

“ À LA UNE ”

Entretien avec Caroline CAYEUX

“ ON EN PARLE ”

Atouts et enjeux des villes moyennes

“ DANS LES TERRITOIRES ”

Démarches Cœur de Ville

“ ENSEMBLE ”

1 milliard d'euros pour le commerce en centre-ville



RENCONTRES
ACV 2020
**L'Atout
Cœur de Ville**

EN PARTENARIAT AVEC





BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
GROUPE

**Des commerces
à implanter ?
Un centre-ville
à redynamiser ?
Plan de relance.
On est là
pour vous aider.**

#AvosCôtés

Avec la crise liée au Covid-19 et les enjeux de l'environnement, le sujet du commerce devient une priorité pour la redynamisation de nos villes. C'est pourquoi nous mobilisons près de 1 milliard d'euros pour soutenir et transformer nos commerces de proximité, et préserver l'équilibre économique et commercial des cœurs de ville. Contactez-nous.

L'intérêt général a choisi sa banque

banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr



Olivier Sichel

Directeur général délégué de la Caisse des Dépôts
et Directeur de la Banque des Territoires

Depuis le lancement du Programme Action Cœur de Ville au printemps 2018, notre engagement en tant que partenaire national, est d'accompagner les dynamiques portées par les territoires et leurs forces vives. Durant les premiers mois, la Banque des Territoires a rempli sa promesse : notre mobilisation massive en soutien à l'ingénierie (plus de trente millions d'euros) a permis aux villes bénéficiaires d'accéder à la meilleure expertise pour l'élaboration des plans d'actions et la sécurisation des projets.

Le temps de la transformation est aujourd'hui arrivé : nous sommes dans une phase où la réalisation des projets doit monter en puissance. Toutefois, il est évident que la brutalité de la crise sanitaire peut déstabiliser la feuille de route et la mise en œuvre de certaines opérations. Nous saurons nous adapter.

Le sujet du commerce, crucial pour la redynamisation, resurgit comme une priorité. Et il faut tenir un discours de vérité : le confinement dur et durable laisse présager de nombreuses défaillances de commerces dans l'année qui vient. Le tissu commercial constitué des 80.000 commerces situés dans les centres des villes petites et moyennes subit un choc frontal, d'autant plus difficile que les activités qui font la spécificité des commerces de centre-ville sont très directement impactées : cafés, restaurants, tourisme, culture, prêt à porter...

Dans cette période difficile, votre mobilisation est remarquable : mise en place de solutions de livraisons, de plateformes locales d'e-commerce, de drives, d'exonération de loyers sur les locaux commerciaux, de chèques cadeaux dédiés à la proximité... vous avez innové et fait la démonstration d'une grande agilité pour apporter des réponses à la crise des commerces. Vous avez apporté une preuve supplémentaire que les villes moyennes disposent de trésors d'imagination et de créativité. Bien souvent sous votre impulsion, la crise a contribué à faire émerger des pratiques et des solutions nouvelles dans vos territoires alliant présence, proximité et nouveaux modes de livraison.

La Banque des Territoires, en tant qu'opérateur de longue durée, a vocation à jouer tout son rôle en accompagnant tout ce qui peut contribuer à la réinvention du commerce de proximité. Dans le cadre de la relance, la Banque des Territoires déploie de nouvelles offres mobilisables pour vous aider à soutenir vos commerces de proximité. Près d'un milliard d'euros sont mobilisés sur ce seul objectif.

L'enjeu est de faire face à la crise mais aussi de proposer des solutions pour accompagner les transformations plus profondes. Nous contribuerons par exemple à la structuration de cent foncières de redynamisation, capables de réhabiliter progressivement 6.000 commerces dans vos territoires. Les foncières sont des outils économiques à la main des décideurs locaux, à l'efficacité avérée, qui permettent d'impulser les transformations immobilières nécessaires à la redynamisation du centre-ville.

La période actuelle véhicule beaucoup d'incertitudes et les territoires ont besoin de partenaires solides et stables. Les enjeux de la redynamisation ne se résument pas au seul sujet du commerce : les impératifs écologiques, les nouvelles formes de mobilité, les nouveaux lieux de travail et de production, les lieux dédiés à la formation ou la culture, l'accès aux offres de santé constituent autant de leviers au travers desquels l'invention des cœurs de ville de demain doit s'envisager.

Ce numéro spécial de Localtis Mag, édité à l'occasion des rencontres Cœur de Ville 2020 démontre combien l'innovation territoriale crée de la valeur pour notre pays.

CAROLINE CAYEUX : « Malgré la crise, les prémices d'une nouvelle attractivité »

Pour Caroline Cayeux, maire de Beauvais et présidente de Villes de France, le programme Action cœur de ville était sur de bons rails. L'enjeu face à la crise : « Tout faire pour éviter que les pas en avant accomplis ne soient réduits à néant ». Mais cette crise a aussi doté les villes moyennes d'un nouveau capital séduction. Le Plan de relance va être mis à profit. À condition que les collectivités aient les moyens d'investir.

📍 Publié le 7 décembre 2020 - propos recueillis par Claire Mallet / Localtis Mag

E N J U N E L A J U N E À

Localtis mag : Quel bilan d'ensemble feriez-vous du programme Action cœur de ville ? Ou faisiez-vous avant l'avènement de la crise sanitaire...

Caroline CAYEUX : Ce programme a été, rappelons-le, coconstruit par Villes de France et le ministère de la Cohésion des territoires, en s'appuyant sur des partenaires que sont la Banque des Territoires, l'Anah, Action Logement, qui ont permis de mettre 5 milliards d'euros sur la table. Au terme de deux ans et demi, beaucoup de choses avaient été lancées. À la fois en termes d'études, d'ingénierie portée par la Banque des Territoires, de projets immobiliers – je pense notamment à des projets de relogement en centre-ville sur des friches commerciales ou des copropriétés abandonnées – et, naturellement, de commerce de centre-ville. Je dirais que l'attractivité des villes moyennes commençait à se renforcer. Plus de 1 milliard d'euros a été distribué par les acteurs partenaires, sans compter la DSIL [dotation de soutien à l'investissement local] abondée pour ce programme avant le premier confinement.

Localtis mag : Dans quelle mesure ce confinement a-t-il marqué un coup d'arrêt ?

Caroline CAYEUX : Il est clair que la fermeture des commerces a été une épreuve. Et est venue freiner une dynamique qui commençait à porter concrètement ses fruits quant à la revitalisation de nos centres-villes. Nous avons tous très vite mis en place

des aides d'urgence et des fonds de soutien locaux pour nos commerçants. Je pense par exemple à Saint-Nazaire, Angers, Limoges, Narbonne... Et aujourd'hui, il y a aussi toutes les mesures que nous terminons de mettre en place en faveur de la numérisation et modernisation des commerces. Nous avons été nombreux à développer des plateformes de commerce en ligne. Je pense là à Chartres, Nogent-le-Retroux, Bayonne... Et nous avons aidé à la mise en place de drive, du click & collect. Ceci, à travers nos communautés d'agglomération, dans la mesure où ce sont elles qui ont la compétence économique. Nous avons aussi beaucoup communiqué pour encourager nos habitants à fréquenter les commerces de centre-ville. Il fallait tout faire pour éviter que les pas en avant accomplis avant la crise ne soient réduits à néant.

Je dirais toutefois que malgré la crise, l'ensemble des outils ont été de nature à donner une nouvelle attractivité à nos villes. Ainsi, les opérations de revitalisation de territoire, les « ORT », qui ont été mises en place par presque tous les maires concernés par le programme, demeurent un outil très important plébiscité par les communes. Et notre attractivité s'est même révélée encore plus forte depuis le confinement.

Le Baromètre des territoires que nous avons mis en place avec l'Agence nationale de cohésion des territoires et la Banque des territoires montre bien cette nouvelle attractivité dans le paysage territorial. La crise sanitaire et le confinement du printemps dernier ont conduit un certain



nombre d'habitants de métropoles à s'interroger sur leur qualité de vie. Les villes moyennes qui avaient amorcé leur renouveau ont alors attiré leur attention. D'aucuns se rendent compte que pour 70 m² à Toulouse ou à Bordeaux, ils auront au bas mot 150 m² dans une ville moyenne, à proximité d'un parc ou peut-être même dans une maison avec jardin... Ainsi, dans l'« *imaginaire* » et les ambitions des Français, un décalé a eu lieu. Et nous le vérifions sur le terrain. On aurait pu penser que ce nouvel intérêt cesserait après le confinement, et que les Français n'auraient plus les moyens d'investir. Or je le vois par exemple à Beauvais, où deux programmes immobiliers sont en cours : les investissements n'ont pas été freinés. Et les notaires de nos villes notent bien une arrivée importante de nouveaux habitants. Le développement du télétravail y contribue sans doute. Le dernier maillon pour séduire ceux qui quittent les métropoles étant celui de la mobilité : TGV, présence d'un aéroport, mobilités douces...

[Localtis*mag* : *Ce mouvement ne risque-t-il pas de concerner davantage la périphérie de vos agglomérations que les centres-villes ?*

Caroline CAYEUX : Le programme Cœur de ville permet justement de réaménager des logements de centre-ville avec des conditions financières intéressantes. Certes, les communes rurales

de nos agglomérations sont elles aussi concernées. Néanmoins, les jeunes ménages préfèrent souvent le centre-ville pour les commodités scolaires, hospitalières, sportives, culturelles... Une étude réalisée à Beauvais montre que ce sont surtout les jeunes ménages qui arrivent, ainsi que les seniors.

[Localtis*mag* : *Estimez-vous que le Plan de relance va permettre de donner un « coup d'accélérateur » à Action cœur de ville ?*

Caroline CAYEUX : Nous allons en effet, dans le cadre du Plan de relance, continuer à travailler sur l'enjeu des centres-villes. Et en parallèle, notamment, sur l'axe de la transition écologique. Là-dessus, nous sommes en train de finaliser nos dossiers. Une relance que nous souhaitons la plus territorialisée possible pour qu'avec les préfets de département et préfets de région, nous puissions travailler à sa bonne articulation sur les territoires. Ce plan doit pouvoir soutenir des projets propres à chacun : nous n'avons pas tous besoin des mêmes équipements. Certes, nous aurons tous besoin de nouvelles solutions de mobilités douces avec des aménagements de pistes cyclables, besoin de transition écologique pour nos bâtiments publics... Ou encore besoin de continuer à préserver notre patrimoine historique et culturel, sachant que la présence d'une cathédrale ou d'un musée exceptionnel contribue évidemment à la fréquentation de nos centres-villes.

J'exprime toutefois une réserve. Nos collectivités ont été mises à mal avec des pertes de nombreuses recettes de fonctionnement qui ne sont pas prises en compte dans l'indemnisation Covid prévue par l'État. Il s'agit notamment de toutes les recettes de fiscalité domaniale : les terrasses et parkings que nous avons rendus gratuits, la fermeture de nos piscines ou salles de spectacle... Tout ceci représente de grosses pertes budgétaires qui, pour l'heure, ne seront pas compensées. À Beauvais, ce sont 500.000

euros de pertes. Or pour participer à la relance de l'investissement public, encore faut-il avoir de l'auto-financement, sans quoi nous ne pouvons pas emprunter. Nous continuons à discuter avec le gouvernement sur ce point. Celui-ci avait prévu 750 millions d'euros de « *compensation Covid* », ce ne sera finalement que 250 millions. On nous avait parlé d'un « *filet de sécurité* », or celui-ci ne concerne qu'une part minime de collectivités. Ainsi, aucune de nos villes [membres de Villes de France] n'en bénéficiera. En outre, la compensation ne porte pour l'heure que sur 2020, alors que l'impact pour les agglomérations sera sur 2021. Nous avons pour notre part proposé que soit isolé un « *budget Covid* » que nous aurions pu amortir.

[Localtis*mag* : *Cet enjeu financier est donc pour vous un dossier prioritaire...*

Caroline CAYEUX : Oui, aujourd'hui c'est l'enjeu majeur. Nous avons tous du mal à boucler nos budgets. Et cela va être particulièrement difficile pour les intercommunalités, qui subissent notamment des pertes sur les transports, sans oublier par ailleurs la baisse des impôts de production... Là-dessus, nous sommes un peu pris en tenaille : on ne peut que se réjouir que les entreprises puissent aller mieux mais j'espère que nous serons compensés de manière dynamique. Même sujet, d'ailleurs, avec la taxe d'habitation. Nous sommes donc inquiets sur les finances locales. Si nous voulons mener à bien des projets pendant ce mandat, nous sommes dans une alternative très compliquée. Comment continuer à investir ? Non seulement pour profiter de l'opportunité du plan de relance mais aussi, sachant que le plan de relance ne concerne pas toutes nos actions, pour que villes et agglomérations puissent emprunter et mener à bien leurs propres projets. Nous comptons en tout cas nous appuyer sur Action cœur de ville, mais aussi Territoires d'industrie, deux vecteurs déjà opérationnels. ●



Localtis mag

est un support d'information-communication réalisé à l'occasion d'événements portés par la Banque des Territoires ou par ses partenaires.

Ce numéro de décembre a été conçu en partenariat avec Villes de France à l'occasion des Rencontres Coeur de Ville 2020.

• **Localtis Mag comprend 3 rubriques :**

- « **ON EN PARLE** » pour faire le point sur l'actualité et alimenter la réflexion
- « **DANS LES TERRITOIRES** » pour illustrer le thème par des exemples d'initiatives locales et des interviews d'élus locaux
- « **ENSEMBLE** » pour mieux comprendre l'action de la Banque des Territoires grâce à des échanges, articles et exemples de réalisations

• **Vous y trouverez :**

- des articles récents de Localtis, le média en ligne de la Banque des Territoires, à retrouver sur banquedesterritoires.fr/edition-localtis
- des billets d'experts de la Caisse des dépôts publiés sur le blog caissedesdepots.fr/blog
- des exemples de réalisations de projets à retrouver sur la Base d'expériences de Territoires Conseils sur banquedesterritoires.fr

1

“ ON EN PARLE ” P.8

- La crise va-t-elle engendrer un exode vers les villes moyennes ? ... p.9
- Baromètre 2020 : entretien avec Jérôme Fourquet p.10
- Avis d'expert : le commerce en 1 clic ? p.16
- Avis d'expert : déconfinement et mobilités pendulaires p.24

“ DANS LES TERRITOIRES ” P.29

- Un sentiment de fierté - entretien avec Frédérique Macarez.....p.30
- Le levier de l'urbanisme - entretien avec Jean-François Debat ...p.34
- Avis d'expert : nouvelle jeunesse pour l'outil « foncière »p.36
- Repeupler les cœurs de ville - entretien avec Frédéric Chéreau ..p.38
- La reconversion de friche - entretien avec Jérôme Balogep.42

2

3

“ ENSEMBLE ” P.45

- 1 milliard d'euros pour soutenir le commerce en centre-ville p.46
- Réalisations p.50

“ ON EN PARLE ”

En 2020, la crise a renforcé l'intérêt des Français pour les villes moyennes : la ville à «taille humaine» est de plus en plus désirable. Les enjeux restent importants : mutation du commerce, adaptation de l'habitat, évolution des mobilités, sobriété énergétique, entre autres. Les villes moyennes pourraient aussi avoir une carte à jouer pour accueillir les industries que le plan de relance appelle à relocaliser.



LA CRISE VA-T-ELLE engendrer un exode vers les villes moyennes ?

Effet de la crise, essor du télétravail : près de 400.000 habitants de métropoles pourraient être tentés de déménager vers une ville moyenne. C'est une surprise du baromètre 2020 de Villes de France réalisé à l'occasion des troisièmes rencontres Action Cœur de ville qui se tiennent à Paris ce mardi 8 septembre. Des chiffres qui pourraient être « annonciateurs de tendances en matière de dynamique démographique territoriale ».

📍 Publié le 7 septembre 2020 par Michel Tendil / Localis

La crise va-t-elle enclencher un exode à l'envers, des métropoles vers les villes moyennes ? En tout cas, le confinement semble bien avoir laissé des traces. Grâce à l'essor du télétravail, un quart des actifs de grandes villes souhaiteraient déménager, selon le baromètre des territoires 2020 de Villes de France, réalisé en partenariat avec l'ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires) et la Banque des Territoires, publié ce mardi 8 septembre à l'occasion des troisièmes rencontres nationales Action cœur de ville. Un taux qui atteint même 36% chez les jeunes actifs de moins de 35 ans, d'après ce sondage Ifop effectué à la sortie de la période de confinement sur un échantillon de 1.000 personnes représentant la population française et sur 503 habitants de villes moyennes.

En extrapolant ces résultats à l'ensemble de la population, « environ 400.000 personnes pourraient déménager avec l'essor du télétravail », soulignent les trois commanditaires du baromètre, pour lesquels ces chiffres sont peut-être « annonciateurs de tendances en matière de dynamique démographique territoriale pour les années qui viennent ».

« AGGLOMÉRATION À TAILLE HUMAINE »

« Peut-être sommes-nous en train d'assister au développement d'une autre vision de l'aménagement du territoire. Nos

compatriotes ont peut-être envie de vivre et travailler dans des agglomérations à taille humaine. (...) C'est une attractivité qu'on ne soupçonnait pas », commente-t-on dans l'entourage de la ministre de la Cohésion des territoires, près de trois ans après le lancement du programme Action cœur de ville, qui concerne 234 villes et intercommunalités de 20.000 à 100.000 habitants engagées dans la revitalisation de leur centre-ville.

Longtemps négligées par les politiques publiques, les villes moyennes tiennent ainsi leur revanche sur la « métropolisation ». Car c'est vers elles que les habitants de métropole souhaitent aller en premier lieu. S'ils en avaient le choix, plus de huit Français sur dix préféreraient vivre dans une ville moyenne que dans une grande ville. Et un habitant de grande ville sur deux se verrait mieux habiter dans une ville moyenne, contre 30% dans une grande ville, 13% dans une petite ville et 7% dans un territoire rural.

FRAGILITÉS

Les villes moyennes ont de sérieux atouts : la proximité avec la nature, la proximité des services et des commerces... Les habitants de villes moyennes se montrent également plutôt satisfaits de leur déserte de transport (routière ou ferroviaire), de l'offre culturelle ou universitaire. Mais ces territoires conservent des « fragilités », que ce soit le coût de la vie, jugé trop

“ Environ 400.000 personnes pourraient déménager avec l'essor du télétravail. ”

élevé, l'offre de commerces encore trop limitée (de nouveaux chiffres sur la vacance commerciale devraient être divulgués ce mardi), le marché de l'emploi peu dynamique... 53% des moins de 35 ans habitant une ville moyenne témoignent en effet de difficultés à trouver un emploi. Un sentiment partagé par un habitant sur deux des villes du programme Action cœur de ville. « L'attente envers les dispositifs publics pour aider les créateurs d'entreprise reste très significative au moment de la mise en place du plan de relance », souligne Villes de France. Plusieurs membres du gouvernement viendront détailler ces mesures lors de ces troisièmes rencontres auxquelles les deux tiers des villes du programme seront représentées. Action cœur de ville se veut « un accélérateur de la relance », insiste-t-on au ministère de la Cohésion des territoires. « Nous avons identifié plus de 1.200 actions prêtes à démarrer qui vont pouvoir se concrétiser très rapidement à partir du moment où le plan de relance entre en vigueur. » ●

Entretien avec Jérôme FOURQUET

Directeur du département « Opinion » de l'Ifop

“ La tendance porteuse des grandes métropoles est sans doute derrière nous ”

© Sébastien CALVETREA



Jérôme Fourquet, revient pour Localtis sur les résultats du baromètre 2020 de Villes de France. Cette enquête a montré un réel engouement des Français pour les villes moyennes dans le contexte de crise sanitaire. Ce qui implique de nombreux enjeux en termes d'aménagement du territoire.

