Publié le 10 avril 2019

Action Cœur de ville : les Entreprises publiques locales s'imposent au centre !

Afin de réinsuffler du rythme à des centres-villes en insuffisance vitale, le dispositif Action Cœur de ville propose ses stimulateurs depuis un an. Un changement de méthode proche de l'électrochoc, auquel les Entreprises publiques locales participent pleinement, fortes de leur expérience sur ce champ opératoire. À l'occasion du colloque que la Fédération consacre au sujet le 25 avril à Lisieux (Calvados), radioscopie d'un engagement pris… à cœur.

Meurtris par la désindustrialisation, vidés au nom du rêve pavillonnaire et délaissés au profit des grandes surfaces commerciales, les cœurs de villes moyennes ont vu leur électrocardiogramme s'aplatir au fil des années ! En 2017, le taux de vacance commerciale moyen des centres-villes atteignait 11,1 % (hors Île-de-France) contre 7,2 % en 2012, et ce chiffre dépassait 12 % pour les communes de moins de 200 000 habitants* !

Un plan au cœur des villes

Totalement décentralisé et déconcentré, « Action Cœur de Ville » (ACV) était donc lancé le 14 décembre 2017, « *véritable dispositif partenarial entre l'État, trois opérateurs majeurs (Caisse des dépôts, Action Logement et l'Agence nationale de l'habitat) et des villes moyennes au rôle irremplaçable de centralité* », résume le directeur du programme, **Rollon Mouchel-Blaisot** qui y lit un « *acte de foi à l'endroit de ces territoires et de confiance à l'égard des élus*. »

Reconquérir les centres-villes et centres-bourgs par le commerce et la culture

Le 25 avril à Lisieux (Calvados), la Fédération des Entreprises publiques locales (FedEpl) organise une matinée d'échange et de retours d'expériences sur la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs à travers la culture et le commerce.

Un an après les premières réflexions parlementaires sur la revitalisation des centres et le lancement du programme « Action Cœur de ville », la rencontre traduit la volonté de la FedEpl d'être présente aux côtés des collectivités pour accompagner la mise en œuvre des politiques de dynamisation et d'attractivité des centres-villes et centres-bourgs.

Cette journée sera une occasion privilégiée de bénéficier de retours d'expériences d'élus locaux et d'interventions d'experts qui partagent ces problématiques et d'échanger sur les montages possibles, notamment avec les Entreprises publiques locales, pour préserver et renouveler l'attractivité de nos cœurs de ville et centres-bourgs. Deux axes de travail sont retenus : la culture et la revitalisation commerciale.

Téléchargez le programme détaillé et inscrivez-vous vite !

ACV se distingue d'abord par l'enveloppe engagée : 5 milliards d'euros d'ici 2022, tant pour l'ingénierie que pour le soutien aux opérations les plus complexes. Mais « *le programme s'illustre surtout par sa vision résolument systémique déclinée, certes, sur les volets de l'habitat, du commerce et des services, mais aussi sur ceux de l'aménagement, des mobilités, des infrastructures ou encore du patrimoine et de la culture* », insiste Rollon Mouchel-Blaisot… Autant de champs sur lesquels les Epl exercent leurs compétences depuis longtemps.

Des Epl au cœur du plan

Car « *les Entreprises publiques locales n'ont pas attendu le plan gouvernemental pour travailler à la revitalisation des cœurs de villes et bourgs* », rappelle le président de leur Fédération (FedEpl), **Jean-Marie Sermier**. D'Angoulême à Rennes en passant par Draguignan ou Vierzon, elles y développaient déjà un véritable savoir-faire. Les exemples sont évidemment légion sur le champ de l'aménagement, mais aussi sur celui du logement, via la revalorisation du bâti et/ou des loyers modérés.

S'y ajoutent les Sociétés d'économie mixte (Sem) centrées sur la mobilité ou encore celles dédiées à la culture et au patrimoine, voire au tourisme, « supplément d'âme » indispensable pour accroître le nombre d'âmes ! Sans oublier, bien sûr, les développeurs économiques, parmi lesquels la Semaest dont l'énergie se déploie depuis 35 ans autour d'une « nouvelle économie de proximité ». Bref, si le nouveau plan est au cœur des villes, les Epl se retrouvent bien au cœur du plan !

Les unes prêtes à embarquer…

Rien d'étonnant donc si, parmi les 222 conventions cadres quinquennales (2018-2022) signées, nombre reposeront sur l'accompagnement d'une Sem ou d'une Société publique locale (Spl)… « *D'autant que 90 % des cœurs de ville concernés se trouvent à proximité d'au moins une Epl d'aménagement ou de logement social et 35 % de ces communes sont elles-mêmes actionnaires d'au moins une Epl d'aménagement* », souligne Jean-Marie Sermier.

Spécialisée dans l'aménagement, la construction et le développement économique, la Shema se prépare activement aux futurs appels d'offres normands par la création d'une foncière (ici l'aménagement de Grand Parc 2 à Hérouville Saint-Clair). Photo Alain Joseph

Assorti de ses aides que tous espèrent voir rapidement débloquées, « *le dispositif va permettre de faire plus et mieux* », se réjouit **Luc Davis**, directeur général de la **Shema**. En attendant les appels d'offres, la Sem normande peaufine ses propositions, d'autant qu'Alençon, Fécamp et Louviers s'inscrivent à la liste supplémentaire des 111 villes ACV lauréates de l'AMI** « Réinventons nos cœurs de ville ». Elle travaille pour cela à la création d'une foncière : « *Nous possédons déjà tous les atouts de l'opérateur ensemblier. Mais sans commerçant, l'aménagement le plus réussi ne saurait atteindre l'objectif, d'où la volonté de soutenir aussi la phase commerciale par une offre locative adaptée* », s'en explique le directeur général.

