



WEBINAIRE

« QUELLE PLACE POUR L'IMMOBILIER COMMERCIAL À L'HEURE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ? » LE 19 MAI 2021

MOT D'ACCUEIL

-

Maître Philippe LAVEIX, Notaire à Sauveterre-de-Guyenne et Président du Think Tank Territoire et Consciences

Mesdames et Messieurs, bonjour. Je vous souhaite la bienvenue à ce colloque qui durera une heure et demie, et préalablement, je voudrais évidemment vous présenter ce qu'est Territoire et Consciences.

Territoire et Consciences est un Think Tank né à l'initiative du Conseil Supérieur du Notariat. Pour la petite anecdote, à l'occasion d'une interview réalisée pour une télévision régionale à laquelle j'avais été invité en qualité de Président de Territoire et Consciences, les journalistes m'avaient fait remarquer que les notaires n'étaient pas là où on les attendait.

Les notaires sont effectivement présents aux côtés de nos élus et d'un certain nombre de professionnels au cœur des territoires. Avec 15 000 notaires et 65 000 collaborateurs installés partout en France, en milieu urbain périurbain et rural, nous recevons chaque année 20 millions de nos concitoyens dans nos offices, autour des problématiques de transmission familiale, de création d'entreprises, ou encore d'achats ou de ventes immobilières.

Dans le langage courant, on parle **des** territoires. Pour les membres de notre Thin Tank, le Territoire est un tout, certes avec des espaces aux caractéristiques différentes mais rassemblées dans un seul et même territoire. Voilà pourquoi nous avons fait le choix de traiter du territoire au singulier. Les difficultés y sont souvent identiques, quelle que soit la taille ou la densité des espaces étudiés. Ce sont les ratios, les proportions qui y sont différentes. A cet effet, les notaires réfléchissent et proposent des solutions,



particulièrement lors des Congrès organisés chaque année par notre profession. En 2018, le sujet traité par l'équipe du 114^{ème} Congrès des Notaires de France portait sur le Territoire comme espace de production et de cohésion sociale. Des propositions ont ainsi été faites concernant l'agriculture, la forêt, la ville et l'énergie. Autre exemple, en 2019, l'équipe du 115^{ème} Congrès, tenu à Bruxelles, a débattu et proposé des solutions relatives à l'application du droit international par les notaires.

Au sein de Territoire et Consciences, nous avons pu, avec le concours de ces notaires-experts, présenter plusieurs colloques depuis 2010. D'abord à Paris, à l'Hôtel de l'Industrie, sur l'agriculture urbaine, puis à Bordeaux, à l'Hôtel du Département, sur la revitalisation des centres-villes et cœurs de bourgs. Obligations sanitaires obligeants, un troisième colloque digital, sur toutes les questions liées à l'international, s'est tenu sur le thème « Territoire et personnes d'ici et d'ailleurs », avec l'intervention du Professeur Cyril Nourissat, que nous retrouverons dans quelques instants, et de mes confrères Pierre Tarrade, Lionel Galliez et Jane Lefranc, mais également d'une magistrate, d'un sénateur ou encore d'un généalogiste.

Vous le voyez, les membres de notre Think Tank réfléchissent, partagent et proposent, parce qu'ils débattent et travaillent aux côtés d'autres acteurs essentiels à notre territoire, qu'ils soient élus, avocats, magistrats, universitaires, urbanistes, architectes ou encore professionnels de l'aménagement ...

Pour l'organisation de ces webinaires, je tiens à remercier tout particulièrement le groupe Monassier, qui a très gentiment mis à notre disposition sa plateforme digitale en nous accompagnant tout au long de la mise en place de ces mini-colloques.

C'est pour suivre cette ligne que nous poursuivons nos travaux, aujourd'hui, sur la question de l'urbanisme commercial, dont le sujet est particulièrement d'actualité pour l'avenir de nos centres villes, métropoles, villes moyennes et même de nos villages. *Quelle place pour l'immobilier commercial à l'heure de la sobriété foncière ?* Ce thème est complexe et attaché, bien évidemment, aux volontés politiques de nos élus, et nous quitterons certainement ce webinaire avec quelques idées plus claires.

Nous nous retrouverons sur un deuxième webinaire avant l'été, prévu le 7 juillet de 8h30 à 10h, pour évoquer la réalité ou non de l'exode urbain. Qui quitte Paris et les grandes métropoles pour s'établir dans les villes moyennes, dans nos villages et dans nos campagnes ? Pourquoi ? Comment ? Quels en sont les effets ?

Enfin, nous finirons l'année par un grand colloque, prévu le 8 décembre à l'Hôtel de l'Industrie à Paris, pour lequel nous débattons de la transition énergétique avec, et c'est une première, des membres de deux équipes de Congrès des notaires de France. D'abord du 114^{ème} Congrès qui a traité, je le disais, de « *Demain Le territoire* » et puis du 116^{ème} Congrès, sur le thème « Protéger ».

C'est ainsi la preuve flagrante que le rôle des notaires est au croisement des intérêts du territoire et de ceux qui l'occupent.

Autour de nous, d'autres experts viendront débattre et donner leur point de vue sur le sujet. C'est ainsi le rôle de Territoire et Consciences que de réunir des experts pour élargir ces sujets à l'humain, à l'économie, à la fiscalité ou à la géographie.

En attendant, j'abandonne le petit temps qui m'était réservé pour laisser la parole au professeur Cyril Nourissat, qui va nous présenter le thème d'aujourd'hui, et je tiens à remercier tout particulièrement nos intervenants.

Professeur Cyril NOURISSAT, Professeur agrégé des Facultés de Droit et Rapporteur de synthèse du 115^{ème} Congrès des Notaires de France

Merci beaucoup, Philippe, pour ces mots de présentation et, à mon tour, mes mots seront extrêmement brefs pour, comme tu viens de l'indiquer, placer le décor de notre intervention de ce matin sur la place de l'immobilier commercial à l'heure de la sobriété foncière. Je sais qu'un des intervenants, le Président Girardon, préfère l'expression de « non-artificialisation des sols » et je pense qu'il reviendra sur cette expression pour discuter plus amplement de ce thème au cœur de notre webinaire.

C'est un sujet essentiel qui est, tout à la fois, ancien et très actuel. Il est ancien, car je crois pouvoir dire qu'il est au cœur des réflexions de ceux qui, de longue date, s'intéressent à ce qu'on appelle les cœurs de ville. Et il est une interrogation plus actuelle, à raison d'un certain nombre de nouveautés législatives qui sont en train de se dessiner sous la plume des assemblées, mais aussi en raison de la place qui est aujourd'hui occupée par le commerce et par son développement, avec lequel chacun d'entre nous s'est, je crois, familiarisé contre son gré, ou en pleine volonté, du fait de la crise sanitaire que nous avons connue ces derniers mois.

L'idée était de savoir où nous en sommes aujourd'hui. Quant à cette question de l'immobilier commercial et de la sobriété foncière : quelles seront les perspectives ? Je vais insister sur le mot « perspectives ». Va-t-on assister à une expansion progressive des friches commerciales sur notre territoire ? Ou va-t-on, à l'inverse, assister à une relance des cœurs de ville par la recherche d'une plus grande proximité entre les services et les commerces ?

J'insiste volontiers sur la distinction entre les services et les commerces. Est-ce que ces questions ne vont-elles pas être de nature à rendre encore plus vivace, par exemple, la question de la dépose d'enseignes ? C'est un sujet pour lequel je suis particulièrement sensible, et nous pourrions en reparler plus tard.

