

“ À LA UNE ”
Entretien avec Gil Avérous

“ ON EN PARLE ”
ACV, la phase 2 est lancée

“ DANS LES TERRITOIRES ”
Engagements et réalisations territoriales

“ ENSEMBLE ”
2,5 milliards d'euros et 5 nouvelles offres



SPÉCIAL
Rencontres
Cœur de Ville 2023

9 - 10 OCTOBRE 2023 À AVIGNON



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
GROUPE

**La Banque
des Territoires
fait battre
le cœur de
votre ville**

240 villes

**réparties dans toutes
les régions bénéficient de
2,5 milliards d'euros de
la Banque des Territoires
pour redynamiser
leur centre-ville.**

#ActionCoeurDeVille



Transformer les territoires, inventer les centres-villes de demain, aider le commerce de proximité après la crise, améliorer les conditions de vie des habitants : la Banque des Territoires est le partenaire clé des villes. En rapprochant les acteurs économiques, en proposant des solutions et des financements sur mesure pour accompagner les projets, la Banque des Territoires ouvre de nouvelles portes au renouveau des centres-villes.

L'intérêt général a choisi sa banque.

banquedesterritoires.fr

in X @BanqueDesTerr



Olivier Sichel,

Directeur général délégué de la Caisse des Dépôts,
directeur de la Banque des Territoires

Bienvenue à la 5^e édition des Rencontres Cœur de Ville ! Cette nouvelle édition est l'occasion de mettre en lumière les réalisations des villes du programme Action Cœur de Ville et de réfléchir ensemble aux enjeux de demain.

Le programme Action Cœur de Ville a été prolongé jusqu'en 2026 : à cette heure, de nombreuses villes sont en train de finaliser leur avenant de prolongation, de dresser le bilan des actions déjà réalisées, d'identifier les orientations qui seront celles des années à venir. Le programme ne s'est pas détourné de ses fondamentaux, à savoir la redynamisation du commerce, l'amélioration de l'habitat et la requalification des espaces publics mais il accorde une place encore plus grande à la transition écologique et au recyclage urbain et élargit l'approche au-delà des seuls centres-villes.

Les Rencontres s'inscrivent dans ce même état d'esprit. Les 22 ateliers sont l'occasion de mettre en évidence comment ces réalisations participent à proposer des centres-villes plus désirables, pour habiter, consommer et se soigner, des centres-villes plus économes en énergie et plus susceptibles de s'adapter au changement climatique. Au-delà des centres-villes, ces projets contribuent à redessiner les différentes centralités des villes moyennes, aussi bien dans les quartiers de gare que dans les entrées de ville.

Ce numéro spécial de Localtis Mag réalisé en partenariat avec l'association Villes de France illustre ces nouveaux défis du programme qui consistent à réunir transformation écologique et cohésion sociale.

Les rencontres 2023 ont, comme les précédentes, été conçues pour favoriser les échanges et le partage d'expériences. Je souhaite qu'elles inspirent de nombreux projets dans vos territoires !

GIL AVÉROUS

Maire de Châteauroux, Président de la CA de Châteauroux Métropole

“ Nous proposons un pacte fiscal avec l’État et les entreprises ”

📍 Publié le 25 septembre 2023 par Michel Tendil, *propos recueillis pour Localtis*

E
N
J
U
N
A
L
À

« Tous les voyants sont au vert » pour le démarrage de la phase 2 du programme Action cœur de ville mais les maires de villes moyennes - encore sous le coup des émeutes du début de l’été - demandent aux partenaires du programme de ne pas relâcher les efforts alors que des nuages s’amoncellent : facture énergétique, inflation et hausse des taux d’intérêts. Les villes investissent de plus en plus dans la transition énergétique mais les projets se réalisent sur temps long. Faire du ZAN une opportunité, requalifier les entrées de villes : pour Gil Avérous, maire de Châteauroux (Indre), président de Châteauroux métropole et président de Villes de France, ces défis doivent reposer sur de nouvelles relations avec les partenaires. En matière de réindustrialisation, il prône un « pacte fiscal » État-collectivité-entreprise sur cinq ans.

[Localtis mag : Depuis quelques années, les « nouvelles frontières » du développement urbain se déplacent vers les villes moyennes. Pensez-vous que le phénomène soit durable ?

Gil Avérous : Nous avons déjà pu constater un nouvel intérêt pour nos villes moyennes. Cet intérêt s’est renforcé par la crise sanitaire et nous pensons qu’il s’agit d’un phénomène durable. Cela a commencé à se traduire par l’installation de familles qui font un vrai choix de vie. Souvent, l’élément déclencheur est la présence dans le foyer d’un enfant qui commence à grandir. Les villes moyennes représentent pour ces familles un compromis entre l’activité des grandes villes et le cadre de vie, sachant que l’éducation et

l’accès à l’enseignement supérieur sont des critères de choix pour l’implantation. Le travail n’est plus le premier critère, notamment quand l’un des deux membres du couple a la possibilité de télétravailler et que le second peut trouver un travail localement. Pour les villes moyennes, c’est une chance de pouvoir accueillir ces nouvelles familles, d’autant qu’elles amènent des compétences. Ce sont souvent des profils un peu plus qualifiés. Les compétences sont un élément majeur du développement économique. Pour la majeure partie des maires de villes moyennes, le premier objectif politique est de développer l’enseignement supérieur sur leur territoire, développer l’alternance... A cet égard, le programme Action cœur de ville comporte un volet spécifique sur l’enseignement supé-



© ERIC TSCHERNI REA

rieur qui s'est avéré salutaire pour nous, avec, par exemple, le déploiement des antennes du Cnam qui ont permis de développer des programmes de formation adaptés.

Localtis *mag* : A peine lancé, le programme Action cœur de ville a eu à subir les chocs de la crise sanitaire puis de la crise énergétique. A mi-parcours, quel premier bilan en tirez-vous ?

Gil Avérous : La première génération d'ACV a été un grand succès, même si la crise sanitaire a pu freiner certaines opérations. La première clé de ce succès a été de mettre en place une gouvernance reposant sur les épaules du

maire, d'en faire le chef de file, tout en s'inscrivant dans un cadre national. On part donc de la réalité du terrain. La deuxième clé est l'apport en ingénierie financée par les partenaires, ce qui a permis de créer des postes de chargés de suivis d'opérations. Les premières années ont surtout été consacrées aux études de préfiguration. A partir de 2020, on a véritablement commencé à développer les actions malgré la crise. Mais les difficultés sont encore plus grandes aujourd'hui avec l'inflation : le coût des opérations s'envole, notamment sur le bâtiment. La hausse des taux d'intérêt est encore plus impactante. On s'était habitué à des taux de 1%, là ils atteignent 4% à 4,5%, et encore pour ceux qui ont de « bons » profils. Et les recettes des collectivités augmentent moins vite que les coûts. Le moment est compliqué.

Néanmoins, les 5 milliards d'euros de la première phase du programme ont été dépensés. La Banque des Territoires a été particulièrement à l'écoute. Le rôle d'Action logement a aussi été salutaire, en passant à un système de subventions



“ La première clé de succès [d'ACV] a été de mettre en place une gouvernance reposant sur les épaules du maire, d'en faire le chef de file, tout en s'inscrivant dans un cadre national. ”



© Patrick Jaminok (G2 BY 2.0)

attribuées à des partenaires privés pour rendre viables des opérations, comme la création de logements dans d'anciennes écoles par exemple Cela a permis de donner un rendement financier à ces opérateurs privés. Tout cela contribue à ramener des habitants en centre-ville et c'est une chance pour nos villes.

Localtis*mag* : Votre dernier congrès s'est achevé par le « pacte du Creusot », suite aux émeutes du début de l'été. Quelle est la situation presque trois mois plus tard ?

Gil Avérous : A un moment, nous nous sommes posés la question du maintien du congrès mais nous avons bien fait de le maintenir car finalement cela nous a permis d'échanger sur la situation. Nous avons d'abord pu constater que ces émeutes se sont déroulées dans des quartiers qui n'étaient pas forcément à l'abandon. La plupart des élus de villes moyennes portent un programme de rénovation urbaine, ce sont des quartiers en rénovation malgré tout. La physionomie de la population y a évolué. Il y avait au départ des travailleurs qui ont participé à la reconstruction de la France. Aujourd'hui s'y concentrent des populations qui cumulent des difficultés sociales. Mais cela démontre aussi l'importance des politiques de rénovation urbaine. Si nous étions restés dans la même configuration de densité urbaine, les émeutes auraient duré plus longtemps. Il faut continuer la politique de rénovation du logement tout en travaillant sur l'insertion. Cette violence traduit aussi l'échec de l'insertion d'une partie de la population. Or on a d'un côté des habitants qui n'ont pas de travail, certains vivent d'activités illicites et, de l'autre, des besoins de main d'œuvre dans les entreprises. Il va falloir améliorer le système éducatif, développer l'apprentissage, l'alternance, l'enseignement supérieur sur les territoires. Mais il y a aussi quelque chose à faire sur l'insertion. On est désormais dans une politique de « l'aller vers », il faut aller chercher les habitants, notamment les jeunes, pour les mettre dans les dispositifs, les remettre dans le circuit. C'est un vrai changement pour les col-



lectivités, cela conduit à adapter notre manière de travailler...

Localtis*mag* : C'est déjà ce que font les missions locales ?

Gil Avérous : C'est en effet le travail des missions locales pour les jeunes. Leur mission est aujourd'hui « challengée » avec la mise en place de France travail. A Châteauroux, nous avons déployé un dispositif complémentaire : le pôle d'insertion médiation (PIM). On a positionné ce service au cœur des commerces du quartier Saint-Jean, un quartier prioritaire. Les commerçants nous alertaient sur une foule de jeunes qui errent, certains se livrant à des trafics... L'objectif de ce service est d'aller à leur rencontre et de leur faire découvrir des métiers sur place. Le PIM intervient toute la journée et en soirée. Il faut capter ceux qui « zonent », les sortir du groupe et les amener vers des formations, un emploi... C'est un travail de dentelle, individu par individu. Le « pacte du Creusot » invite à mener des politiques différentes, mais aussi à réaffecter des postes de police dans ces quartiers. Il faut les reconquérir avec des mesures qui démontrent leur efficacité.

Localtis*mag* : Votre congrès devait initialement être axé sur la réindustrialisation. Comment établir des passerelles entre Territoires d'industrie et Action cœur de ville sur ces enjeux ?

Gil Avérous : Pour les Territoires d'industrie, les résultats sont plus mitigés que pour ACV. Ils ont bien fonctionné dans les relations Etat-entreprises, notamment à travers des appels à projets, des soutiens pour l'achat de machines... Mais ils ont parfois moins bien marché sur la dynamique territoriale. Il y a un petit sujet de gouvernance. Les maires et présidents d'agglomération doivent être chefs de file, il faut aller vers une vraie complémentarité Etat-élus locaux-entreprises. L'une des difficultés, quand on parle de réindustrialisation, est de faire accepter l'implantation d'une usine par le voisinage. Or les villes moyennes ont une vraie culture de l'industrie et un foncier adapté qui permet une acceptabilité beaucoup plus forte de la population que dans les grandes agglomérations. Ce sont des territoires plus à même de faciliter cette réindustrialisation. Depuis que je suis à la tête de Villes de France, je vais à la rencontre des

adhérents, nous avons des échanges consacrés à ACV le matin et aux Territoires d'industrie l'après-midi. L'idée est d'aller voir des chefs d'entreprise pour qu'ils nous expliquent leur choix d'implantation. Ce qu'ils attendent des collectivités : c'est du foncier disponible, de la main d'œuvre, des aides au recrutement... On sent chez les entreprises la volonté de se rapprocher des territoires. La distance devient un handicap avec l'augmentation des coûts de transport, mais les entreprises sont aussi de plus en plus sensibles à leur impact carbone. Et c'est aussi quelque chose que les candidats à l'embauche regardent de plus en plus. C'est un cercle vertueux. Pour exemple, à la suite de la fermeture de son usine en Russie, le groupe allemand Liebherr, qui fabrique des pelleteuses, a décidé de se relocaliser à Colmar plutôt qu'en Turquie ou en Allemagne, car il a trouvé du foncier disponible, de la main d'œuvre et aussi pour se rapprocher de ses clients.

Localtis mag : La crise énergétique est encore prégnante. Quelle est la situation des villes moyennes ?

Gil Avérous : C'est une inquiétude qui reprend très fort car les prix repartent à la hausse après avoir connu une légère accalmie avant l'été. Cette ré-inflation énergétique n'a pas forcément été anticipée. Il y a un an, l'Etat nous conseillait de ne pas signer de contrats de long terme, escomptant un retour à

la normale. Mais à l'approche du froid, les prix s'envolent à nouveau. Cela devient une donnée récurrente qui nous conduit à revoir notre consommation et à accélérer les programmes de réduction de la consommation énergétique et à augmenter la part d'énergies renouvelables. Mais il faut compter au moins trois ans entre la décision et la réalisation d'un parc photovoltaïque et sept à dix ans pour les éoliennes.

Localtis mag : Le ZAN (zéro artificialisation nette) est-il une contrainte ou une opportunité pour les villes moyennes qui disposent de pas mal de friches liées à la désindustrialisation ?

Gil Avérous : Nous sommes globalement favorables au ZAN pour éviter l'étalement urbain et favoriser le resserrement vers les centres-villes. C'est une politique que nous menons depuis des années, nous cherchons à ramener des habitants en centre-ville, à éviter l'étalement des zones périphériques. Mais si l'on veut réindustrialiser le pays, l'activité ne doit pas être pénalisée par le ZAN. A cet égard, le Fonds friche désormais fondu dans le Fonds vert est dans une situation précaire, sans visibilité de moyen terme, or la reconversion des friches va être un sujet permanent. Des entreprises ouvrent, d'autres ferment : les friches se réabondent naturellement. Nous plaçons pour un dispositif d'alimentation d'un fonds friche national qui ne reposerait plus seulement sur les subventions du gouvernement. Nous proposons de taxer le foncier industriel vacant pour convaincre les propriétaires de les vendre. Ce fonds permettrait aux collectivités de bénéficier de subventions pour financer des dépollutions, des reconversions... Il faut parallèlement anticiper et fournir des « friches clés en main », ce qui veut dire anticiper les dépollutions. Les entreprises veulent aller vite. Reconvertir coûte plus cher qu'étendre une zone d'activité sur des terres agricoles.

Nous prônons un « pacte fiscal » qui serait proposé aux entreprises qui s'installent. Un contrat tripartite Etat-collectivité-entreprise sur cinq ans. La

collectivité et l'Etat s'engageraient à stabiliser les impôts et des contreparties environnementales seraient demandées à l'entreprise.

Localtis mag : La deuxième phase d'ACV met notamment la priorité sur les entrées de villes. Le gouvernement lance parallèlement un plan national de 24 millions d'euros. Vous semble-t-il à la hauteur des enjeux alors qu'on parle de 1.500 zones commerciales en France ?

Gil Avérous : Nous arrivons à mi-mandat, il y a nécessité d'accélérer les réalisations. Les voyants sont au vert, chaque partenaire – Action logement, l'Anah, la Banque des Territoires, le gouvernement, Villes de France – sait ce qu'il a à faire. Les nouvelles priorités - les quartiers de gare et les entrées de villes - constituent un challenge financier, cela va demander du temps et beaucoup d'argent. Cela implique aussi une coopération intercommunale plus forte que pour ACV 1 où on intervenait principalement sur la ville-centre.

L'urbanisme périphérique a été loupé. Pendant soixante ans, on a sous-estimé l'impact urbain des constructions en périphérie, on voulait trop spécialiser... Il va falloir remixer. Mais c'est compliqué car nous n'avons pas achevé la redynamisation des centres-villes que déjà on nous demande d'entamer la reconversion des zones périphériques, en même temps on doit investir dans le logement, les économies d'énergie, les énergies renouvelables... Ce sont des enjeux colossaux. L'ingénierie financière va être au cœur des politiques publiques dans les mois qui viennent.

Pour ce qui est des 24 millions d'euros du plan gouvernemental, c'est un début pour financer les études. L'investissement va être colossal, il doit être partagé avec les propriétaires des locaux commerciaux. On gagnerait à mettre autour de la table, les communes, l'intercommunalité, l'Etat et également les propriétaires. Plus qu'en centre-ville car les surfaces sont plus importantes. Les propriétaires sont demandeurs d'être associés à la réflexion. La politique est en train de s'écrire. ●

Les villes moyennes ont une vraie culture de l'industrie et un foncier adapté qui permet une acceptabilité beaucoup plus forte de la population que dans les grandes agglomérations.



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 huitième numéro est dédié aux Rencontres Cœur de Ville qui se tiennent à Avignon les 9 et 10 octobre 2023.

• **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
- « **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

À LA UNE • Entretien avec GIL AVÉROUS

1 “ ON EN PARLE ” P.10

- La dynamique se poursuit : interview croisée de Dominique Consille (ANCT) et Frédéric Gibert (Banque des Territoires)..... p.11
- Revitalisation de Chartres : interview de Franck Masselus, 1^{er} adjoint au maire de Chartres..... p.18
- Renouer avec la ville jardin : interview de Claire Buat, chef de projet à Pau p.22
- Avis d’expert : Faciliter l’accès aux soins dans les villes moyennes p.30

“ DANS LES TERRITOIRES ” P.35

- Chambéry et Châteaubriant signent les premiers avenants pour ACV2 p.36
- Expériences locales : Vierzou, Vire Normandie, Lannion, Val de Garonne p.40
- Avis d’expert : « Agir sur la vacance résidentielle » p.47

3 “ ENSEMBLE ” P.50

- La Banque des Territoires élargit son action p.51
- EduRénov : rénover 10 000 bâtiments scolaires d’ici 2027 p.52
- Réalisations dans les territoires p.55 à 60
- Publications..... p.61

“ ON EN PARLE ”

Lancé en 2018 pour donner un nouvel élan aux villes moyennes et développer l'attractivité de leurs centres-villes, le programme « Action cœur de ville » a démontré son efficacité. Pour prolonger la dynamique, une phase 2 s'engage et s'enrichit de nouvelles priorités : entrées de villes, quartiers de gare, mais également nature en ville, habitat, santé, mobilités... La transition écologique sera nécessairement au cœur de tous les projets.

Entretien croisé avec **Dominique CONSILLE** et **Frédéric GIBERT**



Dominique CONSILLE et Frédéric GIBERT

“ Action cœur de ville : « La dynamique se poursuit donc à bon rythme » ”

Dominique Consille est la nouvelle directrice des programmes Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD) au sein de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Après une longue carrière au service de l'Etat dans différents ministères et plusieurs postes dans les territoires (secrétaire générale en Aveyron, directrice du Travail dans les Ardennes...), elle a été sous-préfète de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer avant de rejoindre l'ANCT. Elle revient avec Frédéric Gibert, responsable du programme ACV au sein de la Banque des Territoires, sur les grands enjeux qui guident la nouvelle phase qui vient de s'ouvrir jusqu'en 2026.

INTERVIEW

[Localismag : A mi-mandat, les maires du programme Action cœur de ville demandent une accélération. Que leur répondez-vous, alors qu'ils ont eu à subir l'impact de la crise sanitaire et qu'à présent le contexte économique se tend ?

Dominique Consille. Le programme a démarré en 2018 et en 2021, le président de la République a annoncé sa prolongation. Celle-ci s'est engagée en 2023, en lien avec nos partenaires et il n'y a pas eu d'interruption dans le déploiement, malgré les difficultés conjoncturelles liées à la situation économique. Sur la trajectoire financière globale, nous en sommes à 6,207 milliards d'euros engagés par rapport à l'objectif de 10 milliards prévu à fin 2026. La dynamique se poursuit donc à bon rythme, avec, comme souvent, des villes où les projets se concrétisent un peu plus rapidement que dans d'autres. En 2023, la phase de signature des avenants va nous permettre de prolonger le dispositif. Mais pendant

cette phase, les projets continuent à être accompagnés, sans interruption.

Frédéric Gibert. Je confirme qu'il n'y a pas de temps mort. A la Banque des Territoires, nous avons un taux de financement de prêts qui correspond à celui de 2022, le niveau d'investissements portés par les opérateurs privés est en nette hausse : + 50% en nombre et en montants de projets par rapport à 2022...

Dominique Consille. A ce jour, le montant total de l'Etat sur ses différentes dotations est de 671, 5 millions d'euros. Je souhaite que les villes ACV, dont le projet de territoire est désormais validé et engagé, puissent bénéficier de la mobilisation du Fonds vert, puisque ces villes portent des projets matures qui ont fait l'objet d'échanges avec les partenaires du programme. Je ne veux pour autant pas minimiser les contraintes économiques : l'inflation, la hausse des taux et du coût des travaux notamment. Après le fort rebond qui a succédé à la crise



sanitaire, tout cela pèse bien sûr. Et les maires doivent trouver des solutions dans le contexte économique plus contraint, mais la démarche ACV doit les aider à finaliser les projets et à trouver les financements.

