



Des terres, pas d'hypers !

NOTE (16.3.2017)

Un rapport de l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable sur la revitalisation commerciale des centres villes de juillet 2016 dresse un constat alarmant de la situation et appelle à des mesures fortes.

Aujourd'hui en France l'accaparement du foncier agricole, la disparition de terres cultivables devenues zones artificialisées, la prolifération des friches commerciales, le déclin attesté des centres villes¹, la pollution atmosphérique et les engagements de la COP 21 appellent à un sursaut pour arrêter un désastre économique, social et environnemental.

On a laissé s'installer toujours plus de centres commerciaux, toujours plus grands, dans des périphéries de villes, malgré la surcapacité, la prolifération des kilomètres parcourus en automobile par les clients, le coût des infrastructures pour relier ces centres au réseau routier. La concurrence entre communes pour attirer des enseignes de la grande distribution, la modification opportune des lois de l'urbanisme commercial² et des PLU, l'ignorance de l'impact paysager et touristique sur des entrées de ville, le renoncement au rôle d'animation des commerces traditionnels de proximité, tout comme le choix par le consommateur du prix le plus bas ou du comportement le plus énergivore montrent que les responsabilités sont diffuses et partagées.

En France 62% du chiffre d'affaires du commerce se réalise en périphérie, contre 33% en Allemagne³. La progression du parc commercial (60 % entre 1992 et 2007) a été plus importante que celle de la consommation (36%). Les hypermarchés ont subi une baisse de leur chiffre d'affaires de 2,5% entre 2010 et le premier trimestre 2013⁴. Le nombre d'hypermarchés et grandes surfaces spécialisées devenues des friches commerciales progresse⁵. Mais le marché de l'immobilier commercial, valeur refuge, génère des rendements encore particulièrement élevés⁶ qui encouragent la financiarisation, alors que les comptes d'exploitation sont plus favorables en périphérie qu'en centres villes. **Les centres commerciaux sont des produits financiers sans rapport avec le potentiel économique des territoires.**

Cette tendance accompagne l'étalement urbain et la disparité d'équipements entre les territoires. On constate des « déserts alimentaires », zones privées de commerces, rendant la vie sans automobile très difficile⁷, en particulier pour les personnes âgées et à mobilité réduite. Dans les villes moyennes la vacance des cases commerciales et des logements augmente. L'absence de commerces et de service dans les communes se traduit électoralement par la montée des extrêmes et disqualifie les partis de gouvernement⁸.

1/3

¹ Olivier Razemon, *Comment la France a tué ses villes*, Paris, Rue de l'Échiquier, 2016.

² Martine Donnette, *Seule face aux géants*, en collaboration avec C. Auger, Paris, Max Milo, 2015.

³ Étude Procos, juillet 2012.

⁴ Source INSEE.

⁵ Rapport de l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable sur la revitalisation commerciale des centres villes de juillet 2016

⁶ Sources : société BNP Real Estate.

⁷ Chaque année dans le Cher 5 à 6 boulangeries disparaissent (*Le Berry Républicain*, novembre 2015)

⁸ « L'influence de l'isolement et de l'absence de services et commerces de proximité sur le vote FN en milieu rural », *IFOP Focus* n° 135, mars 2016.

FEDERATION Des terres, pas d'hypers !

Siège : 87 bd Jean Rostand 45800 Saint-Jean de Braye - Préfecture du Loiret N° W452013260

Contact : desterrespasdhypers@gmail.com tel : 04 42 09 68 40

La prolifération des mètres carrés commerciaux se poursuit pourtant : au 1^{er} janvier 2016, environ 5 millions de m² de surface de vente sont déjà programmés pour les années qui viennent, en majorité en périphérie⁹.

Le système de régulation existant est inefficace puisque les CDAC (Commissions Départementales d'Aménagement Commercial) et la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial) approuvent au total 80% des projets¹⁰ ; certains distributeurs se sont même passés d'autorisation¹¹. Après une décrue en 2015, le volume des surfaces commerciales autorisées en CDAC et CNAC a enregistré en 2016 une croissance de 22 %¹².

Les remaniements législatifs successifs ont parfois favorisé la dérégulation.

La loi LME de 2008 a relevé de 300 à 1000 m² le seuil au-delà duquel une autorisation administrative est nécessaire pour ouvrir ou agrandir de nouvelles surfaces de vente. La loi ACTPE de 2014 n'autorise plus qu'un nombre restreint d'acteurs à engager des recours et exclut les associations relevant d'un intérêt à agir environnemental ou social ; la loi Macron du 6 août 2015 supprime l'application de critères de développement durable pour les ensembles commerciaux en cas d'extension d'un magasin ou d'un ensemble commercial.

La volonté de certains acteurs de la grande distribution pour l'ouverture dominicale de leurs hypermarchés risque de fragiliser davantage les commerces traditionnels de proximité.

Différentes propositions pour enrayer cette fuite en avant ont été formulées (projet de loi contre l'accaparement des terres agricoles, principe de la compensation agricole, taxe sur les parkings d'hypermarchés, création des zones franches commerciales dans les petites villes...), ce qui montre l'inquiétude croissante de certains élus.

Comme l'a mis en évidence le rapport de l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est urgent de mettre en œuvre **une réforme globale de l'urbanisme commercial en France** compatible avec le droit européen et en particulier des **mesures de régulation efficaces** en faveur de :

- la préservation des terres agricoles et naturelles,
- la lutte contre la prolifération aberrante des surfaces commerciales,
- la défense du commerce traditionnel de proximité.

La fédération d'associations *Des terres, pas d'hypers* vous remercie de lui faire connaître vos positions et vos propositions sur le sujet.

Mars 2017

2/3

Youtube : <https://goo.gl/nsNGLZ>

Facebook : <https://goo.gl/gquMMw>

Pétition : <https://goo.gl/wxyA50>

⁹ Étude Procos, janvier 2016.

¹⁰ Étude Procos, janvier 2016.

¹¹ Christian Jacquiau, *Les Coulisses de la grande distribution*, Albin Michel 2000.

¹² Source Procos, janvier 2017.

FEDERATION *Des terres, pas d'hypers* !

Siège : 87 bd Jean Rostand 45800 Saint-Jean de Braye - Préfecture du Loiret N° W452013260

Contact : desterrespasdhypers@gmail.com tel : 04 42 09 68 40

Associations membres de la fédération

AADUR, Association Albigeoise pour un Développement Urbain Respectueux (81, Albi)

CAPRE 06, Collectif Associatif pour des Réalisations Ecologiques (06, La Gaude)

CPTG, Collectif Pour le Triangle de Gonesse (95, Villiers-le-Bel)

L'Étang Nouveau (13, Saint-Chamas)

ETF En Toute Franchise (France)

Génération Avenir (84, L'Isle sur la Sorgue)

Hasting Saint-Nicolas (14, Caen)

Laissez-nous vivre un peu (44, Vallet)

Non à Val Tolosa (31, Plaisance du Touch)

SOS Lez-environnement (34, Montferrier-sur-Lez)

SPLF 45, collectif pour un site préservé entre Loire et Forêt (45, Saint-Jean de Braye)