La vision globale que nous avons souhaitée retenir pour ce séminaire va nécessairement impliquer le paramètre écologique. Est-elle nécessairement marquée par une approche de mixité, d'évolutivité, termes essentiels à cet immobilier commercial ? La taille de nos communes, de nos agglomérations, apporte-t-elle une dimension essentielle au débat ? Autrement dit, peut-on avoir une approche similaire à Arras, Maître Bertoux nous en parlera, et à Lyon, ville qui m'est chère ?

Tels sont les différents aspects qui vont être évoqués dans les trois interventions qui se dérouleront aujourd'hui. Trois interventions de l'ordre d'une vingtaine de minutes et qui permettront par la suite, et j'insiste, de conduire à des échanges.

Cela a été rappelé par les organisateurs : tout un chacun est en mesure de poser des questions par le biais du chat. Ces questions seront relayées par Aymar de Germy, délégué général du Think Tank, et

permettront aux différents intervenants de réagir ou, pour utiliser un terme à la mode, d'interagir avec les différents participants.

Nous allons donc successivement entendre le Président Jean Girardon, Président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), qui est aussi un élu local et un de mes collègues universitaires, Professeur à la Sorbonne. Nous entendrons ensuite Monsieur Antoine Goillandeau, Directeur général adjoint Développement et Projets du groupe Apsys, qui pourra, lui aussi, illustrer très concrètement notre problématique par les réalisations qu'il porte actuellement. Nous terminerons par un témoignage, celui d'un expert, Maître Stéphane Bertoux, notaire à Arras et membre du groupe Monassier, plus particulièrement spécialiste de ces questions d'immobilier commercial au travers notamment des questions qu'il est amené à résoudre dans la belle ville d'Arras.

Pour avoir préparé avec ces trois intervenants les éléments de ce webinar, je peux vous assurer que leurs interventions sont passionnantes. N'hésitez donc pas à prévoir des questions, ce qui est d'une certaine manière une invitation à ce que je me taise pour disposer de suffisamment de temps, et une invitation aussi aux différents panélistes de bien respecter leur temps de parole. Je cède donc immédiatement la parole au Président Jean Girardon.

Monsieur Jean GIRARDON, Président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial, Maire de Mont-Saint-Vincent et Directeur de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Sorbonne

Bonjour à toutes et à tous.

Un mot rapide pour expliquer ce qu'est la CNAC, dont le rôle est finalement, sur le plan national, d'être l'instance d'appel des décisions locales prises au niveau d'une Commission départementale d'aménagement commercial. Nous sommes douze à siéger dans cette instance : quatre représentants des grands corps de l'État, un Conseiller d'État, un Conseiller Maître à la Cour des comptes, un Inspecteur général des Finances et un Inspecteur général du développement durable. Il y a également quatre personnalités qualifiées : une nommée par le Président du Sénat, l'autre par celui de l'Assemblée Nationale, une nommée par le Ministre en charge du Commerce, et une autre nommée par le Ministre en charge de l'Urbanisme. Enfin, nous disposons de quatre représentants des associations d'élus : l'Association des Maires de France que je représente, l'Association des Communautés de France, l'Association des Régions de France et l'Association des Départements de France. Nous nous réunissons pratiquement deux fois par mois, et lors de nos réunions, nous examinons environ une dizaine de dossiers par jour.

La CNAC est un excellent outil d'observation, alors que constate-t-on dans la période récente ?

Bien sûr, il y a l'impact de la crise sanitaire qui nous a contraints à travailler dans des conditions tout à fait différentes de celles que nous avons auparavant. Mais le premier constat est celui d'une diminution des créations. Quand on regarde les statistiques sur les trois ou quatre dernières années, on se rend

compte que les projets portés à notre connaissance concernent surtout des extensions, et de moins en moins des créations.

C'est un constat qui peut s'expliquer avec l'évolution générale de l'activité commerciale. On évoquait bien évidemment le e-commerce qui commence à pénétrer non seulement tous les services à la personne, les services à la maison, mais même, dans une certaine mesure et quelques réserves, le domaine alimentaire.

Il y a bien sûr l'évolution législative et réglementaire, puisqu'il est clair qu'aujourd'hui le développement durable et tout ce qu'il implique pénètre toutes les sphères de la vie sociale, et l'urbanisme commercial n'y échappe pas. Nous sommes donc dans cette dimension foncière que vous évoquez dans votre thème de la sobriété foncière, et c'est effectivement ce que nous devons aujourd'hui promouvoir.

Au sein de la CNAC, nous parlerions plutôt de « non-artificialisation » : nos décisions se traduisent généralement par une consommation de foncier, les projets de réduction des surfaces de vente ne se présentant que rarement, pour ne pas dire jamais. Nos travaux portent plutôt toujours sur des extensions des surfaces de vente. Et même si le rythme d'accroissement de ces extensions se réduit dans la dernière période, on le constate, et je le répète assez sensiblement au cours des trois à quatre dernières années, il faut y voir l'évolution générale de la société et l'évolution de la législation, en particulier de la loi ELAN, qui fait désormais obligation aux porteurs de projets d'apporter la preuve que toute extension de leur surface de vente implique une économie de l'espace. On peut par exemple faire des parkings souterrains plutôt que des parkings horizontaux, etc.

Il y a ensuite, bien sûr, la question des friches. C'est une question essentielle lorsqu'on parle de non-artificialisation, puisque par définition, les friches sont déjà des espaces artificialisés : en les réutilisant, on n'artificialise pas davantage de terrain. Cet emploi des friches est ainsi de plus en plus sollicité par le législateur et par les instances qui, comme la nôtre, ont la charge de faire appliquer la réglementation à cet effet.

Les friches commerciales existent, et bien sûr et hélas, on constate leur développement. Il y a aussi les friches industrielles qui posent le problème de la cohabitation d'activités commerciales avec d'autres activités de service ou industrielles. On voit d'ailleurs que certains projets s'installent sur des friches industrielles, ce qui implique qu'il faille parfois les aménager spécifiquement, en particulier leur faire subir « une cure » de dépollution. On estime que la rentabilité de l'activité commerciale autorise plus facilement cette dépollution que l'activité industrielle, ce qui fait qu'on voit parfois des activités commerciales s'implanter sur des sites industriels qui sont abandonnés et qui ont été réaménagés.

Bien évidemment, aujourd'hui, construire dans l'immobilier commercial implique le respect de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) et bientôt de la Réglementation Thermique 2020 (RE2020) qui s'appliquera, vous le savez, dans les mois qui viennent. Toutes les enseignes ou les porteurs de projets, lorsqu'ils se présentent à la CNAC, sont de plus en plus tenus par ces obligations en terme de développement durable. Donc sobriété foncière, ou non-artificialisation si vous voulez, sont employables puisqu'on utilise des friches déjà existantes.

La Loi ELAN nous oblige à nous pencher sur les friches commerciales par rapport aux centres-villes. La politique « Cœur de Ville » est ainsi née des rapports préalables qui ont montré le besoin de penser et de reconquérir le centre de nos villes. Lancée par les pouvoirs publics, cette politique a permis la contractualisation entre 222 villes moyennes et l'État, en associant des partenaires publics tiers telles que les collectivités locales ou les organisations consulaires.