Localtis *mag* : Quels vont être les enjeux de cette phase 2 ?

Dominique Consille. La phase 2 concernera la période 2023-2026. Nous allons devoir faire face à des défis majeurs, notamment l'adaptation au changement climatique, qui est inscrite de manière transversale dans les orientations du programme ACV 2. Nous avons 3 priorités : conforter l'offre de services, continuer d'agir pour revitaliser les centres-villes - cela reste la philosophie majeure du programme - et accélérer. Dans ACV 2, nous avons ajouté deux orientations possibles : les quartiers de gares et les entrées

de villes. Le sujet est d'actualité avec le lancement du programme national sur la transformation des zones commerciales. Si les élus décident de s'inscrire dans ces nouvelles priorités dans leur projet de territoire, il faudra faire évoluer les conventions ORT (opérations de revitalisation de territoire, ndlr) pour retravailler sur la requalification des entrées de villes par exemple, dans un objectif de sobriété foncière. Mais tout cela ne doit pas conduire à des actions qui ne seraient pas compatibles avec la revitalisation du centre-ville.

Frédéric Gibert. Côté Banque des Territoires, on constate la volonté des collectivités d'appréhender le sujet des quartiers de gare, avec une grande diversité de situations (gare et parvis, environnement de la gare, habitat, friche autour de la gare...). On voit aussi beaucoup de collectivités élargir

le périmètre des ORT sur les communes voisines pour le traitement des entrées de ville. C'est le cas de l'avenant de Troyes, par exemple, qui va s'étendre sur le secteur de Sainte-Savine où sont situés les magasins d'usine.

Là où nous sommes surpris, c'est sur l'axe transversal : l'aspect transition écologique. Alors que nous voyons partout des projets, notamment sur la rénovation énergétique, assez peu de villes se projettent sur des stratégies construites. Une autre surprise : c'est que dans tous les événements auxquels nous participons depuis le début de l'année, notamment les congrès d'associations d'élus, l'un des sujets majeurs est celui de la santé. Or nous ne le voyons absolument pas ressortir dans les avenants. Les collectivités ne se sont pas approprié le sujet, du moins elles ne le traduisent pas encore dans les actes.



Dominique Consille. La santé est en effet une préoccupation majeure des Français. Mais peut-être qu'une partie des réponses ne concernent pas les aménagements urbains ou les projets immobiliers, mais plutôt l'organisation de l'offre de service. A ce sujet, les maisons de santé pluridisciplinaires ont démontré leur pertinence.

Localismag : Prévue fin 2023, la date de signature des avenants approche. Où en êtes-vous ?

Dominique Consille. Cette date n'est pas un couperet. Si le comité régional des financeurs ne peut se réunir dans les délais requis pour examiner l'avenant, si la ville ACV a besoin d'abord de valider la démarche au sein de son EPCI, cela ne pose pas de difficultés. Dans une région comme le Grand Est, la collectivité régionale accompagne les villes ACV, ce qui nécessite de prendre le temps d'examiner les projets dans les instances délibératives de la région. On comprend dans ce cas que le calendrier est très serré. Il n'y a pas d'inquiétude à avoir, nous saurons faire preuve de souplesse.

Localismag : D'autres régions sont-elles dans cette situation ?

Dominique Consille. Plusieurs régions ont imaginé des dispositifs de revitalisation avant, ou en accompagnement du programme ACV. Plutôt que de financer des actions isolées, elles souhaitent s'inscrire dans une démarche partenariale et accompagner un projet de territoire global. Parfois les régions cofinancent un projet ou plusieurs projets inscrits au plan d'actions dans une ville ACV, mais sans avoir forcément signé la convention cadre. Il est important de mobiliser l'ensemble des financeurs autour des projets de territoire portés par les élus et nous y sommes très favorables.

Frédéric Gibert. Les situations sont assez diverses. Des régions financent des projets, d'autres signent des contrats de développement, comme

l'Occitanie, la Bretagne, voire des contrats territoriaux comme les Hauts-de-France, qui fonctionnent plus ou moins conjointement avec ACV. Certaines ont clairement des stratégies de financement des projets. Le Centre Val de Loire, par exemple, finance le déficit d'opérations.

Dominique Consille. C'est une démarche vertueuse. L'innovation majeure du programme ACV, c'est de partir d'un projet de territoire soutenu par l'ensemble des partenaires.

Localismag : En lançant le dispositif « entrées de ville », en février 2023, la ministre Dominique Faure a évoqué une liste de 45 communes ACV volontaires. La Banque des Territoires compte en soutenir une trentaine. Comment tout cela s'articule-t-il ?

Dominique Consille. La porte n'est pas fermée et la liste des 45 communes pourra évoluer. L'initiative appartient aux collectivités : si elles souhaitent travailler sur les entrées de ville, nous déterminerons avec nos partenaires les réponses en termes d'ingénierie les plus pertinentes.

Frédéric Gibert. La Banque des Territoires intervient en accompagnement ponctuel : diagnostics commerciaux, inventaire foncier... Mais, en effet, nous sommes aussi en train de mettre en place un dispositif de sites pilotes. L'idée est d'intervenir auprès d'une trentaine de villes qui ont des projets ambitieux, pour leur proposer un accompagnement plus resserré dans le cadre de conventions pluriannuelles et apporter une réponse de long terme. Nous partons sur une enveloppe de 150.000 euros par site pilote.

Dans le même temps, comme cela a déjà été dit, le gouvernement vient de lancer un appel à projets de requalification des zones commerciales. Les villes ACV peuvent y répondre comme les autres. L'important est que nous allions tous dans le même sens.

Localismag : Comment s'assurer que ces requalifications de zones commerciales ne nuisent pas aux efforts qui sont faits depuis 2018 pour revitaliser les centres-villes ?

Dominique Consille. Dans chaque territoire ACV, il y a un chef de projet dont la mission essentielle est de travailler à la revitalisation du centre-ville, sous l'autorité des élus. C'est le fondement même du programme. Ce travail se fait dans le cadre du comité de projets locaux avec les partenaires, en suivant les orientations fixées par le comité de pilotage national. Les services de l'Etat et les partenaires tels que la Banque des Territoires restent mobilisés et disponibles pour accompagner les projets afin d'éviter qu'un projet situé en entrée de ville ne vienne contrecarrer la revitalisation du centre-ville. C'est la priorité de tous.

Frédéric Gibert. Avec les entrées de ville, nous sommes dans le cadre d'une évolution urbaine reposant sur une diversification fonctionnelle, c'est-à-dire en y apportant de l'habitat, de l'activité économique... Ce sont des zones aujourd'hui très peu denses. Dans le cadre du ZAN, ce sont des gisements de foncier disponible qu'il va falloir faire évoluer. On parle donc plus d'évolution de la ville, de renaturation, et pas de densification commerciale qui viendrait contrarier les efforts faits en centre-ville.

Dominique Consille. Il y a en effet une grande diversité de zones commerciales, des zones tendues et d'autres en difficulté. Il va être important de les requalifier pour avoir une diversité d'usage, en favorisant les espaces verts, en utilisant le foncier pour construire des logements si le besoin est avéré, apporter des services adaptés à la population, ou en reliant ces zones au centre-ville. ●

ACTION CŒUR DE VILLE : LE DISPOSITIF « ENTRÉES DE VILLES » SUR LES FONTS BAPTISMAUX

📍 *D'après un article publié le 20 février 2023 / Michel Tendil, Localtis*

En visite à Nevers en février 2023, la ministre Dominique Faure a donné le coup d'envoi au nouveau dispositif de requalification des entrées de villes. Les villes du programme Action Cœur de Ville qui se sont portées volontaires bénéficieront d'un « soutien méthodologique, technique et financier ». Elles auront ainsi un accès privilégié à un nouveau fonds de requalification commerciale doté de 24 millions d'euros. La Banque des Territoires mobilise de son côté 15 millions d'euros pour aider une trentaine de territoires pilotes à « repenser leurs entrées de ville afin de les embellir ».



© Villes de France

Accumulation de « boîtes à chaussures » sur des kilomètres : les zones commerciales de périphérie sont les vestiges d'un laisser faire qui a meurtri les entrées de villes. L'heure est aujourd'hui à la prise de conscience, à la fois esthétique sur fond de sobriété foncière, et économique, car nombre d'entre elles périssent. C'est à Nevers (Nièvre), ville emblématique du programme de revitalisation des villes moyennes Action Cœur de Ville (ACV), que la ministre déléguée chargée des collectivités ter-

ritoriales et de la ruralité, Dominique Faure, a donné le coup d'envoi, au côté du maire Denis Thuriot, d'une nouvelle politique de requalification de ces entrées de villes. L'initiative répond à la volonté du président de la République qui, en annonçant la prolongation d'ACV (jusqu'en 2026), le 8 septembre 2021, avait exigé deux priorités nouvelles : les entrées de villes et les quartiers de gare. L'ancien directeur du programme, Rollon Mouchel-Blaisot, en avait esquissé la feuille de route dans son rapport de préfiguration en juillet 2022. « Il s'agit

d'apporter plus de cohérence entre le centre-ville, les quartiers de gare et les entrées de villes, d'avoir une vision globale de l'aménagement et pas une action au cas par cas ».

« NOUS VOULONS FAIRE L'INVERSE »

Avec ce dispositif d'entrées de villes, « nous voulons faire l'inverse de ce qui a été fait jusqu'ici, à savoir des zones monofonctionnelles, artificialisées à outrance, reposant uniquement sur la mobilité carbonée, avec souvent un mall commercial dépassé, subissant une banalisation architecturale et paysagère... », poursuivait-il.

Les villes du programme ont été sollicitées pour « calibrer » les besoins. Résultat : 45 villes se sont rapidement portées volontaires. Parmi elles, Nevers ou Chartres – désireuses de mieux faire ressortir leur cathédrale – Orléans, Sète, Limoges, Thiers, Montélimar... « On a une totale diversité géographique, la métropole comme l'outre-mer, et une très grande diversité de situations », soulignait alors le directeur. « Certaines collectivités ont déjà mené une réflexion sur le sujet et sont quasiment à la phase opérationnelle, d'autres souhaitent engager une réflexion. » L'idée était aussi d'avoir des territoires qui « représentent tout le spectre » et de répondre aux besoins de chacun d'eux : « Certains connaissent un boom démographique ou économique et ont besoin de récupérer du foncier, d'autres sont dans une situation plus intermédiaire et ont des problèmes de déprise. » Toutes les villes du programme auront vocation à travailler sur le sujet dans les mois et années à venir.

NOUVEAU FONDS DE REQUALIFICATION COMMERCIALE

Les villes retenues vont bénéficier d'un « *soutien méthodologique, technique et financier* », indique le ministère, avec plusieurs niveaux d'intervention. La Banque des Territoires (partenaire essentiel d'ACV 2, avec la mobilisation de 2,5 milliards d'euros sur les 5 milliards prévus) consacrera une enveloppe de 15 millions d'euros « *en faveur de l'ingénierie pour repenser les entrées de ville afin de les embellir, de réinventer leurs paysages et de participer à leur renaturation* ». Il s'agira de se concentrer sur une trentaine de territoires pilotes.

Vient ensuite la création d'un nouveau « fonds de requalification commerciale » doté de 24 millions d'euros, cogéré par la direction générale des entreprises (DGE) et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Ce montant correspond aux annonces faites par la ministre déléguée au commerce, Olivia Grégoire, fin octobre 2022, pour traiter les zones commerciales de périphérie. Spécialisé dans les opérations commerciales, ce fonds ne se limite pas aux villes d'ACV même si celles-ci y auront un accès privilégié.

« OPÉRATIONS EXTRÊMEMENT COMPLEXES »

Parce que ces opérations de requalification des entrées de villes, mêlant habitat, activités économiques, équipements publics, sont « extrêmement complexes » (qu'il s'agisse du droit de l'urbanisme, des documents de planification ou des autorisations commerciales), la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DHALN) constituera une task force pour conseiller les collectivités, attirer leur attention sur certaines procédures et faciliter les opérations. Le Cerema apportera lui aussi un appui méthodologique très fort. Un guide pratique sera élaboré par les partenaires du programme. Les collectivités pourront



aussi profiter des enseignements du programme « *Repenser la périphérie commerciale* », pour travailler à des solutions concrètes de transformation des périphéries commerciales. Les conclusions de ce travail seront prochaine-

ment publiées. Enfin, à l'instar de ce qui avait été fait pour les 12 territoires pionniers de la sobriété foncière, un « cercle des entrées de villes » sera créé pour faciliter les échanges et les retours d'expérience entre les collectivités. ●

UN PLAN POUR TRANSFORMER LES ZONES COMMERCIALES

Le gouvernement a dévoilé, le 11 septembre 2023, un plan de transformation des zones commerciales. Pour enclencher les mutations, un appel à manifestation d'intérêt doté de 24 millions d'euros sera prochainement lancé. Il retiendra une vingtaine de « projets pilotes ». De quoi financer des études de préfiguration (75 000 euros par projet), de l'accompagnement technique, comme le financement de postes de chef de projet (là encore à hauteur de 75.000 euros), et, parfois, une partie du déficit d'opération commerciale pour quelques territoires en déprise.

Les lauréats seront désignés en deux vagues : novembre 2023 pour les agglomérations qui ont déjà des projets bien avancés et début 2024 pour donner plus de temps aux autres. ●

AVIS DE L'expert



Par Jacques Schombourger



QUELS FACTEURS DE RÉUSSITE pour les foncières de redynamisation ?

par Jacques Schombourger, SCET

UN LARGE CHAMP D'APPLICATION

L'objectif de revitalisation commerciale en centre-ville est dans la très grande majorité des cas à l'origine de la création des foncières. La fragilisation de ce secteur d'activité, avec la montée très sensible de la vacance depuis le début des années 2010 (qui a doublé en moyenne, pour se stabiliser aujourd'hui à 12%) leur a donné une forte visibilité.

Mais le champ d'intervention des foncières est en fait plus large que le commerce, d'où la dénomination « de foncières de re-

dynamisation ». Leur objectif est de relancer et d'attirer les activités de proximité, de renouveler le tissu urbain et de conforter les fonctions de centralité.

Elles ciblent le petit immobilier économique : commerce, artisanat, services, professions libérales et de santé (dont on constate souvent le départ en périphérie), et plus globalement les acteurs qui animent et font vivre certains espaces urbains : les centres des villes et villages bien entendu, mais également les quartiers et les divers espaces d'activités économiques. Elles doivent aussi, parfois, intégrer l'acquisition de logements dans les étages, (elles les gardent rarement en portage) tant pour contribuer au renouvellement de l'offre résidentielle que pour assurer la réhabilitation d'actifs importants laissés sans entretien.

UNE VISION ET UN PORTAGE POLITIQUE FORTS

La foncière est un outil structurant, qui mobilise des investissements importants et s'inscrit dans la durée. Elle nécessite donc une vision et un portage politique forts.

Les objectifs doivent être clairement posés (quel périmètre et quels axes d'intervention retenir pour obtenir quel résultat ?) ; ils doivent aussi être partagés avec les services (pour lequel il s'agit d'un nouvel

outil qui a besoin de leur support sur une base régulière) et les autres acteurs locaux. L'opportunité de création et la réussite opérationnelle d'une foncière dépendent aussi du potentiel et des réalités du contexte local : il convient de prendre la mesure de la demande économique et des disponibilités foncière et immobilière, qu'il faut aller mobiliser. Il en résulte que la bonne échelle d'intervention est le plus souvent celle de l'EPCI, car il faut une masse critique de demande et d'offre. Le constat est qu'il faut environ une vingtaine de locaux (si l'on raisonne sur des actifs de petite taille) dont les revenus doivent équilibrer l'investissement et les coûts de structure. Ces derniers ne sont pas à négliger, notamment dans les collectivités de petite taille, sachant par ailleurs qu'il faut être en capacité de mobiliser des compétences spécifiques pour assurer l'efficacité de l'outil.

PLUSIEURS SÉQUENCES D'INTERVENTION

Une fois créé, (processus qui passe par une étude d'opportunité puis de faisabilité) l'action de la foncière se déroule en plusieurs séquences. La phase préliminaire, qui précède l'acquisition des actifs, est critique pour la bonne montée en régime de la foncière : elle comprend la phase identification et négociation foncière (où le rôle des services et le choix des modalités d'intervention, - maîtrise amiable, préemption, DUP -, se révèlent très importants) ainsi que les études préalables (objectif, coût des travaux, potentiel de location, etc.) dont les conclusions doivent être validées par le comité d'engagement. Elle est suivie de la phase acquisition, commercialisation (choix et contractualisation de l'exploitant qui est centrale dans le cas

Les foncières d'initiative locale, qui étaient il y a plus de cinq ans un dispositif rarement mobilisé, sont aujourd'hui largement intégrées dans le paysage des outils de régénération urbaine. C'est le résultat du déploiement du programme Action Cœur de Ville, renforcé par le plan de Relance, et la conséquence de politiques locales plus actives dans l'effort de revitalisation des centralités. S'il est sans doute un peu tôt pour tirer un bilan sur cet outil de long terme, des premiers enseignements sur les facteurs de réussite sont à mettre en évidence.

d'une foncière centrée sur le commerce), et travaux de rénovation.

La dernière étape est celle de la gestion suivant la temporalité de portage qui a été définie en amont ; cette séquence est conclue in fine par la cession de l'actif pour récupérer des marges de manœuvre financières et une capacité de réinvestissement.

6 facteurs de succès

L'accompagnement de nombreuses foncières, depuis leur création jusqu'à leur déploiement, a permis d'identifier certains facteurs de succès :

1 Une bonne appréhension des conditions de maîtrise foncière : on constate que les foncières qui peuvent bénéficier d'apports de la collectivité ou d'un cadre d'intervention de type concessif sont celles dont le démarrage et la montée en régime sont les plus convaincants. L'identification et la maîtrise du foncier impliquent, pour être efficace, la mobilisation de plusieurs outils, et en particulier une articulation fluide avec les services techniques. Ceci suppose également de la part de la foncière une forte présence de terrain. On pourra également s'appuyer sur des établissements publics fonciers (EPF) locaux lorsqu'ils existent ; foncière et EPF ne sont pas des outils concurrents mais complémentaires, qu'il s'agisse de la participation au capital ou de la phase opérationnelle ;

2 De la visibilité et une implication sur le terrain : la coordination avec les services, et notamment avec les managers de centre-ville est clef dans le bon

fonctionnement d'une foncière. Elle permet l'identification de l'offre potentielle, des porteurs de projets, l'animation de l'écosystème local (notaires, agents immobiliers, promoteurs, etc.) et génère des opportunités d'opérations. Une bonne communication, notamment sur le rôle et la vocation de la foncière est un atout qui se révèle important

3 Adaptation et suivi du plan d'affaires : la phase de montée en régime est essentielle et il faut veiller à ce que la structure ne se retrouve pas en situation de devoir gérer et porter trop peu ou trop d'offres foncières et immobilières (adéquation du portefeuille aux moyens humains et financiers de la structure)

4 La présence d'actifs de rendement dans le portefeuille : elle permet de compenser des interventions sur des actifs au rendement plus faible. Ils peuvent être apportés par la collectivité à la création de la foncière, ou en visant certaines opportunités, par exemple lors de la revente en VEFA dans des programmes immobiliers neufs de rez-de-chaussée.

5 Des compétences adaptées : qu'elles soient externalisées ou portées en interne, deux compétences sont déterminantes dans le succès d'une foncière : la commercialisation qui permet de trouver le bon porteur de projet répondant aux objectifs de renouvellement et la conduite d'opération, une partie souvent bien maîtrisée par les EPL, qui suppose de bien tenir les coûts de rénovation du bâti, et qui conditionne in fine le rendement des opérations.

6 Une gestion patrimoniale et financière dynamique : comme le patrimoine, un plan d'affaire est vivant. Il faut s'adapter aux réalités changeantes du terrain, et faire preuve d'agilité sinon d'opportunisme ; cela depuis la sollicitation initiale de subventions (notamment celles de l'ANCT) jusqu'à la structuration du capital (recapitalisation publique, intégration de nouveaux acteurs, etc.).

