Système U*
- 👤 **Caroline FORTIER**, *directrice générale déléguée de Rabot-Dutilleul*
- 👤 **Salvatore DEIANA**, *directeur développement et stratégie territoriale de Carrefour*
- 👤 **André MARCON**, *président honoraire de CCI France*
- 👤 **Guy JULIEN-LAFERRIERE**, *directeur des études environnement et urbanisme, Groupe Casino Immobilier*

### En intervention vidéo :

- 👤 **Emmanuel LE ROCH**, *directeur général PROCOS*
- 👤 **Jacques CREYSSEL**, *président de la Fédération du Commerce et de la Distribution*

L'un planifie son territoire sur 10, 15 voire 20 ans. L'autre, ancré sur ce même territoire, doit s'imaginer et se révolutionner en permanence sous l'impulsion d'un consommateur toujours plus 2.0. L'histoire du SCoT et du commerce s'inscrit dans deux temporalités radicalement différentes. Et c'est dans ce

contexte qu'il convient de construire l'avenir... Une certitude : celui-ci passera par du dialogue et de « l'intelligence collective ».

« Bien malin est celui qui sait ce que sera le commerce, demain », lance Caroline FORTIER, directrice générale déléguée de Rabot-Dutilleul\*. « Nous sommes effectivement tous conscients de ce dilemme entre l'organisation de l'espace dans le temps long et la nécessité pour le commerce, de s'adapter très vite », reprend Guy JULIEN-LAFERRIERE, directeur des études environnement et urbanisme du Groupe Casino Immobilier. « L'équation est très complexe ». Et pour l'heure, si ce dernier met en avant le concept de « proximité humaine », l'adaptation dont il est question, passe par le numérique. « Nos formats sont protéiformes mais nécessitent dans tous les cas de s'adosser au e-commerce ».

### Révolution logistique

Confirmation de Salvatore DEIANA, directeur du développement et de la stratégie territoriale de Carrefour. « Nous sommes présents partout mais nous ne pouvons pas nous passer de l'e-commerce », confirme-t-il. Ce qui sous-tend une révolution à venir en termes de logistique. Laquelle passe par un « travail sur un maillage primaire d'entrepôts, lequel va servir un réseau secondaire, situé à proximité des zones urbaines. De façon à desservir au plus vite la population ». Sans oublier « le drive, les livraisons à domicile, le clic and collect... Nous devons être présents sur tout cet ensemble ».

De son côté Marc RIGAUD, directeur général de Ceetrus\*\* (immobilier commercial) croit « bien sûr à l'existence des lieux physiques. Mais ils seront très certainement différents de ce que l'on connaît aujourd'hui ». Car tout change : « les gens, le rap-



port à l'habitation, à la propriété, au travail, à la mobilité. Donc nous devons imaginer d'autres fonctionnalités et d'autres destinations à ces sites imaginés il y a 40 ans ». Avec l'idée de réaliser du « sur-mesure », et autres lieux « multifonctions ».

## Réguler n'est pas interdire

S'adapter certes mais à condition que les acteurs évoluent dans un système concurrentiel équitable... Président de la Fédération du commerce et de la Distribution (FCD), Jacques CREYSSEL, met l'accent « sur l'inégalité des conditions de concurrence entre les acteurs ». Il pointe du doigt les groupes « transnationaux » qui « ne paient pas l'impôt sur les sociétés, pas d'impôts locaux etc... ». Si bien qu'à ses yeux, « notre problème actuel ne réside plus dans une opposition entre les différentes formes de commerce. Il concerne l'avenir même du commerce physique ». D'où cette forme d'appel lancé par les acteurs du commerce à ceux de la planification, pour davantage de « souplesse » (Guy JULIEN-LAFERRIERE). Et Guillaume SIMONIN, responsable des affaires économiques à l'Alliance du commerce d'appuyer : « La régulation est nécessaire mais ne confondez pas régulation et interdiction. Les règles que vous mettez en place doivent aussi nous garantir la mutabilité de l'appareil commercial ».

## Ensemble...

Président honoraire de CCI France et auteur d'un rapport sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes, André MARCON reprend cette idée de « souplesse dans l'accompagnement ». Il

insiste également sur l'aspect collectif de ce travail entre acteurs. « L'intelligence est toujours collective. L'avenir appartiendra à ceux qui sauront travailler ensemble plutôt que chacun dans leur coin ».