Du point de vue sociétal, on se rend compte qu'il y a, notamment dans les villes moyennes, un problème de centralité qui se pose. Les élus qui en prennent conscience visent à explorer un domaine d'action qu'il y a lieu d'activer. Cette politique d'action « Cœur de Ville », nous la suivons également car elle pose, en termes d'aménagement commercial, la dichotomie centre-périphérie.

Évidemment, c'est une lapalissade que de constater que le développement de la périphérie est aussi le fait des élus. C'est le cas lorsque vous déplacez un hôpital du centre en argumentant sur le foncier, et parce que la circulation y est compliquée par rapport à la périphérie où il y a de l'espace et où ce n'est pas cher. Quand on déplace un grand équipement, il faut qu'il puisse accueillir un nombre important de personnes, et s'il est en périphérie, des infrastructures spécifiques sont à prévoir, notamment pour que les voitures puissent s'y garer etc.

Au cours des trente dernières années, la consommation de l'espace s'est faite au détriment du centre-ville, et l'activité commerciale a eu tendance à se déplacer de l'ancien centre vers la périphérie. On constate aujourd'hui, compte-tenu de la nouvelle donne imposée par le développement durable, que ceci est générateur de déplacements, et par relation de causes à effets, de pollution, de conflits d'usage sur l'espace public et amène donc à la volonté de revenir sur le centre-ville.

Or cette politique des « Cœurs de ville » n'est pas simplement commerciale. Les commerces ont leur part, tout comme le logement et les déplacements. Et c'est aux élus qu'il revient de synthétiser toutes ces questions et d'apporter, avec les experts qui les assistent, des réponses à ces questions. La sobriété foncière, dans cette optique, et les actions « Cœur de ville », tentent de récupérer des espaces commerciaux existants et souvent de les aménager parce que c'est là qu'est le fond du sujet.

Les nouvelles pratiques commerciales se sont développées avec cette idée que l'espace est abondant, ce qui n'est plus vrai, semble-t-il aujourd'hui, et qu'il faut réaménager ces espaces. Il faut les rendre utiles pour l'activité, avec toutes les normes en matière de sécurité et d'accessibilité, etc. Et surtout, de la dimension, parce que la plupart de nos petites échoppes de centre-ville sont de dimensions très modestes. Et même si on a vu les enseignes, notamment alimentaires, essayer de s'adapter à cette proximité qui ne nécessite pas forcément des stockages immenses, on voit bien qu'il y a un problème qui se pose.

Les élus sont confrontés à cette difficulté. Il faut avoir les moyens juridiques, les moyens financiers de restructurer tous ces espaces existants qui ont eu une activité dans le passé, mais qui aujourd'hui sont bien souvent fermés. On voit bien que le taux de vacance dans certaines villes dépasse les 15%. On fixe, à la CNAC, un seuil d'alerte : à 10% de magasins fermés, on considère qu'il y a un réel problème sur la commercialité de l'espace.

Il faut trouver le moyen, si possible, de réutiliser ces friches commerciales de centre-ville, et ce n'est pas simple. On se donne néanmoins quelques outils, et je pense aux établissements publics fonciers locaux qui peuvent aider les collectivités et notamment les communes ou les intercommunalités, à se rendre maîtresses du foncier. On se rend effectivement compte qu'aujourd'hui, quel que soit le domaine de l'action publique, que si la collectivité n'a pas une maîtrise directe ou indirecte du foncier, son action est fortement limitée.

Ces fonciers locaux sont ainsi d'une grande utilité. Dans ma petite commune, j'ai eu l'occasion de les utiliser puisque je n'ai pas les moyens d'en acquérir, tout au moins dans l'instant. Il est par la suite possible d'aménager cet espace pour lui trouver une destination utile. On pose ainsi la question du réemploi, du recyclage même, de l'espace au centre-ville, qui d'ailleurs se décline aujourd'hui.

La politique « Cœur de Ville » a été lancée en partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Cette politique publique a ainsi très largement touché le travail de cette agence, en lançant un appel à penser les petites villes de demain. On a effectivement pu constater que ce qui est vrai dans les villes moyennes est transposable dans les grands bourgs, en raison de la répartition plutôt homogène de la population sur le territoire français par rapport aux états voisins.

Toutefois, pour les grandes métropoles, la problématique est autre : la concentration des activités y crée des conditions d'usage de l'espace distinctes de celles qu'on peut observer dans les villes moyennes, ou dans les gros bourgs ruraux. On n'a donc plus la même manière d'y appréhender ces sujets. Par exemple, la dichotomie centre-périphérie se pose dans des termes très différents, car les distances y sont beaucoup plus grandes. Les déplacements, en particulier en temps, sont beaucoup plus longs. L'ensemble de ces données et facteurs font que nous faisons face à un sujet finalement extrêmement complexe.

Cette complexité réside dans certaines particularités, bien que j'ai compris que l'esprit de votre Think Tank s'appuie sur l'unité du territoire, dans un pays centralisé et autour du concept de la « nation ». Il n'empêche que du point de vue de l'action, sur le terrain, cette problématique de la non-artificialisation des sols ne se pose pas toujours dans les mêmes termes, en fonction des trois types d'espaces qu'on peut cibler et recenser : les espaces métropolitains, pour lesquels on est en présence d'une sobriété foncière de fait, l'espace y étant plus rare et plus cher, les acteurs économiques se sont organisés pour le gaspiller le moins possible ; les villes moyennes, dans lesquelles la tendance des trente dernières années a été d'utiliser l'espace périphérique au détriment de l'espace central ; les petites villes et les gros bourgs ruraux pour lesquels la question de la dichotomie centre-périphérie se pose moins.

Tout ceci nous interpelle. Il y a de moins en moins de création de centres-commerciaux *ex nihilo*, et les projets que nous examinons au niveau de la CNAC sont de dimension moindre.

Je siège depuis six ans au sein de la CNAC, et je peux témoigner de cette évolution, accentuée par l'évolution du e-commerce, la crise sanitaire n'y arrangeant rien. Il y a également la prise de conscience du législateur sous le prisme du développement durable, de la préservation de la biodiversité et la volonté de ménager l'espace. En somme, conserver dans l'espace rural l'espace naturel, soit toute la place qui est la sienne dans la société aujourd'hui. Tout ceci fait qu'il y a un véritable défi qui se pose aux élus, mais aussi aux acteurs économiques, en particulier à ceux qui ont sur le foncier une action

importante. Je pense également à la profession de notaire, que certains parmi vous représentez, avec une dimension foncière essentielle.

La CNAC pose trois critères essentiels :

- Le premier, c'est la compatibilité des documents d'urbanisme qui fixent la stratégie des élus. Qu'il s'agisse de PLU ou essentiellement de SCoT, nous procédons à un examen légal des différents projets afin d'en vérifier la compatibilité. Cette notion de compatibilité est d'ailleurs souvent source de contentieux, bien que nous essayions de suivre l'avis du Conseil d'État en la matière. On constate, et c'est inhérent à ce type de question, que d'une cour administrative à une autre, on n'a pas tout à fait la même interprétation de la règle. C'est finalement au Conseil d'État de statuer, et comme ce sont des dispositions récentes, on est encore dans une phase de tâtonnement. J'imagine cependant que la jurisprudence va s'installer et jouer son rôle de manière tout à fait normale.
- Le second repose sur la défense de l'environnement, puisque le projet présenté ne doit pas porter d'atteinte irréversible à l'environnement, qu'il s'agisse de déplacements, de l'insertion dans le paysage etc. Tout ce volet développement durable est aujourd'hui primordial.
- Enfin, le troisième point repose sur la protection du consommateur ; on ne peut pas remettre en cause la sécurité de ce dernier, par exemple si la construction peut présenter des dangers d'inondation ou autres.