À ces conditions, les foncières constituent un formidable outil de redynamisation économique et sociale des villes et des territoires. Elles restent cependant un outil qui réclame un pilotage fin et réactif, volontaire et immergé dans le terrain, avec un appui engagé de la collectivité. On sera conscient également qu'elles ne peuvent avoir réponse à l'ensemble des problématiques, et qu'elles seront d'autant plus efficaces si elles s'inscrivent dans une politique de revitalisation affirmée, avec d'autres outils, mis au service d'une stratégie de territoire claire et partagée. ●

L'AUTEUR

Jacques SCHOMBOURGER

a rejoint la Scet depuis plus de 6 ans pour y apporter et y développer l'expertise commerce. Il a travaillé auparavant chez des promoteurs de centres commerciaux, ALTAREA, puis INTER IKEA et dans des grandes enseignes MARKS & SPENCER et HABITAT

RETROUVEZ DE NOMBREUX AVIS DE L'expert
SUR LE BLOG DU SITE CAISSE DES DÉPÔTS
WWW.CAISSEDESDEPOTS.FR/BLOG

Entretien avec **Franck MASSELUS**

“ Revitalisation
de Chartres :
«Nous cochons
toutes les cases !» ”

© Ville de Chartres - Studio Marino



La ville de Chartres est lancée dans une opération d'envergure pour réaménager son entrée de ville, le plateau nord-est, soit 240 hectares au total. Elle comprend notamment la requalification d'une base aérienne, le réaménagement d'un quartier résidentiel vieillissant, la construction d'une nouvelle zone commerciale... Initié dès 2004, le projet trouve un nouveau souffle avec le programme Action cœur de ville en s'adaptant aux nouvelles attentes des habitants et consommateurs en matière de mobilités, renaturation, commerce et qualité de vie. Franck Masselus, adjoint au maire chargé des finances, détaille l'ensemble des opérations prévues.

📍 *Entretien réalisé par Emilie Zapalski pour Localtis*

[Localtismag : Pouvez-vous nous parler du projet de requalification de l'entrée de ville mené à Chartres ?

Franck Masselus, adjoint au maire de Chartres, chargé des finances : Il s'agit à la fois du projet du plateau nord-est, d'une surface de 240 hectares comprenant la requalification d'une ancienne base aérienne qui appartenait à l'Etat, acquise en 2013 et le renouvellement d'un quartier résidentiel très dense, le quartier de la Madeleine, qui compte 9.000 habitants. Celui-ci est aujourd'hui organisé autour d'un centre commercial, un hypermarché, avec 1.850 logements sociaux devenus obsolètes et vieillissants. Cela fait des années que nous travaillons sur cette entrée de ville. Nous cochons l'ensemble des cases que l'Etat veut prendre en considération pour

le développement des territoires dans le cadre du nouveau plan présenté le 11 septembre pour la transformation des zones commerciales sans oublier la prise en compte des questions environnementales... Ce qu'on appelle la « France moche ».

[Localtismag : Cela fait plusieurs années que vous souhaitez lancer ce projet. C'est le bon moment ?

Franck Masselus : Depuis 2004, nous avons travaillé dans le cadre d'un marché d'études et de définition avec notamment un projet concernant la partie commerciale. Celui-ci a été suspendu en 2016 par la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). Les choses ont bougé depuis puisque Chartres fait maintenant partie du programme Action cœur de

ville, avec un périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) qui intègre ces espaces. Le projet a été repensé dans ce cadre en tenant compte des nouveaux comportements des habitants et des habitudes de consommation. La ville travaille avec l'opérateur Mercialis, un acteur de l'aménagement, de la transformation et de la valorisation des zones commerciales à qui la SPL Chartres Aménagement cède les terrains en vue de leur préparation et de leur commercialisation. Concernant la partie économique et tertiaire, Chartres Aménagement traite avec le groupe Idec.

Localtismag : Il s'agit d'une énorme opération «multifacette» ?

Franck Masselus : Le plateau se compose de 240 hectares situés à l'est de la ville entre le centre-ville historique, l'entrée de l'agglomération et la sortie de l'autoroute A11 en venant de l'Île-de-France. Il comporte de grands équipements et des zones de loisirs, avec notamment un parc des expositions, qui sera déplacé et laissera la place à cette zone commerciale, et la zone d'activités tertiaires des Propylées. Le nouveau parc des expositions sera livré au premier semestre 2024. A proximité, il y a aussi un aéroport et de nouveaux hangars, livrés récemment, qui ont été démolis et reconstruits. C'est une opération à tiroirs avec le déplacement de certains équipements. Nous procédons aussi à la requalification du quartier de la Madeleine, essentiellement développé dans les années 1970-1980 qui comprend 1.850 logements sociaux avec une densité très forte des parkings bitumés, un hypermarché vieillissant et limité dans son développement. Il s'agit de desserrer le nombre de logements, d'imposer des parkings souterrains pour récupérer les espaces de stationnement extérieurs, et de créer de toutes pièces un nouveau quartier avec des logements, des activités et des commerces, et des équipements sportifs. Nous voulons réaliser un projet d'ensemble, avec un lien très étroit entre l'ensemble de ce quartier et le cœur de ville situé à 15 minutes à pied. Nous prévoyons un bus à haut niveau de service (BHNS) pour relier

très rapidement les deux et faire en sorte que le centre-ville reste le plus grand centre commercial à ciel ouvert.

Localtismag : En matière financière, qu'en est-il ?

Franck Masselus : Nous avons des accompagnements financiers non négligeables notamment dans le cadre de la démolition des bâtiments de l'ancienne base aérienne. L'Etat prévoit de verser 1 million d'euros sur trois ans (2023-2025) dans le cadre du Fonds vert et des subventions à venir pour le projet de l'entrée de ville.

Mais surtout, la volonté de l'Etat, son engagement dans le projet, vont permettre de faire bouger les curseurs et accélérer le processus. En effet, la phase administrative est importante dans toutes ces étapes. L'appui de l'Etat est donc essentiel. Il nous suit dans ce projet depuis le début. En 2016, notre projet a été refusé par la commission nationale, ce qui avait provoqué notre incompréhension. Mais cela nous a permis de repenser globalement le projet avec de nouvelles solutions pour traiter l'imperméabilisation des sols, les parkings souterrains, la géothermie... En matière d'aménagement, le budget s'élève à 130 millions d'euros, auquel il faut ajouter les constructions commerciales et tertiaires. C'est donc une opération d'envergure.

Localtismag : Comment le projet est-il perçu par les habitants ?

Franck Masselus : Aujourd'hui, le projet est très bien perçu par les habitants puisqu'ils souhaitent également

la reconstruction du quartier de la Madeleine et notamment la destruction des «immeubles-ponts». On a enclenché certains projets immobiliers. Le programme est déjà lancé mais on parle de la construction de 4.000 logements. L'opération va courir sur au moins vingt ans, et sera réalisée par brique, par quartier. On débute par le commercial et le tertiaire mais on enclenche en même temps la construction de nouveaux logements. Cette zone arrivait à bout de souffle, il fallait la repenser avec un programme axé sur la mixité des usages, des logements, des commerces, des zones de loisirs. Avec ce projet, on s'adapte à l'évolution des besoins car les habitants demandent un meilleur cadre de vie, des logements mieux isolés et qui laissent la place à la nature. Il faut aussi tenir compte de l'évolution des mobilités et arriver à répondre à toutes ces préoccupations. On essaie d'écouter les demandes et de mettre en musique tout cela.

Localtismag : C'est une période propice au développement pour des villes moyennes comme Chartres ?

On sent un vrai regain pour les villes moyennes. Nous le voyons clairement à Chartres, et la proximité avec Paris favorise notre attractivité. Le plateau est à une heure de Paris grâce à la proximité de l'autoroute A11. De plus, ce sont 10.000 personnes qui transitent chaque jour entre Chartres et Paris, à partir de la Gare. Entre un F3 à Paris et une petite maison à Chartres, c'est une autre qualité de vie que recherchent les habitants et nous pouvons leur offrir !. ●

“ On s'adapte à l'évolution des besoins car les habitants demandent un meilleur cadre de vie, des logements mieux isolés et qui laissent la place à la nature [...] On essaie d'écouter les demandes et de mettre en musique tout cela. ”

UNE CHARTE POUR VALORISER LA BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN

📍 Publié le 11 mai 2023, par Anne Lenormand / Localis

Gil Avérous, président de Villes de France, et Thibaut Beauté, président du Conseil national des villes et villages fleuris (CNVVF), ont signé ce 10 mai une charte visant à soutenir et promouvoir le label national des Villes et Villages fleuris dans les villes. « Ce label exigeant souligne toujours une stratégie municipale globale et cohérente, ont justifié les deux partenaires dans un communiqué. Les critères d'attribution, à l'origine dédiés à la qualité esthétique du fleurissement, ont progressivement laissé une place prépondérante à la manière d'aménager et de gérer les espaces paysagers, pour valoriser la qualité de vie des résidents et des visiteurs. »

Villes de France et le CNVVF disent partager la conviction que « la qualité de vie des citoyens et même leur santé est étroitement liée à la qualité de la biodiversité des quartiers dans lesquels ils vivent ». « Par leur rôle essentiel, les plantes des villes aident à améliorer la qualité de l'air, de l'eau et du sol, soulignent les deux associations. La nature insérée dans le milieu urbain amène des bénéfices psychologiques et physiques pour les citoyens lors-

qu'ils vivent dans des quartiers verts. C'est pour cette raison que beaucoup de villes aménagent de nombreux espaces végétalisés.»

« Nos collectivités sont aussi particulièrement engagées dans le programme Action Cœur de Ville et dans les démarches Écoquartiers pour revitaliser les centres de nos villes, ajoutent-elles. À l'occasion de l'Acte II de ces programmes, nos villes moyennes et leurs intercommuna-

lités veulent donner plus de place à la nature.» Villes de France affirme ainsi travailler avec ses partenaires « à faire évoluer ces dispositifs entre 2023 et 2026 dans le sens d'un accroissement de la biodiversité en ville ».

Il s'agit de « travailler ensemble pour promouvoir la nature en milieu urbain, et ses nombreux bienfaits (rafraîchissement, désimperméabilisation des sols, sobriété foncière, biodiversité, renaturation) en ayant un impact bénéfique sur la santé des habitants ». ●





LES VILLES MOYENNES font valoir leur potentiel industriel

Lors de la deuxième journée du congrès de Villes de France le 7 juillet 2023 parmi les sujets majeurs qui ont occupé discussions et interventions : la sécurité, les finances et la réindustrialisation. Tout comme pour la sécurité, Villes de France a notamment présenté au gouvernement un ensemble de propositions pour permettre aux villes moyennes d'accueillir plus facilement des projets industriels.

📍 Publié le 7 juillet 2023 par *Emilie Zapalski pour Localtis*

La deuxième journée du congrès de Villes de France le 7 juillet 2023 s'est focalisée encore une fois sur la sécurité, Dominique Faure, la ministre chargée des collectivités territoriales, ayant fait le déplacement et annonçant un plan de 5 millions d'euros pour renforcer la sécurité des élus. Pour Jean-François Debat, président délégué de Villes de France, s'il y a nécessité de restaurer au plus vite l'autorité publique dans son ensemble et de traiter les questions de fond telles qu'aborde notamment le « pacte du Creusot » de l'association, présentée la veille à Olivier Klein (voir notre article), cet enjeu de la lutte contre les violences faites aux élus revêt une dimension symbolique forte : « *Que les atteintes faites aux maires soient sanctionnées comme pour les agents dépositaires de l'ordre public, policiers*

ou pompiers, est un élément important. C'est bienvenu et nécessaire. »

UN HIATUS CROISSANT SUR LES DOTATIONS

L'élu est bien moins convaincu par les réponses données par la ministre en matière de dotations financières aux collectivités. Réitérées plusieurs fois au cours du congrès, les demandes d'indexation de la dotation globale de fonctionnement (DGF) annuelle sur l'inflation restent toujours lettre morte. « *Nous constatons un hiatus de plus en plus fort, que l'inflation a renforcé et aggravé, entre la nature des missions que nous devons accomplir, les attentes du gouvernement et les moyens donnés* », explique à Localtis Jean-François Debat. Le président délégué s'insurge du fait que le gouvernement arrive à déployer 30 milliards d'euros pour les aides en matière d'essence, « *beaucoup*

plus que ce que nous demandons sur six ans ! » Pour Gil Averous, le président de Villes de France, la question est plus profonde, l'État ne semblant pas arriver à estimer les charges spécifiques qui pèsent sur les villes moyennes. « *Elles ont en charge les centralités et leur situation financière est donc bien plus dégradée que les autres villes*, détaille-t-il, mais le message ne passe pas, il va falloir un gros travail de vulgarisation » avec des négociations autour du prochain projet de loi de finances qui s'annoncent tendues.

UN FONDS DE RECONVERSION POUR LES FRICHES INDUSTRIELLES

Enfin, dernier sujet plus consensuel et au cœur du congrès : la réindustrialisation. Les villes moyennes considèrent qu'elles ont tout le potentiel pour accueillir des projets dans ce domaine, et plus particulièrement des projets de taille plus modeste que les gigafactory en cours d'installation dans le Nord. « *Il y a une succession de projets autour de 100, 150, 200 emplois industriels qui pourraient s'installer sur nos territoires*, affirme Jean-François Debat. *Nous sommes prêts à nous organiser pour cela mais nous avons besoin de travailler avec le gouvernement.* » Villes de France, tout comme pour le domaine de la sécurité, a fait des propositions en ce sens, livrées à Agnès Pannier-Runacher, ministre de la Transition énergétique, le premier soir du congrès. Parmi elles : l'idée de créer un contrat fiscal permettant de geler les taux des différents impôts et taxes pour une durée de cinq ans, la création d'une taxe sur les friches vacantes (non productives) pour favoriser leur mise en vente rapide et la création d'un fonds dédié à la reconversion et à la dépollution des friches industrielles. « *Il faut anticiper avant même que des projets soient présents*, assure Gil Averous. *Il y a tout le temps des entreprises qui ferment, il s'agit de faire comme pour les locaux commerciaux vacants : taxer les propriétaires pour favoriser la mise en vente.* » Les propositions sont entre les mains du gouvernement. ●

Entretien avec Claire BUAT

“ Pau : renouer avec la « ville jardin » pour restaurer l’attractivité du centre-ville ”



Alors que la pandémie n’avait pas encore sévi, la ville de Pau a misé sur le vert pour restaurer l’attractivité de son cœur de ville. Restaurer la « ville jardin », promouvoir les mobilités décarbonées et une ville apaisée, telles ont été les lignes de force mises en œuvre dans le cadre du programme Action cœur de ville, qu’expose Claire Buat, chef de projet ACV au sein de la communauté d’agglomération Pau Béarn Pyrénées. Un pari gagnant, puisque habitants, commerces et actifs ont retrouvé le chemin du centre-ville. « *Plus me plaît le séjour qu’ont bâti mes aïeux, que des palais romains le front audacieux* », chantait le poète.

📍 Publié le 27 septembre 2023, par Frédéric Fortin, MCM Presse, pour Localtis

INTERVIEW

Localtismag : La ville de Pau a d’emblée fait partie de l’aventure Action cœur de ville. Qu’est-ce qui a motivé votre candidature ?

Claire Buat : François Bayrou venait d’être élu maire de Pau en 2014 et avait notamment fait campagne sur la redynamisation du centre-ville, en considérant que si ce dernier retrouvait des couleurs, cela rayonnerait sur l’ensemble de l’agglomération et du bassin de vie. Plusieurs projets étaient donc déjà dans les cartons, comme la réhabilitation des halles, menacées de fermeture pour des raisons de sécurité, la rénovation de l’habitat ou encore la mise en circulation d’un bus en site propre. Par ailleurs, Pau avait été l’une des villes retenues dans le cadre du programme « *Centres-villes de demain* » initiée en 2016 par la Caisse des Dépôts. Le programme Action cœur de ville constituant une suite logique, notre candidature était assez naturelle.

Localtismag : Quelle était l’ambition ?

Claire Buat : Elle était grande, puisque notre programme ne comportait pas moins de 114 actions. L’un des plus riches, avec ceux de villes comme Dieppe, Chambéry ou Angoulême. Le centre-ville était en déprise, avec de nombreuses habitations et commerces vacants. Les bâtiments, les équipements publics se dégradaient, le centre-ville se paupérisait. S’il disposait d’atouts certains, ils n’étaient guère mis en valeur. C’était singulièrement le cas des promenades, parcs et jardins, nombreux dans la ville. C’est un héritage historique. Pau est une « *ville jardin* » depuis la Renaissance. À l’époque d’Henri IV, les jardins du château étaient réputés être les plus beaux d’Europe. Ce mouvement s’est notamment poursuivi au XIX^e siècle, période au cours de laquelle la ville, réputée pour son climat doux, attira l’aristocratie anglaise, qui y créa beaucoup d’espaces verts et y bâtit de nombreuses villas dotées d’importants parcs

et jardins. L'idée était donc de mettre en valeur cet atout, de capitaliser sur cette douceur de vivre, en réhabilitant des parcs et en créant des jardins de proximité, en les reliant par des promenades, etc.

Toujours avec cette volonté d'une ville oxygénée et apaisée, l'accent a également été mis sur les mobilités durables : en lançant le bus à l'hydrogène et plus largement en restructurant le réseau de bus et en augmentant ses cadencements, en favorisant l'intermodalité – notamment avec le pôle d'échanges multimodal de la gare –, en réduisant la vitesse, en aménageant des pistes cyclables... Une politique ambitieuse est particulièrement conduite pour promouvoir le vélo, avec des services de location de courte et de longue durée, avec des aides à l'achat de vélos électriques, etc. Combiné à la réhabilitation des logements, mais aussi à la création d'espaces de vie sociale qui faisaient défaut – via la réhabilitation d'équipements publics –, tout cela a permis d'attirer à nouveau les familles, les commerces et les entreprises en centre-ville, et de réduire ainsi la vacance. Il nous importait de retrouver des habitants dans le cœur de ville, mais aussi des actifs. Là aussi, c'est un succès. France 3 a quitté la périphérie pour se réimplanter sur la place centrale, une partie de l'administration judiciaire a pris place dans une ancienne friche du centre-ville et un bailleur social s'appête à y réhabiliter des locaux pour s'y installer et y regrouper ses services.

Localtis mag : Avec le recul, quels ont été les principaux apports du programme Action cœur de ville ?

Claire Buat : D'emblée, je dirais la mobilisation des partenaires et de leurs financements. D'une part, ceux de l'État, qui ont été conséquents, confortant de nombreux projets : le centre culturel du Foirail, l'îlot Carreau, la réhabilitation du parc Beaumont, celle des halles, le pôle d'échanges multimodal de la gare... D'autre part, les prêts de la Banque des Territoires,

“ Tout se tient : le logement, le commerce et plus largement l'activité économique, les transports, la renaturation... Il faut actionner tous les leviers en même temps. ”

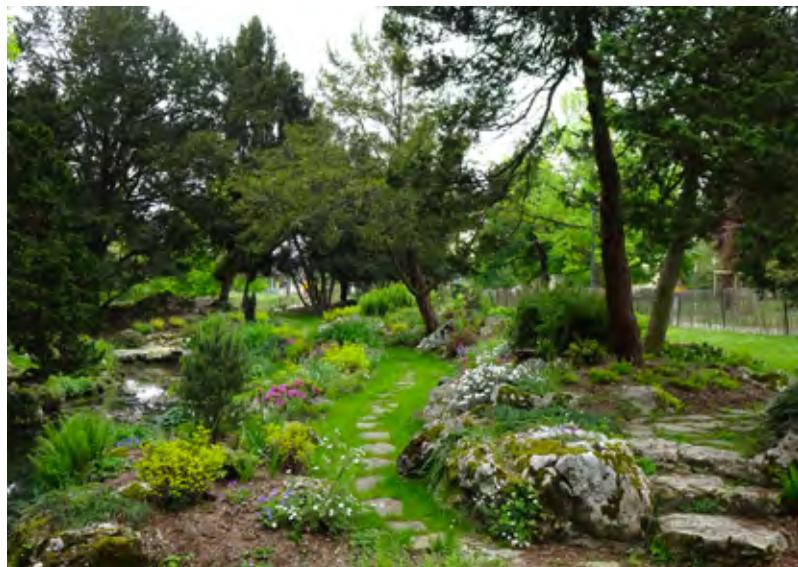
notamment pour la réhabilitation des halles ou le réseau Fébus. Cela nous a permis de mener des actions sur plusieurs fronts, ce qui n'aurait pas été possible autrement. Cela a également induit un effet de levier important, notamment dans l'habitat, avec les fonds de l'Anah mais surtout d'Action logement. Là encore, on n'aurait jamais pu conduire autant d'opérations en si peu de temps. Or cette action tous azimuts est nécessaire, car dans ce domaine tout se tient : le logement, le commerce et plus largement l'activité économique, les transports, la renaturation... Il faut actionner tous les leviers en même temps. Par exemple, cela passe aussi par la lutte contre l'insécurité et la préservation de la tranquillité publique, par la propreté, etc. En amont d'Action cœur de ville,

nous avons effacé les tags, trouvé des solutions de logement pour les sans-domicile fixe, etc.