*\*Activités de promotion immobilière, de la construction des bâtiments, de leur conception à leur exploitation*

*\*\*Ex Immochan*

## Les modalités du rapprochement

Résolument inscrit dans une perspective de co-construction avec les acteurs du SCoT, Emmanuel LE ROCH, directeur général de PROCOS\* décomposerait le rapprochement selon trois axes. Un, « nous devons avoir une vision partagée du territoire ». Laquelle passe par un raisonnement « à l'échelle du bassin de vie ». Il précise toutefois que « cette vision revient en premier lieu aux élus. Ensuite, elle doit être rapidement partagée avec les acteurs économiques ». Ce qui suppose également « de mettre un terme aux problématiques d'opposition entre centre-ville et périphérie ».

Deux, « il est essentiel que nous soyons en capacité de mettre en place des gouvernances et des dialogues permanents ». Pour une adaptation qui le soit également. « Ce qui n'est pas facile dans un contexte où les documents d'urbanisme ont une vocation de durabilité », concède-t-il. Et trois : « il est impératif de mesurer. Comment savoir si ce que nous mettons en œuvre est efficace si nous ne mesurons pas ? »

*\*Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé*

# Dans les territoires, la gouvernance commerciale s'organise

👤 **Alain BABAUT**, *président de la Conférence économique du Grand Amiénois*

👤 **Jérôme GRANGE**, *directeur du pays du Grand Amiénois*

👤 **Thierry CANN**, *directeur du pôle métropolitain du pays de Brest*

👤 **Jean-Marc WILLER**, *vice-président du SCOTERS*

**Ces Rencontres Nationales ont mis en exergue la montée en compétence des SCoT en matière de commerce. Sur le terrain, les acteurs vivent toutefois un phénomène d'acculturation, qui prend du temps. En dépit d'obstacles encore à lever, les SCoTers s'emploient à concilier leurs ambitions d'aménagement et de développement territoriaux avec celles des acteurs du commerce. De quelles façons ?**

« Oui, le SCoT représente la bonne échelle pour discuter avec les différents acteurs, dont ceux du commerce », plaide Jean-Marc WILLER, vice-président du SCOTERS (105 communes - 566 000 hab). « Avec toutefois la difficulté pour nous, de bien identifier les interlocuteurs, notamment de l'immobilier commercial ». Une entrave également repérée par Xavier DESJARDINS et l'équipe d'Acadie, à travers la recherche-action 'SCoT et commerces'. « Trouver des interlocuteurs locaux au sein des groupes commerciaux constitue une vraie difficulté au niveau de l'organisation du débat », souligne-t-il.

### Modification du SCoT

Il n'en reste pas moins que le SCOTERS intègre aujourd'hui pleinement la problématique du commerce. Ce qui n'a pas toujours été le cas. « A l'origine, il ne comportait quasiment rien sur cette question », se souvient l'élu. « Mais nous nous sommes rapidement rendu compte de l'importance du sujet », avec un développement du commerce « de plus en plus anarchique ». La riposte ? La constitution d'un DAC, à partir de 2013. « Une perspective rapidement abandonnée au profit de la... « modification du SCoT en intégrant les éléments liés au commerce. Mais sans sur-ajouter de la réglementation ». Il explique : « très vite, nous avons pris conscience, nous les élus, que nous avons tous intérêt à travailler ensemble sur ce sujet, en y associant les enseignes et les chambres consulaires ».

Le résultat ? Une question d'équilibres, « entre le centre-ville de Strasbourg à préserver en tant que force commerciale - donc aucune règle particulière. Et les alentours où il s'agit d'avoir des pôles équi-





brés avec des zones commerciales, dont certaines figurent parmi les plus grandes de France ».

### DAC et portage politique fort

Au Pôle métropolitain du Pays de Brest (89 communes – 400 000 hab.), le DAC lui, a résisté. Il a surtout permis l'éclosion d'une habitude de travail entre les élus donc « mais aussi avec les chambres consulaires, la CCI et la chambre des métiers qui ont d'abord élaboré des chartes d'urbanisme commercial », énonce Thierry CANN, son directeur. « Cela a mis du temps mais cela fonctionne bien ». Le secret ? « Un portage politique fort. Tellement fort, que les opérateurs ont compris que si les dossiers n'étaient pas dans les clous, ils auraient un avis défavorable en CDAC ».

