



N° 1065

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 11 mars 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à revitaliser les centres-villes,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Danielle BRULEBOIS,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le constat d'une crise des centres-villes français n'est plus à faire. Hormis les métropoles et leurs communes de petite couronne concentrant des actifs aisés, ainsi que quelques cités touristiques encore attractives, la plupart des centre-bourgs, petites et moyennes villes françaises se dissolvent depuis une trentaine d'années.

En centre-ville, les rideaux de fer se baissent les uns après les autres. Un indicateur fait foi : le taux de vacance commerciale. La vacance commerciale en centre-ville n'a augmenté que de seulement 1,1 % entre 2019 et 2022, un moindre mal au vu du contexte économique et sanitaire au cours de cette période mais s'élève à 11 % en 2022 selon la Fédération Procos.

Bien souvent, la désaffectation commerciale n'est que le symptôme d'un mal plus profond voyant, entre autres, les logements se vider les uns après les autres suite au déménagement des classes moyennes et supérieures dans le périurbain, se dégrader progressivement du fait de la paupérisation de la population restante n'ayant pas les moyens d'entretenir ce bâti. Par ailleurs le développement du télétravail, l'explosion des ventes sur Internet, et des habitudes de comparaison sur les sites internet avant de se rendre en boutique jouent aussi leur rôle.

Face à cette situation, l'action publique (Action Coeur de ville, Petites villes de demain) doit se poursuivre plus que jamais. La défense du commerce de centre-ville est une nécessité.

Une des pistes pour remédier à cette situation est de rénover en profondeur le système de régulation des implantations commerciales. À ce jour, un développement important du nombre de mètres carrés de surface de vente s'est opéré sur l'ensemble du territoire, au point que de nombreux départements sont aujourd'hui saturés. Les responsabilités sont partagées. La loi LME en 2008 a facilité cette expansion. Les autres explications à cette situation sont les rendements particulièrement attractifs de ces placements en immobilier commercial et une jurisprudence du juge administratif particulièrement favorable.

Ce constat plaide pour une révision drastique des procédures existantes des implantations commerciales afin de faire en sorte que les projets soient plus sélectifs. C'est en particulier la régulation des commissions

départementales qui doit être renforcée pour en finir avec le laxisme qui a conduit à la prolifération, dans certains territoires, des surfaces commerciales en périphérie.

L'article L. 752-4 du code de commerce prévoit que les exécutifs locaux des villes de moins de 20 000 habitants peuvent saisir la CDAC pour qu'elle examine un tel projet lorsque sa surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés. Cette disposition n'est pas applicable aux demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Il semble important que tous les exécutifs aient cette faculté y compris ceux concernés par une opération de revitalisation du territoire. L'article unique de cette proposition vise donc à supprimer cette exception.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article L. 752-4 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Au début, la mention : « I. – » est supprimée ;
- ③ 2° Le II est abrogé.