📍 *Publié le 5 décembre 2020*
Michel Tendil / Localtis

Localtis *mag* : **Le baromètre 2020 de Villes de France témoigne d'une attractivité nouvelle pour les villes moyennes. Comment expliquez-vous ces résultats ?**

Jérôme Fourquet : Cette enquête a été réalisée en juillet dernier, la France sortait de la première épreuve du confinement très pénible à subir, en particulier pour les habitants des grandes métropoles vivant en appartement sans espace vert. Cette épreuve est venue amplifier un bruit de fond, une tendance préexistante depuis quelques années, faisant la part belle aux villes moyennes à taille humaine, en lieu et place des grandes métropoles considérées pendant longtemps comme le nec plus ultra, avec pour effet une augmentation très importante des prix de l'immobilier, que ce soit à Paris ou à Bordeaux, sans parler des problématiques de congestion urbaine, des difficultés de déplacement. Parallèlement, on a assisté à la montée en puissance des préoccupations environnementales. Tous ces ingrédients ont fait que la cote d'amour des grandes métropoles avait un peu pâli. La crise du Covid est venue rajouter une dimension supplémentaire. (...)

Ainsi, 84% des Français considèrent qu'il est préférable d'habiter dans une ville moyenne que dans une grande métropole. Quand on leur demande dans quel type de ville ils souhaitent habiter, 50% préfèrent une ville moyenne, contre 30% une grande métropole et 13% une petite ville. La crise n'a fait qu'accélérer un climat déjà en gestation.

84% des Français considèrent qu'il est préférable d'habiter dans une ville moyenne que dans une grande métropole.

INTERVIEW

Localtismag : *Pourtant si on regarde l'évolution démographique de ces dernières années, la balance penche plutôt du côté des métropoles...*

Jérôme Fourquet : On s'est concentré sur la dimension des souhaits, des imaginaires, des désirs. Cet air du temps est très favorable. La tendance porteuse des grandes métropoles est sans doute derrière nous. Mais de l'imaginaire aux choix concrets il y a un pas à franchir. Or il existe un certain nombre de freins extrêmement puissants. Il s'agit rien moins que de changer de vie avec toutes les conséquences que cela suppose : la scolarisation des enfants, les trajectoires professionnelles... Autant sur la bataille des représentations, la balance penche très clairement en faveur des villes moyennes, autant la concrétisation ne s'est pas encore faite. Mais il est un peu tôt pour mesurer de manière très tangible les déplacements de population.

Parmi les actifs qui travaillent dans les villes de plus de 100.000 habitants, 23% souhaitent déménager de leur ville actuelle. Je rappelle que c'était avant le 2^e confinement qui est sans doute venu conforter cette volonté. En extrapolant ces résultats, on peut estimer que 400.000 individus seraient prêts à déménager. On verra à la suite du 2^e confinement si des résultats tangibles s'observent. On a déjà des remontées de presse ici ou là, de maires de villes moyennes, des professionnels de l'immobilier qui montrent qu'un certain nombre de familles ont décidé de franchir le pas.

Localtismag : *Quel est le profil type de ces candidats au déménagement ? Et vers quelles villes souhaitent-ils aller ?*

Jérôme Fourquet : Il s'agit souvent de familles avec enfants, avec un certain niveau de vie, qui peuvent se permettre de changer de lieu de résidence, tout en bénéficiant du télétravail. Ce à quoi on pourrait assister, c'est à une

amplification du développement des activités pendulaires, de foyers bi-résidentiels : la famille vit à un endroit et un membre quitte cet endroit une partie de la semaine pour travailler dans une grande métropole ou en région parisienne.

On a une deuxième typologie, celle des villes d'accueil qui offrent une bonne qualité de vie (plus près des 50.000 habitants que de 100.000 habitants) mais qui doivent préserver un certain nombre de caractéristiques : être accessibles ou relativement proches d'une grande métropole, ce qui plaide pour la ville TGV, dans un rayon de 200 km autour de Paris : Orléans, Tours, Beauvais... Ces villes peuvent profiter de cette volonté de décentrage, sans que ce soit trop coûteux pour la famille.

En troisième lieu, on privilégiera autant que faire se peut des villes à fort potentiel touristique, telles que La Rochelle, Biarritz...

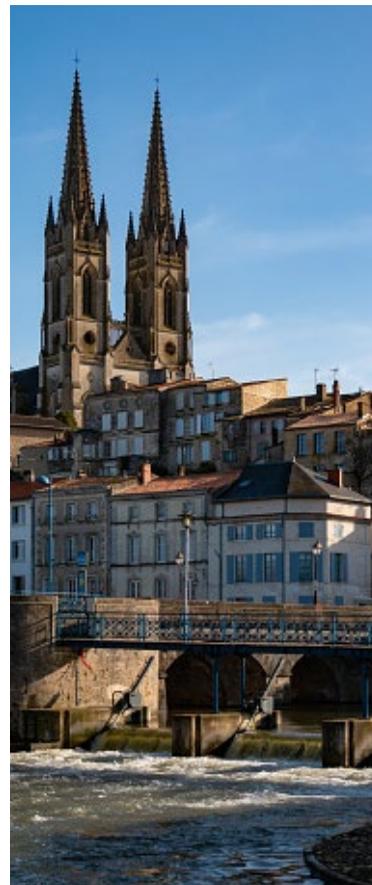
De la même manière que la connexion ferroviaire, le degré de couverture en 4G ou 5G devient déterminant. Ce sera décisif dans le choix de ces familles qui exigent une qualité de services absolue. Il est clair que toutes les villes moyennes ne vont pas bénéficier d'un afflux de population important.

Localtismag : *Quelles leçons les pouvoirs publics peuvent-ils en tirer en termes d'aménagement du territoire ?*

Jérôme Fourquet : Les pouvoirs publics locaux se lancent déjà dans des campagnes de communication pour débaucher des actifs des grandes métropoles. On assiste ainsi à une compétition dans le marketing territorial. Il y aura une concurrence pour capter ces talents, ces familles. Il faut à la fois développer une communication séduisante, renforcer l'attractivité des territoires à partir de la qualité de services publics, du cadre de vie, des écoles, de l'offre culturelle, etc.

Les villes moyennes relativement bien loties, avec le TGV, qui sont en bord de mer ou à proximité d'une grande

ville, vont engendrer une population supplémentaire. Mais il y a aussi celles qui sont dans des angles morts, dans le Nord-Est par exemple, qui ont connu le déclin industriel, qui sont moins bien desservies et où les cadres n'ont pas spontanément envie d'aller. Alors il faudrait amplifier les politiques de délocalisation, de déconcentration d'un certain nombre d'administrations : si le marché joue son rôle pour les plus attractives, il faut compenser pour les autres. L'État s'y retrouve avec des locaux moins chers, les fonctionnaires, eux, bénéficieront quand même d'une meilleure qualité de vie. Pour les villes, c'est la garantie de la fonction publique : elles ne risquent pas de plan social. C'est une réflexion à avoir.





Localtis mag : *Beaucoup de voix s'élèvent pour dire que la période de relance risque d'accentuer les inégalités territoriales. Est-ce que vous partagez cette crainte ?*

Jérôme Fourquet : Avec les deux vagues de confinement, il est possible que des villes comme Biarritz ou La Rochelle gagnent quelques centaines de familles de cadres. Pour Bourges ou Moulins, ce n'est pas du tout évident. Comment le plan de relance peut accompagner ces villes et sortir du principe « les premiers arrivés seront les mieux servis » ? En fléchissant les crédits vers les départements considérés comme moins attractifs. Il faut les aider en permettant l'arrivée de fonctionnaires, d'administrations... Pendant très longtemps l'Etat a joué ce rôle. On est aujourd'hui dans la nostalgie de De Gaulle : dans la grande période gaullienne, la Datar avait imaginé les « métropoles d'équilibre ». Il faut réfléchir aujourd'hui à un aménagement humain du territoire.

Localtis mag : *Le programme Action Cœur de ville a-t-il contribué au regain d'attractivité des villes moyennes ?*

Jérôme Fourquet : 23% des Français ont déjà entendu parler du programme. La proportion est de 30% dans les villes moyennes et de 45% dans les villes moyennes bénéficiaires du dispositif.

« On double le niveau de notoriété dans les villes bénéficiaires, ce qui montre que le programme a déjà contribué à faire bouger les lignes. »

On double le niveau de notoriété dans les villes bénéficiaires, ce qui montre que le programme a déjà contribué à faire bouger les lignes. Le dispositif Action Cœur de ville est tout à fait utile. L'intérêt se fait surtout sentir au niveau local, dans le bassin de vie, en rendant plus agréable le centre-ville, mais le programme peut permettre dans un second temps de donner une bonne image aux touristes. Si les pouvoirs publics parviennent à des résultats assez tangibles, ce sera bon pour l'attractivité vis-à-vis des grandes métropoles.

Localtis mag : *Quel peut-être l'impact de la crise sur le bénéfice du programme ?*

Jérôme Fourquet : La crise et les deux confinements peuvent annihiler les efforts engagés depuis des années par de nombreux maires pour faire revenir des commerces. Beaucoup risquent de fermer. Ce sera un enjeu très important des mois à venir. ●

ACCÉLÉRATION DES MUTATIONS DU COMMERCE

« On est face à un choix de société »

Essor du commerce en ligne, saturation des surfaces commerciales : la crise actuelle apparaît comme un accélérateur des mutations du commerce. Faudra-t-il envisager un programme de requalification des entrées de ville à l'image des programmes Cœur de ville ?

La question a été posée lors d'une table ronde organisée le 13 octobre 2020 par l'Observatoire régional du foncier en Île-de-France (ORF) avec, en filigrane, le rôle des foncières commerciales.

Publié le 20 Octobre 2020 par Emilie Zapalski pour Localtis

« **I**l y a des sites commerciaux en Île-de-France, où nous ne pouvons plus rien faire et pour lesquels nous n'avons pas de solution. » La sentence prononcée par Pascal Madry, directeur de l'Institut pour la ville et le commerce, est lourde. Elle intervient dans le cadre d'une table ronde organisée par l'Observatoire régional du foncier en Île-de-France (ORF) sur « Le foncier commercial : quels enjeux pour le commerce dans le monde post-covid ? » L'occasion pour les acteurs du secteur de partager le même constat : la crise sanitaire liée au covid-19 a accéléré des mutations déjà en cours pour le commerce.

La première d'entre elles concerne la saturation des surfaces commerciales, avec une baisse de leur chiffre d'affaires, notamment dans les surfaces moyennes, et un parc qui continue à augmenter en volume. Le groupe de travail de l'ORF sur l'évolution du foncier commercial en Île-de-France lancé en 2019 a travaillé sur ces questions, déployant également des propositions (voir encadré ci-dessous). D'après ses données, à l'heure actuelle, l'Île-de-France compte 6800 points de vente de plus de 300 m², soit 9 millions de m² au total. Le foncier commercial y représente 1750 hectares, soit 0,74% du territoire francilien. Ce foncier a été multiplié par 2,6 en trente ans et il reste encore 7 millions de m² de stocks

de projets sur la région. « Nous allons pratiquement doubler les surfaces ne serait-ce qu'avec les projets prévus, a expliqué Laura Jehl, rapporteure du groupe de travail de l'ORF ; c'est surtout lié à des CDAC (commissions départementales d'aménagement commercial) qui dans la région acceptent largement les projets qui derrière se font ou non selon les aléas économiques ou la contestation, comme cela s'est passé pour Europacity, qui n'a finalement pu aboutir. »

« NOUS VIVONS EN UNE ANNÉE CE QUE NOUS AURIONS DÛ CONNAÎTRE EN TROIS À QUATRE ANS »

Le deuxième phénomène que traverse le commerce tient à la digitalisation qui s'accroît au fil des ans. Les acteurs du e-commerce s'imposent, au premier rang desquels Amazon, capable avec seulement 100.000 mètres carrés de faire le travail de 1300 moyennes surfaces. « Avant, plus vous aviez de magasins, plus vous aviez de consommateurs, a détaillé Antoine Frey, président de Frey, spécialiste de l'immobilier commercial, mais maintenant le magasin est davantage vécu comme un show-room en complément du digital et finalement l'outil parfait pour le commerce, c'est Amazon.



Nous sommes donc face à un choix de société, car qu'en est-il du lien social avec une plateforme logistique ? » Une évolution, qui, si on va au bout de sa logique, conduirait aussi, au-delà de la disparition du lien social, à un système inégalitaire dans sa couverture territoriale, le géant de l'internet se refusant, pour des questions de rentabilité, à assurer la distribution des produits achetés dans des territoires reculés. « Le mouvement du commerce est à l'intersection de ces deux cycles, a affirmé Pascal Madry, la crise arrive au milieu et les précipite. Nous vivons en une année ce que nous aurions dû connaître en trois à quatre ans. »



Mais si ce constat est globalement partagé, les solutions proposées ne sont pas les mêmes. Au-delà de la première piste avancée presque par défaut par Pascal Madry, consistant à abandonner les sites très isolés et monofonctionnels pour lesquels il n'y a aucun intérêt à faire de « l'acharnement thérapeutique », ou à maintenir l'activité tant bien que mal, même en restant sur un schéma monofonctionnel, en se saisissant du moratoire sur les zones commerciales de périphérie prévu par le gouvernement, d'autres options sont proposées. L'une d'entre elles consisterait à engager des mutations partielles, en revoquant les typologies de commerces en présence et en intégrant de nouvelles fonctions urbaines, dont du logement. « *Mais nous savons encore très peu faire cela, il n'y a pas pour le moment de modèle économique viable, a toutefois rappelé Pascal Madry, dans ces projets, pour un mètre carré rénové il faut un mètre carré de plus, car on finance avec l'extension.* »

« LE PRINCIPE DU GRAND FORMAT N'EST PLUS D'ACTUALITÉ »

L'option est pourtant plébiscitée par les représentants des collectivités, comme Jean-Noël Carpentier, maire de Montigny-lès-Cormeilles (Val-d'Oise). « *Il faut recréer de la valeur avec de la multifonction, des activités, de l'équipement public, et du logement, pour permettre que la mutation foncière se fasse, a souligné le maire, mais pour cela, il faut que les deux mondes, les foncières commerciales et le monde de l'habitat, se parlent et ça c'est encore difficile.* »

La reconversion complète de ces zones en perdition est telle que la renaturation ou le remplacement complet par du logement est une autre solution envisagée, mais qui est plus facile à mettre en oeuvre dans les grandes métropoles. « *On a un problème d'équation financière, car entre le bilan de l'investisseur et le bilan de l'aménageur il nous faut une subvention d'équilibre que l'on ne trouve pas et chez le mar-*



ché et du côté des pouvoirs publics, a précisé Pascal Madry. Si un jour on veut véritablement accompagner ces mutations, il faudra un programme national de requalification des entrées de ville, et les outils qui sont en train d'être mis en place pour les centres-villes semblent intéressants à déplacer sur les périphéries. » Dans le cadre du plan de relance, la Banque des Territoires s'est en effet engagée à soutenir la création de 100 foncières sur le territoire pour mener des requalifications commerciales dans les centres-villes. Le gouvernement a pour sa part instauré un fonds de 60 millions d'euros pour verser des subventions d'équilibre d'environ 30 000 euros en moyenne pour compenser le déficit financier de telles opérations.

Sans aller jusqu'à la diminution des mètres carrés disponibles, et sans imaginer forcément de mutation en profondeur, d'autres, à l'image d'Antoine Frey, estiment qu'il faut donner envie aux consommateurs de visiter les magasins et par l'occasion de « faire société ». Un objectif qui demande de retravailler les magasins actuels devenus obsolètes. « *Le principe du grand format n'est plus d'actualité, a renchéri Jérôme Le Grelle, executive director*

chez CBRE Retail, il ne correspond plus à la manière de consommer des clients, d'où des déclinaisons qui apparaissent déjà comme dans l'alimentaire qui est précurseur dans ce domaine, mais aussi à la Fnac qui revoit tout son système de distribution, avec l'ouverture de magasins pour des zones couvrant seulement 20.000 habitants. Une façon de réinventer le commerce.»

« Si un jour on veut véritablement accompagner ces mutations, il faudra un programme national de requalification des entrées de ville [...] »

LES PROPOSITIONS DU GROUPE DE TRAVAIL DE L'ORF SUR LE FONCIER COMMERCIAL

Depuis 2019, l'Observatoire régional du foncier (ORF) en Île-de-France a conduit un groupe de travail sur l'évolution du foncier commercial en Île-de-France, se concentrant sur les zones commerciales de périphérie. Le groupe a mené plus d'un an d'études, d'auditions d'acteurs et d'analyse des marchés. Ses conclusions, présentées le 13 octobre 2020 par Nathalie Tessier, sa présidente, aujourd'hui à la tête de la Foncière publique d'Île-de-France, et Laura Jehl, la rapporteure, conduisent à plusieurs propositions. Le groupe préconise dans un premier temps d'améliorer l'observation et la connaissance du commerce à l'échelle des bassins de consommation, en favorisant le partage des données commerciales entre acteurs publics et privés. Il propose aussi de concevoir une stratégie d'aménagement commerciale à l'échelle du territoire. « Il faut planifier au minimum à l'échelle intercommunale, a insisté Laure Jehl lors de la présentation des conclusions, or en Île-de-France, la couverture des documents de planification

intercommunaux est incomplète, avec seulement 14 schémas de cohérence territoriale (Scot) et 4 plans locaux d'urbanisme (PLU). L'Île-de-France a du retard par rapport aux autres régions françaises. Le Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) pourrait renforcer cela ». L'une des propositions du groupe consiste ainsi à renforcer le Sdrif sur la dimension de l'aménagement commercial pour maintenir les équilibres territoriaux.

Sur la manière d'intervenir en matière de foncier commercial, le groupe propose de travailler en mode projet. « Il est nécessaire de sortir d'un urbanisme

« Il est nécessaire de
sortir d'un urbanisme
commercial
traditionnellement
réalisé par les acteurs
du commerce pour
favoriser un pilotage
en mode projet »

commercial traditionnellement réalisé par les acteurs du commerce pour favoriser un pilotage en mode projet », a ainsi insisté Laure Jehl. Le groupe propose ainsi d'instaurer une gouvernance partenariale du projet de mutation du

foncier commercial, incluant toutes les parties prenantes publiques et privées et pilotée à l'échelle intercommunale. Il fait également plusieurs propositions sur la mutation du foncier commercial : donner à l'initiative publique la possibilité d'établir des conventions d'occupation précaire sur les locaux commerciaux, avec l'idée d'en faire des réserves foncières en site urbain en attendant que le projet soit finalisé, articuler la mutation commerciale avec les besoins économiques locaux et favoriser l'introduction de logements dans les projets de mutation commerciale ou encore anticiper dans les schémas de transports collectifs la future demande de déplacement en transport en commun sur les zones commerciales à faire muter, pour améliorer leur desserte et encourager les possibilités de densification dans les années à venir. Il propose d'expérimenter un système de « banque de compensations » à l'échelle des zones franciliennes pour maintenir les équilibres fonciers, environnementaux, paysagers, énergétiques, voire commerciaux.

Le groupe préconise enfin d'établir une politique proactive et opérationnelle de requalification du foncier commercial, en s'inspirant de la démarche engagée pour la reconquête des friches franciliennes, et à partir d'un pilotage partagé (régions, collectivités, partenaires) et d'une expérimentation menée sur des territoires pilotes, avant généralisation à l'échelle régionale. ●



AVIS DE L'expert

Crise du Covid-19 et digitalisation des commerces de proximité

DYNAMISER LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE EN UN CLIC ?

Le commerce en ligne joue un rôle croissant dans les pratiques de consommation : sa part augmente régulièrement et la recherche sur internet s'impose comme une étape incontournable dans le processus d'achat. Avec l'évolution des usages et des modes de vie, les outils numériques se situent au cœur des mutations tant de l'activité des commerçants que des pratiques des consommateurs. Ils permettent aux commerçants de proximité de mieux vendre, de mieux répondre aux besoins des clients et de transmettre les bonnes informations au bon moment. À ce titre, ils constituent autant un défi qu'une opportunité pour le commerce, notamment en centre-ville.

