

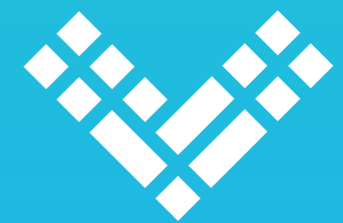
**3<sup>e</sup> Rendez-vous Collectivités viables**

RÉCONCILIER COMMERCE  
& DÉVELOPPEMENT  
URBAIN DURABLE

**10. 05. 2018** – Montréal

**#RVCV18**

**@VivreEnVille**



**VIVRE EN VILLE**

la voie des collectivités viables

**3<sup>e</sup> Rendez-vous Collectivités viables**  
RÉCONCILIER COMMERCE & DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

10. 05. 2018 – Montréal

**#RVCV18**

PANEL – DES MODÈLES DE PLANIFICATION À  
REPENSER

# Politiques publiques et implantation commerciale

## Franck Gintrand

Directeur général, Global Conseil Corporate



VIVRE EN VILLE

# POLITIQUES PUBLIQUES ET IMPLANTATIONS COMMERCIALES

---

## UNE COMPARAISON FRANCE / ALLEMAGNE

# France / Allemagne : un double constat

## - En terme de commerce

- en France, **62% du chiffre d'affaires du commerce réalisé en périphérie**
- en Allemagne : 67% en centre-ville

## - En terme de vitalité urbaine

- L'Allemagne ne connaît pas la **crise urbaine** dans laquelle la France est entrée et qui n'épargne aujourd'hui que les métropoles

## QUESTION : POURQUOI ?

---

I- L'Allemagne et la France ont des histoires urbaines et des systèmes de distribution différents

II- L'Allemagne et la France ont fait des choix politiques différents

III- Ces politiques ont eu des conséquences très contrastées

**Pour conclure**

IV- Quels enseignements peut-on tirer de cette comparaison ?

## I- Une histoire urbaine et des systèmes de distribution différents

L'urbanisation est beaucoup plus ancienne en Allemagne qu'en France

Part de la population urbaine :

- Allemagne sup. à 50% au début du XXe siècle
- France sup. à 50% dans les années 30

En 1975 la population urbaine française atteint le niveau qu'avait l'Allemagne en 1960

# I- Une histoire urbaine et des systèmes de distribution différents

L'Allemagne est un pays de grandes villes contrairement à la France

- **Nombre de villes de plus de 100 000 habitants**
  - Allemagne : 76
  - France : 42
- **Nombre de villes de plus de 500 000 habitants**
  - Allemagne : 13
  - France : 3

# I- Une histoire urbaine et des systèmes de distribution différents

Les villes allemandes sont moins nombreuses

- Allemagne : **11 054** pour **82,5 millions** d'habitants
- France : **35 557** communes pour **67 millions** d'habitants -> un éclatement des politiques d'aménagement et une concurrence forte entre communes



# I- Une histoire urbaine et des systèmes de distribution différents

## **Conséquence :**

- Allemagne : développement d'un commerce moderne et intégré dans le tissu urbain
- France : une modernisation tardive du commerce de détail et une forme originale de distribution en zone périphérique

# I- Une histoire urbaine et des systèmes de distribution différents

- Principe du **hard discount** : un nombre restreint de références à très bas prix dans des magasins petit/moyen format **intégrés dans le tissu urbain**
- Principe de l'**hypermarché** : un grand nombre de références à bas prix dans de très grands magasins **en périphérie** et dans les villes nouvelles

## II- Des choix politiques différents

- Une réglementation allemande **restrictive** en matière d'implantations périphériques
- Une réglementation française devenue très **libérale**

## II- Des choix politiques différents

**Allemagne : une réglementation très stricte depuis les années 60**

- Limitation des autorisations commerciales hors des centres urbains
- Les grandes surfaces doivent se situer en centre-ville ou dans des zones spécifiquement désignées
- Objectif : garantir la protection du commerce de proximité

## II- Des choix politiques différents

### **Allemagne : une réglementation très stricte**

- Avant toute implantation, les municipalités doivent prendre en considération :
  - les intérêts des acteurs économiques (dont PME)
  - les besoins de la population en matière d'approvisionnement
- Au-delà de 1500m<sup>2</sup>, décision prise au niveau régional.

## II- Des choix politiques différents

### **France : des politiques successives contradictoires**

#### D'abord un encadrement des implantations :

- La loi Royer (1973) : éviter « l'écrasement de la petite entreprise et le gaspillage des équipements commerciaux ».
- La loi Raffarin (1996) : rendre les autorisations de grandes surfaces plus difficiles.

## II- Des choix politiques différents

**France : des politiques successives contradictoires**

Puis une libéralisation :

La Loi de Modernisation de l'Economie (2008) : accroître la concurrence entre les entreprises de la distribution

## II- Des choix politiques différents

Les raisons fondamentales de ces choix

### **Pour l'Allemagne**

- Une conviction : le commerce peut construire la ville mais aussi la déconstruire
- Une culture : plus important de produire pour exporter que de consommer
- Un objectif : préserver les villes, un gage de force et d'autonomie pour les régions



## II- Des choix politiques différents

Les raisons fondamentales de ces choix

### **Pour la France**

- Une conviction : multiplier les grandes surface c'est favoriser la guerre des prix et le pouvoir d'achat
- Une culture : la croissance repose sur le marché intérieur et sur la consommation
- Un objectif : augmenter le pouvoir d'achat pour dynamiser la croissance

## II- Des choix politiques différents

Des réactions opposées face à la libéralisation des services voulues par l'Europe

### **La réponse de la France**

Application de la directive européenne des services dite « directive Bolkestein » : interdiction aux politiques d'invoquer un « suréquipement commercial » pour refuser l'ouverture ou l'extension d'une grande surface.

## II- Des choix politiques différents

Des réactions opposées face à la libéralisation des services voulues par l'Europe

### **La réponse de l'Allemagne**

Principe d'égalité d'accès aux services mis en opposition au principe de liberté d'implantation : le commerce de centre-ville garantit l'accessibilité de tous les citoyens (personnes âgées, handicapés, etc.)

## III- Des conséquences contrastées

L'Allemagne et la France connaissent des situations urbaines très contrastées

- L'Allemagne connaît le phénomène des **shrinking cities** mais pas la crise des villes moyennes
- La France ignore le phénomène des shrinking cities mais connaît une **crise** sans précédent des **villes moyennes**

## III- Des conséquences contrastées

### Pour l'Allemagne

- Shrinking cities : conséquence de l'unification.
- Pas question de revenir sur la politique de protection des centres-villes face au commerce de périphérie

## III- Des conséquences contrastées

### **Pour la France**

- Crise des villes moyennes liée à la suppression d'administrations publiques et la désindustrialisation.
- Mais amplifiée par la concurrence de zones périphériques (90% des projets prévus en périphérie des villes).

## IV- Quels enseignements tirer de la comparaison France / Allemagne ?

**Enseignement n°1 : la pression du commerce de périphérie sur les centres-villes est d'autant plus forte que l'économie fonctionne au ralenti**

## IV- Quels enseignements tirer de la comparaison France / Allemagne ?

**Enseignement n°2 : l'encadrement du développement des zones commerciales ne peut pas reposer sur les seuls élus**



## IV- Quels enseignements tirer de la comparaison France / Allemagne ?

Enseignement n°3 : les **grandes enseignes de la distribution** sont en passe de devenir **des acteurs importants de l'immobilier commercial**

## IV- Quels enseignements tirer de la comparaison France / Allemagne ?

Enseignement n°4 : **l'américanisation des villes est en marche**