### Conférence économique

Sur le territoire du Grand Amiénois (381 communes – 337 000 hab.), la question du commerce est portée à travers une conférence économique. « Elle est née d'un conflit », se souvient Alain BABAUT, son président. Il portait sur l'installation d'une surface commerciale de 40 000m<sup>2</sup> sur le territoire de la communauté de communes du Val de Somme, dont il est toujours le président. Des tensions naissent alors avec le proche Grand Amiénois. « Un premier refus en CNAC et nous avons ramené le projet à

26 000m<sup>2</sup> jusqu'au jour où l'on m'a demandé de retirer le projet », grince-t-il. De cette épisode est née l'idée de « travailler ensemble et de mettre en place une conférence économique. Cela permettait de mieux nous connaître et de participer tous ensemble à l'aménagement du territoire ».

Avec le temps, cette instance s'est donc imposée comme le lieu du nécessaire débat politique, cohérent et concerté. Avec des avis écoutés, « notamment par la DDTM\* », glisse l' élu. Avec le recul, il concède que le fait de « construire des mètres carrés pour avoir plus de commerce n'est pas la bonne solution. Nous concevons nos zones d'activités dans le cadre d'un aménagement du territoire avec une cohérence en terme de surfaces ». Directeur du Pays du Grand Amiénois, Jérôme GRANGE lui, reconnaît le « formidable outil dans la progression de la relation ville-campagne ». Et de conclure : « Il a permis de construire un dessein commun ».

*\*Direction départementale des territoires et de la mer*

# Temps 6 : « Les termes du contrat de confiance »

## Une charte pour un « dialogue soutenu et permanent »

- 👤 Jacques CREYSSEL, *FCD (video)*
- 👤 Dorian LAMARRE, *CNCC*
- 👤 Emmanuel LE ROCH, *Procos*
- 👤 Guillaume SIMONIN, *Alliance du Commerce*
- 👤 Alain SOUILLEAUX, *FCCA*
- 👤 Michel HEINRICH, *Fédération des SCoT*

**Ces 13e Rencontres nationales des SCoT se sont achevées par la signature d'une charte de confiance entre la Fédération des SCoT et les représentants du commerce et de l'urbanisme commercial. Elle comporte sept engagements.**

Président de la Fédération des SCoT, Michel Heinrich revient à 2016, le lancement de la réflexion autour de la problématique commerciale. La recherche-action « SCoT et Commerce » a constitué une première étape pour notamment décrypter le traitement de l'urbanisme commercial au sein des territoires. « En parallèle, nous avons mis en place des groupes de travail avec la Fédération du Commerce et de la Distribution (FCD) pour mieux nous comprendre et connaître nos enjeux respectifs », souligne le président. Lequel insiste sur l'importance « d'entamer un dialogue soutenu et perma-

nent avec l'ensemble des acteurs, que nous n'imaginions pas si nombreux ». Entre les grandes foncières immobilières, les enseignes bien sûr, sans oublier les associations de commerçants etc.

### Contexte évolutif

La poursuite de ce dialogue : c'est justement l'enjeu de cette Charte de confiance, signée le 15 juin dernier, en clôture des Rencontres nationales d'Amiens. Et ce, dans un contexte juridique et institutionnel intense autour de la revitalisation commerciale des villes moyennes et des centres bourgs. Mais aussi de mutations importantes vécues par les acteurs du commerce (e-commerce, omnicanalité...).

### Les 7 engagements

A travers cette charte, les acteurs ont donc formalisé 7 engagements :

- Favoriser une collaboration le plus en amont possible ;
- Renforcer nos capacités mutuelles d'observation des dynamiques d'aménagement commercial ;
- Identifier les interlocuteurs des SCoT et du Commerce dans les territoires ;
- S'associer et dialoguer aux différentes phases ;
- Prendre en considération les mutations et les nouveaux besoins de la population ;
- Œuvrer à l'agilité de la politique d'aménagement commerciale dans les territoires ;
- S'engager à sensibiliser nos membres à prendre en compte les 7 engagements de cette charte de confiance.





## ILS ONT DIT :

### Jacques CREYSSEL (Fédération du Commerce et de la Distribution - FCD)

« Cette charte est le fruit d'un long travail approfondi. Elle marque le début de quelque chose d'important qui se passe entre le monde des SCoT et celui du commerce. Deux mondes unis pour développer la place du commerce dans les villes et faire en sorte que notre dynamique territoriale soit la plus forte possible ».