Ce phénomène est amplifié par la crise du Covid-19. Avec la fermeture des commerces « *non essentiels* » et le confinement, les principaux sites de e-commerces ont connu une importante hausse de trafic et ont gagné de nouveaux clients, tandis que le drive connaissait une croissance spectaculaire de son chiffre d'affaires.

Si ce développement du e-commerce a principalement profité à certains secteurs (l'alimentaire) au détriment d'autres (voyage, vêtements) et à certains distributeurs (les plateformes d'Amazon, Cdiscount, ou Fnac-Darty ont enregistré les meilleures performances, tandis que les sites les plus petits ont vu leurs ventes reculer), le numérique s'est également trouvé au cœur des réponses apportées par les collectivités pour soutenir l'activité du commerce de proximité.

Comment se sont développés les usages du numérique en matière de commerce de proximité pendant la période de confinement ? En quoi le numérique peut constituer une opportunité pour soutenir l'activité commerciale maintenant le déconfinement engagé ? Enfin, quels sont les points de vigilance

à prendre en compte pour faire du numérique un levier durable au service de la résilience des commerces de proximité ? Autant de questions auxquelles cet article cherchera à apporter des réponses.

LE NUMÉRIQUE, UN LEVIER POUR MAINTENIR L'ACTIVITÉ DES COMMERCES DE PROXIMITÉ AU TEMPS DU CONFINEMENT

Les collectivités locales, qu'il s'agisse des métropoles, des villes moyennes ou encore de certaines régions et départements, ont été nombreuses à avoir recours aux solutions numériques pour soutenir l'activité des commerces de proximité en période de confinement, en complément de mesures de secours, notamment de nature financière et fiscale, déployées pour aider les commerçants à traverser la crise.

Le numérique a ainsi permis de faire connaître les commerces encore ouverts, de faciliter la mise en relation directe entre les producteurs et les consommateurs, ou encore de faciliter la livraison à



domicile des produits des commerçants de proximité. Nombre de collectivités ont ainsi proposé des outils numériques de référencement et de vente en ligne, visant à soutenir le commerce local, en intégrant des services à leur site internet ou encore en développant leur plateforme d'Open data.

LE CONFINEMENT A PERMIS DE RENFORCER L'ADHÉSION DES CONSOMMATEURS AUX PLATEFORMES LOCALES DE E-COMMERCE

À titre d'exemple, les plateformes locales de e-commerce, proposées depuis quelques années aux collectivités, ont rencontré un certain succès, alors qu'elles ont été nombreuses à proposer des offres préférentielles temporaires avec des abonnements gratuits, des commissions diminuées ou annulées.

Certains opérateurs ont ainsi connu un développement non négligeable du nombre de leurs utilisateurs pendant les 8 semaines de confinement. Ces solutions numériques, en plus de permettre aux commerçants de maintenir une forme d'activité, ont l'avantage de s'adresser à l'écosystème des commerçants dans son ensemble, tout en valorisant la possibilité d'une consommation « locale ».

Parallèlement, le confinement a permis de renforcer l'adhésion des consommateurs à ce type de service, en même temps qu'il a permis de lever certains freins couramment observés à l'utilisation de ces solutions par les commerçants de centre-ville – souvent des commerçants indépendants, peu familiers du digital. En effet, de nombreux commerçants ont consacré plus de temps à se former aux

nouveaux usages et à utiliser des outils numériques, les plateformes de vente en ligne mais également les réseaux sociaux « traditionnels », permettant de continuer à alimenter la relation avec leurs clients, indépendamment d'une relation marchande. Ils ont pu bénéficier, au niveau collectif, d'un accompagnement apporté par les collectivités, les unions commerciales ou encore les chambres de commerce, destiné à faciliter leur appropriation de ces nouveaux outils.

UNE OPPORTUNITÉ POUR ACCOMPAGNER LES COMMERCES À L'ISSUE DU DÉCONFINEMENT

Maintenant que le déconfinement est engagé, il est possible de faire l'hypothèse que les tendances observées en matière d'utilisation du numérique tant par les consommateurs que les commerçants se maintiendront sur la durée et pourront être encouragés. On peut également penser que ces nouvelles pratiques, en partie « *subies* » pendant le confinement, pourraient révéler aux commerçants et aux clients certains avantages de ces solutions qu'ils n'auraient pas essayés en temps normal.

Fort de cette prise de conscience, le numérique peut s'imposer comme un outil essentiel au service du déconfinement, à l'appui d'une double logique :

Tout d'abord, le numérique peut se mettre au service d'un maintien d'un commerce « *sans contact* », favorisant le respect de la distanciation physique et sociale : il s'agit dès lors de soutenir une activité commerciale fragilisée par le confinement, en misant sur le renforcement du e-commerce et en permet-

tant à un maximum de commerçants d'accéder à des canaux digitaux pour poursuivre leur activité. Cela suppose, de la part des collectivités et de leurs partenaires, des actions importantes en matière de sensibilisation et de formation à ce type d'outil, mais également le déploiement de services de vente en ligne, de drive ou de livraison, accessibles à l'ensemble des commerçants de proximité, irréductibles aux services proposés par Amazon et la grande distribution. Le retrait en magasin après réservation en ligne ou le clic&collect peuvent également apparaître comme des solutions efficaces pour permettre une relance de la consommation à distance des magasins physiques.

LE NUMÉRIQUE PEUT SERVIR À ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'UN COMMERCE DE CONTACT

Pour autant, à terme, le numérique peut servir à accompagner le développement d'un commerce de contact, pour accompagner le retour des usagers en centre-ville, dans des conditions respectueuses de la sécurité sanitaire des consommateurs, sur fond d'une valorisation du local et de réinvestissement de la proximité. Ainsi, les services numériques peuvent servir de support à des mesures incitatives pour la consommation en centre-ville (par exemple sous forme de bons d'achat mobilisables dans les commerces de centres-villes ou de solutions de fidélisation des consommateurs), mais aussi renforcer la dimension conviviale de



la fréquentation des centres-villes. D'autres solutions peuvent également être imaginées, afin de sécuriser l'accès aux commerces de centres-villes, à l'image, par exemple, d'outils permettant de mesurer la fréquentation des commerces ou encore de gérer les distances de sécurité dans les files d'attente.

ADOPTER UNE RÉFLEXION STRATÉGIQUE ET UNE DÉMARCHE CONCERTÉE : UNE SOLUTION NUMÉRIQUE SEULE N'EST PAS UNE SOLUTION MIRACLE

Si le numérique peut apporter une réponse pertinente pour accompagner la reprise de l'activité commerciale et lutter contre les conséquences de la crise économique, le déploiement par une collectivité d'une application ou d'une plateforme locale de e-commerce ne peut constituer une solution satisfaisante à lui seul. Le digital doit s'inscrire dans une réflexion plus globale sur les conséquences de la crise sur les commerces de proximité et s'appuyer sur des mesures plus larges qui pourraient être adoptées par les collectivités, en matière d'animation du centre-ville et d'accompagnement des commerçants.

Au-delà de la réflexion stratégique, il est indispensable d'anticiper les problématiques de mise en œuvre. En effet, les solutions technologiques sont très diverses et ne demandent pas la même maturité d'usage numérique chez les commerçants : la présence sur les réseaux sociaux nécessite moins de compétences que la gestion d'une plateforme locale de e-commerce, qui suppose, outre

une compréhension avancée de ces outils, des compétences complémentaires en gestion et marketing, nécessaires pour mettre au point d'une véritable stratégie de vente en ligne. Au-delà du choix de la solution technique, l'organisation interne au sein de la collectivité ou de l'union commerciale doit également être prise en compte.

Si le confinement a permis à certains commerçants de prendre conscience des apports du numérique, les contraintes qui pèsent sur eux sont encore importantes et la sensibilisation et la formation des utilisateurs constituent un pré-requis indispensable pour assurer le succès d'une démarche. L'animation globale, la mobilisation des commerçants, la communication auprès des habitants, des touristes et des salariés du territoire sont des étapes incontournables de la mise en place d'une stratégie de digitalisation des commerces et le manager de centre-ville un acteur clé de son succès.

Au-delà de la pérennisation des initiatives nées de la crise, il faut donc voir dans le déconfinement un réel levier de réflexion sur le commerce de demain, pour présenter aux commerçants les outils à leur disposition non seulement pour conforter leur activité, mais également pour la faire évoluer, en tenant compte des nouvelles attentes de la clientèle. La crise constitue dès lors une réelle fenêtre d'opportunité pour accélérer la digitalisation des commerces de centre-ville, à condition que celle-ci soit bien articulée à une réflexion globale sur la résilience commerciale du cœur de ville et sur son attractivité auprès des différents publics. ●

L'AUTEUR

Marie Aboulker est chargée de mission Smart City / Action Cœur de Ville à la Banque des territoires. Elle intervient plus spécifiquement en accompagnement des projets d'innovation et smart city des villes moyennes. Diplômée de l'École Urbaine de Sciences Po Paris, elle a été auparavant en charge des politiques contractuelles entre l'Etat et les collectivités locales au Commissariat général à l'égalité des territoires.

FACE À LA CRISE SANITAIRE, quel rôle joue le logement ?

Le Puca - Plan urbanisme construction architecture - publie, dans sa dernière « Note d'analyse », une réflexion intéressante et inédite sur le logement face à la crise sanitaire : besoins en matière d'hébergement d'urgence, sur-occupation des logements, nécessité de concevoir des logements plus flexibles, évolution des choix résidentiels...

📍 Publié le 6 novembre 2020 par Jean-Noël Escudé / P2C pour Localtis

La pandémie de Covid-19 et, plus encore, le confinement ont suscité de nombreux commentaires sur le rôle du logement dans cette situation exceptionnelle. Mais ceux-ci se limitent le plus souvent à des considérations à mi-chemin entre la sociologie et la décoration, centrées sur le désir des Français de réinvestir leur logement. Dans le dernier numéro de ses « Notes d'analyse », le Puca (Plan urbanisme construction architecture) propose une étude intitulée « Le logement face à la crise sanitaire », qui va bien au-delà de cette approche pointilliste.

LA CRISE SANITAIRE, AMPLIFICATEUR DU MAL-LOGEMENT

L'étude compile et synthétise des publications nationales et internationales parues sur la question. Comme l'explique le Puca, « ce n'est plus simplement le 'droit au logement' (sujet également avivé par la crise), mais 'ce à quoi le logement donne droit' qui est commenté ». L'étude montre notamment comment la crise a amplifié des difficultés et creusé des écarts sociaux qui lui préexistaient. À ce titre, elle a joué un rôle d'amplificateur des

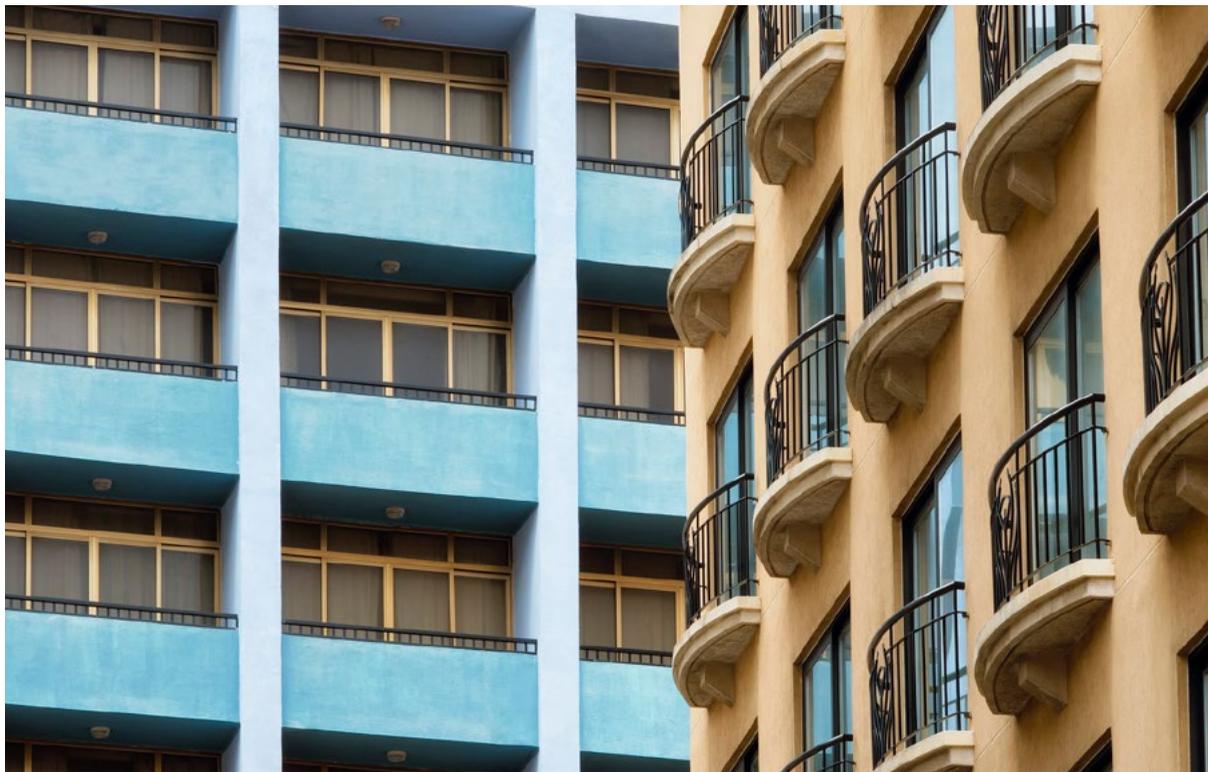
problèmes de sans-abrisme et de mal logement. Elle a ainsi mis en évidence l'incapacité à confiner une partie de la population qui n'a pas accès au logement. La réponse est passée par des réquisitions temporaires d'hôtels pour loger les personnes SDF, posant ainsi la question de leur devenir après l'état d'urgence et de la nécessité de prévenir la survenue de nouvelles précarités. Dans une phrase quelque peu prémonitoire, l'étude explique ainsi que « les besoins en matière d'hébergement d'urgence se traduisent par la formulation d'AMI [appels à manifestation d'intérêt, ndlr] sur la création de solutions modulaires pour répondre aux

besoins à venir face - entre-autres - à la possible récurrence de ces phases de confinement ».

SURPEUPEMENT, SPATIALITÉS ET FLEXIBILITÉ

L'étude du Puca pointe aussi l'accumulation de difficultés pour les occupants en surpeuplement ou sur-occupation, en particulier « quand toutes les activités sociales, y compris le travail et la scolarité des enfants, sont contraintes de se dérouler à domicile ».





Or une étude de l’Insee montre que plus de cinq millions de Français vivent dans un logement surpeuplé. De même, la crise sanitaire a aggravé les situations d’isolement pour les personnes fragiles et s’est traduite par une sensibilité accrue aux défauts du logement, révélée par l’étude de Qualitel (voir notre article ci-dessous du 17 juin 2020).

De façon plus large, « *la crise sanitaire interroge les spatialités et fonctionnalités du logement* ». Dans ce cadre, la crise sanitaire, et plus spécialement le confinement, « *a contribué à mettre l’intérieur des habitats sur le devant de la scène* ». Autre élément : le confinement a mis en évidence la nécessité de concevoir des logements plus flexibles. Ceci vaut aussi pour les logements collectifs, comme les Ehpad. La crise a également eu pour effet d’engendrer un discours favorable à l’extension de l’espace, la densité urbaine étant assimilée à la rapidité de circulation du virus et les espaces ruraux devenant synonymes de sécurité (avant que la circulation du virus se répande dans l’ensemble des départe-

ments). Or, cette conception va à l’encontre de la politique de densification, privilégiée par les pouvoirs publics au nom de la lutte contre l’étalement urbain et du développement durable.

IMAGINER DES SOLUTIONS POUR « PLANIFIER L’APRÈS »

L’étude esquisse également quelques scénarios pour l’avenir du logement. Le plus évident est celui des possibles évolutions des choix résidentiels des Français et du marché de l’immobilier. Même si « *des enquêtes montrent que le confinement a fait resurgir l’envie d’intimité, de nature et d’espace notamment dans les projections d’achat* », ces mouvements restent pour l’instant très marginaux. En matière d’immobilier, la crise sanitaire pourrait se traduire par une baisse – relative – des loyers dans les métropoles, au profit des villes moyennes. De même, la crise pourrait conduire à un développement de « l’urbanisme des communs », favorisant les réseaux de solidarité locale,

“ Le confinement a mis en évidence la nécessité de concevoir des logements plus flexibles. ”

l’essor des circuits-courts et l’économie du partage qui s’est développée avec la pandémie. Enfin, d’autres notions devraient émerger comme la réversibilité des logements ou la plus grande attention portée à la proximité.

Conclusion : « La crise sanitaire invite les professionnels de l’urbain, chercheurs, politiques et citoyens à imaginer ensemble des solutions pour ‘planifier l’après’. L’exercice sera vraisemblablement ardu tant il devra intégrer et gérer des contradictions ». ●

ÉNERGIE

Comment récupérer la chaleur perdue dans les villes ?

Une étude co-réalisée par l'Institut national de l'économie circulaire et France Énergie a tenté pour la première fois d'évaluer le potentiel de récupération de la chaleur perdue en milieu urbain. Elle préconise notamment d'encourager la récupération de chaleur décentralisée dans la commande publique pour la rénovation énergétique des bâtiments publics.

📍 Publié le 13 novembre 2020 par Anne Lenormand / Localtis

Quelle est la quantité de chaleur perdue en milieu urbain ? Une étude publiée début novembre par l'Institut de l'économie circulaire et France Énergie, une entreprise spécialisée dans la conception et la fabrication de pompes à chaleur réversibles sur boucle d'eau, a tenté pour la première fois d'évaluer cette chaleur produite par les activités humaines et

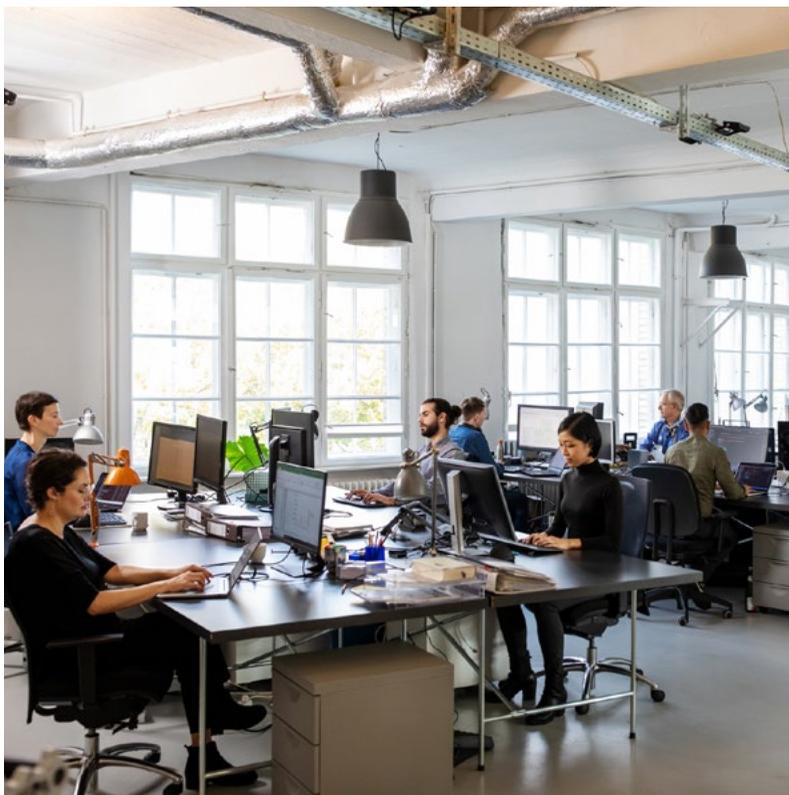
son potentiel d'exploitation, alors que la France doit doubler sa part d'énergies renouvelables et de récupération d'ici 2030 pour atteindre 32% de la consommation d'énergie.