En permettant la création d'un poste dédié, Action cœur de ville a également permis d'instaurer, ou à tout le moins de renforcer cette transversalité au sein des services. Cela a permis de faciliter le partage d'informations – et donc de mutualiser ou de combiner des actions –, de capitaliser sur les expériences des uns et des autres, permettant de dupliquer ce qui a bien fonctionné ou, à l'inverse, de ne pas reproduire les mêmes erreurs.

Localtis mag : Le bilan paraît donc positif. Quelles sont aujourd'hui les marges de progression ?

Claire Buat : Le bilan est effectivement plus que positif, même s'il est encore tôt pour en tirer un définitif. Le centre-ville change vite ! C'est d'ailleurs le retour que font les visiteurs auprès de l'office du tourisme : « *Qu'est-ce que ça a changé, Pau* », entend-on régulièrement. S'agissant des marges de progression, nous souhaitons, durant la phase 2 d'Action cœur de ville, développer encore plus la part de la nature en ville, poursuivre la réhabilitation de l'habitat et expérimenter de nouveaux aménagements dans la perspective de la neutralité carbone que le territoire souhaite atteindre en 2040 ! ●



© Ville de Pau



©Olivier DUANNI/stock

COMMENT LEVER LES FREINS à la pratique du vélo dans les villes moyennes ?

Transdev et Villes de France ont publié récemment un « *Cahier des solutions locales* » sur l'avenir du vélo dans les villes moyennes qui synthétise les résultats d'une étude lancée il y a deux ans. L'analyse montre que si le recours à la petite reine reste encore embryonnaire dans les déplacements quotidiens, il pourrait être facilement encouragé par l'aménagement d'itinéraires sécurisés et des stratégies locales incitatives.

📍 Publié le 28 juillet 2023 par Anne Lenormand, Localtis

Dans les villes moyennes, deux ménages sur trois possèdent au moins un vélo mais la pratique de la petite reine est encore embryonnaire et largement minoritaire par rapport à l'usage de la voiture, constate un « *Cahier des solutions locales* » sur l'avenir du vélo dans cette catégorie de collectivités, publié en juin par Transdev et Villes de France. Ce document synthétise les résultats d'une étude lancée en 2021. Réalisée avec le soutien de l'Ademe et de la Banque des Territoires, l'étude

s'est appuyée notamment sur des approches de terrain réalisées auprès d'un panel de douze villes et intègre également une enquête en ligne auprès de 2.000 personnes représentatives de la population de ces villes.

LE VÉLO VU D'ABORD COMME UNE PRATIQUE DE LOISIR

Si 67% des habitants de ces villes pratiquent le vélo occasionnellement, seuls 22% le perçoivent avant tout comme un moyen de se déplacer et 59% disent

« ne pas avoir été habitués à considérer le vélo comme un mode de transport ». La voiture apparaît, elle, comme un mode plus pratique, plus rapide et plus adapté que le vélo à leur mode de vie – 83% des habitants des villes moyennes la voient comme un mode de déplacement incontournable dans leur vie quotidienne et 77% estiment que la circulation automobile présente peu de contraintes. Spontanément, les personnes interrogées dans les douze villes objet de l'étude associent le vélo à quatre images prégnantes : la mise en danger (32% des personnes qui n'utilisent pas le vélo dans leurs déplacements quotidiens évoquent leur crainte de la voiture) ; une pratique de loisir dans la nature, loin des villes ; un moment de partage, en famille ; des difficultés à se motiver. Pour les utilisateurs du vélo au quotidien, santé, pouvoir d'achat, bénéfices écologiques et sentiment de liberté apparaissent comme les principaux bénéfices mis en avant.

CERTAINS TYPES DE TRAJETS PLUS ACCESSIBLES QUE D'AUTRES

Pour agir en faveur du vélo, il faut tenir compte des facteurs pratiques et psychosociaux et des profils associés à l'usage de la bicyclette, souligne l'étude. Ainsi, le manque d'aménagements, pistes et stationnements reste le frein principal pour plus des deux-tiers des personnes interrogées. Alors que la zone de pertinence du vélo est généralement reliée aux déplacements dont la distance varie entre 1 et 5 km, l'organisation spatiale des activités sur le territoire constitue encore un frein, notamment pour se rendre à son travail ou vers son lieu d'étude : seuls 38% des personnes interrogées peuvent faire le trajet en moins de 5 km. Autres contraintes fréquemment citées en défaveur du vélo : des aides à l'achat jugées insuffisantes et la peur du vol.

De manière générale, un passage au vélo pour les déplacements du quotidien ne semble possible que pour certains types de trajets. Ainsi 66% des personnes interrogées pensent qu'il leur serait « facile » (27%) ou « possible » (39%) de se rendre à vélo pour faire leurs courses dans des commerces de proximité et 62% vers leurs activités de loisirs ou sportives. Pour faciliter le passage au vélo, les pistes les plus appréciées par les habitants des villes moyennes sont les aménagements spécifiques au vélo (38% disent

Si 67% des habitants pratiquent le vélo occasionnellement, seuls 22% le perçoivent avant tout comme un moyen de se déplacer et 59% disent ne pas avoir été habitués à considérer le vélo comme un mode de transport.

que la mise en place d'un réseau de pistes cyclables dense et sûr pourrait jouer un rôle « très important »). Parmi les facteurs psychosociaux, outre les arguments écologiques, économiques et favorables à la santé, le vélo apparaît comme « un objet qui attire l'attention » : 78% des personnes interrogées déclarent que sa pratique est plutôt bien perçue dans leur entourage (famille, amis, collègues) et 88% estiment que « pratiquer le vélo est plutôt bien vu dans la société ».

PROFILS-TYPES DES PRATIQUANTS ET DE CEUX RESTANT À CONVAINCRE

L'étude note que ce sont les hommes, les moins de 35 ans, les indépendants et les cadres ainsi que les personnes vivant dans un foyer au revenu aisé qui sont plus enclins à utiliser le vélo pour leurs déplacements quotidiens. Elle relève un faible taux de réfractaires à la pratique du vélo (7% seulement) et une grande diversité de profils à convaincre des bienfaits du vélo au quotidien. Parmi eux, 19% de jeunes convertis – les plus « multimodaux » – qui auront principalement besoin d'un accompagnement serviciel (formations sur l'entretien des vélos, location de vélo à assistance électrique, etc.) et 12% de « sédentaires contraints ». Ces derniers, qui ont intégré le vélo dans leurs modes de déplacements, utilisent rarement la voiture et sont usagers des transports publics, « ont besoin de simplicité et de pragmatisme et seront sensibles au développement du vélo et de son image positive », souligne l'étude. Les 19% de cyclistes aguerris sont, eux, les plus exigeants en termes d'aménagement et d'équipement mais restent très à l'aise dans toutes les situations et finalement peu freinés dans leurs pratiques. Reste les « 23% d'éloignés bienveillants », guère équipés, qui portent un regard globalement positif, bien que le vélo ne soit pas dans leur schéma de pensée, et les « 20% d'éloignés craintifs » qui sont équipés mais associent le vélo au sport et aux loisirs, la voiture restant pour eux incontournable pour les déplacements quotidiens.

DOUZE RECOMMANDATIONS AUX COLLECTIVITÉS

À partir de cette analyse, l'étude fournit douze recommandations aux collectivités pour la mise en œuvre de politiques cyclables adaptées à chaque territoire. La première donne la marche à suivre pour bâtir une stratégie vélo : « concentrer les actions de court et moyen terme sur les déplacements utilitaires courts, en cherchant à faire du vélo un mode attractif aux côtés des autres modes de déplacement non seulement pour les déplacements domicile-travail de moins de 5km, mais aussi pour les déplacements liés aux achats de proximité, à la scolarité des enfants ou aux trajets vers les lieux de loisirs » et « attendre d'avoir atteint un certain seuil de visibilité du vélo et de développement du réseau cyclable avant de concentrer des efforts sur les déplacements domicile-travail de plus longue portée ». D'autres concernent la communication, les actions pédagogiques en milieu scolaire, les formations d'accompagnement des usagers de la bicyclette.

L'étude conseille de « concentrer les moyens sur quelques aménagements qualitatifs et attrayants dessinant un itinéraire complet et de les compléter par des aménagements 'légers' avant de chercher à développer un réseau lourd » et d'« apporter un soin tout particulier aux aménagements situés à proximité des axes structurants ainsi qu'au traitement des intersections », jugées particulièrement anxiogènes pour les publics inexpérimentés. D'autres recommandations visent notamment les dispositifs d'aide à l'achat et de location et les services de stationnement. Autre recommandation incontournable : l'intermodalité vélo/transport en commun pour les déplacements dépassant le périmètre de l'agglomération, et même à plus long terme pour les déplacements domicile-travail longs entre ville-centre et zone rurale des villes moyennes. ●

VILLES DE FRANCE lance son observatoire des transitions écologique et numérique

Connaître les pratiques des villes moyennes en matière de transition écologique et numérique et les aider à répondre à ces enjeux : c'est l'objet de l'Observatoire des transitions en villes moyennes de Villes de France, présenté le 14 juin 2023.

📍 *Publié le 16 juin 2023, par Emilie Zapalski pour Localtis*

Au sein des villes moyennes, la transition écologique est davantage perçue comme une opportunité que la transition numérique. C'est le constat de l'Observatoire des transitions écologique et numérique que Villes de France a lancé le 14 juin en partenariat avec la Banque des Territoires. Réalisé par le cabinet Espelia, l'observatoire se base sur l'analyse de données disponibles en open data et d'autres fournies par la Banque des Territoires, EDF, Enedis, Engie, GRDF, Orange, SFR, Suez, Citeo et Veolia. Il s'appuie aussi sur les résultats d'un sondage mené entre le mois d'août 2022 et le mois de février 2023 auprès des adhérents de Villes de France. Objectifs : « *disposer d'éléments pour objectiver les décisions et se positionner par rapport aux autres villes* », selon les mots de Gil Avérous, président de Villes de France. « *Toute collectivité élabore désormais un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) mais 43% seulement ont des objectifs chiffrés* », insiste le maire de Châteaurox (Indre). L'observatoire devrait stimuler les unes et les autres pour aller plus en profondeur dans la démarche.

Le sondage montre que plus de la moitié des collectivités interrogées considèrent bien la transition écologique comme une opportunité, et 35% la considèrent à la fois comme une contrainte et une opportunité. Elles sont plutôt avancées dans ce domaine : seules 8% n'ont pas d' élu consacré au sujet. Plus de 70% ont mis en place des instances d'animation ou de pilotage de la transition écologique et 71% disposent d'une feuille de route stratégique avec des objectifs chiffrés.

40% SEULEMENT ONT GÉNÉRALISÉ DES PRATIQUES D'ACHATS DURABLES

Il y a bien sûr des domaines dans lesquels il reste des progrès à faire : seules 40% ont généralisé des pratiques d'achats durables dans leurs marchés publics et 5% disposent d'une comptabilité verte. Un tiers des collectivités interrogées sont cependant en réflexion sur le sujet.

L'observatoire s'arrête sur le cas de l'agglomération du Roannais qui a fortement travaillé sur son mix énergétique. Elle est partie d'un constat simple : 12% seulement de la consommation énergétique était couverte en 2016 par des énergies renouvelables. Quatre projets (un parc de six éoliennes, une centrale photovoltaïque au sol, un méthaniseur territorial et plusieurs projets photovoltaïques en toiture) ont été lancés. L'agglomération a décidé de prendre en charge techniquement et financièrement le sujet, créant une société d'énergie mixte « *Roannais des énergies renouvelables* », en collaboration avec la société de financement régional « *Oser* ». Un portage qui permet

Plus de la moitié des collectivités interrogées considèrent la transition écologique comme une opportunité.

d'avoir une concertation fine avec les acteurs concernés, les riverains et les élus du territoire.

UNE DÉMATÉRIALISATION DES PROCÉDURES À RENFORCER

Côté transition numérique, le tableau n'est pas le même, la thématique étant plutôt vécue comme une contrainte (46% seulement des collectivités interrogées la considèrent comme une opportunité). 40% des collectivités n'ont pas d' élu identifié sur le sujet et dans la très grande majorité des cas, le sujet est porté à travers une logique de mutualisation et de coopération entre les communes et leurs EPCI.

Au-delà de l'inclusion numérique et des enjeux de sobriété, la cybersécurité est un des sujets prioritaires dans ce domaine. D'après l'observatoire, plus d'un tiers des collectivités interrogées a été victime d'une cyberattaque au cours des trois dernières années. « *La question n'est plus quelle collectivité risque d'être attaquée mais quand elle sera attaquée* », a alerté Gil Avérous.

Le numérique est aussi utilisé pour la vidéoprotection, le stationnement et la mobilité et la gestion des bâtiments. « *À l'inverse, certains enjeux comme la protection de l'environnement ou la mise en capacité des citoyens semblent aujourd'hui moins au cœur des projets de ville intelligente* », précise l'étude.

Enfin, en matière de dématérialisation des procédures, les données sont étonnantes : même dans les services le plus souvent dématérialisés comme l'état civil, l'enfance ou la mobilité, le taux de dématérialisation partielle reste largement prépondérant (dans plus de deux tiers des situations). Et plus de la moitié des collectivités n'envisagent pas de mettre en œuvre une plateforme de données territoriales. ●



© F. ALLARD/REA

LOGEMENT ÉTUDIANT : quelles stratégies pour les villes moyennes ?

Dans les villes moyennes qui accueillent de plus en plus d'étudiants, la question de l'adéquation de l'offre de logement aux besoins spécifiques et dynamiques des jeunes se pose. Diagnostic précis des besoins et programmation sur-mesure, diversification, partenariat local... Un webinaire organisé par Universités et Territoires a permis d'illustrer différentes manières, pour les collectivités et les bailleurs sociaux, d'offrir aux jeunes des logements abordables, tout en évitant au maximum la vacance.

📍 *Publié le 2 mai 2023, par Caroline Megglé, pour Localis*

Les villes dites d'équilibre accueillent environ 17% des étudiants en France. Certaines villes moyennes ont connu ces dernières années un regain

d'attractivité, en proposant dans leurs antennes universitaires des formations complémentaires par rapport à l'offre des métropoles voisines, mais aussi en raison de leur cadre de vie recherché et

de l'accessibilité des prix du logement. Pour autant, même avec un marché du logement globalement détendu, ces nouvelles villes universitaires peinent à répondre aux besoins spécifiques des étudiants qui recherchent à la fois un loyer abordable, de la flexibilité et des services. Un webinaire organisé le 13 avril 2023 par Universités & Territoires, dans le cadre des Rendez-vous du logement étudiant, a mis en lumière la façon dont les collectivités et les bailleurs sociaux s'efforcent d'innover pour produire des logements adaptés aux besoins sans risquer la vacance.



UNE TENSION SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT DE SEPTEMBRE À JANVIER

« On a une tension qui s'opère sur l'offre de logement étudiant, mais c'est une tension qui est partielle dans le temps et qui s'exprime vraiment de septembre à janvier », a expliqué Françoise Raynaud, vice-présidente de l'agglomération de La Roche-sur-Yon et vice-présidente déléguée à l'Association des villes universitaires de France (Avuf). Accueillant 8.000 d'étudiants répartis dans 26 établissements d'enseignement supérieur, La Roche-sur-Yon est désormais la quatrième ville étudiante de la région Pays de la Loire après Nantes, Angers et Le Mans et avant Saint-Nazaire. Avec les départs en stage, l'alternance et l'apprentissage qui se développent fortement,

“ Avec les départs en stage, l'alternance et l'apprentissage qui se développent fortement, il s'agit d'être imaginatif, de réfléchir par exemple à la façon dont un logement peut servir à deux ou trois étudiants. ”

Françoise RAYNAUD, vice-présidente de l'agglomération de La Roche-sur-Yon et vice-présidente déléguée à l'Association des villes universitaires de France (Avuf).

l'adjointe au maire de la ville préfecture de la Vendée estime qu'il s'agit d'être « *imaginatif* », de réfléchir par exemple à la façon dont « *un logement peut servir à deux ou trois étudiants* ». Une évolution qui ne sera possible que si les établissements d'enseignement supérieur parviennent à se coordonner pour que les périodes d'alternance ne soient pas les mêmes d'un établissement à l'autre.



© Jean Claude MISCHETTI/REA

La collectivité intervient sur de petites opérations via la société d'économie mixte (Sem) Oryon, à la fois agence de développement économique et bailleur social, qui loge 800 étudiants dans deux résidences et dans des logements sociaux dédiés aux jeunes. « *Nous construisons puis restons propriétaires, et ensuite nous contractons avec le Crous* », précise Françoise Raynaud, qui préside Oryon. Autre piste explorée : la colocation et notamment la colocation intergénérationnelle, encore très peu développée dans une ville où des personnes âgées habitent souvent seules dans de grandes maisons.

Concernant « *l'offre privée [qui] arrive massivement sur notre territoire* », la collectivité a son « *mot à dire, notamment sur le terrain* », met en avant Françoise Raynaud, considérant qu'avec le dispositif Zéro artificialisa-

tion nette (ZAN), « *le foncier va devenir une denrée rare* ».

DIVERSIFIER L'OFFRE POUR COUVRIR L'ENSEMBLE DES BESOINS DES JEUNES

Selon les territoires cependant, les opérateurs privés ne sont pas toujours très présents pour loger ce public jeunes aux besoins particuliers. « *Les bailleurs sociaux arrivent alors en complémentarité et font du cousu main pour les collectivités* », met en avant Maryse Prat, présidente de la commission « *Attributions, mixité et gestion sociale* » de l'Union sociale pour l'habitat (USH).

« *En 2021, les bailleurs étaient propriétaires de 120.000 places en résidences universitaires, de 50.000 places en foyers de jeunes travailleurs / jeunes actifs et de 1.000 logements fi-*

nancés dans le cadre du nouveau dispositif article 109 », peut-on lire dans le guide du réseau des Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE), publié en mars 2023 et destiné à illustrer « la diversité des approches sur le logement des étudiants et des jeunes ». L'enjeu pour Maryse Prat est de bâtir une offre diversifiée et abordable, avec des « passerelles » permettant aux moins de 30 ans de se loger à chaque étape de leur parcours (études, alternance ou stage, premier emploi...). « A l'USH, on parle du logement jeune dans le logement étudiant », poursuit Maryse Prat, qui insiste sur l'importance d'être « très souple » et d'intégrer dans les projets « des services de qualité ».

Du fait de la présence de filières spécifiques et de partenariats avec les recruteurs, la petite ville de Redon (Ille-et-Vilaine, 9.500 habitants) compte un millier d'étudiants et peu de logements de petite taille pour les loger. Bailleur social du groupe Action logement, Espacil Habitat développe actuellement deux projets à Redon pour répondre aux besoins de cette population : une résidence étudiante pour de l'habitat temporaire et des logements sociaux modulaires pour des contrats d'un an reconductibles (article 109 de la loi Elan) et des contrats d'un mois (résidence sociale pour jeunes). Pour Philippe Pelhate, directeur du développement logements pour jeunes chez Espacil Habitat, l'objectif est ainsi de « couvrir une grande partie des jeunes » et de rendre possible un « parcours résidentiel » pour ceux qui souhaitent s'installer à Redon. Pour limiter la vacance, il est prévu d'accueillir dans cette future résidence d'autres publics que les étudiants, pour de courtes durées pendant la période creuse et en libérant le logement fin août ; cette possibilité a été élargie par la loi 3DS du 21 février 2022.

UNE PROGRAMMATION « SUR-MESURE » POUR LIMITER LA VACANCE

A Saint-Quentin (Aisne, 53.000 habitants dont 2.500 étudiants), le nombre

POUR LES ÉLUS, LES ÉTUDIANTS ÉTAIENT « UNE CONTRAINTE », ILS SONT DE PLUS EN PLUS « UNE RESSOURCE »

« Maillon intermédiaire » dans le parcours de décohabitation, la colocation permet de lutter contre l'isolement, d'« accueillir correctement les étudiants et de créer les conditions de leur engagement », vante Jérôme Sturla, directeur du développement urbain à l'Association de la fondation étudiante pour la ville (Afev). Ce dernier observe qu'un « renversement de perspective » est en cours : « les élus locaux vivaient la population étudiante comme une contrainte et de plus en plus ils la vivent comme une ressource ». Encore faut-il convaincre les propriétaires de se lancer lorsque, comme à La Roche-sur-Yon, la colocation n'est pas encore entrée dans les mœurs. Quelque 300.000 étudiants seraient en tout cas intéressés en France, selon les estimations de l'Afev. La proportion de lycéens tentés par la colocation s'élèverait même à 60% dans un « territoire résilient » comme Lens et le bassin artois. ●

d'étudiants a augmenté de 22% en cinq ans ; l'offre de logements - des résidences Crous anciennes, quelques foyers de jeunes travailleurs (FJT) et une offre privée avec des maisons divisées en plusieurs logements - n'était plus adaptée. La première attente des jeunes est d'« avoir un logement abordable », rappelle Catherine Papetti, responsable de programmes chez le bailleur social Clesence, également rattaché au groupe Action logement. Sur la base d'une étude des besoins, Clesence développe actuellement un projet de résidence jeunes d'environ 80 places, dont la moitié sera

gérée par le Crous et l'autre moitié dédiée à des colocations Kaps (Kolocation à projet solidaire) en partenariat avec l'Afev (voir notre encadré ci-dessus). Elaborée avec l'agglomération du Saint-Quentinois, une maison des étudiants en rez-de-chaussée de la résidence sera accessible à tous les étudiants du territoire. Pour financer ces services complémentaires, il importe que l'ensemble des acteurs – collectivités, établissements d'enseignement supérieur... – se mettent autour de la table, relève Catherine Papetti.