Ces trois critères principaux se déclinent d'ailleurs en sous-critères : l'aménagement du territoire, l'animation de la ville, l'offre de commerce... A l'aide de ces critères, nous devons vérifier, l'équilibre entre centre et périphérie.

Toutes ces règles visent à régir les établissements recevant du public (ERP), et s'appliquent par définition aux activités commerciales, *a fortiori* lorsqu'il s'agit de centres commerciaux importants qui reçoivent beaucoup de clients. Ces éléments, nous les examinons pour que les décisions soient prises en conscience de la qualité de l'objet, par rapport à chacun des critères préalables.

L'ensemble de ces éléments concourent à une vigilance de la CNAC sur cette question d'artificialisation, et donc de sobriété foncière. L'usage de l'espace pouvant se révéler extrêmement coûteux, notamment pour l'avenir, on ne peut hypothéquer sur un aspect de paysage ou de la qualité des sols.

Je ne sais pas si j'ai été trop long, j'ai voulu vous expliquer en quelques minutes le positionnement de la CNAC sur la sobriété foncière, avec l'idée qu'il faut que tous les acteurs soient impliqués. Qu'ils soient publics ou privés, ces acteurs doivent être conscients qu'il y a un enjeu essentiel, et que le défi de la sobriété foncière ne pourra être relevé que si les uns et les autres se coordonnent, et que le législateur donne justement les moyens à cette coordination. Aller vers un usage harmonieux de l'espace, c'est ce à quoi aspirent nos concitoyens.

Voilà donc en quelques mots ce que j'ai souhaité exposer dans ce débat. Je suis évidemment à disposition des uns et des autres pour répondre aux questions que vous souhaiteriez poser à ce sujet.

Professeur Cyril NOURISSAT, Professeur agrégé des Facultés de Droit et Rapporteur de synthèse du 115^{ème} Congrès des Notaires de France

Merci beaucoup, Monsieur le Président, pour ce tableau, ce panorama général de la situation.

Vous évoquiez le rôle des acteurs, et nous allons justement passer la parole à l'un de ces acteurs, à savoir le groupe Apsys, et plus précisément son Directeur général adjoint, Monsieur Antoine Goillandeau qui va nous délivrer sa vision et sa perception de cette sobriété foncière ou de cette non-artificialisation des sols.

Monsieur Goillandeau, vous avez la parole.

Monsieur Antoine GOILLANDEAU, Directeur général adjoint développement et projets du Groupe Apsys

Merci beaucoup, Monsieur Nourissat, et merci à Monsieur Girardon également.

Peut-être un mot sur la société Apsys. Notre groupe est créé en 1996, à l'aune de la promulgation de la loi Raffarin qui venait renforcer la loi Royer en abaissant le seuil d'autorisation commerciale à 300 mètres carrés au-delà duquel il fallait obtenir une autorisation d'exploitation commerciale. Apsys est une société que nous définissons comme une foncière de développement. Nous réalisons et intervenons, à tous les maillons de la chaîne de création de valeur, du développement au montage d'opérations, à la promotion et bien évidemment à la livraison, à l'exploitation, à la gestion technique de l'immobilier et à l'animation des espaces de commerce et de loisirs que nous pouvons développer.

La double particularité de la société Apsys, c'est qu'il s'agit d'une société familiale fondée par Maurice Bansay et dont les capitaux sont entièrement privés ; et qu'elle a été créée en Pologne. Maurice Bansay a toujours eu cette volonté de pouvoir développer une vision très « urbaine » de l'immobilier commercial. Cela rentre en résonance avec les propos de Monsieur Girardon et nous aurons très largement de quoi en discuter à l'occasion de cette présentation sur la sobriété foncière, et pour l'illustrer au travers des différentes réalisations du groupes sur ces vingt-cinq dernières années.

Je disais tout à l'heure que nous sommes présents en Pologne à travers une opération que nous avons nommée « Manufaktura ». Cette opération iconique a été inaugurée en 2006. Nous avons mis à peu près huit ans à la développer, et pour rebondir sur ce que disait Monsieur Girardon, il s'agit d'une ancienne usine textile, fleuron de l'industrie au 19^{ème} siècle construite par Izrael Poznanski.

Pour cette usine, un appel d'offre à l'époque international, avait été lancé par le Maire de la ville de Łódź, de 600.000 habitants. L'idée portée par Apsys a été, au lieu de faire table rase, et ça aurait certainement été plus simple et moins coûteux, de la réhabiliter dans les règles de l'art de cet ensemble industriel.

On a développé à peu près 35 hectares, et on a littéralement rénové brique par brique les façades de ces bâtiments. Nous avons articulé tout ce projet autour d'une grande place qu'on appelle « le remake », qui est vraiment la place de marché traditionnelle dont la ville de Łódź était dépourvue. Nous avons donc recréé cette place de trois hectares pour permettre à la population de Łódź de se réunir.

Nous sommes sur une réhabilitation d'environ 200 000 mètres carrés de surface de plancher. Il s'agit vraiment d'une opération saluée sur le plan international, et déjà à l'époque, on avait cette volonté de pouvoir intervenir sur des bâtiments existants de manière vertueuse, c'est-à-dire en révélant le passé industriel pour mettre en exergue l'ensemble de ces bâtiments.

Au-delà de la programmation commerciale, nous avons pu y implanter trois musées car nous considérons effectivement que le commerce et l'art ont beaucoup de points communs. Nous avons donc pu installer, au sein de cet ensemble immobilier, le Musée d'Art Moderne de Pologne, le musée de la Ville mais également le musée du site. Nous avons vraiment considéré que la réalisation de ce dernier musée relevait de notre devoir, pour conserver la mémoire de cet ancien site industriel qui a marqué la ville de Łódź.

Nous sommes très fiers de cette réalisation. D'ailleurs en Pologne nous sommes présents au travers de vingt-quatre opérations d'immobilier commercial que nous gérons, avec effectivement beaucoup de réhabilitations de bâtiments anciens qui avaient été délaissés.

La société Apsys a été créée en France au début des années 2000, toujours avec cette vision portée par son Président fondateur, Maurice Bansay. Il s'agissait de dire : il y a aujourd'hui un déséquilibre entre le centre-ville et la périphérie.

Pour revenir aux propos de Monsieur Girardon, les villes moyennes et certaines métropoles avaient lancé des concours de requalifications d'immeubles de centre-ville, d'extensions naturelles de centres-villes dans le cadre de réaménagements des abords de plusieurs gares. Apsys a été lauréat d'un certain nombre de ces concours lancés par les villes. Nous avons notamment réalisé des opérations à Saint-Nazaire, une ville de 70 000 habitants dont le pouvoir d'achat n'est pas forcément très élevé, pour laquelle nous avons à cœur de retravailler sur le cœur de ville. Pour cette opération de 16 000 mètres carrés, nous avons toujours cette idée de réanimer, de recréer de l'attractivité ce cœur de ville en apportant de la mixité. Nous avons d'ailleurs réalisé cette opération avec Reichen & Robert.