Sachant qu'un foyer français consomme en moyenne 14,7 MWh/an, pour un ménage de trois personnes, 1,3 MWh/an de chaleur serait perdue

par l'électroménager (sèche-linge...) et 1,2 MWh/an dans les eaux usées. La chaleur perdue par les installations informatiques d'une PME représenterait de 25 à 75 MWh/an. Celle d'une salle de réunion occupée 200 heures par an serait de 0,5 MWh/an. Pour chaque individu fréquentant les salles de sport, la chaleur perdue atteindrait 0,1 MWh/an.

UN POTENTIEL DE DIMINUTION DE 20% DE LA CONSOMMATION DE CHALEUR/FROID DES BÂTIMENTS COLLECTIFS

« En l'état actuel des technologies et du marché, la récupération de chaleur en ville permettrait de diminuer de 20% la consommation de chaleur/froid des bâtiments collectifs, pour contribuer aux objectifs de la transition énergétique et notamment à la Renovation Wave Strategy publiée par la Commission européenne le 14 octobre 2020 », estiment les auteurs de l'étude. Sur le territoire du Grand Paris, le potentiel de récupération dans les immeubles tertiaires serait selon eux de 3,4 TWh/an, soit la consommation de la métropole de Nîmes (250.000 habitants), et de 1 TWh/an dans les logements collectifs, soit la consommation de la ville de Colmar (70.000 habitants).



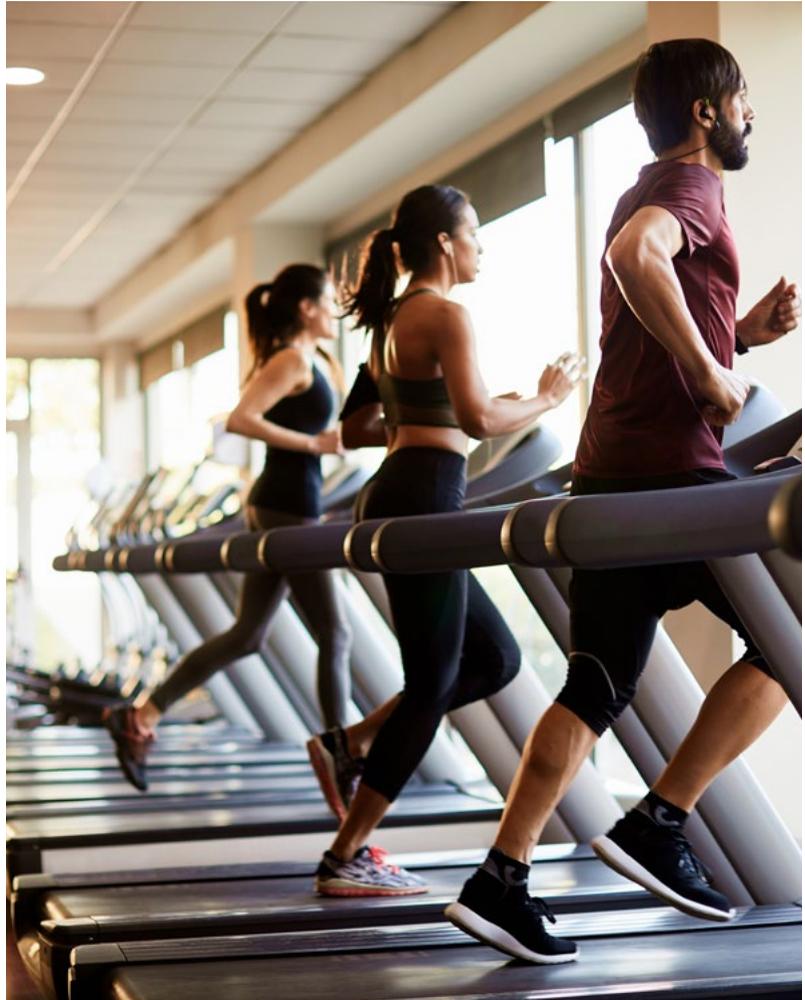
« Pour répondre au défi de la transition énergétique, il ne suffit pas de produire toujours plus d'énergie renouvelable mais il faut d'abord exploiter les nombreuses sources de chaleur en ville qui sont autant d'opportunités à récupérer et à réinjecter, soutient François-Michel Lambert, député des Bouches-du-Rhône et président de l'Institut national de l'économie circulaire. La chaleur fatale des villes est un gisement déjà disponible, compétitif et inépuisable. Nous devons définir une stratégie ad'hoc pour l'exploiter pleinement. »

LUTTE CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS

L'étude avance plusieurs recommandations à l'attention des pouvoirs publics, à commencer par la poursuite de la réalisation d'analyses quantitatives permettant une meilleure connaissance du potentiel de la récupération de chaleur décentralisée en ville et de ses technologies. Elle préconise aussi d'encourager la récupération de chaleur décentralisée dans la commande publique pour la rénovation énergétique des bâtiments publics. Ces technologies permettent selon elle de répondre « à des enjeux de plus en plus prégnants d'îlots de chaleur urbains et de manque d'espace dans les zones denses ». « La production d'énergie in situ, ainsi que l'autoconsommation doivent devenir des objectifs guidant la mise en place de nouveaux plans de construction, rénovation et autres projets urbains », souligne-t-elle. Dans ce cadre, les technologies de production décentralisée de chaleur/froid, qui viennent apporter la solution au plus près du besoin, doivent être valorisées.

NOUVELLES PRÉROGATIVES ISSUES DE LA LOI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

De plus, les nouvelles prérogatives des acteurs publics en termes de construction et d'entretien de bâtiments, instaurées par la loi économie circulaire, pourront aussi permettre aux filières (...)



Pour répondre au défi de la transition énergétique, il ne suffit pas de produire toujours plus d'énergie renouvelable

de se développer. L'article 59 de la loi Antigasillage pour une économie circulaire oblige la commande publique à prendre en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone, pour des travaux

de construction mais aussi de rénovation. Un devoir d'exemplarité vu comme un « levier ». « Les équipements comme la boucle d'eau tempérée, qui permet de valoriser des ressources locales et/ou de la chaleur fatale, peuvent équiper les bâtiments publics, ajoute l'étude. Pour cela, il est nécessaire d'ouvrir les cahiers des charges des projets d'aménagement et de bâtiments publics à ce type de solution technique, plus chères au prix d'achat, mais génératrices de gains économiques et environnementaux à moyen terme. »

Enfin, l'étude préconise de faire bénéficier la récupération de chaleur décentralisée du soutien du Fonds Chaleur de l'Ademe. ●

Étude complète à télécharger sur le site

banquedesterritoires.fr/localtis

PLAN VÉLO

Quel impact sur la qualité de vie en ville ?

« Le plan vélo permettra-t-il une meilleure qualité de vie dans nos villes ? » C'est la question posée par le nouveau « Flashmob » publié par l'Union des transports publics et ferroviaires (UTP) ce 3 novembre. S'il peut contribuer au bien-être urbain, ce plan lancé par le gouvernement en 2018 ne peut pas tout faire : c'est la bonne articulation entre le vélo et les transports publics dans le cadre d'une stratégie globale de mobilité au niveau local qui reste déterminante, assure l'UTP.

📍 Publié le 5 novembre 2020 par Anne Lenormand / Localtis

Dévoilé dans ses grandes lignes en 2018 et amplifié au printemps dernier pour s'adapter au contexte de la crise sanitaire (voir notre article), le plan Vélo du gouvernement a notamment pour objectif de multiplier par trois l'usage du vélo sur les trajets domicile/travail d'ici 2024. Mais quel peut être son impact sur la qualité de vie en ville ? C'est la question posée par le nouveau « Flashmob » publié par l'Union des transports publics et ferroviaires (UTP) ce 3 novembre.

DÉPLACEMENTS DE MOINS DE 5 KM

Alors que le champ de prédilection du vélo (non assisté) se situe en priorité sur les trajets de moins de 5 km avec 4,3% de part modale sur cette distance en Île-de-France (0% sur les distances de 5 à 10 km) et 4,9% hors Île-de-France (0,8% sur les distances de 5 à 10 km), qui va accepter de changer de mode en faveur du deux roues pour ses déplacements domicile/travail de moins de 5 km ?, s'interroge l'UTP. « Pour les trajets domicile/travail, on observe en Île-de-France un très fort potentiel de développement des vélos, vélos en libre-service (VLS) et engins de déplacement personnel (EDP) sur les déplacements banlieue/banlieue de moins de 5 km où 7,7% des déplacements de l'ensemble du territoire (toutes distances et tous modes confondus) y sont réalisés par des autosolistes, relève l'UTP. Les trajets banlieue/banlieue de moins de 5 km en autosolisme représentent ainsi près

de 80% des déplacements autosolistes de moins de 5 km. » Mais « hors Île-de-France, les résultats sont très différents en termes de potentialité pour les vélos/VLS/EDP puisque plus de 70% des déplacements de moins de 5 km en autosolisme sont réalisés sur 3 types de trajet : les trajets internes à la ville centre (27%), les trajets ruraux (25%) et les trajets banlieue/banlieue (20%) », poursuit l'étude.

DEUX SCÉNARIOS EXTRÊMES

Selon l'UTP, dans un scénario favorable à la qualité de vie au quotidien, un report exclusif des autosolistes vers les vélos, VLS et EDP sur les déplacements domicile/travail de moins de 5 km ferait passer la part modale de l'autosolisme sur ce type de trajets de 18,1% à 9,4% en Île-de-France, soit une diminution de 48%, et de 37% à 27% sur les territoires hors Île-de-France, soit une diminution de 27%. « Dans cette hypothèse, l'impact du plan Vélo sur la qualité de l'air et la congestion des villes est remarquable », souligne l'étude. « En revanche, dans un scénario très défavorable au bien être dans les villes, un transfert modal exclusif de la marche à pied et des TC [transports en commun, ndlr] vers les vélos, VLS et EDP n'engendrerait aucune modification de la congestion urbaine actuelle, mais tout au contraire, amènerait une augmentation des trajets domicile/travail de moins de 5 km sur la chaussée (impact des vélos) de l'ordre de 39% en Île-de-France et de 24% hors Île-de-France. »

RISQUES À PRENDRE EN COMPTE

Bien que le gabarit d'un vélo soit plus réduit que celui d'une voiture, une croissance de 39% en Île-de-France et de 24% hors Île-de-France des déplacements sur la chaussée par des véhicules plus agiles, mais plus lents en accélération comme en vitesse de pointe, aurait certainement un impact non négligeable sur les niveaux actuels de congestion, de vitesse des flux et de la pollution dans les villes, poursuit l'étude de l'UTP. Mais, met-elle en garde, avec une croissance entre 2010 et 2019 de 25% des tués à vélo, quand le chiffre global des morts de la route a reculé de 19% sur la même période, le niveau d'insécurité sur la chaussée pourrait alors croître de façon exponentielle.

Ces deux scénarios, du meilleur au pire, sont peu envisageables par leur caractère exclusif. Mais pour l'UTP, ils démontrent que sans autres politiques d'incitation ou de restriction complémentaires au plan Vélo, l'impact de celui-ci peut être « très aléatoire et pas forcément bénéfique ». Dans la période actuelle, « la bonne articulation du vélo avec les transports publics au sein d'une stratégie globale de mobilité au niveau local apparaît être un des leviers remarquables pour une mobilité efficiente », qui offrirait une véritable alternative à l'autosolisme de courte distance, conclut l'étude. ●

DÉCONFINEMENT ET MOBILITÉS PENDULAIRES

De la routine à l'agilité des usagers, autorités organisatrices et opérateurs de mobilité

“ Tout comme pour l'usager lui-même, les maîtres-mots seront pluralité des solutions de mobilité, réactivité et agilité ”

La période récente est marquée par une déstabilisation de l'ordre établi entre les différents modes de mobilité pour les déplacements pendulaires quotidiens : transports en commun, voiture individuelle, vélo, marche, etc. De fait, il apparaît difficile pour les autorités organisatrices de la mobilité (AOM) des métropoles et agglomérations de prédire l'évolution structurelle des parts modales à moyen terme, en rupture des tendances observées avant la crise sanitaire.

DES ACTIFS PLUS VERSATILES DANS LEURS CHOIX MODAUX

Que cela signifie-t-il du point de vue du salarié, de l'étudiant confronté au choix des moyens de transport pour se rendre sur son lieu d'activité, ayant souvent la possibilité de télétravailler au moins certains jours ?

En premier lieu, les actifs sont moins qu'avant dans une logique « rou-

tinière » visant à reconduire les mêmes usages de mobilité tout au long de la semaine dans le but d'optimiser leur temps de trajet et/ou à abaisser la charge mentale liée au stress du retard ou des difficultés potentielles .

Il s'orientera ainsi naturellement vers un système d'information multimodal à même de lui fournir une information fiable et actualisée sur la fréquence de passage des transports en commun, leur fréquentation et les temps de trajets en automobile. Et plus encore si le portail numérique concerné est à même de lui permettre d'acheter son billet de transport ou de localiser et réserver un véhicule partagé ou en libre-service.

De même, l'usager sera probablement moins désireux de s'engager sur un forfait annuel ou mensuel d'abonnement aux transports en commun urbains, souhaitant disposer de la capacité à redéployer une partie de son budget pour recourir à des services de mobilité alternatifs. Ceci le conduira probablement à privilégier la tarification à l'acte dans tous les modes de déplacements collectifs ou partagés.



UN CHANGEMENT DE POSTURE S'IMPOSE AUX AUTORITÉS ORGANISATRICES ET OPÉRATEURS DE MOBILITÉ

Outre les conséquences pour l'AOM en matière d'évolutivité des aménagements de voirie, ces comportements naissants nécessitent une remise en cause des habitudes établies et, plus largement, de la posture vis-à-vis des usagers.



« Tout comme pour l'usager lui-même, les maîtres-mots seront pluralité des solutions de mobilité, réactivité et agilité ».

Plus que jamais, l'AOM aura vocation à proposer aux actifs de son territoire un bouquet de solutions de mobilité dépassant le strict cadre des transports publics traditionnels, le recours épisodique au vélo ou à un véhicule motorisé pour les trajets pendulaires, voire un accès facilité à un tiers-lieu / espace de co-working à proximité de son lieu de résidence qui devra faire l'objet d'offres servicielles adaptées et peu contrai-

gnantes au plan des choix budgétaires.

La mise en place de ces services pourra s'appuyer sur des structures locales existantes (déléataires de transport en commun, EPL gestionnaire de parcs de stationnement) ou des structures nouvelles à créer dans des formats propices à l'hybridation public-privé, avec un poids adapté de l'AOM dans la gouvernance et le financement et le recours au meilleur des compétences du secteur privé. Ces structures pourront prendre la forme d'EPL, filiales de SEM locales ou bien encore de SCIC dont

l'AOM peut être actionnaire minoritaire. L'identification des services pertinents à proposer aux actifs du territoire pour leurs trajets pendulaires passera par une phase de concertation publique suivie idéalement d'un appel à projets d'initiative privée pouvant se traduire par un déploiement local d'un service ayant déjà fait ses preuves en France sur un modèle de franchise, avec une contribution financière de l'AOM encadrée, (subvention ponctuelle de l'opérateur ou de l'usager à l'acte).

Pour l'information temps réel, la collectivité pourra s'appuyer sur les so-

lutions numériques d'acteurs innovants reposant, par exemple, sur les traces numériques anonymisées des smartphones quel que soit le mode de déplacement des actifs concernés, en sus des méthodes de comptage traditionnelles.

S'agissant enfin de la billettique multimodale, les AOM vont devoir s'assurer qu'au moins un opérateur robuste et soucieux de l'intérêt général couvrira le territoire dans le cadre d'initiative privée prévu par les dispositions de la LOM. Là encore, une structure de type SCIC pourrait être l'occasion de réunir autour de la même table l'AOM, des représentants des bénéficiaires, un investisseur soucieux de l'intérêt général tel que la Banque des Territoires et un opérateur spécialisé dans les technologies numériques de portails « MaaS ». ●

L'AUTEUR

PIERRE AUBOUIN est directeur du département Infrastructures et Mobilité de la direction de l'investissement de la Banque des Territoires. Il a intégré le groupe Caisse des Dépôts en 2015 après une expérience professionnelle d'une vingtaine d'années dans l'audit, le conseil de direction générale puis comme chargé d'un bureau et d'une sous-direction de l'Agence des participations de l'Etat.

RETROUVEZ L'AVIS DE L'expert PUBLIÉ
SUR LE BLOG DU SITE CAISSE DES DÉPÔTS
[CAISSEDESDEPOTS.FR/BLOG](https://www.caissedepots.fr/blog)

RELOCALISATIONS

Faire des villes moyennes le receptacle de nouvelles usines

Avec l'actuelle épidémie de Covid-19, la question de la reconquête industrielle française et des relocalisations refait surface. Un rapport de Trendeo, publié le 2 novembre 2020, donne une idée du potentiel de relocalisation au niveau national et par secteur et région. Alors que les métropoles rechignent à accueillir de nouveaux sites, le cabinet suggère de s'appuyer sur les villes moyennes. Avec cette nouvelle étude, la Banque des Territoires, fortement mobilisée sur le sujet, compte affiner son intervention auprès des collectivités et industriels.

📍 Publié le 5 novembre 2020 par *Émilie Zapalski / Localtis*

Avec la crise sanitaire, le « produire en France » revient au-devant de la scène. Le plan de relance gouvernemental, présenté début septembre 2020, prévoit de consacrer 35 milliards d'euros à la « reconquête industrielle », dont un milliard pour les relocalisations*. La Banque des Territoires se mobilise aussi fortement sur le sujet, avec plus d'un milliard d'euros. Sur la base d'une première étude conduite par le cabinet Trendeo au printemps, elle s'est fixé quatre priorités d'intervention : investir dans l'aménagement et l'immobilier industriel, accompagner la transition énergétique et environnementale de l'industrie, la mutation de la formation vers les métiers industriels et les stratégies territoriales industrielles.

L'un des enjeux qui se pose - et déjà évoqué avant la crise dans le cadre du cadre productif - est la difficulté pour les entreprises de trouver des sites disponibles. « Nous avons besoin de développer des zones industrielles qui soient rapidement accessibles, explique à Localtis François Blouvac, responsable du programme Territoires d'industrie à la Banque des Territoires, nous souhaitons accompagner les collectivités et les industriels sur ces sujets, pour améliorer l'attractivité de leurs sites avec une couche de services, énergie verte, traitement des déchets industriels, infrastructures numériques, datacenter, mobilités, immobilier... »

« JOUER LA CARTE DES VILLES MOYENNES »

Une nouvelle étude de Trendeo (« Dépendances industrielles : renforcer l'industrie pour mieux affronter les crises ») permet à la Banque des Territoires d'affiner encore son approche territoriale. Publié le 2 novembre 2020, ce document volumineux fait état d'un taux de dépendance très élevé de la France pour son approvisionnement industriel (35% pour l'ensemble des biens intermédiaires importés et 24% pour le seul secteur industriel), soit plus que le Royaume-Uni ou l'Italie et quasi identique à l'Allemagne. Parallèlement, le rapport détaille le potentiel global de relocalisation en France, qui pourrait créer un million d'emplois, et décline ce potentiel par secteur et par région. Il propose notamment de « jouer la carte des villes moyennes ».

« Les sites industriels représentent parfois des nuisances, liées aux va-et-vient des produits intermédiaires et des marchandises finies, à d'éventuels bruits, à l'occupation de surfaces foncières devenues rares, spécialement dans les métropoles, analyse Trendeo, pour toutes ces raisons, il convient de ne pas forcer l'industrialisation dans les grandes métropoles, au-delà des sites existants. » Car si de nombreux sites industriels sont installés aux abords des métropoles, il s'agit davantage d'un héritage historique que d'un choix, comme les sites aéronautiques de Toulouse. « Il y a de nombreuses métropoles avec des zones industrielles attenantes, mais si on devait faire un nouveau site, avec les risques, je ne suis pas sûr qu'on le ferait si proche d'une métropole », explique ainsi à Localtis David Cousquer, créateur et gérant de Trendeo. Les accidents

Les villes moyennes sont bien positionnées pour être des lieux d'accueil de nouvelles activités industrielles en lien avec les métropoles régionales...



récents, au premier rang desquels AZF à Toulouse et Lubrizol à Rouen, peuvent en effet décourager ce type d'installation.