Cette dernière insiste sur la nécessité, dans les territoires détendus, d'une programmation « sur-mesure » par rapport aux besoins à la fois du territoire et des habitants. La « pénurie d'acteurs » et notamment de « grands comptes » peut s'avérer un atout pour le partenariat, estime Nicolas Delesque, directeur de la rédaction de Universités & Territoires, puisque les acteurs sont obligés de se parler pour trouver des solutions, de « faire feu de tout bois ». Douze monographies sur les villes d'équilibre ont été réalisées par l'AVUF. De son côté, l'USH a réalisé deux études sur le sujet, dont l'une cofinancée par la Banque des Territoires sur le rôle du parc social dans la restructuration de l'offre de logements pour concilier diversification et pérennité de l'offre. ●

L'enjeu est de bâtir une offre diversifiée et abordable, avec des « passerelles » permettant aux moins de 30 ans de se loger à chaque étape de leur parcours

AVIS DE L'expert

Par Amicie MAUCOUR



AVEC ACTION CŒUR DE VILLE, faciliter l'accès aux soins dans les villes moyennes

par Amicie Maucour, Experte territoriale santé pour le programme Action Cœur de Ville

30% de la population française vit dans un désert médical. 1,6 million de Français renoncent chaque année à des soins médicaux. 11% n'ont pas de médecin traitant. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : l'accès aux soins est devenu depuis quelques années une problématique nationale. Cela n'est pas sans conséquence pour les patients et professionnels de santé : les retards de prise en charge peuvent entraîner des pertes de chance, les urgences sont engorgées... Et la situation ne va pas s'améliorer dans l'immédiat. Le rétablissement de la densité médicale n'aura pas lieu avant 2033. Par ailleurs, du fait de l'évolution de la démographie et du vieillissement de la population, les besoins en santé vont encore s'accroître.

L'accès aux soins est une priorité majeure pour les pouvoirs publics en France, face à la désertification médicale et au vieillissement de la population. Les villes moyennes qui jouent un rôle de centralité peuvent mettre en place de nouvelles solutions et repenser les actions locales.

Si peu de villes moyennes relèvent de déserts médicaux, la présence d'équipements et d'établissements de santé joue un rôle essentiel dans l'affirmation des fonctions de centralités des villes moyennes. Celles-ci jouent donc un rôle essentiel dans l'accès au soin sur le territoire.

L'ACCÈS AUX SOINS : UNE PRIORITÉ GOUVERNEMENTALE

Le Gouvernement s'est emparé du sujet en signant en 2020 les accords du Ségur de la Santé, qui consacraient notamment 19 milliards d'euros d'investissement dans le système de santé (dont la sécurité sociale ou l'assurance maladie) et 8,2 milliards par an pour revaloriser les métiers des établissements de santé et des Ehpad, et reconnaître l'engagement des soignants. En octobre 2022, le Président de la République lançait également le Conseil national de la refondation (CNR) Santé avec

plusieurs objectifs : redonner du sens au travail des soignants, rendre les métiers plus attractifs et finalement, permettre à tous les Français d'accéder à la santé. L'idée est de décentraliser la mise en place de projets de santé pour être au plus près des préoccupations de chaque territoire. Les Agences régionales de santé (ARS) se trouvent ainsi au cœur du dispositif de transformation du système de santé et les élus ainsi que les acteurs locaux fortement impliqués dans cette transition.

La Banque des Territoires a également un rôle à jouer en tant qu'acteur engagé auprès des collectivités, notamment dans le cadre du programme Action Cœur de Ville initié par l'État dont elle est le premier financeur. Celui-ci répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle majeur de ces villes dans le développement du territoire.

(RÉ)AGIR À COURT TERME

Face aux besoins croissants en santé et à la difficulté croissante de l'accès aux soins, les collectivités se trouvent dans l'urgence d'agir. L'innovation et la mobilisation de solutions nouvelles constituent à ce titre un levier essentiel pour faire face à l'urgence : la mise en place de services à la personne, notamment des personnes âgées, comme le portage de médicaments ou encore des dispositifs de surveillance à domicile, sont autant de solutions destinées à répondre aux besoins des habitants.

La télémédecine permet aux collectivités de pallier le manque de personnel médical sur leur territoire et de renforcer les missions des établissements isolés.

Il peut s'agir de téléconsultation (seul ou assisté par un professionnel de santé), de téléexpertise (échange entre au moins deux

médecins pour arrêter un diagnostic ou une stratégie thérapeutique), de télésurveillance médicale (interprétation à distance de données cliniques), de téléassistance (assistance d'un médecin auprès d'un confrère pendant un acte médical ou chirurgical) ou encore la régulation (le premier diagnostic établi par les centres Samu).

La télémedecine est une solution et les Français en ont conscience : selon une enquête Harris Interactive pour Livi menée en novembre 2020 (période de crise sanitaire qui a connu un fort développement de la télémedecine), 78% estiment qu'elle permet de lutter contre les déserts médicaux, 80% de désengorger les services d'urgence hospitaliers et 85% de consulter un médecin plus facilement.

PENSER LE MOYEN TERME

Mettre en place des actions rapides doit s'accompagner, en parallèle, de réflexions sur de profonds chantiers à mener dans un temps plus long. Il s'agit ici de penser l'organisation globale de l'offre de soin sur le territoire. Les maisons de santé sont alors au cœur de la réflexion. Ces structures concentrent en un seul lieu plusieurs professionnels de santé libéraux ou salariés. L'un des objectifs est notamment d'attirer et de maintenir des médecins et professionnels de santé dans les zones carencées en offre de soins.

Les professionnels désirant mettre en place ces structures doivent élaborer un projet de santé attestant de la coordination de leur exercice, pour améliorer la qualité des soins pour le patient. Ce projet doit être soumis à l'ARS du territoire et un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens peut alors être signé, et permettre ainsi le versement d'une aide financière par l'ARS. En mars 2023, la France comptait 2251 maisons de santé pluriprofessionnelles en fonctionnement. L'objectif est d'atteindre 4000 maisons sur tout le territoire.

Autre sujet majeur pour les acteurs locaux

afin de favoriser sur les territoires un accès aux soins : la mise à disposition d'hébergements pour les professionnels de santé. Il est primordial, en effet, d'aider les structures hospitalières, notamment, à pouvoir proposer à leurs futures recrues un logement, notamment dans les zones qui connaissent des tensions dans l'immobilier ou des loyers trop élevés. Les acteurs locaux peuvent alors, par exemple, réserver auprès de promoteurs ou de bailleurs des logements destinés à ces personnels médicaux.

ANTICIPER SUR LE LONG TERME

Dans une vision de plus long-terme, il s'agit également d'anticiper les évolutions de compétences médicales dont devront disposer les professionnels de santé pour offrir un service de qualité. Notamment pour intégrer les nouvelles technologies ou mieux s'inscrire dans les futurs parcours de soins. Les collectivités peuvent favoriser le déploiement de structures de formation aussi bien pour construire ou financer des lieux dédiés que pour soutenir la mise en place de programmes d'enseignement. Et parce qu'il est important également d'agir au niveau des populations pour infléchir les besoins en santé, les collectivités ont également un rôle à jouer dans l'organisation d'actions de prévention

santé, dans la continuité des initiatives menées au niveau national pour sensibiliser les habitants sur leur territoire à la nutrition et aux bienfaits de l'activité physique, par exemple.

COURT TERME, MOYEN TERME, LONG TERME...

La Banque des Territoires accompagne les collectivités à ces différentes étapes pour renforcer l'accès aux soins dans les villes moyennes avec une offre spécifique pour le secteur de la santé dans le cadre du programme Action Cœur de Ville 2023-2026. L'offre santé Action Cœur de Ville porte à la fois sur l'immobilier et les services et propose de l'apport d'expertise comme du financement de projets. Il s'agit de permettre à tous l'accès à des centres de soins de qualité (rénovation d'établissements hospitaliers, mise en place de maisons de santé, etc.), de favoriser et développer les services liés à la santé (télémedecine, médecine de ville, portage de médicaments à domicile, etc.) et de penser l'accueil, le maintien et la formation des soignants dans les villes moyennes (hébergements des personnels soignants et appui à leur formation). ●

CHIFFRES CLÉS

23% de la population française vit dans les villes moyennes

26% de l'emploi est concentré dans les villes moyennes

240 communes sur 222 territoires métropolitains et ultramarins sont concernées par le plan Action Cœur de Ville

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DE L'AVIS DE L'expert
SUR LE BLOG DE LA PLATEFORME BANQUE DES TERRITOIRES
WWW.BANQUEDESTERRITOIRES.FR/PERSPECTIVES

L'AUTEURE

AMICIE MAUCOUR

Experte territoriale santé pour le programme Action Cœur de Ville

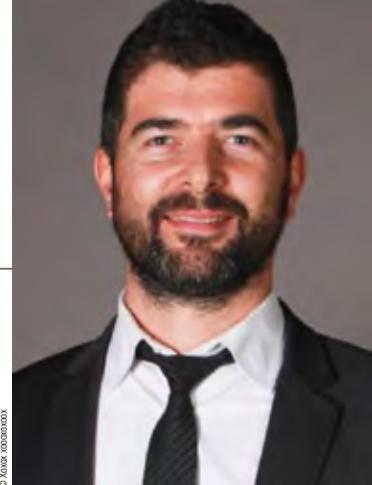
Entrée à la Caisse des Dépôts en 2015, Amicie Maucour a été successivement chargée de développement territorial puis conseillère pays émergents Amérique du Sud, avant de rejoindre la Banque des Territoires en tant qu'Experte Cœur de ville. Elle est titulaire d'un doctorat en droit public.

“ ON EN PARLE ”

INTERVIEW



Timothée HUBSCHER



Arnaud LE LAN

Entretien avec
Arnaud LE LAN, directeur territorial Hauts-de-France à la Scet, et
Timothée HUBSCHER, directeur des opérations au sein de Citadia

“ ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : les collectivités doivent se faire davantage interventionnistes ”

📍 Publié le 17 janvier 2023, Propos recueillis par *Frédéric Fortin / MCM Presse pour Localtis*

Le 17 janvier 2023, le groupe Scet a publié un livre blanc consacré à « l'objectif ZAN », qui prône le « réarmement » de l'intervention publique en matière d'aménagement urbain. Dans un entretien accordé à Localtis, deux de ses auteurs - Arnaud Le Lan, directeur territorial Hauts-de-France à la Scet, et Timothée Hubscher, directeur des opérations au sein de Citadia - soulignent l'urgence pour les collectivités à bien définir leurs priorités en fonction de leur territoire - attention au « tout logement » ! -, et plus largement à se faire davantage interventionnistes, en passant d'un rôle de « subventionneur » à celui « d'investisseur stratégique ».

Localtis *mag* : La loi Climat et Résilience n'a guère brillé par ses études d'impact. Dans le livre blanc que vous avez publié, vous estimez l'impact à court terme du zéro artificialisation nette (ZAN) sur le produit intérieur brut de la construction à près de 30 milliards d'euros. Soit 1,5 à 2% de croissance

qui ferait chaque année défaut au pays. Comment expliquez-vous une telle « facture » ?

Arnaud Le Lan et Timothée Hubscher : Les facteurs sont multiples. La politique du zéro artificialisation nette, en limitant drastiquement l'extension urbaine, va mécaniquement réduire le foncier dis-

ponible, et contribuer à une plus grande pression foncière qui va, dans certains territoires, se traduire par une envolée des prix. Des opérateurs anticipent cette rareté foncière et l'on constate déjà des stratégies de captation/rétention spéculatives dans les villes que nous accompagnons. S'y ajoutent les surcoûts techniques des opérations de recyclage urbain, du fait des opérations de déconstruction, de dépollution, de travaux en milieu contraint, etc. En outre, ces opérations participent à l'allongement des temps de réalisation des opérations, ce qui limitera aussi mécaniquement le rythme de développement des aires urbaines. Ces différents mécanismes interviennent dans un marché de la construction déjà en crise, du fait de la très forte hausse des matériaux et de l'énergie, de la hausse du coût et des difficultés d'accès au crédit, sans compter les impacts du covid, avec l'essor du télétravail et la baisse des surfaces occupées. Autant d'éléments qui font que la demande se contracte. Nous pensons que le PIB de la construction,

qui s'élève aujourd'hui à 280 milliards d'euros, pourrait chuter en conséquence de 40% dans les prochaines années. Nous estimons les effets, directs et indirects, du ZAN au maximum à un quart de cette régression, soit potentiellement 28 milliards d'euros.

Localismag : Cette récession paraît d'autant plus inquiétante que vous soulignez dans votre livre blanc l'ampleur des besoins.

Arnaud Le Lan et Timothée Hubscher : Ils sont effectivement colossaux. On estime à 7,8 millions le nombre de logements à mettre sur le marché entre 2020 et 2050. Sur un rythme annuel oscillant entre 350.000 et 400.000 d'ici 2035, puis autour de 250.000 entre 2035 et 2050. L'habitat a tendance à focaliser l'attention des élus, et c'est bien compréhensible. Outre l'objectif de la résorption du mal-logement, l'arrivée de nouveaux habitants permet de faire vivre les commerces, de maintenir les classes, etc. Pour autant, il ne faut pas non plus perdre de vue l'importance du développement économique, dont le renouvellement urbain demande davantage de temps que celui du logement. 28% des parcs d'activité sont aujourd'hui saturés, 41% le seront d'ici 2025 et 93% devraient l'être d'ici 2030, ce qui ne constitue que la première étape du ZAN ! Près de deux tiers des territoires refuseraient des projets d'implantation faute de disponibilité foncière, et subissent des départs d'entreprises faute de place supplémentaire pour les conserver. Le véritable enjeu aujourd'hui pour les élus est donc de bien définir leurs priorités, en fonction de leur territoire. Et il y a urgence à le faire, car le temps que les documents d'urbanisme produisent leurs effets, il sera pour certains territoires déjà trop tard ! On a assisté en 2021 – et le cru 2022 sera vraisemblablement du même tonneau – à une augmentation majeure de l'artificialisation des terres,

dans un mouvement de sauve-qui-peut généralisé. Le risque est grand que ces projets acceptés aujourd'hui n'obèrent la réalisation d'autres projets, parfois plus longs à mettre en œuvre, mais pas moins cruciaux pour la collectivité.

Localismag : Les logements vacants et l'existence de friches ne constituent-ils pas des motifs d'espoir ?

Arnaud Le Lan et Timothée Hubscher : En théorie, la moitié des besoins de logement pourrait effectivement être couverte par les logements vacants. Mais la réalité est toute autre. De manière générale, c'est l'une des failles du ZAN, qui tend à présenter les choses sous la forme d'une équation mathématique

“ L'habitat a tendance à focaliser l'attention des élus, et c'est bien compréhensible [...] Pour autant, il ne faut pas perdre de vue l'importance du développement économique. ”

alors qu'il y a des hommes et des territoires derrière, qui ne sauraient se résumer à des chiffres. Les besoins en logement se concentreront essentiellement dans les métropoles ces 30 prochaines années, alors que 60% de la vacance se situe dans les unités urbaines de moins de 100.000 habitants. Au-delà, la vraie question des logements vacants, c'est le coût de leur réhabilitation. Aujourd'hui, il est, dans certains territoires ruraux, plus important que le prix du logement réhabilité ! Ce qui rend cet enjeu de la remise

sur le marché complexe mais néanmoins majeur. Il faut également observer que dans les territoires ruraux, un certain nombre de bourgs sont surdensifiés, et il est vain de croire que l'on attirera des citadins en leur offrant les mêmes inconvénients qu'en ville, sans les avantages ! – habiter dans des appartements sans extérieurs. Pour rendre ces bourgs attractifs, des opérations de curetage sont nécessaires, pour retrouver des extérieurs – il faut garder en tête que l'écrasante majorité des Français aspire encore aujourd'hui à l'habitat individuel. Tout cela a un coût et la loi n'apporte à ce jour aucun outil, aucun moyen pour réinvestir ces logements. C'est là encore un défaut intrinsèque de cette loi, qui crée beaucoup de contraintes, mais n'offre que trop peu de moyens pour accompagner les territoires et leurs élus.

Localismag : Des programmes comme Action Cœur de Ville n'apportent-ils pas des réponses ?

Arnaud Le Lan et Timothée Hubscher : C'est effectivement un bon programme dont le premier bilan établi par la Cour des comptes est positif. Mais la taille des villes retenues est assez grande – plus de 20.000 habitants ; ce sera un autre challenge avec celles du dispositif Petites villes de demain avec des équilibres financiers plus complexes à trouver et peu d'opérateurs pour porter ces projets, surtout pour celles qui ne peuvent compter sur le tourisme. Le fonds friches a également permis de débloquer des dossiers. Mais il faut garder en tête que les friches qui en ont bénéficié étaient les plus faciles à traiter, en tout cas celles où des projets avaient déjà été esquissés mais qui pour des raisons économiques n'arrivaient pas à sortir. Elles ont pour autant mobilisé beaucoup d'argent public, indispensable pour équilibrer les opérations. Ce qui montre l'ampleur du challenge qui se dresse devant nous.





© AtelierArchitecturePWT / Aciparis

Localtismag : Quels outils font aujourd’hui principalement défaut selon vous ?

Arnaud Le Lan et Timothée Hubscher :

L’un des outils majeurs – qui constitue un impensé de cette loi –, c’est bien évidemment la fiscalité. Tant que l’on ne rééquilibrera pas le coût de la construction en renouvellement avec celui de la construction en extension, on n’y arrivera pas. Tant que le dispositif Pinel permettra de défiscaliser la construction sur des terres non artificialisées, tant que l’on ne financera pas la compensation, on n’y arrivera pas. Des solutions existent pourtant : on pourrait très bien imaginer qu’une hausse de la taxe d’aménagement sur les constructions en extension vienne participer au financement de la compensation. Cela aurait pu constituer un frein assez direct au mouvement d’artificialisation évoqué précédemment. À la place, on assiste à son emballement.

Localtismag : L’outil fiscal n’étant pas à la main des collectivités, ces dernières sont-elles condamnées à subir ?

Arnaud Le Lan et Timothée Hubscher :

Bien au contraire. Le pire serait que la peur du vide conduise les élus à l’immobilisme, alors que, répétons-le, il y a urgence à ce qu’ils saisissent le problème à bras-le-corps. Nous sommes convaincus que les collectivités doivent se faire plus interventionnistes, en passant d’une logique de subvention – qui ne répond qu’à une vision court-termiste, voire pointilliste – à une logique d’investissement. Cela fait longtemps qu’en matière d’aménagement urbain, on cherche à savoir comment les collectivités pourraient bénéficier des aménagements qu’elles ont créés. Aujourd’hui, dans la grande majorité des cas, une collectivité achète du foncier, l’équipe et le revend à un prix faible, en se privant

ainsi de pouvoir réintervenir dessus, sauf à le racheter, à des prix cette fois bien plus élevés, pour y réinvestir... en commençant par la déconstruction coûteuse des bâtiments anciens. Cette politique est grande consommatrice d’argent public, et bénéficie en bout de chaîne au privé. Nous préconisons de changer de modèle, en dissociant le foncier du bâti. Les outils existent – bail emphytéotique, baux à construction ou réhabilitation, etc. Ils permettent aux collectivités de capter une partie de la valeur créée, de conserver une capacité d’organiser le recyclage urbain, et de soustraire le foncier à une logique spéculative. Pour les aménageurs, cela suppose une rentabilité sur la partie exploitation seulement, et plus sur la plus-value foncière. C’est un changement de paradigme, mais il nous paraît inévitable, en permettant notamment de répondre à la véritable question qu’il faut se poser : quelle ville veut-on produire ? ●

Les premiers avenants pour Action Cœur de Ville phase 2 ont été signés cet été. Les villes du programme vont ainsi pouvoir poursuivre la démarche et engager de nouveaux projets. Zoom sur quelques projets réalisés en « phase 1 ».