Sur cette opération, on n'est pas seulement sur de l'immobilier commercial à proprement parler, puisqu'on y a adjoint des fonctions de bureaux et de logements, qui viennent densifier et apporter une richesse programmatique importante.

Cette vision portée depuis le début des années 2000 a continué à se développer au travers d'opérations dont je pourrais vous dire un mot tout à l'heure. C'est notamment le cas pour une opération à Metz, que nous avons développée dans le cadre de la création d'une ZAC de l'amphithéâtre en lieu et place d'anciennes friches industrielles.

En France, ce qui a fait connaître le groupe Apsys, c'est le projet de Beaugrenelle que certains connaissent. Ce centre commercial, mal né entre la fin des années 1970 et le début des années 1980,

notamment en raison des problèmes liés à la sécurité, n'était plus adapté. Une consultation avait donc été lancée par le propriétaire du centre, à l'époque Gecina et l'aménageur de la dalle de Beaugrenelle, la SEMEA 15. Apsys a été lauréate de cette consultation, pour refaire un appareil commercial en lieu et place de celui existant qui, encore une fois, n'était plus adapté du fait de sa conception. L'idée était effectivement de recréer une ville sur la ville, en tous cas un appareil commercial qui permettrait de dégager des vues depuis le pont de Grenelle tout en créant une véritable entrée du 15^{ème} arrondissement depuis ce pont. Il s'agissait aussi d'être en rupture avec cette architecture sur dalle.

Monsieur Girardon en parlait tout à l'heure, la fonction première du commerce est vraiment d'animer la ville. L'idée de ce projet a donc été de retrouver cette fonction initiale du commerce, pour la placer dans la rue, en cité, et de la faire redescendre directement au niveau des piétons, de plain-pied sur la rue de Linois.

Cette opération a transformé le quartier Beaugrenelle en lui attribuant une fonction et en encourageant la requalification d'un certain nombre d'immeubles aux alentours. Vous avez à côté la Tour Cristal et encore d'autres éléments. Apsys a souhaité aérer, en créant parallèlement 7 000 mètres carrés de toitures végétalisées. Monsieur Girardon en parlait justement tout à l'heure, et nous avons le souci de créer ce type d'espace. A l'époque, en 2013, nous étions assez précurseurs puisqu'il s'agissait d'une des plus grandes surfaces plantées sur toiture.

On parlait de l'aménagement des friches. Une opération intéressante, développée dans le cadre de la ZAC de l'Amphithéâtre à Metz et faisant face au Centre Pompidou-Metz, montre bien ce cadre de la mixité programmatique mise en avant par Apsys. On a un rez-de-chaussée et un premier étage qui servent au commerce, mais sur les superpositions, on peut trouver des résidences, des bureaux, soit un certain nombre de fonctions qui permettent la réalisation d'un projet dense, et donc de limiter l'étalement de la programmation sur cette ZAC.

Ce qui est intéressant, c'est qu'on se trouve dans un environnement de gare. Nous avons toujours à cœur de développer des opérations – et ça rejoint ce que disait Monsieur Girardon – sur une ancienne gare, qui traditionnellement n'est pas qualitative, avec des entrepôts engendrant souvent des problèmes de sécurité. L'idée est ainsi de pouvoir donner une nouvelle dynamique à un quartier, d'étendre le centre-ville et de renforcer son attractivité.

Une autre opération que nous sommes en train de développer est située à Bordeaux, dans le quartier de la Gare Saint Jean. On est sur une opération dite d'intérêt national, portée par l'Établissement Public de Bordeaux Euratlantique, qui vient en lieu et place de ce qui est aujourd'hui un parking en plein air, d'une enseigne Carrefour, de bâtiments des années 1960 à 1970 et autres bâtiments délabrés abritant des marchands de sommeil.

Nous avons donc proposé un projet à l'Établissement Public et à la ville, ainsi qu'à la Métropole de Bordeaux, pour pouvoir désenclaver cette gare, dont le parvis fait face à la ville de pierre. Nous avons proposé, toujours avec une vision très urbaine, de recréer une perspective entre la gare et la Garonne en gardant un maximum de bâtiments existants. Surtout, on est vraiment dans le cadre d'une non-artificialisation, et même d'une « désartificialisation » dans la mesure où nous créons de la pleine terre, et apportons de la qualité sur ce projet.

Nous apportons également une mixité programmatique, et en tant qu'acteurs de l'immobilier commercial, voire en tant que « pure player », cette opération nous a fait prendre conscience de la vertu qu'il y a à devenir un acteur global, et à intervenir sur toutes les classes d'actifs. Nous intervenons donc sur l'ensemble de l'opération, qu'il s'agisse de notre cœur de métier ou de toutes formes d'habitats, de bureaux, mais également sur de l'hôtellerie.

Pour cette opération, nous sommes en cours d'obtention des autorisations administratives, notamment du permis de construire.

Une autre opération et un dernier mot, en clin d'œil à Monsieur Nourissat : nous travaillons aujourd'hui avec le CELP Confluences qui a lancé une consultation pour une requalification et une réhabilitation du centre d'échanges de Lyon-Perrache. Ce Pôle d'Échanges Multimodal se trouve à la sortie de la gare, et encore une fois, l'idée est de proposer une requalification des enjeux urbains qui sont évidents, en créant de la fluidité entre la Presqu'île Nord et la Confluence sur ce centre placé entre l'A6 et l'A7 et qui abrite des parkings, des terrasses. Ce bâtiment bénéficie d'une localisation assez exceptionnelle mais dont les fonctions originelles ne sont plus utilisées de façon optimale. L'idée est ainsi de faire avec le « déjà-là », en proposant une programmation avec un maximum de mixité. D'ailleurs nous intervenons encore une fois sur toutes les parties programmatiques.

Là où, il y a vingt ans, nous serions intervenus avec d'autres partenaires en raison d'une programmation commerciale importante, elle en est aujourd'hui réduite à sa plus faible expression. L'intérêt est de pouvoir mixer des activités diverses d'hébergement, de bureau, de logistique urbaine et de commerce évidemment, tout en adoptant un nouveau regard sur le développement de mobilités douces.

Il s'agit de réfléchir, comme le soulignait en introduction Monsieur Nourissat, à cette réversibilité qui est fondamentale aujourd'hui, alors que nous assistons à une modification importante des usages.

La réflexion s'oriente vers la mutabilité des espaces que nous pouvons développer, et cette possibilité de réversibilité qui s'avère indispensable pour pérenniser les objets immobiliers que nous développons.

Voilà, de manière très rapide j'ai essayé de vous expliquer qui nous sommes, et quelle est notre vision très urbaine et très mixte des projets que nous développons. Faire avec le « déjà-là » est en tous cas l'un des devoirs que nous avons en tant qu'opérateur immobilier pour redévelopper les villes et renforcer leur attractivité.

Je vous remercie.

Professeur Cyril NOURISSAT, Professeur agrégé des Facultés de Droit et Rapporteur de synthèse du 115^{ème} Congrès des Notaires de France

Merci beaucoup Monsieur Goillandeau pour cette présentation des réalisations concrètes qui traduisent effectivement un certain nombre de termes qui reviennent un peu comme un leitmotiv ce matin. « Réversibilité », « réhabiliter », « requalifier », je crois que ce sont bien les maîtres mots de la matinée.

Je passe la parole à notre troisième intervenant, Maître Stéphane Bertoux, notaire à Arras et qui vient nous faire part de son expérience telle qu'il la met en œuvre au sein de son cœur de ville.