### Dorian LAMARRE (Conseil National des Centres Commerciaux - CNCC)

« A travers des projets de plus en plus multifonctionnels, nous sommes également des acteurs de l'aménagement du territoire. Nous avons besoin de cette volonté commune et de dialogue renforcé. Il s'agit aussi de partager la vision de la fédération des SCoT sur cette opposition stérile et dépassée entre centre-ville et périphérie ».

### Emmanuel LE ROCH (PROCOS)

« Pour intégrer cette confiance, il faut se connaître, s'écouter et éviter les idées préconçues. Nous avons une forte conscience de l'importance de ce dialogue partagé et permanent, même si nous éprouvons des difficultés à nous projeter de façon certaine,

étant données les mutations du secteur. Mais le SCoT constitue la bonne échelle pour cet échange ».

### Guillaume SIMONIN (Alliance du Commerce)

« Avec cette charte, le commerce intègre l'urbanisme de droit commun. Celui-ci n'est plus traité à part et ce document important sur les plans politiques et symbolique acte cette évolution. A nous désormais de faire vivre cette charte ».

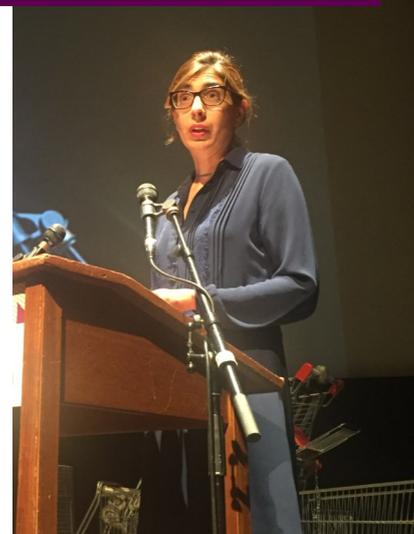
### Alain SOUILLEAUX (Fédération du Commerce coopératif et associé)

« Je suis rassuré car j'ai l'impression d'une grande compréhension des phénomènes commerciaux de la part des acteurs des SCoT. Ce qui est intéressant dans ce rapprochement, c'est l'idée du dialogue, dans un contexte très évolutif. De notre côté, nous allons essayer d'améliorer l'identification d'acteurs régionaux ».



Retrouvez la charte de confiance sur le site [www.fedescot.org](http://www.fedescot.org)

## Rapprocher planification et commerce



**Laetitia CONREAUX MANTZIARAS, Cheffe du bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie /QV3 Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages**

Le sujet du commerce est un thème d'actualité important pour le Ministère de la Cohésion des territoires, il est à la fois un enjeu pour les communes et leurs centre-villes et aussi pour la planification. De multiples rapports ont alimenté les réflexions, celui du CGEDD mais également le rapport MARCON, qui ont permis de nourrir la réflexion du Gouvernement et d'arriver aux propositions de l'article 54 de la loi ELAN sur les actions « Coeur de Ville » qui vont concerner 220 villes moyennes. Ces évolutions législatives permettront d'aller plus loin sur le sujet de la revitalisation et des autorisations commerciales. Par ailleurs, l'actualité européenne liée à l'arrêt Visser nous éclaire sur la manière d'intégrer le commerce dans la planification.

Parallèlement, le Gouvernement, à travers la loi ELAN, va ouvrir deux chantiers. En effet deux ordonnances, l'une sur la hiérarchie des normes, et l'autre sur la modernisation des SCoT doivent permettre de simplifier le document devenu trop lourd et lui permettre de se renforcer sur la partie projet

politique et mise en visibilité de la stratégie du territoire. Nous avons fait le même travail de modernisation des PLU il y a deux ans.

Nous avons conscience des besoins de stabilité du droit concernant l'outil SCoT et à la fois de la nécessité de le faire évoluer pour le moderniser. Ce travail se fera dans la concertation au cours des dix-huit mois que dureront les travaux autour des ordonnances. L'objectif que nous visons est d'avoir un SCoT et donc une planification plus agile, adaptée aux territoires. Le commerce a lui-même besoin d'être encadré mais d'agilité pour lui permettre d'évoluer.

Nous avons également lancé le réseau « Commerce Villes et Territoires » qui rassemble 600 membres et permet l'interaction entre des acteurs du commerce et de la planification. Un appel à projet « Repenser la périphérie » a été lancé, à la fois pour identifier des solutions de modernisation de ces périphéries et analyser les interactions sur le cœur de ville. Nos réflexions nous amènent également à abandonner le terme d'urbanisme commercial. En effet le commerce doit s'inscrire dans la ville dont il est l'une des composantes.

