LA VACANCE COMMERCIALE EN MILIEU RURAL : FACTEURS ET PISTES D'ACTIONS. LE CAS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS DU VAL DE SAÔNE.

Emma Robelin

DÉFINITION

Selon le Dictionnaire de l'Académie Française, la vacance est liée à la fois à ce "qui est inoccupé" et à ce "qui est à remplir". Pascal Madry (2020) précise que le concept d'inoccupation peut être associé à l'exercice du droit de propriété ainsi que celui d'exploitation d'une activité sur un lieu par un propriétaire ou un exploitant est inactif. Pour lui, le concept de remplissage est à rapprocher d'un potentiel non réalisé, donc à un manque à gagner. De manière générale, la vacance d'un bâtiment peut être définie juridiquement, par l'absence de personne légalement autorisée à l'occuper (Nussbaum, 2020). Madry (2009), indique qu'il existe deux catégories de vacance :

- Vacance conjoncturelle : période inférieure à 6 mois (travaux, changement de propriétaire)
- Vacance structurelle : période longue

PROBLÉMATIQUE

En quoi les caractéristiques propres des milieux ruraux influent-elles sur la vacance des locaux notamment commerciaux ? Comment ce phénomène est-il abordé dans les politiques publiques et quelles peuvent être les réponses pour y remédier ?

MÉTHODOLOGIE

La lecture de diverses sources, notamment de travaux scientifiques, a permis d'amorcer cette problématique. Par la suite, des échanges avec Florence Nussbaum puis avec Thérèse Hugerot m'ont permis d'obtenir davantage de matière sur le sujet, que cela soit en termes d'articles scientifiques ou d'exemples plus concrets. Enfin, j'ai diffusé sur les réseaux sociaux de la Communauté de Communes des Hauts du Val de Saône (CCHVS), un court questionnaire pour les habitants du territoire afin de mieux cerner leurs attentes. À noter que d'autres sources ont été mobilisées tout au long de la rédaction de ce mémoire.

LES FACTEURS DE LA VACANCE

- La démographie

L'exode rural a entrainé un déclin constant de la population rurale au profit de la population urbaine depuis 1850. Aujourd'hui, le population urbaine représente 70,1 % de la population française contre seulement 29,9 % pour celle rurale.

Selon l'INSEE, sur la CCHVS, la population était de 11 714 habitants en 1968, contre 8 393 en 2020. La quasi-totalité des communes ont enregistré une baisse de leur nombre d'habitants entre ces deux dates, à l'exception de Combeaufontaine (+44 %) et de Gevigney-et-Mercey (+13 %). Cependant, une analyse plus fine de l'évolution démographique sur les quinze dernières années révèle une augmentation de la population dans 15 communes du territoire. Cette observation ouvre la possibilité d'envisager un léger regain d'attrait pour le territoire. Cette dynamique positive mérite une attention particulière dans le cadre de la planification territoriale offrant des pistes pour renforcer, à terme, la vitalité du territoire.

- Les revenus

Le taux de pauvreté dans les zones rurales tend à être supérieur à la moyenne nationale. En 2019, dans la CCHVS, 16,7 % de la population vivait en dessous du seuil de pauvreté, comparé à une moyenne nationale de 13,2 % (INSEE). En effet, la moitié de la population de la CCHVS avait un niveau de vie annuel inférieur à 19 270 €, tandis que le revenu médian s'élevait à 21 597 € en moyenne nationale (INSEE).

- Les emplois, l'économie

La CCHVS présente également des chiffres supérieurs à la moyenne nationale en ce qui concerne le chômage : 9,7 % des actifs âgés de 15 à 64 ans sont sans emploi, contre 7,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine (INSEE, 2020).

Sur le territoire de la CCHVS où l'agriculture joue encore un rôle significatif, on recense 368 établissements liés à l'agriculture, à la sylviculture et à la pêche, sur un total de 1 932 établissements dotés d'un numéro SIRET soit un peu plus de 19 % (Deveco, 08/03/2024). En revanche, l'agriculture représente à peine 4 % des emplois sur la CCHVS.

Par ailleurs, d'autres activités commerciales sont également présentes sur le territoire, certaines étant concentrées dans des zones spécifiques telle que la Rue Gambetta à Jussey, qui abrite 50 % des cellules commerciales de la commune. Deux autres communes apparaissent comme des polarités secondaires : Corre et Combeaufontaine.

- Les bâtiments

En France métropolitaine, près de 67 % des bâtiments ont été construits après la Seconde Guerre Mondiale, avec une période de construction particulièrement intense jusque dans les années 1975. En revanche, lorsque l'on compare les pourcentages nationaux avec ceux spécifiques à la CCHVS, on observe une nette différence. En effet, sur un total de 6 333 logements d'habitation recensés, 4 514 (71,1 %) ont été construit avant 1944.

Malgré la mise en place de DPE couplé avec des échéances interdisant la location de certains bâtiments les plus énergivore, la réalité du terrain démontre des freins importants. Les travaux de rénovation, notamment en termes d'électricité et d'isolation, peuvent représenter un investissement financier conséquent. De nombreux propriétaires hésitent alors à entreprendre des rénovations et préfèrent laisser leurs biens à l'abandon.