Maître, vous avez la parole.

Maître Stéphane BERTOUX, Notaire à Arras, Membre du Groupe Monassier

Merci et bonjour à tous.

Une intervention aujourd'hui pour vous présenter ma vision opérationnelle de ce sujet de commercialité au-travers de la ville d'Arras. C'est une problématique que l'on retrouve dans les villes de province dites moyennes, problématique sans doute différente de celles des grandes métropoles qui présentent un fort intérêt à l'attractivité comme cela a été dit tout à l'heure.

L'un des enjeux forts, c'est la reconquête des centres urbains. On a parlé des opérations « cœur de ville », et cet enjeu doit tenir compte de la situation existante des cœurs de ville où la commercialité est en baisse, avec des commerces qui ferment et qui ne sont pas repris. Cet enjeu doit aussi tenir compte de l'évolution des modes de vie, notamment de consommation, que nous connaissons depuis quelques années, et que la crise sanitaire a très largement bouleversés.

Cette restauration des cœurs de ville, on peut la traiter comme une restauration qui est à la fois immobilière et de commercialité. Je pense qu'un des soucis de la commercialité dans les villes de province tient à une problématique structurelle des bâtiments et de l'immobilier. Il s'agirait donc de relocaliser du commerce de proximité, et de le pérenniser. C'est un enjeu fort pour nos communes qui doivent d'un côté se concentrer sur un accompagnement dans la réhabilitation de l'immobilier et de l'autre prendre en compte ces nouveaux modes de consommation et d'achat.

Sur un premier point, aujourd'hui, lorsqu'on regarde nos centres-villes, on s'aperçoit que la plupart des immeubles sont dotés d'étroites façades, avec un rez-de-chaussée commercial et deux étages supérieurs. Le commerçant est d'ailleurs bien souvent locataire de la totalité de l'immeuble. Historiquement, lors du développement commercial de ces centres-villes dans les années 1970 à 1980, les enseignes étaient capables de supporter la valeur locative totale du bien. Pour le propriétaire, de

n'avoir qu'un seul locataire, les choses étaient facilitées, et le commerçant disposait de la totalité de la surface pour mener son activité.

Souvent, le local commercial était situé au rez-de-chaussée, le premier étage servant de bureau et le second de réserve. Or à l'époque, pour améliorer la surface commerciale de ces immeubles à façade étroite, on a supprimé l'accès indépendant aux étages. Cette logique normale à l'époque, n'est cependant plus en adéquation avec les différents modes de commercialité, et lorsqu'on fait des expertises immobilières dans ce type de bâtiments, on se rend compte que seul le rez-de-chaussée est utilisé. Les commerçants n'ayant pratiquement plus de stock, les étages supérieurs s'avèrent inutiles. Effectivement, aujourd'hui, le bureau où étaient entreposés les dossiers et les archives, est réduit à un ordinateur.

Ces étages, qui ont été délaissés, n'ont pas été entretenus la plupart du temps, et se retrouvent souvent dégradés. Le propriétaire-bailleur est d'ailleurs embêté puisqu'il n'a pas forcément les moyens de tout restaurer. Et si tant est qu'il puisse le faire, l'absence d'un accès indépendant pour repasser ces étages en habitations fait que les immeubles restent tels quels et continuent de se dégrader.

En parallèle, les loyers commerciaux sont trop élevés pour les commerçants, avec les difficultés que l'on connaît. Le propriétaire peut être confronté à des problèmes de paiement, et lorsque le local se libère, à une difficulté pour le relouer.

L'une des idées pourrait sans doute être d'accompagner une réhabilitation du centre-ville pour restaurer l'utilisation des étages supérieurs à destination d'habitations, en recréant des accès indépendants. Ceci aurait pour effet de réduire la surface et la vitrine commerciale, mais permettrait peut-être d'améliorer la situation. En procédant ainsi, le propriétaire-bailleur pourrait louer son local commercial distinctement des étages supérieurs, et améliorerait la rentabilité de l'immeuble dans sa globalité. Il serait donc en mesure de proposer un loyer attractif de son rez-de-chaussée commercial. Tout ceci pérenniserait les commerces existants, mais surtout faciliterait la création de nouveaux commerces. Cela répondrait à la première intervention d'aujourd'hui à propos du déficit de la création de commerce en centre-ville.

Second point : en développant des étages à usage d'habitation, on va venir relocaliser la population en centre-ville, alors qu'elle a tendance à le quitter, et cette population fera vivre les commerces de proximité. On a peut-être là un moyen de restaurer la commercialité de ces villes moyennes.

Ce premier enjeu de relocalisation peut être complété par un second. Je le disais tout à l'heure, les modes de consommation ont bien évolué, Internet occupant une place croissante, notamment avec la crise sanitaire. Au-delà de cette évolution des modes de consommation, ce sont de nouveaux modes d'achats, les achats digitalisés qui croissent. Nous avons tous dû, par la force des choses, pratiquer ce type d'achats durant cette crise sanitaire. Et je ne suis pas certain que ça s'arrête du jour au lendemain, notamment aujourd'hui, 19 mai, jour de la réouverture des commerces. C'est une pratique qui a été adoptée par la population, et qui va perdurer dans le temps. Elle n'évoluera peut-être pas aussi fort qu'actuellement, mais dans la mesure où elle correspond au mode de vie et de consommation d'une population assez jeune, il me semble que nous devons tenir compte de ces points.

En effet, ce nouveau mode de consommation pourrait très largement avoir un impact sur la typologie des commerces de centre-ville, sans forcément les opposer à ceux de la périphérie. On avait évoqué tout à l'heure, et toujours dans la première intervention, cette dichotomie entre commerces de centre-ville et de périphérie. Or je pense qu'on n'est pas tout à fait sur la même typologie de magasins, de commerces et de vitrines.

Les achats digitalisés ont des avantages, et c'est ce qui a permis de les développer. L'offre y est plus grande, les prix sont attractifs, la livraison rapide et les problèmes liés aux stocks sont moindres. A côté de ce développement, nous avons donc à nous préoccuper de la typologie des petits commerces situés en centre-ville. Bien entendu, lorsque je parle de « petits » commerces, le terme n'est pas péjoratif mais désigne bien les commerces de proximités. Ils sont d'ailleurs connus : les petits commerces alimentaires, les librairies, les centres de soins, les merceries etc. En fait, tout ce qui peut constituer une expérience client un peu particulière, avec une aide, une relation forte entre le commerçant et le consommateur parce qu'on a besoin de conseils sur un certain nombre de choses.

Pour autant, cette relocalisation en centre-ville ne freine en rien le développement d'une autre typologie de commerces en périphérie. Dans cette situation de digitalisation renforcée de la vente, on peut aussi considérer qu'elle ne va pas entraîner la suppression de toutes les boutiques. Des chaînes de commerces de centre-ville, donc des commerces de proximité, ont encore aujourd'hui besoin d'avoir des boutiques et des vitrines, parce que cela fait partie de leur processus de développement. Ça l'est déjà aujourd'hui, alors qu'ils se sont très largement préparés à cette réouverture. On en entend aussi parler sur les radios et dans les journaux télévisés : des magasins et vitrines sont nécessaires pour créer de nouvelles relations avec les clients.

Pour superposer cette idée à ce que je viens de dire, il s'agit donc de considérer que ce développement des achats digitalisés ne va pas supplanter tout le commerce de centre-ville.