CHAMBÉRY ET CHÂTEAUBRIANT SIGNENT les premiers avenants pour Action Cœur de Ville phase 2

📍 Publié le 4 juillet 2023, par Emilie Zapalski pour Localtis

Le programme Action Cœur de Ville entre dans sa deuxième phase, axée sur les entrées de ville, les quartiers de gare et la transition écologique. Deux premiers avenants aux conventions-cadres pluriannuelles initiales ont été signés le 30 juin 2023 pour les villes de Chambéry et de Châteaubriant.

La phase 2 d'Action Cœur de Ville entre en action. Les deux premiers avenants aux conventions-cadres pluriannuelles ont été signés le 30 juin 2023 pour les villes de Chambéry (Savoie) et de Châteaubriant (Loire-Atlantique), cette dernière en présence de Dominique Faure, ministre déléguée chargée des collectivités territoriales.

Cette deuxième phase du programme a été lancée en novembre 2022, permettant de prolonger de trois ans le dispositif lancé en 2018 pour favoriser l'attractivité des villes moyennes. Il concerne maintenant près de 242 villes, soit 7 villes de plus que pour la première phase. « On voit apparaître des collectivités qui



avaient des projets dans leurs cartons, signale à Localtis Frédéric Gibert, responsable du programme Action Cœur de Ville et du plan commerce à la Banque des Territoires. Comme à Morlaix (Finistère) qui travaille depuis un certain temps sur les inondations dans le cadre de son plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation-PPRI, *les projets deviennent visibles, pour certaines villes, cela crée des appétences nouvelles ; la dynamique Action Cœur de Ville perdure !*»

La phase 2 a été spécifiquement orientée vers trois thématiques : les entrées de ville, les quartiers de gare et la transition écologique. L'instruction de Dominique Faure, publiée le 31 mai 2023, en a précisé les modalités et la mobilisation des partenaires financiers, dont 2,5 milliards d'euros de la Banque des Territoires et 1 milliard d'euros pour Action logement.

Les deux villes qui signent en premier ces avenants, actant la phase 2 de leur convention, sont parmi les bons élèves. Elles témoignent des nouvelles orientations du programme.

« La phase 2 a été spécifiquement orientée vers trois thématiques : les entrées de ville, les quartiers de gare et la transition écologique. »

CONTINUITÉ ET FOCUS SUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE POUR CHÂTEAUBRIANT

Premier exemple avec Châteaubriant, pour laquelle la ministre a donc fait le déplacement le 30 juin. Six axes thématiques sont couverts (habitat, économie

et commerce, accessibilité et mobilités décarbonées, espaces publics et patrimoine, services, démarches transversales) dans une continuité de la première phase avec un focus sur la transition écologique. « *On est vraiment dans une continuité évidente*, assure Frédéric Gibert. *Il s'agit plus d'un approfondissement avec une dimension de transition écologique en centre-ville et à l'entrée de la ville.* » Parmi les projets traités : la requalification des espaces publics, car la ville dispose de nombreux sites patrimoniaux, un travail sur les mobilités, avec un projet de maison de la mobilité dans l'ancienne gare (développement du vélo, électrification du transport public...) et des projets avec les bailleurs sociaux, comme celui du site des Terrasses. Pour ce dernier site, la ville a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « *Réinventons nos cœurs de ville* » en 2019. L'ensemble comprendra une résidence services, des logements, dont certains pour des jeunes actifs, des logements sociaux, des commerces, un multi-accueil et des bureaux. Le cœur de l'îlot sera aménagé en grand parc urbain végétalisé ouvert sur la place Charles de Gaulle et le Château.

Une réflexion sur les quartiers de gare est également intégrée, avec des projets de passerelles au-dessus des voies, la constitution d'un véritable pôle économique tertiaire à côté de la gare, avec notamment une antenne du Cnam. « *L'idée est de consolider ce pôle* », explique à Localtis Marie Aboulker, experte territoriale Action Cœur de Ville à la Caisse des Dépôts.

À CHAMBÉRY, LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION DE REVITALISATION TERRITORIALE ÉTENDU

Pour Chambéry, la phase 2 est l'occasion d'étendre le périmètre de l'opération de revitalisation territoriale (ORT) vers le sud (école Caffé, résidence autonomie et maison de l'enfance). Les collectivités souhaitent aussi requalifier le quartier de la gare et participer à la démarche « *site-pilote entrée de ville* » de la Banque des Territoires. L'étude sur

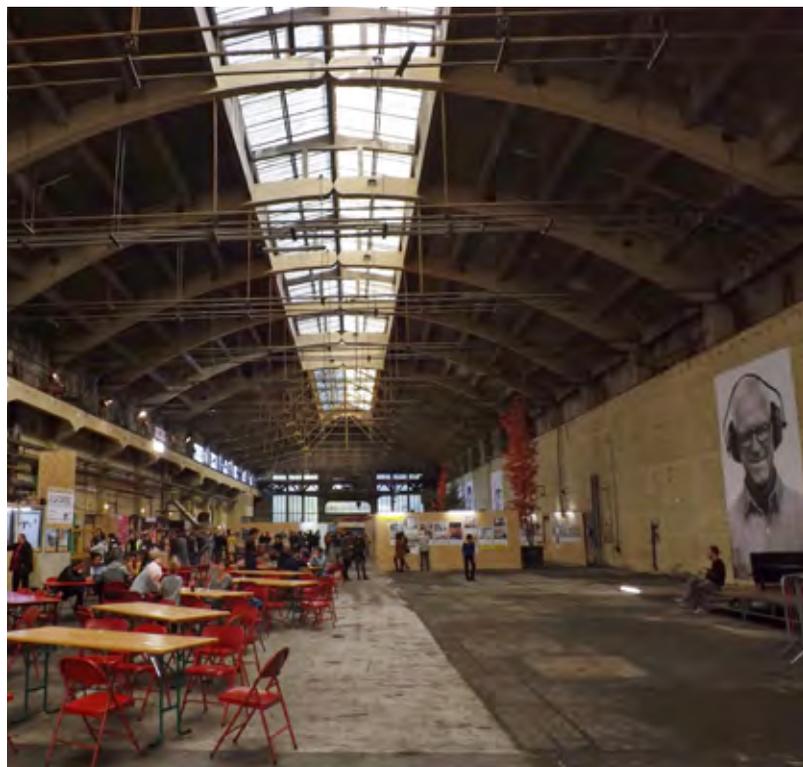
la lutte contre les îlots urbains, cofinancée dans le cadre d'ACV phase 1 par la Banque des Territoires, participe à la stratégie de renaturation et de sobriété foncière déployée par la ville et Grand Chambéry dans la deuxième phase du programme, avec le développement de projets sur la requalification de friches ou de bâtiments emblématiques (halle Rubanox), la désimpermeabilisation, la renaturation des cours d'écoles. « *Les collectivités réfléchissent à l'échelle de la ville et de l'agglomération avec un gros focus sur les entrées de ville, pour reconverter des halles, procéder à un vrai travail de requalification urbaine et de re-composition paysagère et commerciale*, détaille Guillemette Pincent, experte territoriale Action Cœur de Ville à la Caisse des Dépôts. *Il y a une vraie volonté de la collectivité de travailler sur le centre-ville en lien avec les entrées de ville* », dans la continuité de l'intervention de la foncière de redynamisation commerciale sur le centre-ville.

Un travail important sur l'habitat est également poursuivi, avec l'engagement d'Action logement (une réserve financière de 14,8 millions d'euros). Et un

début de réflexion pourrait démarrer sur le quartier de gare.

La Banque des Territoires compte globalement aussi favoriser les projets liés à la santé, pour répondre aux attentes des citoyens, notamment après la crise sanitaire. « *C'est un sujet sur lequel la Banque des Territoires est très proactive*, explique Frédéric Gibert. *La lutte contre les déserts médicaux, même si cela concerne moins les villes moyennes, la question du renouvellement des médecins généralistes, les problèmes d'effectifs de santé ; nous allons essayer d'accompagner les collectivités sur ces sujets qui font partie des thèmes traités par le programme mais qui ne sont pas toujours autant mis en avant que durant la crise Covid.* » L'appui pour l'élaboration du plan territorial de santé, la rénovation de l'immobilier de santé, la formation des professionnels de santé, font partie des sujets sur lesquels l'institution peut travailler.

Les territoires ont jusqu'au 31 décembre 2023 pour signer leur avenant pour cette deuxième phase d'un programme qui semble porter ses fruits. ●



© © Florian Pélissier CC BY-SA 4.0

DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Six villes du programme Action Cœur de Ville témoignent

📍 Publié le 16 juin 2023 par Virginie Fauvel, Localtis

Face à l'urgence qui frappe toutes les villes, moyennes y compris, à trouver des solutions d'adaptation au changement climatique, la Banque des Territoires avait lancé avec l'association OpenDataFrance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en février 2022 afin de faciliter le déploiement de cas d'usages susceptibles d'apporter des réponses concrètes à la lutte contre le changement climatique dans les territoires. « À l'image d'un premier AMI lancé en 2019 sur les thématiques liées à l'attractivité commerciale, à la mobilité et au stationnement, nous avons voulu soutenir six villes et leur fournir un appui technique pour monter en compétences et expérimenter de nouvelles solutions fondées sur l'analyse des données[...] »,

a expliqué Jeanne Carrez-Debock, responsable du programme Innovation territoriale et smart city de la Banque des Territoires, en introduction d'une rencontre au Hub des Territoires, à Paris le 13 juin 2023. Objectif : présenter le retour d'expérience de Saint-Omer, Fécamp, Niort, Bayonne, Alès et Vitré.

Le même jour, la Banque des Territoires a publié un document résumant les retours d'expériences de ces six villes. « Nous l'avons conçu comme une boîte à outils pour vos projets liés aux données en veillant à y intégrer des éléments concrets et à y faire figurer les meilleurs pratiques [...] », a précisé Jeanne Carrez-Debock.

Ainsi à Saint-Omer et à Fécamp, les données ont permis d'améliorer la gestion du patrimoine arboré, avec le déploiement

pour la première d'un « outil stratégique de plantation des essences » et d'une « charte de l'arbre » pour l'autre. Pour lutter contre les îlots de chaleur urbain (ICU), Vitré travaille sur l'atténuation et l'adaptation au phénomène. Pendant deux ans, des données ont été recueillies par deux étudiants et ont permis de constater un différentiel de 6 et 7 degrés ainsi qu'un décalage de floraison d'une semaine entre ville et campagne. La ville de Bayonne travaille quant à elle sur la création d'un nouveau service aux citoyens, la trame fraîcheur, et récolte des données sur leur ressenti thermique et leur confort l'été. Enfin, plus centré sur les sciences participatives, Niort recense ses données open data sur son portail et travaille à l'élaboration d'une cartographie interactive permettant de rendre accessibles et de valoriser des données liées à la ville durable sur trois thématiques : biodiversité, adaptation au changement climatique et prévention/gestion des risques. La ville de Fécamp déploie pour sa part un atlas de la biodiversité communale (ABC), une démarche déjà réalisée dans plus de 2.800 communes en France. Elle consiste à définir un périmètre de prospection et réaliser des inventaires participatifs et scientifiques pour répertorier et cartographier la faune et la flore d'un territoire. Sur cette base, la ville met en place un plan de protection des espèces.

Au titre des enseignements tirés de ces six expériences, Jean-Marie Bourgogne, délégué général chez OpenDataFrance, retient qu'il faut avant tout « mettre en place une gouvernance large », « systématiser le partage des données », « faire monter en compétence data les agents territoriaux », « homogénéiser les bases de données » et enfin, toujours se poser la question de savoir « comment d'un projet expérimental on passe à l'échelle ». ●





TERRITOIRES CONSEILS L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Bénéficiez du soutien des 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

... SUR LE TERRAIN

En créant une foncière de redynamisation commerciale, la communauté de communes Vierzon Sologne Berry et la ville de Vierzon ont obtenu des résultats tangibles. L'efficacité de cette foncière est étroitement liée aux programmes d'amélioration de l'habitat, de renouvellement urbain et de revitalisation du centre-ville que la commune développe depuis 2018.



© Ville de Vierzon

UNE FONCIÈRE POUR RÉDUIRE LA VACANCE COMMERCIALE À **VIERZON** (18)

📍 Publié le 22 mai 2023, par Victor Rainaldi pour Territoires Conseils

Vierzon est longtemps restée dans le peloton de tête des communes frappées par la vacance commerciale et par un fort recul démographique, avec une baisse de 10 000 habitants depuis 1975. La ville s'est construite sur la fusion de quatre communes en 1937. Elles se sont aujourd'hui transformées en faubourgs, qui ont peu ou prou conservé les implantations commerciales de l'époque. Cette configuration rend difficile l'existence d'un centre historique bien établi. À cette difficulté se sont ajoutés le contournement de la nationale 20, qui traversait l'artère principale de la commune et apportait un flux de clientèle aux commerces, ainsi que la désindustrialisation. Pour couronner le tout, les habitudes d'achats liées au développement d'internet ont changé, comme l'évoque Corinne Ollivier, maire de Vierzon : « Les ventes en ligne font périlcliter non seulement les com-

merces de centre-ville mais également ceux de périphérie, installés dans des centres commerciaux. Nous sommes, comme partout, confrontés à des clients versatiles qui veulent des centres commerciaux, des commerces en cœur de ville mais achètent sur internet. Et nous, nous devons gérer ce paradoxe. »

TROIS PROGRAMMES DE REVITALISATION

Un long travail préparatoire entrepris dès 2011 a permis à la ville de mettre en œuvre une politique globale de revitalisation à partir de 2016. Elle s'appuie aujourd'hui sur trois principaux piliers. Le premier pilier est constitué par le programme Action Cœur de Ville (ACV) et la mise en place d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT). Vient ensuite l'Opération programmée de rénovation de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) ; et enfin le nouveau pro-

gramme de rénovation urbaine (NPNRU) qui a classé le centre-ville, principalement situé autour de l'axe mairie gare SNCF, en Quartier politique de la ville (QPV). « La convergence de ces dispositifs a fourni les moyens nécessaires, mais pas suffisants, à la relance des commerces, explique Freddy Toinette, directeur de la société d'économie mixte d'ingénierie et d'aménagement territorial SEMVie. Pour redynamiser le commerce, il nous fallait un outil de portage prenant en charge les déficits fonciers des opérations commerciales. Nous l'avons créé, avec l'appui de la Banque des Territoires, qui a participé à notre recapitalisation en 2021. »

UN COMPTOIR DU COMMERCE

Adossée à la SEMVie présidée par la maire Corinne Ollivier, la foncière de redynamisation commerciale a pour



actionnaires principaux la communauté de communes Vierzon Sologne Berry (48 % des parts), la commune de Vierzon (21 %) et la Banque des Territoires (20 %). La SEMVie gère des activités rentables qui lui permettent de prendre à sa charge les activités non rentables de la foncière et de présenter jusqu'à maintenant des exercices comptables équilibrés. À la demande de la communauté de communes et dans le cadre de la convention d'objectif pluriannuelle, la SEMVie a ouvert un comptoir du commerce, lieu d'expérimentation, de développement et de promotion du cœur de ville de Vierzon, inscrit dans le programme ACV. Son équipe, constituée d'un manager de commerce et d'un chargé d'accueil et de communication, œuvre en faveur des commerces des centres-villes et des centres bourgs de l'intercommunalité. Elle accueille les porteurs de projet à vocation commerciale et artisanale et accompagne les créations et reprises d'activité.

D'INDISPENSABLES PARTENAIRES

Aux yeux de Freddy Toinette, deux autres facteurs clés assurent un fonctionnement efficace de la foncière : « *Nous bénéficions de l'appui et de l'implication des élus locaux ainsi que de celui des deux partenaires clés de la politique de redynamisation commerciale : la Banque des Territoires et la région Centre-Val-de-Loire. La première nous fournit rapidement des fonds pour effectuer les opérations de portage foncier et les travaux de rénovation des locaux dans des délais assez courts pour ne pas dissuader les porteurs de projet d'investir dans notre ville. La seconde finance 50 % du déficit foncier des opérations, via son fonds de revitalisation.* »

Parmi les premières opérations effectuées avec le soutien de la foncière, figure la reprise en 2021 des Galeries, un magasin de 1 000 m² emblématique du commerce vierzonnais. « *Il fallait agir vite, sinon les porteurs de projet volontaires seraient partis installer leur activité ailleurs* », raconte Freddy Toinette. Grâce à la foncière, les locaux ont été acquis sur la base du prix estimé par

l'administration des Domaines et les travaux nécessaires réalisés dans un délai de quatre mois. L'activité a ainsi pu reprendre sur ce site, qui fonctionne comme une locomotive, entraînant l'ouverture de plusieurs autres commerces, qui ont fait descendre à 9 % le taux de vacance sur l'avenue de la République, l'artère principale de la ville.

LE COMMERCE, UNE ACTIVITÉ INTRINSÈQUEMENT FRAGILE

L'ensemble du dispositif de redynamisation mis en place a considérablement réduit la vacance commerciale sur le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité (lire l'encadré). Ces résultats très significatifs ne ralentissent pas pour autant l'implication de la maire : « *Il nous reste encore beaucoup d'opérations à mener pour arriver à une situation satisfaisante et durable.* » Car l'activité commerciale est par nature fragile, insiste le directeur de la SEMVie : « *Elle est soumise à de nombreux aléas. Hier la crise sanitaire, aujourd'hui la crise énergétique, sans compter les accidents de parcours et l'évolution des comportements d'achat des consommateurs, qui peuvent affecter les commerces.* » Autant dire que la lutte pour la redynamisation du commerce de proximité n'est pas un long fleuve tranquille. ●

LES DONNÉES CLÉS DE LA VACANCE COMMERCIALE À VIERZON

Entre 2011 et 2015, le taux de vacance commerciale sur le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité est passé de près de 33 % à 28 % (19 % pour l'ensemble de la ville). En 2021, sur ce même périmètre de sauvegarde, la vacance était tombée à 17 % et les projets en cours faisaient espérer un taux de 12 % à brève échéance. Ces données doivent être replacées dans le contexte d'un habitat dégradé, de successions difficiles, de propriétaires parfois récalcitrants à remettre leur bien aux normes et de concentration des populations les plus fragiles en centre-ville. D'où la nécessité d'une politique globale prenant à bras-le-corps l'ensemble de ces problématiques, ainsi que l'a fait Vierzon avec les différents programmes qu'elle a lancés. ●

UNE EXPÉRIENCE À RETROUVER SUR LA PLATEFORME [BANQUEDES TERRITOIRES.FR/ TERRITOIRES-CONSEILS](https://banquedes territoires.fr/)



© Ville de Vierzon



© @vire-normandie.fr

VIRE NORMANDIE (14) EXPÉRIMENTE LE DISPOSITIF ZÉRO LOGEMENT VACANT

📍 Publié le 22 mars 2023, par Victor Rainaldi pour Territoires Conseils

Le dispositif expérimental Zéro Logement Vacant (ZLV) est en place dans la commune de Vire Normandie depuis 2020. Il s'inscrit pleinement dans la politique de l'habitat développée par la ville et l'intercommunalité et contribue à l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols imposés aux collectivités. Explications et premier bilan.

Détruite en grande partie à la fin de la deuxième guerre mondiale, la ville de Vire, devenue en 2016 commune nouvelle de Vire Normandie, a été reconstruite avec des immeubles de belle facture mais peu adaptés aux normes actuelles d'isolation phonique, thermique et d'accessibilité. En 2011, les élus constatent que de nombreux logements sont vacants, en dépit d'une activité économique florissante et d'un centre-ville marqué par un patrimoine architectu-

ral remarquable, témoin du XX^e siècle. « Nous avons donc engagé une démarche d'amélioration de l'habitat en travaillant sur un Programme local de l'habitat et en lançant une première OPAH, de 2014 à 2019, puis une OPAH Renouvellement urbain pour 2020-2025, qui concerne la commune déléguée de Vire et une OPAH classique sur les autres communes déléguées », indique la vice-présidente en charge de l'habitat à l'intercom de la Vire au Noireau, Nicole Desmottes.