- Les infrastructures de transports

Les espaces ruraux restent fortement dépendants de l'automobile, que ce soit pour les déplacements domicile-travail –dits pendulaires- ou pour les loisirs. Les alternatives de transports en commun, comme les trains ou les bus, sont souvent peu développées voire inexistantes.

La Haute-Saône est marquée par un usage massif de la voiture : 83 % des actifs se rendent à leur travail en voiture (70 % à l'échelle nationale). De plus, elle ne dispose d'aucune autoroute sur son territoire. À l'échelle intercommunale, la commune centre de la CCHVS se trouve à 40 minutes en voiture de Vesoul la préfecture, à 1h10 d'Épinal, 1h20 de Besançon et Montbéliard ainsi qu'à 1h30 de Dijon. La CCHVS dispose d'une gare à Jussey, mais elle n'est pas en service : les trains ne s'y arrêtent pas.

- Rétractation des services et émergence du e-commerce

Entre 1980 et 2013, le nombre d'écoles a diminué de 24 %, et celui des bureaux de poste de 36 % (Barczak et Hilal, 2017). Aussi, selon un rapport de la Cour des Comptes de 2019, 1 000 écoles publiques ont fermé leurs portes entre 2013 et 2017 dans les territoires ruraux, entrainant la création de nombreux RPI regroupant les élèves dans une seule commune.

Le troisième trimestre 2023 a enregistré une progression de près de 10 % par rapport à la même période en 2022 de son commerce en ligne (Besnard, 2024). Dans les zones rurales, où les habitants doivent souvent parcourir de longues distances pour faire leurs achats, le commerce en ligne peut parfois s'avérer plus économique, notamment en raison de l'augmentation des prix des carburants au cours des deux dernières années et de l'inflation.

LA VACANCE COMMERCIALE

- État des lieux

33 % des cellules commerciales sur Jussey seraient vacantes en juillet 2022 alors que le seuil d'alerte est fixé à 12 % en France (CCI Saône-Doubs, 2021).

- Conséquences

Suite à un questionnaire en ligne diffusé auprès des habitants de la CCHVS portant sur la vacance commerciale, 33 % (27 réponses) indiquent que la vacance a un impact sur leur quotidien. Pour 7 interrogés ayant mentionné un impact, cela est dû au manque de services ou de commerces, pour 2 d'entre eux cela concerne l'aspect esthétique et pour les autres il s'agit des deux à la fois. Selon eux, les causes principales de la vacance commerciale sont l'absence de projets économiques ainsi que la viabilité financière des commerces.

- Les services ou commerces à développer

Le questionnaire a également fait ressortir des attentes en termes de restauration, de sport, ou encore de vêtements notamment pour les chaussures.

LES SOLUTIONS

- Financières

Certaines mesures visent à octroyer des réductions d'impôts fonciers aux propriétaires rénovant ou occupants des locaux vacants. Le Programme Action Cœur de Ville permet l'exonération de taxe foncière, des crédits d'impôts et une réduction de la taxe sur la valeur ajoutée pour les entreprises s'installant dans les centre-villes. Les collectivités peuvent aussi faire le choix de mettre en place un Taxe sur les Friches Commerciales (TFC).

Il est possible également pour les collectivités d'octroyer des aides comme de l'aide à l'immobilier ou à l'achat de matériels à destination des entreprises.

- Urbanistiques

Les collectivités ayant la compétence urbanisme et disposant d'un PLU peuvent mettre en place des périmètres de sauvegarde commerciale et artisanale. Cela permet la mise en place du droit de préemption pour les fonds de commerce ou les biens commerciaux. La collectivité peut par exemple, acheter un local, le rénover et en faire une "boutique test" afin que des porteurs de projets testent leur projet avant une installation plus définitive.

L'urbanisme transitoire émerge comme une approche novatrice de la planification urbaine, offrant la possibilité de transformer temporairement des espaces sous-utilisés ou vacants en lieux dynamiques et attractifs. La mise en place d'un projet d'urbanisme transitoire passe par plusieurs étapes dont notamment une étroite collaboration avec les élus locaux pour définir les orientations stratégiques.

- La communication

Aujourd'hui, les réseaux sociaux ont une place importante dans les vies de la population. Il apparait nécessaire pour les collectivités d'être présentes sur différentes plateformes et de les tenir à jour. Il apparait aussi opportun de mettre en lumière les commerces ou les services existants déjà sur le territoire sur les réseaux sociaux. Aussi, la création d'une page « bourses aux locaux commerciaux vacants » sur le site internet de la collectivité recensant les locaux vacants avec quelques caractéristiques serait pertinent.

LES DÉFIS

Cependant, les collectivités font face aujourd'hui à des défis. Il est parfois difficile pour les habitants d'accepter le changement par exemple dû à une attache forte au territoire et à son identité.

Aussi, le budget dont dispose les collectivités peut parfois être un frein à la mise en place d'actions. Cela peut être le fait du millefeuilles territorial français avec des transferts de compétences pas toujours bien compensé, mais aussi à une perte de leur pouvoir fiscal (suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales par exemple).