En revanche, les villes moyennes sont bien positionnées pour être des lieux d'accueil de nouvelles activités industrielles (ce qu'elles sont déjà comme en témoignent les Territoires d'industrie), éventuellement en lien avec les métropoles régionales, selon Trendeo. À condition de ne rien céder aux exigences environnementales et sécuritaires. Le foncier y est moins cher, le cadre de vie est également abordable et les possibilités d'installation sont globalement plus aisées. Reste toutefois à organiser ces complémentarités avec une approche de plus en plus qualitative pour accueillir ces sites, incluant des aspects technologiques, de réseau (5G), d'innovation et recherche (centres de recherche), des infrastructures de transport, etc. « Il y a un besoin d'articuler le lien entre industrie et villes, cela s'organise, se prépare, les collectivités doivent y réfléchir, on ne peut pas laisser les industriels seuls sur ces sujets et exiger d'eux qu'ils continuent à investir », insiste David Cousquer.

ACCUEILLIR DES PROJETS DE GRANDE TAILLE

Pour Trendeo, il revient à l'État d'envisager des mesures d'aide directe et des plans de relance sectoriels et aux régions et collectivités territoriales de développer une offre foncière adaptée et d'assurer les mises en relation au plus près du terrain. C'est ce que le gouvernement a commencé à encourager avec les sites « clés en main ». « En suivant la répartition observée des emplois de startups et des emplois de cadre dans les secteurs industriels (quartiers généraux, services internes), on peut imaginer que reviendrait aux régions de veiller, par exemple, à ce que des efforts disproportionnés ne soient pas consentis pour attirer des start-up en zone peu dense, alors que dans le même temps des initiatives de développement industriel en milieu métropolitain seraient financées », souligne le rapport.

Trendeo signale au passage le manque criant d'offre foncière pour

des projets de très grande taille. Si ces projets sont plus rares que les petits (12 projets seulement demandant une surface supérieure à 20 hectares sont répertoriés sur les 344 projets d'investissement industriels recensés), « ils peuvent constituer des points d'ancrage importants pour toute une chaîne de sous-traitants ». Pour exemple, la France n'a pas été en mesure de donner suite aux demandes de Tesla qui s'installera finalement à Berlin, avec un site d'une surface de 300 hectares. « Il y aurait du sens, selon nous, à ce que l'État s'assure qu'à tout moment une ou deux zones industrielles en France soient capables d'accueillir rapidement des projets demandant 50 à 300 hectares, sur des zones pré-aménagées et garanties conformes aux législations environnementales, archéologiques, etc. », insiste le rapport.



UNE RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE DÉCISION

Autres idées : encourager l'émergence d'une sous-traitance industrielle, plutôt qu'une sous-traitance importée, et la mutualisation des moyens technologiques avancés, et favoriser les prises de participation au capital des ETI régionales par les régions, puisque la loi Notr du 7 août 2015 leur en donne la possibilité. « *Les ETI sont plus résilientes que les PME et microentreprises en temps de crise, et plus dynamiques que les grands groupes dans les phases de reprise, ce qui, dans l'ensemble, leur confère un rôle important dans les créations d'emplois.* » Une démarche qui permettrait à la France de se rapprocher du modèle allemand, qui s'appuie sur un réseau dense d'entreprises de taille intermédiaire, son fameux *Mittlestand*.

Trendeo insiste aussi sur la nécessité de produire vert et de respecter le « *zéro artificialisation nette* » pour limiter les aménagements d'espaces industriels sur des zones naturelles, même si l'industrie ne représente que 4,2% des

surfaces artificialisées. L'étude insiste sur la répartition des interventions des différents niveaux de décision (européen, national, régionale, métropolitain) : d'un côté les stratégies de recherche fondamentale et appliquée peuvent être prises en charge au niveau européen, tandis que le niveau national s'occupe du dialogue sectoriel, de la prospection des grands projets internationaux, et de la relation avec les grands groupes. Aux régions, la coordination de l'action des EPCI, les efforts en faveur de la relocalisation par un dialogue avec les acheteurs, et le dialogue avec les ETI. Et enfin, aux métropoles et EPCI incombent la relation avec les startups et PME et l'aménagement de zones foncières industrielles équipées pour répondre au mieux aux besoins de l'écosystème industriel local.

Ni l'État, ni la Banque des Territoires ne se donnent pour le moment d'objectifs chiffrés en matière de reconquête industrielle. « *Il s'agit de proposer des financements, et de faire en sorte que ces financements soient consommés, insiste François Blouvac. Il faut aider les projets qui ne sont pas encore matures à le devenir et donner de la visibilité sur les moyens disponibles.* » ●

* 400 millions d'euros pour soutenir les 148 Territoires d'industrie (une première tranche de 150 millions d'euros est prévue pour 2020) et 600 millions d'euros pour sécuriser les approvisionnements et relocaliser des activités jugées stratégiques (santé, 5G, agroalimentaire...).

**Rapport téléchargeable sur la plateforme
banquedesterritoires.fr**

https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2020-10/Rapport_trendeo_depandances_industrielles.pdf



Depuis 2018, le programme Action cœur de ville soutient les démarches de développement durable et d'attractivité portée par les 222 villes lauréates. Les stratégies adoptées, les projets retenus diffèrent selon la situation géographique, démographique, culturelle, sociale ou encore économique des territoires. Retour d'expériences et partage d'initiatives...



Entretien avec **Frédérique MACAREZ**

Maire de Saint-Quentin (Aisne)

“ J’ai l’impression que l’on retrouve un sentiment de fierté qui était peut-être perdu ”

📍 Publié le 7 novembre 2020 par Virginie Fauvel / Localtis

Dans le cadre des rencontres Cœur de ville organisées par la Banque des Territoires le 15 décembre 2020, **Frédérique Macarez**, maire de Saint-Quentin, dans l’Aisne, analyse pour Localtis les raisons du regain d’attractivité dont bénéficient de nombreuses villes moyennes comme la sienne et revient sur les axes de sa politique qui permettent de surfer sur cette vague.

Localtis *mag* : Selon vous, en quoi la mise en œuvre du programme Action cœur de ville a-t-elle participé à créer un regain d’attractivité pour la ville Saint-Quentin ?

Frédérique Macarez : Clairement, nous avons grâce à Action cœur de ville des moyens de dynamiser la politique du logement et de renforcer l’attractivité d’une ville moyenne. De fait, entre 2018 et 2019, nos ventes immobilières ont augmenté de 17%. Et sur la même période, les permis de construire ont été multipliés par cinq. De plus, nous pouvons disposer d’une ingénierie de grande qualité et à moindre coût qui n’est souvent pas présente dans les villes de taille moyenne. Les « *marchés à bons de commandes* » de la Banque des Territoires nous permettent de mener des réflexions sur des projets

concernant par exemple un schéma de développement hôtelier, la restructuration du marché couvert, d’un bâtiment Art déco, etc.

« Les marchés à bons de commandes de la Banque des Territoires nous permettent de mener des réflexions sur des projets concernant par exemple un schéma de développement hôtelier, la restructuration du marché couvert, d’un bâtiment Art déco etc. »

Localtismag : Une récente enquête ⁽¹⁾ a classé Saint-Quentin en tête des sous-préfectures les plus aimées par leurs habitants et visiteurs. Ce regard positif est-il complètement nouveau ? Traduit-il une amélioration des conditions de vie dans les villes moyennes ?

Frédérique Macarez : J'ai l'impression, en effet, qu'il y a un changement de regard. C'est vrai pour Saint-Quentin, et encore plus depuis la crise sanitaire, que les villes de taille intermédiaire deviennent des villes de choix. L'achat d'un logement y est moins cher, le temps de trajet moyen - sept minutes à Saint-Quentin - fait rêver la région parisienne ! La qualité de l'air est meilleure. Donc, nous sentons qu'il y a un regain d'intérêt pour les villes moyennes. Un



Frédérique
MACAREZ,
Maire de
Saint-Quentin
(Aisne)

« 82% des Français de moins de 35 ans affirment préférer vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une métropole ».

autre sondage, réalisé par l'Ifop⁽²⁾ révèle que 82% des Français de moins de 35 ans affirment préférer vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une métropole. Cela nous a beaucoup surpris. Car il y a encore quelques années, les étudiants avaient le rêve de la métropole. C'est un changement sur la vie que l'on a envie de mener. Nous avons donc fait beaucoup d'efforts notamment sur l'augmentation du nombre des activités de loisirs et culturelles pour les familles. Nous sommes capables aujourd'hui d'offrir un panel de services dans un décor agréable. J'ai l'impression que l'on retrouve un sentiment de fierté qui était peut-être perdu. Ce regain d'intérêt préexistait. La crise sanitaire l'a juste renforcé.

Localtismag : Quels sont les secteurs dans lesquels la ville a choisi d'investir ? Et quels sont les enjeux autour de ces secteurs ?

Frédérique Macarez : Nous avons beaucoup travaillé sur la thématique du patrimoine et de la culture ainsi que la proximité avec les habitants. Saint-Quentin a cette particularité d'être reconstruite selon le style Art déco, avant l'exposition universelle de 1929. Nous avons la chance d'avoir un lycée des métiers d'art avec une section ébénisterie de grande qualité. Chaque année nous leur passons commande. À l'occasion de la rénovation de l'espace

Le Casino Jean qui rit, Jean qui pleure, dont l'ouverture est prévue pour 2021, la ville a commandé au lycée une borne d'accueil dans le style Art déco. À terme, tout le mobilier du hall sera conçu par le lycée des métiers d'art. Concernant la proximité, du fait que nous sommes une ville plus pauvre qu'ailleurs, je tiens à ce que nous ayons dans chaque quartier un lieu d'accueil de la population de proximité : une mairie annexe, un centre social, un espace d'inclusion numérique avec du personnel formé... Je crois beaucoup à cette offre de proximité où l'on peut retrouver un lien de confiance et de solidarité indispensable. ●

« Nous sommes capables aujourd'hui d'offrir un panel de services dans un décor agréable ».

¹ Etude «La pulsation des villes sur Instagram», du Lab Nouvelles Marges du 30 novembre 2020 analysant le classement et les hashtags de plus de 72 millions de photographies postées par les instagrammeurs dans 330 villes françaises.

² Le regard des Français sur les villes moyennes

 *Publié le 7 Juillet 2020
par Victor Rainaldi pour
Territoires Conseils*

Après avoir été durement frappé par la crise du textile à la fin du siècle dernier, le territoire de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien se redresse économiquement. Parmi les dispositions qui le soutiennent figure un outil de sous-location de locaux commerciaux par la communauté à des porteurs de projet.

Située à une cinquantaine de kilomètres de Lyon, la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (50.657 habitants) compte cinq communes de plus de 3.500 habitants sur les 31 qui la composent. Les commerces et les services à la population y sont concentrés et notamment à Tarare (11.000 habitants) qui en est la ville centre. Ancien territoire de mono-industrie textile, il a subi de plein fouet la crise qui a frappé cette activité vers la fin du siècle dernier. Cependant, la vacance des commerces est restée contenue dans les centres-bourgs, entre 6% et 25% ainsi que dans le centre-ville de Tarare où elle s'élève à 11% (15% en 2014).



TERRITOIRES CONSEILS L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Bénéficiez du soutien de nos experts du développement territorial pour définir votre stratégie territoriale et faire avancer vos idées. Territoires Conseils a constitué au fil des années une base d'information unique sur le développement territorial, pour vous inspirer et partager avec vous les bonnes pratiques locales.

Pour en savoir plus, voir
banquedesterritoires.fr/territoires-conseils

AGIR POUR LE COMMERCE DANS L'OUEST RHODANIEN (69)

REBOND ÉCONOMIQUE

La vice-présidente en charge du commerce et de l'artisanat lors du mandat précédent, Sylvie Martinez, rappelle l'engagement de l'Ouest Rhodanien (COR), dès 2014, dans la revitalisation du cœur de ses principales communes : « Deux d'entre elles sont lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt centre-bourg et Tarare a été retenue dans le programme Action Cœur de ville. C'est aussi l'axe n°2 de notre projet de territoire, juste après la transition énergétique. Ce travail couplé à l'ouverture de l'autoroute A89 qui traverse le territoire et le place à une quarantaine de minutes du centre de Lyon sur l'axe Bordeaux – Genève contribue à un rebond économique. « Nous constatons également une légère croissance démographique dans les petites communes autour des bourgs centres. De nouveaux habitants viennent ces dernières années de l'agglomération lyonnaise y trouver à se loger à un prix abordable avec les aménités attendues », précise Marie Tanguy, responsable des politiques urbaines et contractuelles de la COR.

LE BAIL : PRINCIPAL FREIN À LA CRÉATION DE COMMERCES

C'est dans ce contexte que la communauté a mis en place son dispositif de sous-location de locaux commerciaux en 2015 après avoir constaté que les porteurs de projet éprouvaient des difficultés à trouver des locaux appropriés. « Nous avons vite identifié que le bail commercial avec ses contraintes pour le locataire et ses risques pour le propriétaire constituait le frein principal », poursuit la responsable des politiques urbaines. Forte de ce constat la COR met sur pied son dispositif de sous-location de locaux commerciaux à travers ses pépinières d'entreprises artisanales et tertiaires de service qui accompagnent les porteurs

de projet à la création de leur activité. Un travail auprès des agences immobilières et des propriétaires bailleurs permet d'identifier les locaux commerciaux disponibles à la location.

UNE SOLUTION : LE BAIL DÉROGATOIRE

Le dispositif s'appuie sur trois piliers. D'abord, en recourant au bail dérogatoire la communauté peut prendre à son compte le bail sur une période plus courte de 3 ans. La signature de l'acte avec la communauté rassure le propriétaire qui est en outre sollicité pour donner son autorisation de sous-location. Le commerçant qui en bénéficie se voit octroyer un rabais de 25% sur la première année de loyers et 10% sur la deuxième.

SUBVENTION TRAVAUX

Une fois la sous-location établie la COR peut verser au porteur de projet une subvention pour travaux plafonnée à 5.000 euros avec priorité à la réfection de la devanture de son commerce. « Une belle vitrine participe à l'attractivité du centre-ville. Pour la collectivité cela reste un investissement mesuré », précise la vice-présidente en charge du commerce et de l'artisanat.

ACCOMPAGNEMENT SUR TROIS ANS

L'accompagnement dans le cadre de la pépinière par le réseau d'accompagnement à la création d'entreprise puis par la CCI pendant trois ans, à raison de 12 heures par an, constitue le troisième pilier. L'accompagnement, délégué à la CCI par une convention, est individualisé. Il porte sur le besoin exprimé par le commerçant (comptabilité, merchandising...) et s'effectue en boutique.

BUDGET COMMUNAUTAIRE MESURÉ

Ce dispositif a été mis en place par Marie Tanguy avec l'appui d'un avocat pour sécuriser la partie juridique. Sur la partie fonctionnement les services comptables sont un peu sollicités pour la gestion des loyers et la responsable de politique urbaine et contractuelle suit le travail des pépinières sur l'aide à la création et celui de la CCI sur l'accompagnement. Le budget total consacré à ce dispositif par la COR pour la subvention travaux, le rabais sur le loyer et l'accompagnement s'élève à 10.000 euros par commerce.

TAUX SATISFAISANT DE PÉRENNISATION DES COMMERCES

Depuis cinq ans qu'existe ce dispositif dix entreprises en ont bénéficié pour développer des activités non concurrentielles avec les commerces existants. À Tarare, la ville centre, il a permis de créer des commerces plus originaux comme un concept store. Dans les centres-bourgs, il permet de faire revenir des commerces plus classiques qui avaient disparu. « Sur les dix commerces accompagnés, nous en avons pérennisé huit, soit un taux de 80% bien supérieur à celui des commerces non accompagnés », indique la vice-présidente. Elle souligne également un point de vigilance : « Nous avons constaté que les agences immobilières avaient tendance à augmenter le prix des loyers quand elles apprenaient que la collectivité s'engageait à les payer. Mieux vaut donc faire connaître au dernier moment notre engagement. » ●



Entretien avec Jean-François DEBAT

Maire de Bourg-en-Bresse (Rhône)

“ Je préfère être à une heure de Lyon qu’à une heure de nulle part ”

Jean-François Debat, conçoit le développement de sa ville et de son agglomération en complémentarité avec la métropole de Lyon. Il mène depuis dix ans une stratégie volontariste pour le commerce de centre-ville passant entre autres par le levier de l’urbanisme. Une stratégie que les outils fonciers et financiers d’Action Cœur de ville doivent pouvoir conforter. Y compris sur le logement, afin d’attirer et fixer de nouveaux habitants.

 Publié le 9 décembre 2020 par Claire Mallet / Localtis

LocaltisMag : *Pour une ville comme la vôtre, située à proximité d’une métropole de poids, comment conçoit-on une politique locale d’attractivité ?*

Jean-François Debat : Il faut se situer dans une perspective, non pas de concurrence, mais bien de complémentarité, avec les métropoles. Le cœur des métropoles concentre un certain nombre de fonctions « rares », de fonctions de direction, que ce soit pour les services publics ou les services privés. C’est un fait. Comme toute agglomération non-métropolitaine, nous disposons à Bourg-en-Bresse d’opérateurs privés – notaires, avocats... – qui permettent de répondre à tous les besoins quotidiens. Mais la fonction expert, on va la trouver à Lyon. Face à cela, au lieu d’une logique de repli, je préfère une logique de réseau. En n’oubliant pas les fonctions de centralité de nos agglomérations : Bourg-en-Bresse est la ville prestataire des services publics et privés non seulement pour les 140.000 habitants de l’agglomération mais aussi pour un bassin de vie de 200.000 habitants.

En revanche je demande à l’Etat et à la Région des politiques publiques œuvrant en

faveur d’un meilleur équilibre. Des politiques publiques venant soutenir les services ferroviaires, le maintien des formations post-bac, le développement de la fibre, une offre médicale publique grâce à nos centres hospitaliers... Tout cela afin de conforter ce qui, spontanément, pourrait se déséquilibrer. Pour le reste, je préfère être à une heure de Lyon qu’à une heure de nulle part. Ceci, en termes de potentialités, de dynamisme, de coopération... Mon intention ne sera jamais de participer au grand méchant Lyon. C’est bien dans ce cadre que se construit la stratégie de notre ville et de notre agglomération.

LocaltisMag : *Quels sont les grands axes de cette stratégie ?*

Jean-François Debat : Dès 2010, nous avons élaboré une stratégie pour le commerce de centre-ville, en réponse à l’explosion des grandes surfaces de périphérie et à une vacance commerciale dans le centre-ville qui était montée à 13%. Nous avons commencé par trois choses : bloquer les extensions de grandes surfaces en périphérie ; disposer de managers de centre-ville afin de fédérer les commerçants ; faire venir du

monde en ville, ce qui passe par l’animation du centre-ville.

Dans les années qui ont suivi, nous avons mené une politique d’amélioration urbaine, notamment pour faire de tout le centre-ville un plateau semi-piéton et donner une qualité, une unité, au centre-ville. Cela contribue à créer une ambiance. La plus-value du commerce de centre-ville, c’est rarement le prix le moins élevé pour le produit banal. C’est une forme d’ambiance différente de ce que l’on va trouver en périphérie. Et l’aménagement urbain en fait partie.

Nous avons lancé un travail sur un an et demi pour revoir le plan de stationnement. Avec une réduction du nombre de places accessibles sur le domaine public et la création à proximité du centre-ville d’un parking public gratuit 2 heures de 200 places.

En 2014, nous avons également inscrit, dans le PLU, une servitude commerciale sur certaines artères commerçantes du centre-ville, afin que ce qui est « commerce » reste « commerce ».

Sur le plan urbanistique, nous avons lancé des projets pour remettre du commerce en hypercentre. Notamment le projet urbain du Carré Amiot, sur le site d’un ancien collège,



qui va accueillir le conservatoire d'agglomération et un bâtiment privé destiné à un food-court. Par ailleurs, nous ramenons vers le centre-ville Décathlon qui, présent depuis des années en périphérie, souhaitait s'étendre. L'impossibilité d'une extension en périphérie les a amenés à faire le choix d'implanter le magasin dans le centre, dans le périmètre de l'ORT, l'opération de revitalisation de territoire.