## Commerce et aménagement : le juste équilibre



**Isabelle RICHARD**, *sous-directrice à la Direction générale des entreprises - Ministère de l'Économie et des Finances*

Le Ministère de l'Économie et des Finances, et particulièrement la Direction Générale des Entreprises, s'occupent du secrétariat de la CNAC et du droit de l'aménagement commercial. Il a la volonté de travailler avec les élus, les urbanistes, sur des enjeux partagés, de dépasser les inquiétudes et les oppositions pour aller vers un dialogue renforcé et la construction de visions stratégiques pour les territoires. L'objectif étant de lutter contre la dévitalisation des centre-villes, de préserver les paysages, les entrées de ville et les surfaces agricoles.

Des oppositions ont déjà été dépassées, celles des centre-villes et de la périphérie, les antagonismes entre urbanisme et commerce, entre le Ministère de l'Environnement et le Ministère de l'Économie et des Finances, entre les SCoT et les procédures d'autorisation commerciale.

Il faudra également prendre en compte le développement du e-commerce dont la part a augmenté de 14% en 2017. Il faudra s'interroger sur les conséquences et le besoin de souplesse qu'il sera nécessaire d'apporter au commerce physique qui n'est pas soumis aux

mêmes contraintes de normes, de fiscalité ou d'immobilier. Le commerce c'est aussi 3 millions de salariés et donc autant d'emplois dans les territoires. Il faudra anticiper les évolutions en cours avec les acteurs privés du commerce notamment celles en lien avec le numérique.

Lorsque nous siégeons à la CNAC, les élus viennent défendre des projets qui participent à la revitalisation, à l'animation et la rénovation de leurs périphéries dégradées. Ils travaillent sur la complémentarité du centre et de la périphérie dans leurs programmes.

Avec la loi ELAN, la levée des autorisations commerciales donne un avantage compétitif pour de nouvelles enseignes qui pourront jouer un rôle de locomotive en centre-ville. Cette loi permettra également aux préfets de s'assurer de l'équilibre entre les projets commerciaux de périphérie et le projet de revitalisation.

La directive service prévoit des critères d'aménagement du territoire qui incitent à avoir une vision stratégique et prendre de la hauteur. Le document d'urbanisme peut être le vecteur pour travailler sur cette vision. Il nous faudra également travailler ensemble sur le partage des données et d'observation en matière d'aménagement commercial.

## Conclusion

# Travailler ensemble pour accompagner le commerce de demain



**👤 Michel HEINRICH, président de la Fédération Nationale des SCoT**

Cette conclusion, si elle signe la fin de nos Rencontres, est surtout le début d'une coopération renforcée entre tous les acteurs autour de la thématique du Commerce, tant au niveau national que local.

Ces Rencontres ont pu éclairer le chemin à parcourir, mais il nous revient maintenant de le construire collectivement, au niveau national et à l'échelle des 469 SCoT qui couvrent les territoires.

Nous avons débattu des leviers à notre disposition pour agir dès aujourd'hui, des pratiques et des modes de gouvernance innovants, nous avons aussi échangé sur les évolutions que nous pourrions porter pour améliorer nos politiques d'aménagement commercial.

Nous allons renforcer notre capacité d'observation des territoires en matière de commerce, mieux nous appuyer sur l'ensemble des politiques que le

SCoT coordonne pour favoriser l'attractivité commerciale, densifier nos échanges au cours de l'élaboration des SCoT et de leur mise en oeuvre, parler des projets le plus en amont possible.

La loi ELAN et les ordonnances qui suivront modifieront encore le cadre dans lequel nous travaillons. Les SCoT se sont adaptés depuis 2000 aux multiples évolutions législatives et ont construit, pour leur territoire, une vision politique d'aménagement et de développement.

Une capacité d'adaptation dont font également preuve les acteurs du commerce. Dans ce monde globalisé, où les modes de vie évoluent à grande vitesse, la vision prospective et l'agilité sont des atouts. À nous de les cultiver !



## 13<sup>èmes</sup> Rencontres Nationales des SCoT

Amiens - 14 et 15 juin 2018



Rédaction : David Picot, Stella Gass, Cécile Gondard

Mise en page : Cécile Gondard

Crédits photos : L. Rousselin