Pour terminer, en regardant la situation d'Arras et des villes moyennes, et pour rebondir sur cette problématique de typologie et de commercialité, je pense que la typologie centre-périphérie n'est pas antinomique. Nous avons besoin non seulement des commerces de proximité de centre-ville mais aussi des centres commerciaux de périphérie. Les centres commerciaux, situés à l'extérieur de nos communes, ne comportent pas uniquement des hypermarchés et supermarchés. On y trouve également des magasins recentrés sur l'ameublement, l'habillement, la décoration, soit des commerces qui consomment beaucoup de foncier et qu'on ne trouve plus en ville, ou dont le coût serait extrêmement élevé.

Le développement périphérique est tout à fait normal, qu'il s'agisse de créations, de friches commerciales ou alors de l'extension d'une friche existante, cela répond à une demande de la population, apporte des facilités de transport etc. Il y a donc le côté pratique de la chose, alors qu'on retrouve dans ces zones-là une commercialité dont la nature de l'activité va être différente de celle menée en centre-ville.

Il me semble que si la politique publique peut être centrée sur ces deux axes de développement du centre-ville, entre réhabilitation et relocalisation, l'implantation en périphérie permettra de faire avancer les deux types de commercialité pour replacer la population dans nos cœurs de villes.

Voilà ce que je pouvais vous dire de mon expérience de notaire pour une ville moyenne de province.

Professeur Cyril NOURISSAT, Professeur agrégé des Facultés de Droit et Rapporteur de synthèse du 115^{ème} Congrès des Notaires de France

Merci beaucoup Maître pour ce témoignage, cette présentation de la situation à Arras.

Je remercie tout d'abord l'ensemble des intervenants d'avoir scrupuleusement respecté leur temps de parole. Nous avons donc devant nous exactement dix-neuf minutes pour répondre à des observations, des questions, puisque nous devons impérativement nous déconnecter à dix heures, les uns et les autres ayant d'autres obligations.

Je vais peut-être demander à Aymar de Germay de nous faire part de quelques questions. Je sais que des questions ont été posées par le biais du Chat.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Oui, absolument, merci Cyril, et merci à tous les intervenants pour ces propos passionnants.

Alors je vais vous citer deux ou trois questions dont vous pourrez vous partager les réponses par la suite.

La première question fait le lien, finalement, entre le commerce et l'habitat. Elle porte sur la qualité de la construction neuve en cœur de ville, ainsi : Peut-on espérer des réalisations d'immeubles d'habitation de qualité pour les cœurs de ville ? Car on constate malheureusement une dégradation de la qualité de l'habitat au cœur de nos villes.

C'est, je pense, à la fois une remarque et une question.

Deuxième question, plutôt destinée à Monsieur Goillandeau. Quelqu'un souhaiterait avoir une idée de la différence de coût, entre la construction d'un ensemble commercial et le type d'opérations que vous menez, soit une requalification, une récupération et une reconquête de zones urbaines.

Une troisième question est cette fois directement adressée à Monsieur Girardon : Pensez-vous que la loi climat et résilience soit assez ambitieuse en termes de zéro artificialisation nette ?

Je vous laisse déjà y répondre puis je transmettrai les autres questions par la suite.

Professeur Cyril NOURISSAT, Professeur agrégé des Facultés de Droit et Rapporteur de synthèse du 115^{ème} Congrès des Notaires de France

Si vous êtes d'accord, nous allons suivre un peu l'ordre des questions.

Il me semble que la première question était adressée à Monsieur Goillandeau. Ensuite nous entendrons le Président Girardon.

Monsieur Antoine GOILLANDEAU, Directeur général adjoint développement et projets du Groupe Apsys

Concernant les différences de coûts de construction entre un ensemble commercial réalisé en périphérie du type « retail park », et une réhabilitation de centre-ville sur de l'existant, c'est effectivement très compliqué à dire de manière précise. On peut passer du simple au double voire au double et demi en termes de coûts de construction au mètre carré de surface de plancher. Évidemment, un ouvrage avec parkings en infrastructure, ce qui en centre-ville et comme le suggérait Monsieur Girardon, est a fortiori à privilégier, va encore une fois accroître les coûts de construction au mètre carré de plancher.

Quant à la qualité des constructions neuves de cœurs de villes, je ne vais pas me faire le porte-parole de mes confrères promoteurs ; mais de notre expérience chez Apsys, et de ce que nous avons pu réaliser, nous avons été extrêmement soucieux de la qualité de nos constructions. Dans le cas de l'opération de Metz, nous étions une fois et demie supérieurs, en coûts par rapport à nos promoteurs voisins. Pour cette façade opposée au Centre Pompidou-Metz, il nous a paru essentiel de fournir une qualité de construction dans un ensemble immobilier qui faisait, d'une certaine manière, toute l'image de la ZAC.

Monsieur Jean GIRARDON, Président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial, Maire de Mont-Saint-Vincent et Directeur de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Sorbonne

Un mot rapide sur la qualité des constructions. Tout dépend de ce qu'on entend par le terme de « qualité ». Il y a différents aspects de la qualité souvent entendus comme esthétiques. Un aspect essentiel de cette qualité aujourd'hui est l'isolation : qu'elle soit thermique, phonique, etc. Il y a bien sûr aussi l'aspect de la dimension.

Je pense qu'il s'agit davantage de cette idée de coût qui vient d'être évoquée à l'instant par mon prédécesseur : or en centre-ville, il n'y a pas de raison que la construction soit de moindre qualité. L'espace y est certes plus rare, donc plus cher, et les contraintes sont nombreuses, pouvant être liées à la dimension historique du centre-ville, notamment s'il s'agit d'un bâtiment classé.

Mais je pense aussi qu'on peut imaginer des compensations. La collectivité, de manière volontariste, peut réanimer les centres-villes en activant des réseaux financiers pour faciliter ces constructions neuves et de qualité dans les centres villes. C'est d'ailleurs bien une condition si l'on souhaite réellement revitaliser les centres-villes.

Pour en revenir à la Loi Climat, on voit bien dans quel sens il faut aller. La question est : va-t-on assez vite ou non ? C'est déjà en soi un progrès, et on sait très bien que l'inertie est très forte dans ce genre de situation. N'empêche qu'il faut montrer une certaine volonté, et je pense que cette volonté existe, bien qu'on puisse toujours penser qu'elle n'est pas suffisante.

Vaut-il mieux des lois ambitieuses, mais finalement peu suivies sur le terrain ? Je ne prendrai pas d'exemple, mais chacun sait à quoi cela rapporte en matière d'environnement et de traitement des plantes.

La direction existe, maintenant, c'est aux différents acteurs de s'approprier ce champ pour faire en sorte d'aller vers un développement durable, soit une condition aujourd'hui essentielle de notre existence actuelle et future. Voilà ce que je peux vous dire à ce sujet. C'est un sujet polémique, mais il n'est pas question ici d'y entrer. C'est ainsi à chacun de faire en sorte que nous y allions le plus solidairement possible.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci à tous les deux pour vos réponses à nos questions.

D'abord des remerciements de notre interlocuteur qui vous félicite et vous remercie pour vos interventions et les exemples, notamment de requalification de friches et les solutions qui ont été apportées en centre-ville. Les exemples qui ont été cités notamment par Monsieur Goillandeau sont jugés très intéressants, mais plutôt dédiés aux grandes villes.