Localismag : *En quoi le programme Action Cœur de ville vient-il soutenir ces projets ?*

Jean-François Debat : Lorsque le programme Action Cœur de ville a été lancé, nous avons donc une certaine avance. Ce que ACV nous a apporté, c'est d'abord l'ORT. Nous sommes en train de créer une SPL ou SEM d'intervention foncière qui permettra l'acquisition de locaux peinant à être remis sur le marché soit parce qu'il faut des travaux d'accessibilité, soit parce que ce sont des locaux potentiellement commerciaux mais qui ont été affectés à des bureaux, soit encore parce qu'ils sont trop petits. Il s'agit alors de réunir des surfaces commerciales. Au-delà du commerce, ACV nous apporte aussi des outils fonciers et financiers pour la rénovation du logement, afin de remettre sur le marché des logements pour les familles. En somme, de redonner de l'attractivité au logement de centre-ville en améliorant son rapport qualité prix.

Localismag : *Vous évoquez les familles... tandis que l'on entend souvent que l'habitat en cœur de ville moyenne serait surtout à envisager pour les jeunes et les seniors...*

Jean-François Debat : Effectivement aujourd'hui, le schéma classique c'est : on habite en centre-ville tant qu'on n'a pas d'enfant, puis on veut une maison donc on va un peu plus loin, on fait les trajets avec deux voitures, puis à 60-70 ans on revient vers le centre pour se rapprocher des services... Ce schéma-là, il existe toujours. En revanche, le Schéma de cohérence ter-

ritoriale implique la limitation de la capacité à occuper de nouveaux fonciers pour construire. Notre objectif : zéro artificialisation nette en 2030. Nous avons déjà dézoné, dans notre PLU, 70 hectares, passés d'« urbanisation future » à « naturel ou agricole ». Et d'ici trois ou quatre ans, 100% de l'urbanisation devra se faire à l'intérieur de la tache urbaine actuelle.

Tous ces éléments sont de nature à rééquilibrer les facteurs de choix des ménages. Il ne s'agit pas de les contraindre. Il s'agit d'avoir une offre alternative en ville, mais aussi une offre de « faubourg », qui soit une offre d'habitat individuel, mais plutôt de terrasse ou de jardin. C'est une question de forme urbaine : celle d'un habitat qui préserve l'individualisation sans être sur le modèle du jardin de plusieurs centaines de m².

La stratégie déployée depuis plus de dix ans porte déjà ses fruits : le centre-ville ne se porte pas mal. La vacance est passée de 13% à 6,5%, on assiste à un retour certes encore modeste de populations vers l'hypercentre...

Localismag : *L'arrivée de la crise et du premier confinement est-elle venue ébranler cette dynamique ?*

Jean-François Debat : Clairement, si l'opérateur du Carré Amiot n'avait pas déjà démarré son projet au moment de la crise, il y aurait renoncé. Il est évident que les perspectives actuelles permettent moins d'envisager de nouveaux développements importants. Les projets engagés par la collectivité se poursuivent. L'incertitude étant : est-ce que l'offre privée, dans le logement et dans le commerce, sera au rendez-vous dans les années qui viennent ?

Localismag : *On évoque beaucoup la nouvelle attractivité des villes moyennes aux yeux de ménages souhaitant quitter les métropoles. Qu'en dites-vous ?*

Jean-François Debat : Pour ceux qui font des déplacements domicile-travail de plus d'une heure, au quotidien, c'est lourd. Donc le télétravail sera un facteur important. Mais

de quoi parle-t-on au juste ? Pour beaucoup, l'idée est de trouver un mode de vie urbain mais avec moins de densité, moins de contraintes. L'image de « la ville à la campagne », c'est peut-être ce qui peut attirer. Mais ensuite, ce qui fixe, c'est le fait de trouver l'ensemble des services publics et privés – y compris l'offre des grandes surfaces et grandes enseignes – répondant aux besoins habituels. Et une offre culturelle et sportive suffisamment dynamique. Alors je dis simplement : venez voir, testez. 80% d'entre eux resteront.

Localismag : *Voyez-vous dans le Plan de relance un levier pertinent pour mener à bien vos projets d'investissement ?*

Jean-François Debat : Nous sommes en début de mandat. Donc nos arbitrages ne sont pas encore faits. Nous, nous demandions à l'État de compenser nos pertes fiscales pour soutenir nos dépenses de fonctionnement permanentes et notre capacité d'investissement. Nous n'avions pas demandé quinze appels à projets avec des financements à la clef... Le Plan de relance apportera certes une amélioration pour soutenir un projet qui était prêt et risquait d'être décalé. Mais l'effet de levier risque de ne pas être suffisant. J'avais pour ma part proposé qu'on passe un contrat sur deux ans : une garantie des recettes, sur la base du niveau de recettes de 2019, contre un engagement d'un certain niveau d'investissement, avec restitution au bout de deux ans pour les collectivités qui n'auraient pas respecté ce niveau. ●

LA FONCIÈRE : un outil ancien qui connaît une nouvelle jeunesse en Cœur de Ville de mobilité

LES EPL : DES OUTILS PERTINENTS POUR PASSER DE LA STRATÉGIE À UNE MISE EN ŒUVRE « SUR MESURE »

forme de SEM, de SPL ou de SEMOP s'avèrent des outils pertinents.

DES LEVIERS AU SERVICE D'UNE DYNAMIQUE LOCALE

Bouleversement des modes de consommation, glissement de zones commerciales et de l'habitat en périphérie, dissociation grandissante entre lieux de résidence, lieux de consommation et lieux d'emplois sous l'effet de l'extension urbaine, impacts écologiques associés à cet étalement urbain : la dévitalisation de certains centres-villes est aujourd'hui au cœur d'une littérature universitaire abondante et ses causes semblent désormais identifiées.

Si le taux de vacance commerciale est un baromètre pertinent pour cerner la dévitalisation, cette dernière demeure une problématique protéiforme avec des origines et des conséquences qui échappent au champ strict de l'activité commerciale. C'est pourquoi, bâtir une stratégie globale de reconquête commerciale en cœur de ville nécessite un travail préalable de diagnostic, visant à identifier non seulement les services et commerces attendus mais aussi les leviers opérationnels à mobiliser en matière d'aménagement urbain, d'accessibilité, de réglementation et de restructuration immobilière.

Outre cette vision globale, le sur-mesure est un principe d'intervention incontournable au regard de la diversité des trajectoires économiques, démographiques et territoriales des villes moyennes, et partant, de situations propres auxquelles elles aboutissent, lesquelles ne peuvent être traitées de manière uniforme.

Pour apporter une réponse globale, adaptée et durable à la dévitalisation économique des centres-villes, désormais au centre des préoccupations depuis le lancement du Programme Action Cœur de Ville qui concerne 222 collectivités petites et moyennes, les entreprises publiques locales qu'elles prennent la

Une constante demeure cependant : des ressources budgétaires contraintes, obligeant les projets portés par les collectivités à faire appel à des moyens extérieurs.

De ce point de vue, l'intérêt des SEM par rapport aux SPL réside dans l'hybridation des moyens publics et privés, une particularité présente dans leur ADN depuis leur création dans les années 50. Les SEM ont développé une expertise et des compétences opérationnelles à même de conduire des opérations de reconquête et de reconversion urbaine, en particulier en ayant la capacité à porter en direct, ou via des filiales dédiées, du foncier et de l'immobilier en vue de sa restructuration et sa remise en marché. Ces SEM offrent ainsi une perspective aux collectivités souhaitant se donner des moyens concrets d'assurer le maintien et la consolidation de l'activité économique en centre-ville.

En effet, ces structures constituent des véhicules intéressants, susceptibles d'engager des chantiers tenant à l'adaptation du foncier, à la consolidation de l'offre de logements et à la reconfiguration de l'immobilier commercial et d'activité au sein de centres-villes fragilisés.



UNE APPÉTENCE RENOUVELÉE POUR CES OUTILS

La mise à l'agenda politique de la crise des Cœurs de Ville a redonné un intérêt considérable au secteur de l'économie mixte. Ainsi, pour l'année 2019, plus de 80 projets de création ou de développement SEM ou de filiales de SEM foncières ont été recensés au sein des 222 villes du Programme Action Cœur de Ville, dont une dizaine a été accompagnés par des solutions d'investissement proposées par la Banque des Territoires.

La Banque des Territoires, en tant qu'actionnaire et/ou prêteur, peut s'engager aux côtés des collectivités soit dans la consolidation en fonds propres de SEM existantes et/ou dans la constitution de filiale de SEM. Elle peut aussi participer à la création d'une SEMOP dans le cadre d'un projet d'aménagement global et sur un périmètre urbain identifié, sous réserve que le projet d'aménagement global réponde bien à la définition d'objet unique.

Le périmètre d'intervention de ces sociétés foncières ainsi que leur objet est propre à chaque territoire parce que nous l'affirmons, chaque dynamique territoriale est singulière et nécessite d'être accompagnée en fonction de besoins spécifiques bien identifiés. L'économie mixte, outil créé à l'initiative des collectivités peut ainsi être utilement mobilisée en cœur de ville pour réaménager les espaces publics, intégrer des mobilités douces, structurer le commerce, les services, les équipements de proximité, pour requalifier les étages vacants et développer le logement en centre-ville, ou encore anticiper les mutations et le renouvellement du tissu économique et immobilier.

DES FONCIÈRES DÉDIÉES À LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

L'intervention de la Banque des Territoires permet d'accompagner la redynamisation des cœurs de ville en privilégiant la structuration de l'outil le plus opérationnel dans chaque territoire. Différents formats de sociétés foncières co-existent aujourd'hui au service des Cœurs de Ville : depuis la foncière régionale, en capacité de mutualiser des moyens financiers complémentaires (fonds régionaux, fonds européens) jusqu'à la microfoncière répondant à un besoin spécifique local.

La force de ces structures n'en demeure pas moins de « *mettre en musique* » une partition globale en termes d'actions de redynamisation des Cœurs de Ville dans une logique multi-activités intégrant à la fois les questions de logement, d'activité économique, sociale et culturelle, de bureaux, de commerces voire de mobilité urbaine et de stationnement.

Parce que ce sont des entreprises, ces SEM et filiales de SEM ont vocation à être viables sur le plan économique. D'où l'attention portée au montage de projet via l'accompagnement d'étude de marché sécurisant et fiabilisant leur modèle économique. En 2019, ce sont en conséquence plus de 11 millions d'euros qui ont été investis dans ces sociétés foncières dédiées à la revitalisation des cœurs de villes. À noter que de façon exceptionnelle et dans le respect de la réglementation relative aux aides d'État, une subvention d'investissement d'équilibre peut être demandée aux partenaires publics.

Très concrètement, les SEM ou leurs filiales foncières permettent d'ac-

quérir des locaux et des espaces en centre-ville, de les réhabiliter et d'y installer des entreprises, des commerces et même des logements à titre transitoire.

À Belfort, la société SEMAVILLE, société foncière commerciale, a ainsi été créée avec l'objectif prioritaire de racheter des espaces sur un axe stratégique du centre-ville - l'avenue Jean Jaurès - et de les destiner aux commerçants à des loyers attractifs.

Autre exemple à Angoulême, la création de la SAS Immobilière Charente, filiale de la SEM Territoire Charente répond la volonté du département et des autres collectivités locales de se doter d'un outil souple, qui peut se porter acquéreur de locaux en centre-ville, pour les réhabiliter et les proposer à des entreprises et des commerces, avec le souci d'ancrer les conditions de la création de richesse en centre-ville. ●

L'AUTEUR

Michel-François Delannoy est le responsable du pilotage des Programmes Territoriaux de la Banque des Territoires : Action Cœur de Ville ; Petites Villes de Demain, Plan de Soutien au Commerce.

Sociologue de formation, il a travaillé d'abord dans le domaine de la création d'entreprise puis a été consultant sur les sujets de développement économique et urbain. Il a exercé des fonctions électives et a contribué au développement de filières économiques, notamment dans le champ des industries créatives.



Entretien avec Frédéric CHÉREAU

Maire de Douai (Nord)

“ Un centre-ville peuplé permet de résoudre les problèmes des commerces ”

📍 Publié le 4 décembre 2020 par Fabienne Proux / Localtis

Pour le maire de Douai dans le Nord, qui a perdu plus de 10 000 habitants en 50 ans, la revitalisation du centre-ville passe d'abord par son repeuplement. Pour ce faire, il compte attirer les cadres et réhabiliter les quelques 2.000 logements vacants et dégradés. Action Cœur de ville offre non seulement de la notoriété, mais aussi de l'ingénierie et des financements.

Localtismag : Pourquoi avoir fait de la question de l'habitat une priorité dans le programme Action Cœur de ville ?

Frédéric Chéreau : Depuis 1968, Douai a perdu un cinquième de sa population. La ville ne compte plus que 39 000 habitants contre 50 000. Les raisons tiennent à la fois à la baisse générale de population dans le bassin minier et au départ des familles des centralités urbaines au profit de leur périphérie à la recherche d'habitat individuel plus récent avec jardins et garages. Dès lors, de plus en plus de logements restent inoccupés. La vacance dans certains endroits du centre-ville de Douai atteint 20%, ce qui me préoccupe autant voire plus que la fermeture des commerces qui n'est à



mon sens que la face visible de l'iceberg. Je suis convaincu qu'un centre-ville peuplé et de manière mixte, y compris avec des ménages à pouvoir d'achat, permet de résoudre une grande partie des problèmes des commerces.

Localtismag : *Quelle est votre stratégie pour repeupler le centre de Douai ?*

Frédéric Chéreau : Elle repose sur deux axes. Le premier consiste à changer l'image de la ville afin d'attirer des cadres de la métropole lilloise, pour qu'ils achètent à Douai où l'immobilier est 4 fois moins cher qu'à Lille. Le deuxième axe concerne la rénovation du bâti existant constitué pour la plupart de petits collectifs anciens, afin de pouvoir accueillir des jeunes en début de parcours résidentiel. Nous estimons la proportion de logements dégradés vacants à environ 10% du parc du centre-ville, soit près de 2.000 logements. L'objectif est d'en remettre sur le marché une centaine par an. Tout l'enjeu va notamment consister à faire adhérer les propriétaires privés à ce projet.

Localtismag : *Comment comptez-vous procéder ?*

Frédéric Chéreau : Nous allons proposer aux propriétaires des aides dont des exonérations fiscales afin qu'ils s'engagent dans une démarche de rénovation. On peut aussi leur proposer de conventionner leur logement qui deviendra juridiquement un logement social. Douai étant confronté à un problème de marchands de sommeil, nous comptons sur le dispositif du « permis de louer » que l'agglomération du Douaisis compte mettre en œuvre, pour distinguer les propriétaires honnêtes susceptibles d'être aidés. Quant aux promoteurs, ils commencent déjà à nous solliciter grâce notamment à Action Cœur de ville.

Frédéric CHÉREAU,
Maire de Douai (Nord)



© Maresse Delétre - Service Communication Ville de Douai

Localtismag : *Que vous apporte Action Cœur de ville dans cette stratégie de reconquête ?*

Frédéric Chéreau : Etre conventionné Action Cœur de ville est comme un message passé aux partenaires que nous avons un projet de fond et une stratégie d'ensemble validée par l'Etat et soutenue par la région et l'agglomération. Cela donne confiance et conforte l'image de la ville. Par exemple, Action Cœur de ville a permis de donner une visibilité nationale à l'acquisition et la transformation d'un très beau bâtiment en cœur de ville pour réinstaller une librairie, Le Furet du Nord. De plus, nous avons accès à des outils importants comme ceux de la Banque des Territoires, d'Action logement, de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Localtismag : *D'autres projets sont-ils déjà engagés ou prévus ?*

Frédéric Chéreau : Certainement, à commencer par la réhabilitation d'une ancienne caserne que nous avons réussi à inscrire au titre des « Monuments historiques », ce qui ouvre droit à défiscalisation. Le programme mené avec Histoire et Patrimoine porte sur la création de 120 loge-

ments dont une centaine a été commercialisée en quelques mois et d'une résidence services pour seniors. Nous prévoyons aussi de relocaliser la médiathèque vieillissante dans le centre-ville. Nous sommes en négociation avec un propriétaire qui possède plusieurs beaux immeubles avec des cellules commerciales en rez-de-chaussée. L'acquisition de ces 6 bâtiments pourrait être l'occasion d'apprendre à travailler avec les partenaires de la foncière que nous allons créer, sur un programme mixte : logements, commerces gérés par la foncière et reconfiguration du cœur d'ilot.

Localtismag : *En quoi consiste cette foncière ?*

Frédéric Chéreau : Cet outil qui pourrait voir le jour au cours du premier semestre de 2021 aurait vocation à assurer la gestion des commerces et peut-être la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations de rénovation. La Banque des Territoires en serait l'actionnaire majoritaire aux côtés du bailleur Maisons et Cités, et peut-être la SEM départementale, ainsi que plusieurs collectivités territoriales. Par ailleurs, le service urbanisme de la ville va être renforcé pour mettre en vente sur appel à projets un certain nombre de bâtiments vides que possède la ville. ●

RENOUVELLEMENT URBAIN

UN ÉCOQUARTIER DYNAMISE LE CENTRE DE MONTBÉLIARD (25)

📍 Publié le 17 avril 2019 par VICTOR RAINALDI / Territoires Conseils

En construisant l'écoquartier des Blancheries, la ville de Montbéliard procède à une opération de recyclage urbain qui permet de densifier l'habitat tout en renforçant l'attractivité du centre-ville. Ce projet d'une durée de vingt ans a exigé patience et persévérance. À la clé, des résultats très encourageants.



Montbéliard a connu la même évolution que beaucoup de villes comparables. Après un pic de population à 32.000 habitants en 1982 elle en a perdu près de 7.000 et son centre dépeuplé a mal vieilli. L'attrait de la maison avec jardin dans la périphérie et les communes limitrophes a fait son œuvre, comme partout ailleurs. Parmi les nombreuses actions prises par les édiles (voir encadré), celle de construire un écoquartier sur le site des Blancheries, à proximité immédiate du cœur de ville, revêt une dimension emblématique de leur volonté de reconquête.

QUARTIER EN DÉCLIN

À la fin des années 1990 le quartier des Blancheries compte une trentaine de maisons, souvent habitées par des personnes âgées qui n'ont pas toujours les moyens de les entretenir correctement. Environ 200 garages alignés en rangées complètent les surfaces construites. Les élus prennent alors la décision d'en faire une zone d'aménagement concerté (ZAC) et la ville prend la maîtrise du foncier au fil des ans à l'occasion des successions, des ventes et de démarches amiables. « Ces opérations de rachat se déroulent sur

une bonne douzaine d'années », indique le maire de Montbéliard, Marie-Noëlle Biguinet.

ADAPTER LA CONSTRUCTION À LA ZONE INONDABLE

Progressivement, le projet d'écoquartier des Blancheries prend forme. Il s'inscrit dans le plan d'occupation des sols puis dans le plan local d'urbanisme (PLU) de 2016 et dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Situés au bord de la rivière l'Allan, les nouveaux immeubles reposent sur des pilotis dont les dimensions sont calculées pour protéger les édifices et les personnes en cas de crue centennale. Ils ne comportent ni sous-sol ni habitations en rez-de-chaussée et le parking de 400 places est hors sol. Un parking indispensable dans ce quartier piétonnier sillonné de pistes cyclables.

LOGEMENTS PLÉBISCITÉS

Début 2019, 60 logements sont déjà habités. Une centaine d'autres verra le jour d'ici à 2020. Parmi les logements achevés, 40 sont sociaux et ont fait l'objet d'environ 200 demandes d'attribution, ce qui donne une idée de l'attractivité retrouvée de ce quartier.