IDENTIFIER LES PROPRIÉTAIRES

Lancée en 2020, la mise en œuvre par Vire Normandie de l'expérimentation nationale Zéro logement vacant (ZLV) est passée à partir de 2022 sous la houlette de l'intercom, qui a récupéré en septembre de cette même année la compétence habitat. « Le dispositif ZLV vise à aider les collectivités dans l'identification et la mobilisation des propriétaires de logements vacants et à leur proposer un accompagnement personnalisé, afin de les orienter vers une prise de décision : réhabiliter, vendre ou transmettre... », indique la chargée de mission en charge de l'habitat à l'intercom, Hélène Renouf. « L'idée est d'enrayer la dégradation du patrimoine et de valoriser les biens vacants. »

LE DISPOSITIF ZÉRO LOGEMENT VACANT

ZLV aide la collectivité au repérage des biens vacants à partir des données statistiques LOVAC, qui permettent de caractériser les logements et d'identifier leurs propriétaires. Le service Habitat, en lien avec l'opérateur en charge du suivi animation des OPAH, a adressé aux propriétaires des courriers pour entrer en contact avec eux et leur proposer un accompagnement aux travaux, des aides financières, avec la possibilité de réaliser un plan de financement prévisionnel. Ce plan constitue également un argumentaire d'aide à la vente, pour les propriétaires qui ne souhaitent pas s'engager dans des travaux parfois très importants. Les acquéreurs potentiels du bien vacant y trouvent une simulation du montant des travaux et les aides auxquelles ils auraient droit. Le service Habitat a d'abord ciblé ses efforts sur les propriétaires du centre-ville,

en leur adressant des courriers et des questionnaires pour bien comprendre les raisons de la vacance et mieux savoir comment les aider et les accompagner dans la rénovation de leur bien. Des relances téléphoniques ont été effectuées et des rendez-vous techniques pris avec les propriétaires intéressés. La démarche s'est ensuite élargie à tous les propriétaires de logements vacants de la commune. « *Entre-temps, nous avons amélioré les courriers et les questionnaires afin de mieux expliquer les objectifs de valorisation des biens et optimiser le taux de retour* », indique la vice-présidente.

UNE POLITIQUE GLOBALE DE L'HABITAT

La mise en place du dispositif par la collectivité est difficile à chiffrer. Il est suivi par la chargée de mission Habitat et par un opérateur missionné par la collectivité, mais l'une comme l'autre effectuent

bien d'autres tâches, notamment le suivi des OPAH. Par ailleurs, ZLV intègre dans la politique globale de l'habitat conduite par la ville et l'intercom. En effet, la solution ZLV vient en complément du dispositif d'aides et d'accompagnement mis en place par la collectivité : conseils, permanences habitat, aides financières de l'Anah, de la commune de Vire Normandie, de l'Intercom de la Vire au Noireau avec notamment des primes de « *sortie de vacance* » dans le cadre des OPAH. Selon la vice-présidente et la chargée de mission Habitat, le succès de ce dispositif est très lié à l'efficacité de l'accompagnement des propriétaires pour lever leurs réticences sur des points clés : le coût des travaux, la complexité des démarches administratives, la crainte de voir leur logement en location dégradé, le risque d'impayé de loyer. « *Nous sommes aussi parfois confrontés à la difficulté de retrouver les propriétaires d'immeubles. À cela s'ajoutent les problématiques de successions, d'indivisions et de revente des biens qui ralentissent l'identification et la mobilisation des propriétaires.* » En dépit de ces obstacles, deux cents logements et locaux vacants ont pu être mis sur le marché depuis le lancement de la première OPAH en 2014, dont 48 depuis le lancement de ZLV en 2020 (lire l'encadré). « *Ces logements réhabilités trouvent immédiatement preneurs, constate Nicole Desmotte. Le dispositif ZLV, rappelle-t-elle, s'inscrit dans notre politique globale d'aide à la rénovation, qui vise notamment à alléger le coût des travaux. Ces dépenses peuvent s'avérer dissuasives pour les réhabilitations de logements anciens. Ces réhabilitations sont pourtant essentielles au développement d'une offre répondant à la demande, tout en respectant les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.* » ●

(1) Opération programmée d'amélioration de l'habitat

DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET LUTTE CONTRE LA VACANCE

Preuve de son dynamisme, la commune nouvelle de Vire Normandie compte plus de 11 000 emplois, majoritairement concentrés sur la commune déléguée de Vire, pour 16 590 habitants. Les besoins en logements sont donc considérables. En 2015, 1 100 logements étaient vacants. Les différentes actions engagées depuis lors ont permis de remettre sur le marché 182 logements. De plus, dans le cadre des OPAH, 18 autres logements ont pu être construits sur des surfaces inexploitées, du type grenier ou ancienne école. ●



©Shawn Jamont / CC BY-NC-SA 2.0

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

LANNION (22) BOOSTE SES TALENTS GRÂCE À LA TECHNOPOLE ANTICIPA

Publié le 12 avril 2022, par Victor Rainaldi pour Territoires Conseils



Labellisée French Tech depuis 2015, Anticipa, la technopole de Lannion-Guingamp symbolise l'engagement de tous les acteurs dans la création et le développement d'un écosystème de haut niveau technologique. Elle matérialise également la solidarité inhérente à la culture du territoire.

« **A**nticipa est une chance pour notre territoire. La technopole est, en lien avec notre service développement économique, le bras armé de l'agglomération pour réussir notre développement et garder les talents et compétences sur notre territoire. Ceci se fait grâce à la construction d'un écosystème puissant et efficace, fondé sur des liens forts et solidaires entre toutes les forces économiques », estime Gervais Egault, président de Lannion-Trégor Communauté.

Dans les années quatre-vingt, face à la crise de l'électronique, les fondateurs de l'agence de développement industriel du Trégor (Adit créée en 1988), cherchent à la fois à renforcer le tissu économique autour des majors des télécoms déjà présents, comme Alcatel et France Telecom, et à diversifier les filières. Avec la technopole Anticipa, porté par l'Adit, le pari est réussi puisque le territoire compte, en 2023, environ 360 entre-

prises industrielles ou innovantes, qui représentent 8 000 emplois, dont la moitié dans les domaines du numérique et de la photonique (science de la lumière : fibre optique, laser, capteurs). Aux 140 établissements de ce secteur, s'ajoutent 120 entreprises industrielles, une vingtaine dans les cosmétiques biotech et 80 en agroalimentaire. Par ailleurs, la technopole anime un réseau composé d'entreprises, de collectivités locales, d'établissements d'enseignement supérieur, de laboratoires de recherche, de pôles de compétitivité ainsi que d'autres partenaires tels que les banques.

L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES

Estelle Keraval, directrice de la technopole Anticipa : « *Qu'ils soient adhérents ou pas, nous proposons un accompagnement sur mesure aux porteurs de projets innovants ou industriels. Pour répondre à leurs besoins, nous nous*

entourons d'un vaste réseau d'experts présents sur le territoire ». Concrètement, l'équipe de neuf personnes offre un accompagnement à la fois individualisé et collectif. L'incubateur Emergys Bretagne porté par 7 technopoles Bretagne dont la technopole est membre, met à disposition une expertise sur les différents aspects du business plan et du modèle économique, en passant par l'accès au marché et le plan de financement. Les entreprises déjà en développement, quant à elles, peuvent s'appuyer sur la technopole pour avancer dans leurs projets d'innovation, de recrutement ou d'investissement.

Anticipa propose aux entrepreneurs différentes formules d'accompagnement collectif, quel que soit leur stade de maturité : des ateliers mensuels ou des formations, des temps de convivialité accueillant jusqu'à 200 personnes (barbecue de rentrée, afterwork) facilitent la mise en relation des entrepreneurs entre eux et avec l'écosystème. « *Structure agile, nous faisons évoluer notre offre de services selon les demandes que nous recueillons sur le territoire et en fonction des thématiques d'actualité. En 2023, les sujets de la responsabilité sociale des entreprises seront particulièrement traités, tandis que d'autres ateliers parleront de marketing ou de gestion des coûts indirects.* » Originalité d'Anticipa, les services sont destinés non seulement aux chefs d'entreprise, mais aussi à leurs collaborateurs. « *Nous attachons également beaucoup d'importance aux rencontres entre entrepreneurs expérimentés et jeunes dirigeants* », poursuit Estelle Keraval.

TELECOM ET PHOTONIQUE

Symboles de l'efficacité de ces synergies, l'installation récente de Qualcomm Technologies Inc. L'entreprise californienne, leader mondial des technologies sans fil, a inauguré sa plateforme de

recherche 5G/6G en novembre 2022. L'institut de recherche technologique B-Com pour sa part développe dans le cadre de son « *programme XG souveraine* » des réseaux privés sécurisés pour la 5G, il a installé son deuxième site à Lannion avec près de 70 salariés.

« *Nous cofinançons aussi avec la Région des travaux de recherche qui aboutissent à des innovations à fort potentiel technologique et créatrices d'emploi* » précise le président de l'agglo. Ainsi, Ekinops (technologies de transport optique, d'accès et de solutions logicielles), créée en 2003, est aujourd'hui cotée en Bourse et compte 100 salariés, avec un chiffre d'affaires annuel de près de 100 Mi €. Lumibird, spécialiste des technologies laser fondée avant les années 2000, a aujourd'hui 200 salariés. Sans oublier l'innovation stratégique poursuivie chez les majors des télécoms tels que Nokia sur la 5G et bientôt la 6G. Autre illustration de ce positionne-

ment technologique atypique du territoire, le photonics park compte plus de vingt entreprises répondant à des enjeux internationaux en matière d'innovation photonique pour la santé, la défense, le spatial. Un témoignage emblématique du soutien apporté par la technopole à la filière photonique, Anticipa ayant accompagné la création de la plateforme Photonics Bretagne. Souvent définie comme l'électronique du XXI^e siècle, la photonique désigne l'ensemble des technologies optiques pour l'industrie. Elle donne lieu à des applications dans de nombreux domaines : agroalimentaire, défense, éclairage intelligent, automobile autonome... ●

**UNE EXPÉRIENCE À RETROUVER
SUR LA PLATEFORME
BANQUEDESTERRITOIRES.FR/
TERRITOIRES-CONSEILS**

LE BILAN DE LA TECHNOPOLE ANTICIPA EN 2022

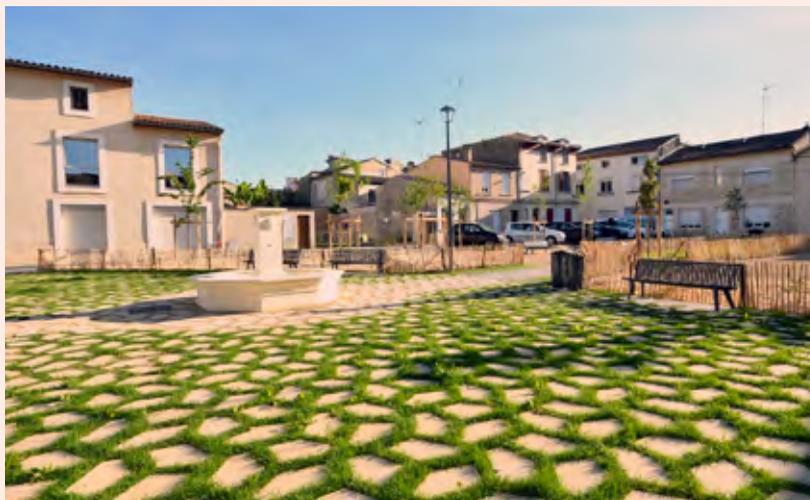
- 215 Adhérents
- 14 créations d'entreprises industrielles et innovantes
- 86 entreprises en développement accompagnées
- 3 ateliers par mois
- 800 000 € de budget
- 80 % de financements publics (Région Bretagne, conseil départemental, les deux agglomérations)
- 20 % de fonds privés (dont les membres fondateurs Orange et Nokia)
- 9 salariés à temps plein

VAL DE GARONNE (47) UN PLAN DE VÉGÉTALISATION AUX MULTIPLES FACETTES

📍 *Publié le 12 avril 2022, par Victor Rainaldi pour Territoires Conseils*

Val de Garonne a lancé un plan de végétalisation en 2020. Combinant boîte à outils pour les communes, sites pilotes et formations des différents acteurs de la végétalisation, cette approche originale et concrète vise à multiplier les projets, y compris dans les petites communes rurales. Point d'étape, trois ans après son lancement.

A Marmande, le tout nouveau jardin Espiet constitue la figure de proue du plan de végétalisation de Val de Garonne agglomération. Avec le concours d'un conseil participatif d'habitants mené par la ville,



l'ancienne friche de 2 000 m², utilisée jusqu'alors comme parking, a été transformée en jardin. Bien que le parc de la Filhole soit situé à proximité, ce nouvel îlot de fraîcheur est le bienvenu, au sein d'un centre-ville fortement minéralisé.

« *La végétalisation du site permet aussi de redonner de l'attractivité au centre-ville, qui connaît de la vacance* », souligne Catherine Bernard, vice-présidente en charge d'Action Cœur de Ville à l'agglomération.

Ici, la végétalisation est un outil transversal : elle permet de soutenir les communes dans la revitalisation des centres bourgs et centres-villes (en lien avec les dispositifs Action Cœur de Ville et Opération de revitalisation du territoire) tout en étant un outil concret d'atténuation du changement climatique. Elle est intégrée au Contrat de Transition Écologique (CTE) signé fin 2019 avec l'État, ainsi qu'au Plan climat-Air-Energie Territorial adopté en 2022. « *Le plan de végétalisation a démarré avec la réalisation d'une carte des îlots de chaleur sur l'agglomération*, indique Laure Perségol, chargée de mission développement durable. *Ça a été un formidable outil de sensibilisation de tous les élus. On y voyait très clairement les îlots de chaleur dans les centres urbains, y compris des petites communes, et l'impact rafraîchissant des espaces naturels ou des fontaines.* » Une enquête menée à l'été 2021 recueillant 320 réponses a également permis de situer le positionnement des élus vis-à-vis de l'apport de la nature : « *Pour eux, la végétalisation est un atout : la nature apporte un sentiment de bien-être et peu de contraintes* », souligne Juliette Gasnier, cheffe de projets Action Cœur de Ville.

UN GUIDE PRATIQUE

« *Nous avons voulu attaquer la végétalisation par le concret, en apportant de la méthode et de la compétence à chacun* », souligne Marie-France Bonneau, vice-présidente en charge du développement durable et de la transition écologique. Plusieurs communes ne comptent en effet que quelques centaines d'habitants : les élus y sont les seuls « *techniciens espaces verts* », déléguant souvent les travaux à des prestataires de services. Avec le soutien du Cerema et avec le concours de CDC Biodiversité, Val de Garonne agglomération a donc d'abord concocté un guide. « *C'est une véritable boîte à outils*, souligne Laure Perségol. *Son premier volet, paru en novembre 2022, présente les bienfaits de la nature et propose des outils : la noue, le permis de végétaliser, les jardins collectifs...* ». Un deuxième volet du guide est en préparation : il détaille les précon-

sations pour les documents d'urbanisme et les clauses dans les marchés publics. Le guide des essences locales, publié dix ans plus tôt, est également en train d'être remis à jour : il précise les essences mellifères, leur tolérance au changement climatique et il est notamment complété par une présentation des espèces envahissantes et de celles qui sont comestibles.

DES SITES PILOTES TÉMOINS

Pour faire la preuve par l'exemple et viser la réplication, le plan de végétalisation de l'agglomération compte 3 sites pilotes. Chacun aborde des problématiques particulières de végétalisation. Deux sont situés sur les communes Action Cœur de Ville de Marmande et Tonneins, le 3^e est sur la commune de Meilhan-sur-Garonne, engagée dans l'Opération de revitalisation de territoire, suite à un appel à projets. Chaque site a bénéficié d'un diagnostic, puis d'un scénario d'aménagement. « *Même si les réalisations sont portées par les communes, l'agglomération sert de tremplin et accélère le projet* », souligne Juliette Gasnier. À Marmande, le jardin Espiet a été inauguré en mai 2023. À Tonneins, l'îlot Jules Ferry permettra de lier végétalisation et mobilités apaisées : « *Le projet est toujours en cours de réflexion, car la commune a élargi le périmètre afin d'y intégrer la cour d'école voisine. Elle va recruter le futur maître d'œuvre* », indique Juliette Gasnier. Dernier site pilote, la cour d'école de Meilhan-sur-Garonne : « *Les enfants ont travaillé un premier scénario qui a été présenté aux habitants lors d'une réunion publique. La commune poursuit les réflexions sur ce projet.* »

LES COMMUNES SE SAISISSENT DU SUJET

« *Les écoles sont un très bon point d'entrée car chaque commune est concernée*, remarque Marie-France Bonneau, qui a végétalisé la cour de l'école de Saint-Martin-Petit, dont elle est maire. *Avec un budget modeste – 25 000 € – nous avons réalisé un projet pertinent que nous perfectionnons au fil des usages.* » C'est bien là le message de Val de Garonne : « *En suivant les préconisations du guide, on peut réaliser de petits amé-*

nagements efficaces », ajoute Catherine Bernard. À l'image de la commune de Saint-Barthelemy-d'Agenais, qui a végétalisé les pieds de murs sur sa traversée du bourg. Au-delà des sites pilotes, chaque expérience communale devient ainsi un lieu de retour d'expérience. Val de Garonne constate ainsi que les mairies la sollicitent plus souvent : « *Depuis la sortie du guide et sa présentation à tous les maires des 43 communes, nous sommes davantage identifiés comme un lieu de conseil* », souligne Laure Perségol.

La prochaine étape sera de former les agents des collectivités. « *Nous venons de recenser les besoins : l'eau et la gestion écologique ressortent fortement. Nous souhaitons proposer une session par an, débutant à l'hiver 2023, avec apports théoriques et techniques, pourquoi pas en lien avec des associations locales aux compétences naturalistes* », poursuit la chargée de mission. Dans un second temps, Val de Garonne proposera ces formations aux prestataires œuvrant sur le territoire. L'agglomération prévoit également de faire évoluer ses fonds de concours pour inciter au verdissement. « *Nous avons ouvert la porte à la nature en ville, mais il ne faut pas oublier qu'on arrive d'une génération zéro herbe. C'est un virage à 180 degrés, il y a encore beaucoup de pédagogie à faire !* », conclut Marie-France Bonneau. ●

CHIFFRES CLÉS

● **124 460 €** : le coût du plan de végétalisation, autofinancé à 29 % par Val de Garonne Agglomération.

Le projet a bénéficié de subventions, à hauteur de :

- **20 %** de la part de l'Ademe
- **27 %** de la part de la Banque des Territoires (27 %) via la démarche SGREEN
- **24 %** de la part du Cerema

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

AGIR sur la vacance résidentielle

L'expérience des organismes de logements sociaux français dans les territoires en décroissance

 Publié le 18 janvier 2023, sur le blog de la Caisse des Dépôts

La vacance résidentielle est l'une des principales caractéristiques des villes en décroissance. Dans ces villes marquées par une diminution durable du nombre d'habitants et d'emplois, les logements sont plus fréquemment inoccupés notamment dans les centres-anciens ou les quartiers d'habitat sociaux. Ces concentrations de logements vacants sont problématiques à de nombreux égards pour les acteurs locaux : baisse générale des prix et loyers, désinvestissement des propriétaires, problèmes

de maintenance conduisant à une dégradation progressive des bâtiments pouvant aller jusqu'à leur effondrement dans les cas extrêmes. Par conséquent, la gestion de la vacance interpelle l'action publique et depuis la fin des années 2010, les programmes nationaux ciblant les villes petites moyennes intègrent la lutte contre la vacance dans leurs objectifs (Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain).

A cet égard, la gestion de la vacance par les organismes HLM apparaît instructive. Maîtriser la vacance constitue en effet une activité ordinaire du métier de bailleur social, qu'il s'agisse d'optimiser les délais entre le départ et l'arrivée d'un nouveau locataire ou de gérer les effets sociaux et urbains d'une concentration de la vacance. Dans ce texte, nous restituons les principaux enseignements d'une recherche sur les pratiques de gestion de la vacance par les organismes HLM implantés dans des marchés immobiliers déstructurés par le phénomène de décroissance urbaine et marqués par une vacance résidentielle généralisée.

ENQUÊTER SUR LA GESTION DE LA VACANCE DU PARC SOCIAL DANS LES VILLES EN DÉCROISSANCE

Nos travaux s'inscrivent dans les recherches sur les ressources et instruments des politiques urbaines en contexte de dé-

croissance. Ces analyses témoignent de la spécificité des enjeux des politiques urbaines face à ces dynamiques : relative disponibilité du foncier, dé-densification subie, sous-utilisation des infrastructures collectives, inadéquation des standards des politiques d'attractivité, etc. Ce contexte induit également un renouvellement des acteurs de ces politiques à travers une fragilisation des collectivités locales et des dynamiques de retrait des acteurs économiques privés. De ce point de vue, les organismes HLM deviennent des acteurs importants de ces politiques urbaines. En Allemagne (Bernt, 2009), au Royaume-Uni ou encore au Pays-Bas (Hoekstra et al., 2020), les parcs de logements sociaux ont été ciblés pour lutter contre la vacance résidentielle découplant du déclin démographique. Dans cette perspective, les démolitions, avec ou sans reconstruction partiellement, ont constitué un instrument privilégié de la régulation des marchés immobiliers fragilisés par la décroissance urbaine. Rares sont toutefois les travaux à interroger ou à documenter l'existence d'autres leviers (Florentin, 2009 ; Meyfroidt, 2011 ; Radzimski, 2016).