Donc, dans le contexte du programme de développement des petites villes de demain, quels outils, quelles solutions sont proposées aux élus de ces villes qui souhaitent le retour des commerces de proximité dans leurs centres, mais qui se heurtent à la concurrence des périphéries ?

Qui souhaite se lancer sur le sujet ?

**Monsieur Jean GIRARDON, Président de la Commission Nationale
d'Aménagement Commercial, Maire de Mont-Saint-Vincent et
Directeur de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la
Sorbonne**

Rapidement, une réponse qui vaut pour les cœurs de ville, mais qui peut être transposée pour les petites villes de demain : ce sont les ORT, soient les Orientations de Revitalisation de Territoires. Ce système permet justement d'associer tous les acteurs de la ville, les élus, mais aussi les opérateurs publics ou privés et bien sûr, les acteurs finaux que sont les habitants, les commerçants, les prestataires de services qui sont en ville.

On est aujourd'hui dans une situation où l'ensemble des acteurs doit se mobiliser avec à sa tête un chef d'orchestre, et il semblerait d'ailleurs qu'avec la loi de décentralisation, nous allions vers la reconnaissance aux élus locaux d'un nouveau rôle. On voit effectivement une évolution du rôle des élus, dont je suis, qui étaient naguère des gestionnaires de services publics, et qui sont aujourd'hui de véritables animateurs de territoires.

C'est cette vision d'animation globale du territoire qui d'ailleurs anime et pousse les élus à agir, et je pense que les ORT et des financements – et là c'est le rôle de la Caisse des dépôts, d'Action logement, etc. – pourraient être mis à contribution pour aboutir. La démocratie participative, à condition de bien la maîtriser, pourrait aussi apporter son tribut. Mais ce n'est pas toujours évident.

**Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank
Territoire et Consciences**

Merci.

Un commentaire qui appelle une question. Il est dit que votre opération à Metz a aspiré une partie du commerce situé dans le centre de la ville, et pour faire écho aux propos de Monsieur Girardon, comment organiser au niveau local cette vue globale des enjeux de commerce ?

Qui voudrait rebondir ou réagir à ce propos ?

**Monsieur Antoine GOILLANDEAU, Directeur général adjoint
développement et projets du Groupe Apsys**

Juste un mot peut-être. Si on regarde de manière plus macro la situation messine, il y a effectivement une périphérie qui s'est développée de manière très importante, notamment avec des projets portés par différents opérateurs, et dans un souci de requalification de zones commerciales.

Encore une fois, ce projet s'était fait dans le cadre du développement d'un nouveau quartier, sur des dizaines de milliers de mètres carrés. L'idée était de rendre plus attractif le centre étendu de Metz, avec différents équipements, qu'il s'agisse du Musée et du centre Pompidou-Metz, de l'équipement commercial mais pas seulement. Des fonctions ont été adjointes à cet équipement de commerce et de loisir pour renforcer le centre-ville.

Sur la question technique, on avait dans la rue principale de Metz des locaux détenus par des investisseurs institutionnels dont des loyers étaient probablement hors-marché. La domination ainsi créée a finalement entraîné un appel d'air, et nous avons réagi au service du centre-ville.

Voici donc les éléments de réponse que je peux apporter par rapport à cet équipement commercial, qui n'est finalement pas responsable de tous les maux et difficultés pouvant se produire en centre-ville, même historique, de la ville de Metz.

Professeur Cyril NOURISSAT, Professeur agrégé des Facultés de Droit et Rapporteur de synthèse du 115^{ème} Congrès des Notaires de France

Bien merci M. Goillandeau. Je ne sais pas si le Président Girardon ou si Maître Bertoux souhaitent ajouter quelque chose ?

Dans ce cas-là, il va me revenir le soin de clôturer ce webinaire consacré à la question : quelle place pour l'immobilier commercial à l'heure de la sobriété foncière ?

Rassurez-vous, je vais vraiment clôturer en quelques minutes, même quelques secondes.

Je crois que ce qui ressort des trois intervenants et de leurs contributions tout à fait remarquables, c'est que nous sommes dans une véritable période de transition. Dans ce domaine comme dans d'autres, nous pouvons avoir le sentiment de basculer d'un ancien vers un nouveau monde. Mais ce basculement de l'ancien monde vers le nouveau monde, dans ce domaine-là, me semble avoir une très grande particularité. Si je retiens le vocabulaire qui a été utilisé par nos trois intervenants, une constante se dégage.

Je vous cite des mots que j'ai relevés dans les interventions des uns et des autres : « restaurer », « redynamiser », « réhabiliter », « refaire la ville sur la ville », « requalifier », « réversibilité », « récupérer », « restructurer », « réemployer », « recycler ». Tout ceci m'amène à me dire que décidément, dans ce domaine, on voit que le nouveau monde n'est rien sans l'ancien, et que ce sont sur les bases de l'ancien qu'on est, à mon sens, véritablement en mesure de construire ce nouveau monde. En la matière, on mesure que, dans ce domaine comme dans d'autres, c'est parce qu'on connaît bien son passé qu'on est capable de construire son avenir.

Je crois que c'est véritablement un des éléments centraux des trois interventions de ce matin. Et à l'heure où on débat de la loi Climat et Résilience, on décide de dessiner des pistes de ce futur monde,

regardons un peu ce qui s'est fait par le passé et constatons que ce qui a été fait et qui est de qualité nous permet précisément de construire cet avenir.

D'ailleurs je trouve que l'exemple qui a été donné par Monsieur Antoine Goillandeau à travers cette réalisation polonaise « Manufaktura », a illustré comment la qualité des bâtiments industriels du 19^{ème} siècle a permis de faire et de développer le commerce du 21^{ème} siècle.

Voilà très simplement une observation conclusive qui nous amène à la fin de ce webinaire et nous permet de repasser la parole à Philippe Laveix qui va clôturer notre matinée.

Mon cher Philippe, Monsieur le Président, tu as la parole.

Maître Philippe LAVEIX, Notaire à Sauveterre-de-Guyenne et Président du Think Tank Territoire et Consciences

Merci à tous.

Effectivement, c'était un webinaire passionnant, et peut-être un peu court parce que beaucoup de questions se posent.

Pour avoir été moi-même maire adjoint de ma petite commune, nous avons rencontré toutes les problématiques précédemment évoquées.

Vous parliez de métropole ou de villes moyennes, mais on rencontre ces mêmes interrogations dans des petits villages, avec cette concurrence entre l'activité commerciale en périphérie et en centre-ville. Je dirais que c'est toute une conjugaison d'éléments qui ont été évoqués, pour que l'habitat soit rénové et que les gens y reviennent, en plus des problèmes liés au stationnement et aux commerces adaptés pour faire vivre ces villes de toutes tailles.

Tout à l'heure en introduction, je parlais du terme de « territoire » en postulant qu'il n'est qu'un seul territoire. Nous voyons ainsi que chaque territoire, qu'il s'agisse de nos métropoles, de nos villes moyennes, de nos villages, et nos de nos petites communes rencontrent des problématiques similaires avec des ratios qui sont évidemment différents.

Merci à chacun. Je crois que nous étions plus d'une centaine à suivre ce webinaire.

Je vous donne rendez-vous début juillet, à une date qui nous sera communiquée très vite sur de nouveaux sujets, mais toujours sur la question de notre territoire.

Merci à tous. Merci particulièrement à nos intervenants. Et bonne journée à tous.