Des activités tertiaires (un bureau d'études, des activités paramédicales et une mutuelle) occupent 2.000 m² de bureaux. Un conservatoire de musique est en cours de construction. Autres atouts, la gare de Montbéliard est toute proche, de même que les commerces de centre-ville ainsi que des services et des équipements publics.



OPTIMISER LE FONCIER PAR LA DENSIFICATION DE L'HABITAT

L'ensemble de l'écoquartier des Blancheries occupe une surface de 3,5 hectares. « Nous avons optimisé le foncier en construisant de petits immeubles de quelques étages là où il n'y avait que des maisons », fait valoir le maire. À terme la population du quartier pourrait atteindre environ 400 habitants soit environ quatre fois plus qu'avant le projet de réaménagement.

LA VILLE COOPÈRE AVEC UN OPÉRATEUR PUBLIC

Le projet d'écoquartier est porté par l'opérateur public Sedia, une société d'économie mixte financée par plusieurs

collectivités parmi lesquelles figurent les villes de Besançon et Montbéliard, le Pays de Montbéliard Agglomération et le département du Doubs. Concessionnaire de l'aménagement du quartier et donc maître d'ouvrage délégué, la Sedia gère l'ensemble des opérations de démolition, de reconstruction, d'aménagement des espaces publics et la commercialisation.

Les premiers logements livrés dans l'écoquartier des Blancheries, qu'ils soient sociaux, en copropriété ou en accession, ont obtenu un franc succès. « Près de 200 personnes sont déjà venues s'y installer, notamment des familles avec enfants. Elles vont générer d'importants flux en centre-ville et contribuer à faire revivre la commune, ses écoles, ses commerces et ses équipements culturels et sportifs. »

STRATÉGIE GAGNANTE

« Un maire est toujours satisfait de voir sa ville gagner des habitants », sourit Marie-Noëlle Biguinet. « L'écoquartier est une pierre de plus à l'édifice de reconquête du centre-ville. Je suis persuadée que si l'on propose une offre de logements et un environnement attractif, les habitants reviendront », affirme le maire de Montbéliard. ●

**RETROUVEZ TOUTES LES
EXPÉRIENCES RÉUNIES
PAR TERRITOIRES CONSEILS
SUR LA PLATEFORME
BANQUESTERRITOIRES.FR/
TERRITOIRES-CONSEILS**

ACTIONS POUR REDYNAMISER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE

La ville est engagée dans plusieurs actions qui contribuent directement ou indirectement à redynamiser son centre-ville et ses quartiers périphériques. Retenue dans le plan Action cœur de ville, elle va initier des actions dans des poches d'habitat où le foncier se libère. Par exemple, l'ancienne sous-préfecture, un beau bâtiment du XIX^e siècle, a été rachetée par la ville

avec le projet d'y construire une vingtaine de logements familiaux avec des parkings dans son enceinte. Une opération de renouvellement urbain sur le quartier de la Petite Hollande (8.000 habitants) est en cours depuis le début des années 2000 avec l'objectif de reconstruire des logements sociaux, des copropriétés, des maisons, un pôle de services et un centre commercial. ○



Entretien avec **Jérôme BALOGE**

Maire de Niort (Deux-Sèvres)

“ Les friches affichent un réel potentiel pour contrecarrer l'étalement urbain ”

📍 Publié le 3 décembre 2020 par Morgan Boëdec / MCM Presse pour Localtis

Pour Jérôme Baloge, maire de Niort (Deux-Sèvres), la reconversion de friches permet de limiter les effets néfastes de l'étalement urbain et la première grande opération menée sous sa première mandature a été l'occasion de gagner des espaces publics et d'améliorer l'attractivité du centre-ville, en l'étendant. Mais lorsqu'il s'agit de porter des logements, le coût du recyclage foncier peut être un frein, selon lui.

Localtismag : *Le recours au fonds friches du plan de relance soulagera-t-il les collectivités pour faire face au coût du recyclage foncier ?*

Jérôme Baloge : Ce fonds du plan de relance doté de 300 millions d'euros et les appels à projets qui suivent représentent assurément une bonne nouvelle. Surtout pour les collectivités qui ont un projet de résorption de friche présentant un fort déficit foncier. Construire « la ville sur la

ville » exige une ingénierie complexe et sollicite des études préalables. Ce fonds devrait contribuer à les financer. Mais une fois passée cette phase amont, le risque n'est-il pas de voir se prolonger l'incertitude ? L'Ademe appuie des projets de travaux grâce à une dotation France Relance sur deux ans (les premières candidatures sont à transmettre avant le 25 février 2021, ndlr). Mais qu'en sera-t-il après sachant que ces opérations de recyclage de friches entraînent des délais très longs ?

Localtismag : Le coût du recyclage foncier reste donc un sujet...

Jérôme Baloge : Effectivement, porter des opérations déficitaires n'est jamais évident. A fortiori quand il s'agit d'aménager des logements dans nos villes moyennes, où le marché est souvent détendu. Ce problème d'écart de coût entre la construction d'un logement neuf et celui d'une rénovation sur de l'ancien n'est pas solutionné.

« L'essentiel fut de trouver la bonne équipe pour orchestrer cette métamorphose d'un espace à la fois très industriel et à forte valeur »

Localtismag : Avez-vous rencontré cette difficulté dans le projet phare de votre première mandature, la reconversion de Port Boinot ?

Jérôme Baloge : Moins car il s'agit de réhabiliter une friche industrielle non pour gagner des logements mais des espaces publics. Avec cette reconversion des anciennes usines de chamoiserie et de ganterie Boinot, ce sont 25.000 m² d'espace paysager qui s'offrent aux habitants en plein hypercentre. Lancée en 2015, l'opération est presque achevée, les espaces extérieurs et les hangars accueillant des loisirs sportifs, du tourisme et de la culture viennent d'être inaugu-

Jérôme BALOGE,
Maire de Niort
(Deux-Sèvres)



© DMR

rés. Coûteux mais vital pour le centre-ville, ce projet étend celui-ci et accroît sa désirabilité. Pour avancer par séquences et dépolluer les sols, nous avons bénéficié d'aides de l'Union européenne et de l'Etat. Peu d'obstacles nous ont en fait empêché de travailler. L'essentiel fut de trouver la bonne équipe pour orchestrer cette métamorphose d'un espace à la fois très industriel et à forte valeur environnementale. Le binôme formé par le paysagiste Loïc Mareschal et l'architecte Franklin Azzi a su trouver une coordination imparable.

Localtismag : En quoi cette réhabilitation est-elle liée à la démarche de labellisation « Pays d'art et d'histoire » à laquelle Niort concourt ?

Jérôme Baloge : Port Boinot accueillera dans l'ancien séchoir des usines une antenne de l'office de tourisme et un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (Ciap). Quand du bâti est restitué, l'enjeu est de trouver des occupants. Les appels à manifestation d'intérêt (AMI) sont là pour cela. Port Boinot est un site charnière. Il fait le lien

entre la Sèvre et le centre-ville, et entre d'un côté la Sèvre sauvage et de l'autre la Sèvre canalisée. De cette confluence naît un paysage unique. Port Boinot était la pièce manquante d'un parc naturel urbain, à partir duquel s'étend le territoire du Marais poitevin. Il constitue le point de départ d'itinéraires pédestres, cyclistes ou en canoë pour découvrir ce patrimoine.

Localtismag : Avez-vous d'autres projets de reconversion de friches ?

Jérôme Baloge : Sur le site de l'ancien incinérateur de Souché, que nous avons démantelé, nous allons implanter une déchetterie flambant neuve et plus grande. Ailleurs, des pavillons sociaux laissés vacants depuis dix ans ont été démolis pour intégrer l'ensemble dans un nouvel écoquartier. En règle générale, de ces friches urbaines ou industrielles, on retient l'idée qu'on les voit sans trop les voir dans la ville. Or elles affichent un réel potentiel pour contrecarrer l'étalement urbain et ses effets néfastes. Et pour éviter d'artificialiser du foncier là où on n'en a pas besoin. ●

À VIRE NORMANDIE, UN SERVICE D'AUTOPARTAGE AVEC DES VÉHICULES SANS PERMIS (14)

Depuis février 2018, la commune nouvelle Vire Normandie propose des véhicules électriques en autopartage : quatre véhicules classiques et quatre voitures sans permis. Baptisé Ecomobil, le service rencontre un vif succès, même si la mise en service des véhicules sans permis est plus compliquée.

📍 Publié le 17 janvier 2020 par STÉPHANIE LE DANTEC / Territoires Conseils

Territoire TEP CV (territoires à énergie positive pour la croissance verte), la commune nouvelle de Vire Normandie (18.000 habitants) a obtenu une subvention pour développer l'autopartage de véhicules électriques. «C'est une solution de déplacement écologique, à faible coût. En outre, la collectivité a saisi cette opportunité pour lancer une offre de voitures sans permis à destination des habitants les plus précaires», souligne le responsable énergie-environnement mobilité à la commune nouvelle, Alexandre Dochler. Un enjeu important : en effet, sur ce territoire où le taux de pauvreté est de 13,6% (22% pour les moins de 30 ans), ce sont 17,5% des ménages qui ne possèdent pas de voiture. Une convention a été signée pour deux ans avec une société privée d'autopartage, qui gère le service de réservation en ligne des huit véhicules électriques, dont les quatre sans permis (voir encadré).

VÉHICULES CLASSIQUES : SUCCÈS IMMÉDIAT ET NOUVELLES RÈGLES POUR ASSURER LA ROTATION

Dès la première année, la location des quatre véhicules classiques, stationnés à la fois, en plein centre-ville et sur le parking de la gare, rencontre un franc succès : 1.300 locations sont enregistrées en 2018, par 63 usagers différents, pour un montant de recettes de 9.371 €. « Certains usagers réservaient les véhicules presque tous les jours, indique le responsable. Pour assurer une répartition équitable entre usagers, les élus ont décidé de limiter le nombre de locations à

10 par mois, avec un délai de réservation de 10 jours. » Les statistiques montrent que cette décision a eu l'effet escompté : augmentation de 50% du nombre de bénéficiaires.

VOITURES SANS PERMIS, VERS UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

Les quatre véhicules sans permis sont stationnés à proximité d'équipements publics plus excentrés (école, salles de sport, centre socioculturel, quartiers fragiles). La mise en œuvre du service s'est heurtée à plusieurs difficultés. « À la suite d'une défection du constructeur choisi initialement, nous avons dû choisir à la hâte une autre marque de véhicules, qui ne nous donnent pas pleinement satisfaction, explique le responsable. S'y sont ajoutées des dégradations (boîtes à clés forcées, vols de câbles d'alimentation, etc.), qui ne se produisent pas sur les autres véhicules classiques. Ce phénomène nous amène à réfléchir à une gestion différenciée des véhicules sans permis et un parcage plus surveillé. »

VÉHICULE POUR PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE À VENIR

Début 2020, un véhicule électrique dédié aux personnes à mobilité réduite (PMR) sera mis en service. La collectivité a fait appel à une société spécialisée pour adapter le poste de conduite et permettre le transfert d'un fauteuil. « Ce véhicule sera prioritairement destiné aux PMR, mais il pourra être conduit par une personne

valide si la demande PMR est faible », précise le responsable.

EXTENSION DU SERVICE À L'ÉTUDE

L'équilibre financier du service n'est pas complètement atteint, avec 14.000 € de charges (fourniture de boîtes à clés, systèmes de géolocalisation, locations de batteries, nettoyage des voitures, etc.) pour 12.000 € de recettes. Cependant, au regard du succès rencontré, l'achat de nouveaux véhicules électriques est à l'étude pour les implanter dans le quartier sud de la ville et dans les bourgs des communes déléguées.

PLATEFORME DE RÉSERVATION EN LIGNE

Vire Normandie fait appel à l'opérateur privé Clem' qui met à disposition une plateforme de réservation en ligne. Celle-ci permet aux personnes de gérer en toute autonomie l'accès à ce service de la ville. La voiture est utilisable de 5h30 à 21h30 et doit être déposée à la station d'emprunt. ●

UNE EXPÉRIENCE
À RETROUVER
SUR LA PLATEFORME
[BANQUEDESTERRITOIRES.FR/
TERRITOIRES-CONSEILS](http://BANQUEDESTERRITOIRES.FR/TERRITOIRES-CONSEILS)

La Banque des Territoires, partenaire du Programme Action cœur de ville, apporte son concours en ingénierie et en financement aux projets de revitalisation des centres-villes. Dans le cadre du plan de relance, elle mobilise 1 milliard d'euros pour soutenir le commerce de centre ville durement frappé par la crise.

LA BANQUE DES TERRITOIRES DÉPLOIE UN MILLIARD D'EUROS pour soutenir le commerce en centre-ville

Financement de diagnostics commerciaux, de managers de centre-ville, de solutions numériques ou encore de foncières commerciales : la Banque des Territoires mobilise un milliard d'euros pour soutenir la reprise et la relance du commerce de centre-ville, a indiqué son directeur général, Olivier Sichel, mardi 6 octobre. Exemples d'opérations déjà lancées à Châteauroux, Béthune ou encore La Roche-sur-Yon.

📍 Publié le 6 Octobre 2020 par MICHEL TENDIL / Localtis

Un mois après la présentation de la contribution de la Caisse des Dépôts au plan France Relance, le directeur général de la Banque des Territoires, Olivier Sichel, est revenu dans le détail, mardi 6 octobre, sur les mesures qui concernent le commerce. Pas moins d'un milliard d'euros seront ainsi mobilisés par la Banque des Territoires en direction du commerce de centre-ville, tant pour «soutenir immédiatement la reprise» que pour s'inscrire à plus long terme dans la relance. « On s'attend à une augmentation de 15 à 30% des faillites de commerces de centre-ville », a alerté Olivier Sichel, lors d'une conférence de presse en ligne, précisant que «70% des commerces de villes moyennes sont des commerces indépendants qui sont souvent seuls face à la crise». «Le commerce est absolument essentiel à la vitalité des territoires. Nous avons un rôle pour apporter de la ressource, des outils, des méthodes pour soutenir la dynamisation», a-t-il souligné, précisant que le programme Action cœur de ville lancé il y a trois ans avait déjà mis en lumière « des tendances assez fortes de fragilité ».



SHOP'IN

Dans ce contexte de grande incertitude, la Banque des Territoires entend tout d'abord aider les collectivités à mesurer les effets de la crise sur leur tissu commercial, en finançant à 100% des diagnostics territoriaux. Ce dispositif baptisé « Shop'in » vise 700 collectivités en six mois. Châteauroux (Indre) a été la première à en bénéficier. L'aide avait deux objectifs : « identifier l'impact de la crise sur le commerce de centre-ville et identifier les leviers pour mettre en place un plan d'action », a témoigné Gil Avérous, maire de la ville. « Cette étude a permis de faire le point sur la situation des commerçants » afin de « limiter au maximum la casse ». « Les commerces sont rassurés de se sentir épaulés par la collectivité », a-t-il apprécié.

NUMÉRISATION DES COMMERCES

Selon l'élu, l'étude a aussi mis en lumière la nécessité « de renforcer la numérisation de nos commerces ». Un point sur lequel la Banque des Territoires souhaite être aux avant-postes. Car pour Olivier Sichel « il n'y a pas de raison que le commerce électronique soit réservé aux grandes enseignes, notamment américaines ». La Banque des Territoires accorde ainsi des subventions forfaitaires de 20.000 euros pour développer des solutions de type monnaies locales, sites de vente en ligne, e-réservation, click & collect... L'objectif : accompagner 350 communes en six mois. La ville de Béthune (Pas-de-Calais) a ainsi pu développer une application « Béthune Shop » téléchargeable sur smartphone. Elle permet de connecter commerçants et consommateurs, de leur adresser des messages : bons plans, promos, événements... « Il faut passer d'un modèle monodistributif à multicanal », conseille le maire Olivier Gacquerre, qui développe une stratégie de « Smart City ». La ville envisage déjà le développement d'une nouvelle version « qui va aller beaucoup plus loin » à partir du mois de novembre, grâce notamment à un partenariat avec leboncoin.

La Banque des Territoires contribue aussi au recrutement de « managers de centre-ville avec une subvention de 20.000 euros par an pendant deux ans.

LES FONCIÈRES, « UN FORMIDABLE EFFET DE LEVIER » CONTRE LA VACANCE

À côté de ces mesures dites de « reprise », la Banque des Territoires souhaite aider les collectivités à entreprendre des opérations de restructuration. Elle prévoit ainsi une enveloppe 800 millions d'euros pour la constitution de 100 foncières commerciales à travers le pays (300 millions d'euros en investissements et 500 millions en prêts) afin

“ L'étude a aussi mis en lumière la nécessité de renforcer la numérisation de nos commerces. ”

de requalifier 6.000 commerces. « C'est un formidable effet de levier pour les vacances commerciales mais également pour l'habitat, le bureau et l'artisanat », a salué Françoise Raynaud, présidente d'une des premières foncières créées dans le cadre du programme Action cœur de ville : Métropolys Oryon, située à La Roche-sur-Yon (Vendée). Cette foncière s'appuie sur une SEM préexistante et intervient sur toutes les communes de l'agglomération. « Il faut considérer une foncière comme un outil de portage de transition sur des opérations qui ne rendraient pas forcément un modèle économique viable », a-t-elle développé,

voyant là un outil de « reconquête » et « d'attractivité » du centre-ville. À condition « d'intervenir sur des ensembles mixtes logement/commerces pour contribuer à la réduction de la vacance résidentielle et commerciale (...) et favoriser le retour des activités tertiaires en centre-ville ». Ce modèle permet de « démultiplier les capacités d'investissements ». La Banque des Territoires apporte 80% en comptes courants alors qu'elle ne détient que 45% du capital. La Banque des Territoires prévoit par ailleurs une enveloppe de 100 millions d'euros en conseil et investissements pour développer de nouveaux formats commerciaux : circuits courts, ventes directes, nouvelles solutions de logistique urbaine... Enfin, une ligne de 10 millions d'euros est ouverte pour financer, au côté de Bpifrance, des appels à projets visant à promouvoir l'entrepreneuriat dans les coeurs de ville.

LES FONDS RÉGIONAUX TRÈS ACTIFS DANS LE TOURISME

Alors que bars et restaurants ne voient pas le bout du tunnel avec les nouvelles restrictions sanitaires, Olivier Sichel a rappelé que la Banque des Territoires était également présente au côté des régions dans les fonds d'aides qu'elles ont mis en place au tout début de la crise (en plus des dispositifs de l'État tels que le fonds de solidarité ou le PGE). Elle a ainsi apporté 144 millions d'euros sur les plus de 500 millions que mobilisent ces fonds. Ces derniers sont « très actifs dans le secteur de la restauration et de l'hôtellerie », a indiqué Olivier Sichel. La première version du fonds de la région Sud a été « intégralement consommée » et a été « rechargée avec le président Muselier ». 33 millions d'euros ont déjà été versés pour les commerces de la région. « Ce n'est pas étonnant car la région est très orientée vers le tourisme. (...) 20% en moyenne des fonds vont vers les commerces/restauration/tourisme », a-t-il commenté. « Dans la région Grand Est qui est le premier fonds qu'on a monté avec le président Jean Rottner, on a moins consommé mais c'est une région un peu moins touristique. » ●

URBY : la Banque des Territoires et le groupe La Poste s'engagent en faveur de solutions urbaines responsables

Face aux enjeux liés à la circulation des marchandises en ville, la question de la maîtrise et de la fluidité des flux est un point clé. Les livraisons en tout genre génèrent des nuisances importantes (congestion, pollution atmosphérique et sonore) dans les territoires. C'est pourquoi la Banque des Territoires et le Groupe La Poste ont décidé d'unir leurs forces et s'engagent ainsi dans le développement de solutions responsables de livraisons de marchandises en centre-ville. Retour sur l'une d'entre elles : Urby.

Filiale du groupe postal dédiée à la logistique urbaine, Urby est une solution qui repose sur la mutualisation et l'optimisation des livraisons. À partir de plusieurs sites en ville, Urby propose des services de stockage et de livraison urbaine aux transporteurs, messagers, commerçants, artisans, collectivités, entreprises et particuliers, en utilisant des véhicules à faible niveau d'émissions et des vélos. Les bénéfices ? Des villes moins congestionnées et plus respirables pour ses habitants.