…d'autres sont déjà du voyage

Si ACV ouvre ainsi de nouvelles pistes aux uns, il est aussi, pour d'autres, l'opportunité d'éclaircir la voie devant des projets engagés de longue date… C'est le cas à Grasse (Alpes-Maritimes), où la **Spl Pays de Grasse Développement** joue à fond la carte de la complémentarité entre opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), partenariats régionaux d'innovation, programme national de rénovation urbaine (PNRU), opérations de revitalisation du territoire (ORT) et Action Cœur de ville afin de « booster » un réaménagement du centre-ville lancé il y a déjà une dizaine d'années.

« *Par effets de levier successifs, chaque dispositif décuple l'efficacité de l'ensemble en en dynamisant les capacités financières et en en crédibilisant l'intérêt auprès des investisseurs* », applaudit le directeur général, **Frédéric Gabert**. Mieux encore : à ces programmes, ACV permet d'ajouter des actions qui n'auraient pu voir le jour sans cette « solidarité volontaire » entre État, collectivités et acteurs privés. Ainsi 1 000 logements nouveaux seront prochainement créés sous la houlette de la **Spl Ametarra** afin de ramener les familles au centre d'Ajaccio.

De l'œuf ou de la foule ?!

Le logement demeure en effet une pierre angulaire de la revitalisation urbaine. Désertés pour leur cherté, les appartements du centre le furent aussi souvent pour leur vétusté et leur voracité énergétique. Aménageur, constructeur, bailleur… À l'image de la Semivir qui restaure des logements délaissés pour les réinjecter sur le marché locatif (lire **l'interview de Marc Andreu-Sabater**, maire de Vire), les Epl font donc feu de toutes leurs compétences pour « *répondre qualitativement aux objectifs socio-démographiques d'aujourd'hui, si possible en valorisant le patrimoine d'hier* », résume **Franck Lemartinet**, directeur général de la **Sonadev**. Attelée à la rénovation du centre reconstruit de Saint-Nazaire, cette dernière s'est vue remettre le Trophée des Epl 2018 – catégorie Bâtiment durable – pour la reconversion d'un ancien bar-hôtel en duplex dont l'esprit contemporain valorise désormais l'âme historique.

Toutefois, s'il n'y a pas de commerce viable sans habitant, pas d'habitant non plus sans commerce ni service ! Les Epl s'attachent donc, en parallèle, au remembrement des cellules commerciales pour mieux séduire les enseignes nationales, équilibrer l'offre et garantir des loyers adaptés. Forte des restructurations qu'elle peut désormais porter grâce aux montages ouverts par le dispositif**,** la Sem **Oryon** veille par conséquent au dessin d'un « parcours marchand continu et complémentaire », comme l'expose son directeur général, Sébastien Bonnet.

De façon générale, *« un nouveau métier émerge, celui d'opérateur de commerce, exigeant un véritable savoir-*

faire », analyse **Magali Vergnet**, directrice de l'appui territorial à la **Semaest**… Un savoir-faire que cette Sem, premier acteur historique en la matière, propose aujourd'hui de transmettre, aux villes comme à ses Epl paires.

Une Spl créée pour l'occasion !

Enfin, parce que ce sont aussi les flux qui font l'animation, les Epl s'annoncent tout aussi présentes en ce domaine. Sur les offres de formation par exemple… Pour le compte de la Carene Saint-Nazaire agglomération, la Sonadev pilote la transformation stratégique du premier étage du centre commercial « Paquebot » en campus numérique afin de créer un pôle tertiaire en plein cœur du périmètre marchand reconcentré. Et si l'agglomération du Pays de Grasse, misant aussi sur la jeunesse, a préféré parier sur un campus universitaire multi-sites et multi-disciplinaires pour mieux revitaliser, croiser et mixer les flux, c'est aussi à une Epl – la Spl Grasse Développement – que la dynamique a été confiée.

Grâce à la convention Action Cœur de ville récemment signée par la ville, la Spl Pays de Grasse développement pourra démultiplier ses actions au cœur du périmètre historique de 10 hectares profondément dégradé.®Spl Pays de Grasse Développement

« Faire du coeur de ville une destination qui ne soit pas uniquement motivée par l'acte d'achat passe aussi par un proposition culturelle qualitative et diversifiée », complète le directeur général des services de Lunéville, **Eric Chapaÿs**. Première ville signataire d'une convention Action Cœur de ville, la commune de Meurthe-et-Moselle fait ainsi d'un complexe cinématographique l'axe majeur de celle-ci. Et en donne la preuve, Epl à l'appui : *« Si sa construction est passée par d'autres types d'opérateurs, sa gestion sera confiée à une Spl constituée pour l'occasion afin d'affirmer ce rôle pivot dans la dynamique d'ensemble et garantir les synergies à venir »*, explique le dirigeant territorial.

Bref, « *Si Action Cœur de Ville est une nouvelle partition urbaine que partenaires publics et privés sont invités à jouer ensemble, les Epl y affirment bien leur rôle, pour en mettre elles-mêmes certains passages en musique ou s'en trouver les chefs d'orchestre privilégiés* », conclut Jean-Marie Sermier.

**Source : Fédération Procos*

***Appel à manifestation d'intérêt lancé autour de projets emblématiques et destiné à accélérer l'émergence de projets emblématique.*