Pour soutenir le développement de la société, la Banque des Territoires et le Groupe La Poste ont procédé à une augmentation du capital de la société via un investissement conjoint de 34 millions d'euros. À l'issue de cette opération, La Poste et la Banque des Territoires détiendront respectivement 60% et 40% de la société (précédemment détenue à 100% par le Groupe La Poste). Cet engagement s'inscrit notamment dans la lignée des actions de la Banque des Territoires pour des territoires plus durables.

TRANSPORT, MOBILITÉ DURABLE

Le secteur des transports évolue vers une mobilité intelligente et durable pour répondre à des besoins croissants de mobilité, en tenant compte des contraintes économiques et des enjeux écologiques.





La page urbaine, Redynamisation du centre-ville de Brive

 **Une réalisation de la Direction Régionale de Nouvelle Aquitaine**
La Banque des Territoires soutient la ville de Brive dans la redynamisation de son centre-ville.



Zoom

Avec « La page urbaine », Frédéric Soulier veut écrire un nouveau chapitre de l'histoire de Brive pour les prochaines années dans sa démarche de re-dynamisation du centre-ville. La commune perd en effet des habitants depuis 40 ans, or ce projet permettra d'aboutir à la création d'un pôle économique rayonnant sur les 3 départements limitrophes et de former un territoire triangulaire Brive-Périgieux-Cahors.

La Banque des Territoires, la banque de l'intérêt général qui soutient les collectivités dans le développement de leur attractivité, accompagne ce projet pour un financement total de 50 000 €. Il est question de travailler sur la fluidité du trafic du cœur de ville mais aussi de s'attaquer fermement à l'habitat, à une rénovation urbaine et aux travaux de la Halle alimentaire.



À retenir

Vers un territoire plus attractif

Modalités d'intervention de la Banque des Territoires

- Participation au capital
- Soutien financier de 50 000 €
- Accompagnement à la signature de la convention cadre de l'Action cœur de ville

LE PROJET EN BREF

[2016]

Présentation de la page urbaine

[2019]

Livraison des travaux

CHIFFRES CLÉS

Objectif d'ici 2026
50 000 hab

Soutien financier
50 K€



© Mairie de La Roche-sur-Yon

EN CHIFFRES

5,3M€

D'INVESTISSEMENT
TOTAL

1,2M€

FONDS
PROPRES

Redynamisation du centre-ville de La-Roche-Sur-Yon

📍 **Une réalisation de la Direction Régionale des Pays de la Loire**
La Banque des Territoires soutient l'Agglomération et la Commune de La Roche-sur-Yon
pour renforcer l'attractivité et la qualité de vie du territoire yonnais

Luc Bouard, président de La Roche-sur-Yon Agglomération et maire de la commune de la Roche-sur-Yon et Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts ont signé la convention de partenariat visant à favoriser l'attractivité et la qualité de vie du territoire de l'agglomération de la Roche-sur-Yon, en présence de Benoît Brocart, préfet de la Vendée, et de Sophie Errante, députée de Loire-Atlantique et présidente de la Commission de surveillance de la Caisse des Dépôts.

Cette convention de partenariat entre la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) et le territoire yonnais répond aux enjeux clairement exprimés par les collectivités en matière de tourisme, de développement économique innovant et éco-responsable, de redynamisation des centralités en cœur de ville et en cœurs de bourg, en prenant en compte la mobilité et les nouveaux modes de transport durable, mais aussi sur les sujets du grand-âge, de la dépendance, de la transition énergétique et de la préservation de la biodiversité. Elle lie les deux partenaires jusqu'en 2026.

Pour l'ensemble des actions identifiées, les interventions de la Banque des Territoires pourront prendre les formes de crédits d'ingénierie, d'expertise, de financement et d'investissement.

UNE FONCIÈRE « ACTION CŒUR DE VILLE » POUR DÉVELOPPER LE COMMERCE YONNAIS : UNE PREMIÈRE EN FRANCE

Les statuts de la SAS Métropolys, première foncière « Action Cœur de Ville » en France, signés le jour même, viennent concrétiser le partenariat. La SAS Métropolys, constituée avec la SEM Oryon, exercera son activité de foncière de bureaux, de commerces et de logements, sur les deux territoires « Action Cœur de Ville » de la Vendée (l'agglomération de La Roche-sur-Yon et la communauté de communes du Pays-de-Fontenay-leComte) pour développer les commerces de centre-ville. Les trois premières opérations porteront sur le territoire de La Roche-sur-Yon, avec l'acquisition de deux commerces situés dans le quartier des halles, et la création d'une

filiale de la SAS Métropolys pour acquérir le château des Oudairies avec un opérateur privé.

Pour financer ces premières acquisitions, la SAS Métropolys sera dotée d'1,2 M€ de fonds propres, dont 775 K€ apportés par la Banque des Territoires.

La foncière investira pour plus de 5,3 M€ sur le territoire de La Roche-sur-Yon dans un premier temps. Une étude sera par ailleurs cofinancée par la Banque des Territoires pour identifier de nouveaux concepts commerciaux, de nouvelles marques et produits pour le centre-ville de La Roche-sur-Yon, en cohérence avec son schéma de développement commercial, tout en tenant compte de l'évolution de l'offre existante. Cette étude alimentera le Plan d'action commercial de la SAS Métropolys.

LA ROCHE-SUR-YON, TERRITOIRE D'INDUSTRIE : UN HÔTEL D'ENTREPRISES EN VUE

Cet accord prévoit aussi un premier investissement de la Banque des Territoires dans le cadre du programme national « *Territoires d'Industrie* » dont bénéficie la Roche-sur-Yon Agglomération, par une prise de participation dans la SCI Robotix Immo, aux côtés de la SEM Oryion et de la SEM régionale des Pays de la Loire, « *Solutions&co* ». Cet investissement permettra la création d'un hôtel d'entreprises. L'investissement 2 pour la Banque des Territoires pourrait se situer aux alentours de 400 K€. Cette foncière est la première créée en France dans le cadre du programme « *Territoires d'industrie* ». « *Action Cœur de Ville* » : étude sur le nouveau parc des expositions Une étude va également être menée à court terme dans le cadre du partenariat pour définir le meilleur mode de portage du projet de nouveau parc des expositions sur la ZAC Malboire et projeter l'aménagement autour du parc. Cet accord intègre également les études déjà financées pour un montant de près de 160 K€ par la Banque des Territoires dans le cadre du programme national « *Action Cœur de Ville*, au profit du territoire yonnais. Elles ont permis d'établir son diagnostic territorial « *Action Cœur de Ville* », de préparer l'évolution du site de Malboire qui a également vocation à accueillir un campus industriel et de définir le schéma directeur environnemental et touristique de la Vallée de l'Yon. ●



À retenir

Vers un territoire plus dynamique et attractif

Modalités d'intervention de la Banque des Territoires

- Participation au capital
- Apport de 775 K€

Une réalisation



© Wikipedia Commons

Centre-ville de demain Châtelleraut



Une réalisation de la Direction Régionale de Nouvelle Aquitaine

La Banque des Territoires accompagne la ville de Châtelleraut dans son vaste projet de reconquête du cœur de ville qui englobe l'habitat, le commerce, les mobilités, les espaces publics et le cadre de vie.



Zoom

Depuis 2014, face notamment à l'accélération de la vacance commerciale dans le secteur piétonnier, la Ville conduit une réflexion et prépare le terrain aux actions qui permettront la reconquête du cœur de ville. La convention « *Centre-ville de demain* », signée en septembre dernier avec la Banque des Territoires est dotée d'une enveloppe financière qui permettra de décliner des actions concrètes dans trois domaines d'intervention : l'habitat, le commerce et le marketing territorial. Six actions ont été identifiées dans la sous-préfecture comme l'aménagement des bords de Vienne, la refonte de la Maison de l'habitat dans le square du parc, l'aide aux façades commerciales, l'installation d'une maison des projets...

L'opération la plus emblématique concernera la reconversion de « *L'Hostellerie Saint-Jacques* ». La Banque des Territoires apporte son soutien financier à l'ingénierie en cofinçant une étude de faisabilité de cette action. ●

EN DATES...

2008

**PROBLÉMATIQUE
DE LA
dégradation
du centre-ville**

2014

**DISPOSITIF D'AIDE
AUX VILLES
MOYENNES
de la Banque**

2019

**DÉBUT DU
PROGRAMME
d'actions**



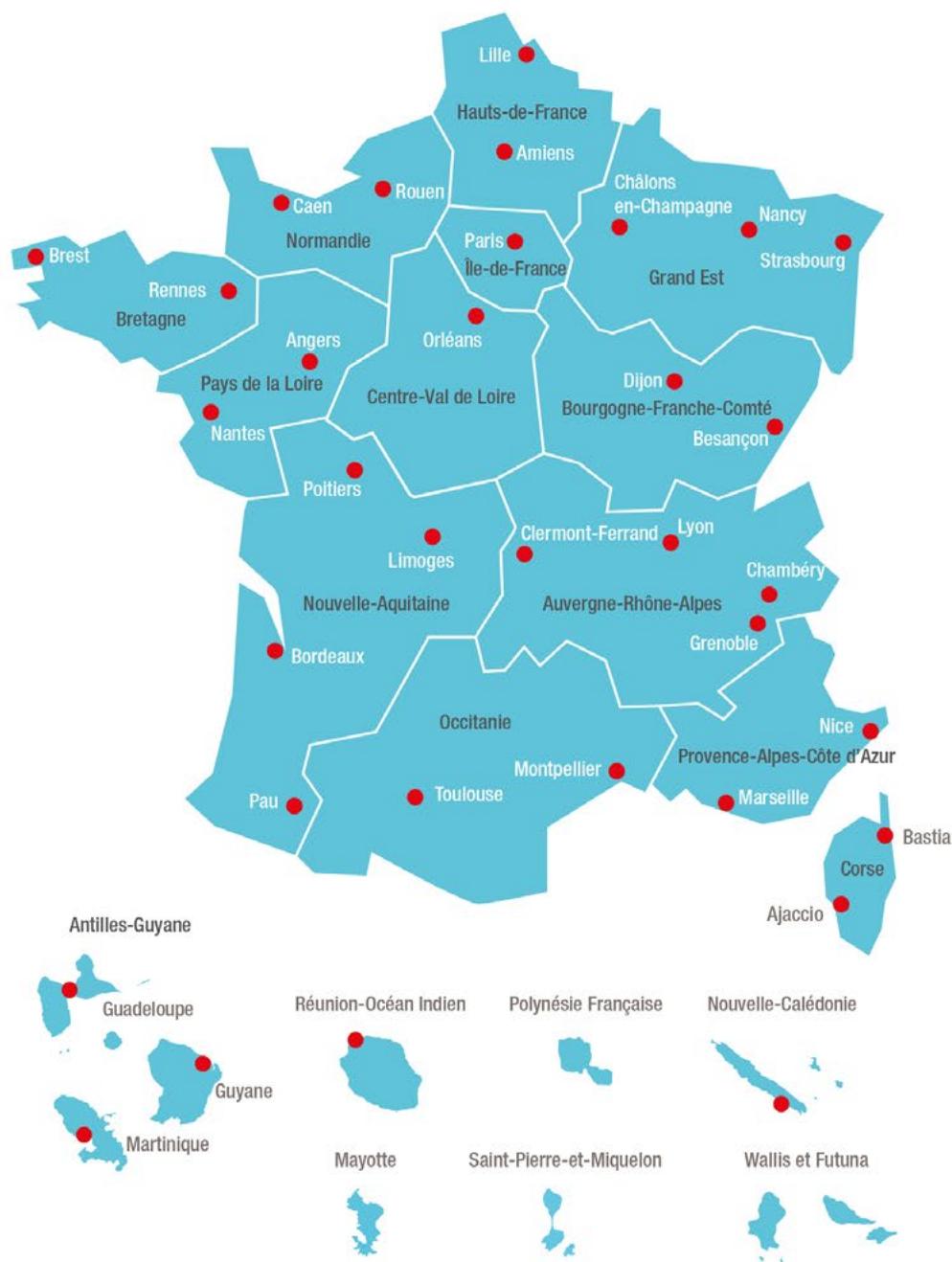
À retenir

Vers un territoire plus attractif

- Ingénierie de l'ordre de 400 000 €
- Prêt « action cœur de ville » bonifié

35 implantations en métropole et en outre-mer

Un réseau de proximité à votre écoute !



Retrouvez votre interlocuteur en région sur notre site

banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr



VOS CONTACTS BANQUE DES TERRITOIRES

ANTILLES GUYANE

Directeur régional • Christophe LAURENT • 05 90 21 18 70

• Guadeloupe	Edouard BONNIN	05 90 21 18 73
• Guyane	Christian MOUTTON	05 94 39 39 41
• Martinique	Roland PICOT	05 96 72 84 02

AUVERGNE RHÔNE ALPES

Directeur régional • Philippe LAMBERT • 04 72 11 49 29

• Isère Savoie Haute Savoie	Corinne STEINBRECHER	04 38 21 04 02
• Ain Rhône	Mireille FAIDUTTI	04 72 11 49 34
• Loire Haute Loire	Christian PASCAULT	04 73 43 13 11
• Drôme Ardèche	Hubert ROCHE	04 72 11 49 37
• Lyon Métropole	Olivier MOREL	04 72 11 49 30
• Puy de Dôme Allier Cantal	Pascale PINEAU	04 73 43 13 16
• Région-Cohésion sociale-Programmes	Erik BULCKAERT	04 72 11 49 56

BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ

Directeur régional • Antoine BREHARD • 03 80 40 09 60

• Bourgogne Nord	Sophie DIEMUNSCH	03 80 40 09 96
• Bourgogne Sud	Cédric AYMONIER	03 80 40 09 90
• Franche-Comté Nord	Patrick MARTIN	03 80 40 09 73
• Franche-Comté Sud	François LAIGNEAU	03 81 25 07 20

BRETAGNE

Directeur régional • Patrice BODIER • 02 23 35 55 00

• Finistère Lannion	Mathilde LETERRIER	02 23 35 55 90
• Ile et Villaine	Elodie FREFIELD	02 23 35 55 02
• Côte d'Armor et Morbihan	Philippe BESSON	02 23 35 55 10

CENTRE VAL DE LOIRE

Directrice régionale • Julie-Agathe BAKALOWICZ • 02 38 79 18 01

• Indre Eure-et-Loir Cher	Marina MAUCLAIRE	02 38 79 18 03
• Indre et Loire - Loiret - Loir et Cher	Sylvie MOSNIER	02 38 79 18 13

CORSE

Directeur régional • Frédéric NOEL • 04 95 10 40 03

• DT Corse du Sud	Béatrice HURREY-JARRY	04 95 10 40 00
• DT Haute-Corse	Pierre BIGNON	04 95 10 40 15

GRAND EST

Directeur régional • Patrick FRANCOIS • 03 88 52 45 30

• Haut-Rhin	Paul JEANNET	03 88 52 45 41
• Bas Rhin (Hors EMS) et Pays de Bitche	Isabelle HALB-SIENER	03 88 52 45 39
• Marne	Anthony BLAIS	03 26 69 36 56
• Meurthe-et-Moselle	Sandrine LABROSSE	03 83 39 32 08
• Meuse Haute Marne	Sébastien FOURNET-FAYARD	03 83 39 32 37
• Eurométropole de Strasbourg	Alexandre SCHNELL	03 88 52 45 34
• Moselle	Cyril MANGIN	03 83 39 32 26
• Aube	Vanessa CORDOBA	03 26 69 36 55
• Ardennes	Reynald RENNESSON	03 26 69 36 68
• Vosges	Véronique BEC	03 83 39 32 12

HAUTS DE FRANCE

Directeur régional • Olivier CAMAU • 03 20 14 19 61

• Métropole européenne de Lille	Marc LEVERT	03 20 14 19 72
• Pas de Calais	Sandrine FERRERO	03 20 14 19 64
• Nord (hors métropole)	Marie-Claude LOUEMBE	03 20 14 19 99
• Aisne Somme	Céline COCHE-DEQUEANT	03 22 71 10 19
• Oise	Fabien BOURGEOIS	03 22 71 10 17

VOS CONTACTS BANQUE DES TERRITOIRES

ILE DE FRANCE

Directrice régionale • Marianne LOURADOUR • 01 49 55 68 10

• Ville de Paris	Jean-Philippe LEYRAT	01 49 55 69 27
• Grands comptes secteur local	Claude SCHNEEGANS	01 58 50 75 99
• 93-95	Camille PICARD	01 49 55 68 95
• Seine et Marne - Val-de-Marne	Sophie FERRACCI	01 49 55 69 20
• Yvelines - Hauts de Seine	Grégoire CHARBAUT	01 49 55 68 89
• Région IDF et Essonne, Grands Comptes	Fabien DUCASSE	01 49 55 69 22

NORMANDIE

Directrice régionale • Céline SENMARTIN • 02 35 15 65 20

• Manche Orne	Ghislaine SEJOURNE	02 31 39 43 19
• Calvados	Céline CHAMPEYROL BUGE	02 31 39 43 07
• Seine Maritime Eure	Boubakeur AIBOUT	02 35 15 65 11

NOUVELLE AQUITAINE

Directeur régional • Patrick MARTINEZ • 05 56 00 01 86

• Grands comptes régionaux et innovation	Emmanuel LACROIX	05 56 00 01 55
• Pyrénées Atlantiques	Geneviève PUYAU	05 59 16 11 10
• Corrèze Creuse Haute-Vienne	Nicolas JOYEUX	05 55 10 06 09
• Deux Sèvres Vienne	Fabien MAILLET	05 49 60 36 04
• Charente Dordogne	Zili FU	05 55 10 06 14
• Charente Maritime	Bruno CHAPTAL DE CHANTELOUP	05 49 60 36 13
• Bordeaux Métropole	Arnaud BEYSSEN	05 56 00 01 81
• Gironde Landes Lot-et-Garonne	Jean-Paul TERREN	05 56 00 01 75

OCCITANIE

Directeur régional • Annabelle VIOLLET • 05 62 73 61 32

• Haute Garonne	Olivier LIVROZET	05 62 73 61 65
• Aude Pyrénées-Orientales Ariège	Gilles LE HERICY	04 67 06 41 09
• Hérault Gard Lozère	Christine PUJOL NOEL	04 67 06 41 18
• Aveyron Lot Tarn	Jean-Marc BOU	05 62 73 61 38
• Hérault Gard Lozère	Jean Jacques HALADJIAN	04 67 06 41 15
• Gers Hautes-Pyrénées Tarn-et-Garonne	Caroline DUBOIS	05 62 73 61 41

PACIFIQUE

Directeur régional • Hervé TONNAIRE • 01 58 50 78 75

• DT Nouméa	Eric PANNOUX	+687 25.98.38
-------------	--------------	---------------

PAYS DE LOIRE

Directeur régional • Philippe JUSSERAND • 02 41 20 23 84

• Sarthe Mayenne	Olivier VARIOT	02 41 20 23 80
• Loire Atlantique	Anthony BARBIER	02 41 20 23 83
• Maine et Loire	Olivier BOURHIS	02 41 20 23 58
• Vendée	Frédéric VOLLE	02 41 20 23 81

PACA

Directeur régional • Richard CURNIER • 04 91 39 59 01

• Méditerranée	David DE ARAUJO	04 91 39 59 70
• Côte d'Azur	Georges FAIVRE	04 92 29 34 02
• Métropole Bouches du Rhône	Gilles BOYER	04 91 39 59 55
• Alpin Rhodanien	Christian CARIOU	04 91 39 59 11

RÉUNION OCÉAN INDIEN

Directrice régionale • Nathalie INFANTE • 02 62 90 03 01

**FLASHEZ POUR NE RIEN MANQUER
DE L'ACTUALITÉ DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES.**



ABONNEZ-VOUS À LA NEWSLETTER
www.banquedesterritoires.fr/edition-localtis