L'enquête que nous avons menée s'intéresse à l'ensemble des leviers à disposition des organismes de logements sociaux (OLS) pour intervenir et gérer la vacance. Nous avons mené des entretiens semi-directifs auprès de dix équipes dirigeantes d'organismes HLM implantés dans des villes en décroissance en Marne, Haute-Marne, Nièvre, Orne, Saône-et-Loire et Seine-Maritime. Les personnes rencontrées sont des directeurs (9) et des techniciens (6) travaillant aussi bien dans l'activité de construction que de gestion des logements.

Urbaniste, Marie Mondain est post-doctorante au laboratoire Géographie-Cités (UMR 8504) dans le cadre d'un programme de recherche sur la vente Hlm.

Géographe et urbaniste, Yoan Miot est maître de conférences à l'Université Gustave Eiffel, rattaché au laboratoire Techniques, Territoires et Société (LATTS - UMR8139). Il enseigne à l'École d'Urbanisme de Paris.

AVIS DE L'expert

AGIR SUR L'OFFRE : DÉMOLIR ET BIEN D'AUTRES CHOSES

Agir sur le patrimoine constitue un levier majeur d'intervention des organismes de logements sociaux pour résorber la vacance résidentielle. La démolition de logements est une action commune à l'ensemble des OLS. Mise en œuvre depuis les années 1990, son emploi s'est généralisé depuis les années 2000. Elle vise deux types de patrimoine : l'offre située dans les quartiers de grands ensembles labélisés « Politique de la Ville », des opérations ciblées dans de petites villes et communes rurales.

Si cette action est commune à tous les OLS enquêtés et plus généralement aux stratégies de bailleurs, elle se combine toutefois avec une diversité d'interventions visant à repositionner l'offre existante sur le marché. Ces actions ne sont pas davantage spécifiques aux OLS implantés dans les villes en décroissance, elles sont néanmoins présentées par les équipes dirigeantes comme articulées à une démarche plus globale de lutte contre la vacance. Les OLS conduisent des stratégies d'amélioration de leur parc se traduisant par trois types de démarches. Des programmes de réhabilitation permettent de mettre aux normes de marché l'offre existante à travers la mise en conformité aux personnes à mobilité réduite ou la réhabilitation énergétique qui constitue ainsi un moyen de diminuer les charges pour tenir compte de la paupérisation des ménages demandeurs. Les OLS enquêtés expliquent aussi intensifier les travaux au moment de la mise en location des logements, qu'il s'agisse de réaliser des travaux préalables à la remise en location ou bien d'effectuer des travaux à la demande du nouveau preneur à bail. Troisièmement, les démarches de gestion urbaine sont présentées comme un moyen d'améliorer l'image du quartier et de stabiliser son peuplement dans un contexte de faible demande.

Face à la vacance résidentielle, la production neuve est aussi considérée comme un instrument stratégique. Si les OLS sont unanimes pour réduire la production de logements sociaux à l'échelle d'un territoire, ceux-ci revendiquent aussi de continuer à construire une offre nouvelle. Cet apparent paradoxe – produire du neuf alors qu'une partie du parc existant est vide et se vide – est justifié par plusieurs arguments. Dans un contexte de concurrence entre bailleurs, y compris sociaux, pour loger un nombre restreint de ménages, la production neuve serait le moyen le plus compétitif pour attirer les ménages en offrant des logements cor-

L'ampleur du phénomène incite les OLS à mobiliser davantage de moyens pour limiter la vacance.

respondant aux modes de vie actuels, à la différence d'une offre ancienne, construite massivement dans les années 1950-1970, jugée obsolète. La production neuve est aussi présentée comme la conséquence de la participation des OLS aux politiques locales de l'habitat. C'est un moyen de satisfaire d'autres objectifs des politiques locales comme éviter la fermeture de classes dans une école par la construction de logements accueillant des familles, etc.

Les OLS portent ainsi des stratégies de construction neuve dans les marchés immobiliers à forte vacance. Ils plaident souvent, à l'échelle intercommunale pour une diminution globale de la production de logements,

privée y compris, notamment dans le cadre de la révision des objectifs de production inscrits dans les programmes locaux de l'habitat. A l'échelle de leur patrimoine, la construction de logements neufs est conçue comme un moyen de repositionner l'offre : en termes de publics avec le déploiement de logements destinés à des publics spécifiques (résidences seniors, foyers de jeunes travailleurs, logements pour internes de médecine, etc.) et de logements individuels ; en termes spatiaux à travers une concentration de la production dans les villes et centres-bourgs où les services sont les plus développés.

AGIR SUR LA DEMANDE : UNE MOBILISATION GÉNÉRALE DES SERVICES DE GESTION LOCATIVE

Pour les bailleurs, agir sur la vacance, passe aussi par la mobilisation des services de gestion locative. Si la gestion de la vacance est une activité inhérente au métier de bailleur, l'ampleur du phénomène incite les OLS à mobiliser davantage de moyens pour limiter la vacance. Les actions mises en œuvre peuvent aussi entrer en tension avec des objectifs d'égalité d'accès au logement, de mixité sociale ou de maîtrise des dépenses.

Un premier ensemble d'actions vise à s'assurer de capter un maximum de ménages demandeurs dans un contexte de forte concurrence, entre bailleurs sociaux et vis-à-vis du parc locatif privé, et à susciter de nouvelles demandes. Ces démarches reposent sur le développement d'une approche commerciale de l'attribution du logement. Les bailleurs présentent cette évolution comme une véritable évolution où la situation de marché se confronte au fonctionnement administratif de l'attribution de logements. Il s'agit notamment d'accélérer le processus d'attribution, régi par un ensemble d'avis et de contrôles, justifiés

par ailleurs pour garantir le droit au logement pour tous. La réduction des délais apparaît comme un moyen de sécuriser l'attribution en évitant que le ménage demandeur trouve un autre logement durant l'attente. Les équipes de gestion locative vont, par exemple anticiper les choix de la commission d'attribution en laissant de côté des dossiers qui ont moins de chance d'être acceptés. Elles peuvent aussi sensibiliser les administrateurs de la commission d'attribution aux problèmes de vacance pour infléchir certaines décisions ou encore introduire des procédures d'attribution dérogatoire pour les logements considérés comme difficiles à louer.

Au-delà des ménages déjà identifiés, les OLS cherchent aussi à susciter des demandes auprès de publics peu présents dans le parc social. Les ménages aux revenus modestes qui peuvent prétendre au logement social mais n'ont pas déposé de demande constituent une cible privilégiée. Les OLS recourent à de nombreux médias (annonces immobilières, publicités, etc.) pour les informer de l'offre disponible. Les OLS se tournent aussi vers les acteurs de l'hébergement et les services sociaux pour loger davantage de ménages peu autonomes ou en très grande difficulté sociale dans le parc existant. A travers la contractualisation de baux avec ces associations, il s'agit de loger ce public tout en sécurisant l'entretien du logement et la perception des loyers.

Un deuxième ensemble de démarches visent à conserver les locataires déjà logés dans le parc du bailleur. Dans ces territoires, une part importante des demandes en logement provient de ménages déjà locataires. Les OLS développent ainsi des mesures pour permettre le maintien dans leur logement et à défaut dans leur parc des locataires :

adaptation du logement, récompense de l'ancienneté d'occupation, gestion en interne des demandes de mutation.

Face à la vacance, les OLS disposent d'un troisième levier pour transformer l'offre proposée sans intervention lourde sur le patrimoine. Il s'agit du développement de services ou compensations financières en complément de la location d'un logement. L'amélioration de la qualité de service est ainsi au cœur du discours des professionnels rencontrés. Cela correspond pour partie à des actions de gestion relativement « classiques » de développement de centres relation clients ou de contrats de maintenance. Cela peut aussi amener à des choix de gestion plus coûteux pour l'OLS. La gestion de l'entretien des parties communes, enjeu fort de l'image des OLS, est parfois réinternalisée afin d'assurer une meilleure réactivité des équipes et d'améliorer les relations entre bailleurs et locataires. De même, la quasi-totalité des OLS enquêtés procèdent à des baisses de loyers ou de charges pour les logements les moins attractifs de leur patrimoine. Elles sont justifiées par la nécessité de conserver un écart avec les loyers du parc privé ou bien pour tenir compte de la qualité du logement proposé.

ANTICIPER, LIMITER ET GÉRER LA VACANCE : DES ACTIONS MULTIPLES

L'analyse des activités des OLS donne à voir la diversité des modalités d'action de lutte contre la vacance. Aux côtés de la démolition, largement mise en avant dans la littérature internationale, la construction neuve demeure un instrument important des actions patrimoniales de lutte contre la vacance. Dans le système actuel de financement du logement social, elle permet de renouveler

le patrimoine et de répondre aux demandes actuelles en logement social. Notre enquête met aussi en évidence l'importance des actions entreprises pour repositionner l'offre locative sociale sur ces marchés dévalorisés. Elle relève de la maîtrise d'ouvrage mais aussi des services de gestion locative. L'analyse globale de l'activité des organismes de logements sociaux permet ainsi d'élargir les questionnements de recherche sur la participation de ces acteurs aux politiques urbaines en s'intéressant au déploiement de services à la population et aux interventions sur le cadre de vie. Elle permet aussi d'envisager une analyse plus systémique sur les effets socio-spatiaux des politiques dites de « resserrement urbain » en croisant l'analyse des démolitions avec celle des attributions des logements existants. ●

Pour aller plus loin

Ces éléments sont issus de la synthèse du chapitre « Agir sur la vacance résidentielle. L'expérience des organismes de logements sociaux français dans les territoires en décroissance. » paru en 2021 dans l'ouvrage La ville inoccupée aux Presses des Ponts, sous la direction de Yoan Miot et Nadia Arab.

Le chapitre d'ouvrage rédigé par **Marie Mondain** et de **Yoan Miot** s'est vu attribuer un des deux prix spéciaux par le jury du Prix 2022 de l'article scientifique sur l'habitat social organisé par l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts.

**RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DE L'AVIS DE L'expert
PUBLIÉ SUR LE BLOG DU SITE CAISSE DES DÉPÔTS
WWW.CAISSEDESDEPOTS.FR/BLOG**

“ ENSEMBLE ”

Partenaire du programme depuis 2018, la Banque des Territoires renforce son intervention dans Action Cœur de Ville : 5 nouvelles offres viennent compléter les dispositifs déjà existants pour accélérer les transformations écologique, démographique et économique. La Banque des Territoires apporte 2,5 milliards d'euros pour poursuivre l'action sur la période 2023-2026.

ACTION CŒUR DE VILLE

la Banque des Territoires élargit son action pour soutenir le développement durable des villes moyennes

Changeement climatique, mutations démographiques et économiques, les villes moyennes sont confrontées à des transformations importantes. Pour répondre à ces nouveaux enjeux, la Banque des Territoires enrichit son intervention dans Action Cœur de Ville (ACV) avec 5 nouvelles offres qui viennent compléter les dispositifs déjà déployés depuis 5 ans, et poursuivre l'action engagée sur la période 2023-2026.

Le programme Action Cœur de Ville accompagne les projets de redynamisation des 235 villes bénéficiaires depuis 2018. Sur la période 2023-2026, il s'agit pour les 240 villes du programme d'élargir les moyens d'action au-delà du périmètre du centre-ville, pour considérer l'ensemble des problématiques qui se posent aux villes-centres, et notamment l'équilibre entre le développement du centre-ville et celui de sa périphérie.

Les 5 nouvelles offres thématiques déployées dès maintenant concernent :

- La transformation écologique avec (1) le développement de la nature en ville et (2) la mise en place d'une trajectoire de sobriété foncière : un accompagnement particulier pour faciliter l'adaptation au changement climatique, la préservation de la biodiversité et la mise en œuvre de la réglementation « zéro artificialisation nette » (ZAN).
- La transformation démographique avec (3) le renfort de l'accès à la santé : un accompagnement dédié pour aider les villes à mettre en place des stratégies locales de santé et des solutions de

services de santé comme la télémédecine ou le portage de médicaments à domicile. Le développement de la formation des professionnels de santé et l'immobilier médical (rénovation énergétique, réhabilitation, construction d'établissements hospitaliers, de cliniques et de locaux de médecine de ville) font l'objet d'un accompagnement en ingénierie et en financement.

- La transformation économique avec (4) la restructuration des entrées de villes et (5) la transformation des « quartiers de gares : une offre complète de conseil et de financement permettant de préparer et concrétiser ces projets de requalification urbaine complexes.

Pour accompagner ces projets, la Banque des Territoires propose :

- des appuis en ingénierie adaptés à chaque projet (par exemple des études de marché, des études de faisabilité, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le montage et la réalisation...)
- son offre de prêts disponible pour l'ensemble des projets ACV, dont le Prêt Renouvellement Urbain (PRU-ACV) spécifique aux Opérations de revitalisation de territoire (ORT ACV)
- des possibilités d'investissements dans de nouvelles structures (par exemple, pour soutenir l'élaboration d'une offre de formation dans le domaine de la santé ou investir dans l'immobilier de la formation).
- des possibilités de consignations volontaires ou légales (par exemple pour la sécurisation des opérations immobilières, expropriation et préemption).

- un éventail de solutions innovantes : services à la personne en matière de santé, mesure des îlots de chaleur...

Ces interventions thématiques complètent le développement des « foncières de redynamisation » et le programme « efficacité énergétique de 2000 bâtiments publics » déjà existants. 3 nouvelles offres viendront enrichir ces dispositifs d'ici fin 2023, sur les domaines de la mobilité verte, l'activité productive et l'habitat inclusif. ●

Il s'agit [...] d'élargir les moyens d'action au delà du périmètre du centre-ville pour considérer l'ensemble des problématiques qui se posent aux villes-centres.

RETROUVEZ TOUTE NOTRE OFFRE SUR LA PLATEFORME BANQUE DES TERRITOIRES BANQUEDESTERRITOIRES.FR/ACTION-COEUR-DE-VILLE-REVITALISATION-CENTRES-VILLES

EduRénov : le programme de la Banque des Territoires pour rénover 10 000 bâtiments scolaires d'ici 2027

Le 9 mai 2023, lors de la réunion de lancement du plan de rénovation énergétique du bâti scolaire promis par le chef de l'état, la Banque des Territoires a présenté son programme d'action EduRénov.

Ce programme mobilise l'ensemble des moyens en ingénierie et en financements de la Banque des Territoires pour favoriser la réalisation de travaux de rénovation des écoles, collèges et lycées. Il prévoit également un dispositif national destiné à fédérer l'écosystème territorial autour du partage de données, d'informations et de bonnes pratiques.

L'ambition est d'accompagner les communes, départements et régions pour rénover 10 000 établissements d'ici 2027, avec un objectif de 40 % d'économie d'énergie minimum.

EduRénov est un programme d'accélération de la rénovation du bâti scolaire dans une dynamique partenariale nouvelle :

- Il s'appuiera sur des partenaires publics et privés pour mener une réflexion globale sur la rénovation des établissements scolaires, à l'heure où de plus en plus de bâtiments sont manifestement inadaptés au réchauffement climatique.
- Il mobilisera 50 M€ de crédits d'ingénierie sur 5 ans pour accompagner les collectivités à concevoir et réaliser leurs projets.
- Il proposera une boîte à outils dédiée, réalisée avec les partenaires EduRé-



© Adobe Stock

nov. Les outils déjà mis à la disposition des collectivités par la Banque des Territoires - tel PrioRéno bâtiments, des guides techniques... - seront déclinés et adaptés au bâti scolaire. Les outils d'accompagnement et d'ingénierie financière du groupe Caisse des Dépôts et de ses filiales (La Poste et Bpifrance) seront également mis au service de ce projet.

- Il consacrera 2 Md€ de financements en « Intracting » (dispositif financier dans le cadre duquel les économies d'énergies réalisées par des travaux sont utilisées pour rembourser l'avance accordée), ou en prêts sur fonds d'épargne sur des durées comprises entre 25 et 40 ans pour les projets plus ambitieux ou de réhabilitation plus complexe (prêts à taux fixes sur ressources de SFIL ou de la BEI également possibles). ●

Le programme prévoit 3 phases de réalisation :

- **2023** : lancement de 200 projets totems tests pour amorcer le mouvement
- **2024-2025** : passage à l'échelle et industrialisation avec 4200 projets totems accompagnés
- **2026-2027** : massification avec 10 000 projets accompagnés



© Adobe stock

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La Banque des Territoires soutient financièrement la Ville de Rochefort dans la rénovation énergétique de ses bâtiments publics

La Banque des Territoires signe une convention de financement « Intracting » avec la Ville de Rochefort pour l'accompagner dans l'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments publics. Cet engagement s'inscrit dans les grands objectifs du Plan de relance de la Caisse des Dépôts et permettra à la Ville d'accélérer les travaux de rénovation énergétique de ses bâtiments publics.

La ville de Rochefort, lauréate du programme « *Action Cœur de Ville* » se distingue par l'hétérogénéité architecturale de ses 175 bâtiments publics, une caractéristique due à son riche passé historique. La ville, depuis de nombreuses années, est engagée dans la transition énergétique et cherche à renforcer sa réduction de sa consommation d'énergie en continuant à moderniser l'éclairage public et ses bâtiments communaux, tout en développant de nombreux projets.

Pour répondre à cette priorité, la Banque

des Territoires dispose désormais d'un nouvel outil de financement qui contribue à la réalisation de travaux d'efficacité énergétique en permettant de rembourser les investissements grâce aux économies d'énergies réalisées. L'*Intracting* permet ainsi d'engager plus rapidement des opérations d'efficacité énergétique. Elle fournit un accompagnement en ingénierie à la Ville pour l'aider à identifier les travaux de rénovation énergétique nécessaires. Cette première phase de travaux, qui inclut le renouvellement de l'éclairage du musée Hèbre, de plusieurs bâtiments municipaux, des

écoles et des équipements sportifs, ainsi que le renouvellement des éclairages publics, sera réalisée sur une période de trois ans, de 2023 à 2025.

La Banque des Territoires soutient l'initiative et propose à la ville de Rochefort un financement *Intracting* sous la forme d'une avance remboursable de 603K€ sur une durée de 10 ans. Ce financement a pu se réaliser compte tenu de l'ambition du programme de travaux sur 3 ans. Ce dispositif va permettre une économie annuelle de 80K €/an. ●

Une réalisation



© Ville de Château-Thierry

MONTAGE DU PROJET

Appui en ingénierie (SGREEN+) :
20 925 € (HT)



À retenir

- **Un appui méthodologique**, mené parallèlement à la consultation des citoyens de Château-Thierry
- **Des scénarios d'aménagement** « challengés » à l'aune des enjeux environnementaux

Redynamisation de centre-ville : Château-Thierry (02) réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville

Portée par l'ambition de redynamiser son centre-ville, la commune de Château-Thierry se lance aujourd'hui dans le réaménagement urbain de la place de l'Hôtel de Ville. L'objectif : repenser les usages de cette « place-parking », et adapter l'espace au changement climatique. Un projet emblématique pour la ville, qui a bénéficié d'un accompagnement dans le cadre du programme SGREEN+ financé par la Banque des Territoires.



Zoom

Pour mener à bien ce réaménagement, la ville s'est entourée de plusieurs partenaires :

- **Vizea**, bureau d'études expert en adaptation au changement climatique
- **Un cabinet spécialisé** en concertation, afin d'intégrer les habitants à la réflexion
- **Une maîtrise d'œuvre** chargée de réaliser les scénarii opérationnels de réaménagement de la place.

RÉAMÉNAGEMENT URBAIN : RÉINVENTER LA « PLACE-PARKING » DE CHÂTEAU-THIERRY

La place de l'Hôtel de Ville dispose d'un positionnement stratégique, en plein cœur de ville, aux pieds des remparts emblématiques de la commune et à proximité des bords de Marne aménagés. Elle présente une forte identité patrimoniale, avec son accès direct au château, son Hôtel de Ville de 1893, sa fontaine du 14^e siècle, ou encore son cinéma de style Art déco. Elle constitue ainsi une étape clé sur les parcours touristiques et de promenade de la ville.

Les bâtiments qui ceinturent la place sont générateurs d'activités : des restaurants, un cinéma-théâtre, une halle de marché, une mairie... La place accueille également tous les vendredis matin un marché de plein vent, très fréquenté et apprécié des Castels.

Malgré toutes ces opportunités, la place de l'Hôtel de Ville est aujourd'hui peu « vécue » par les habitants de Château-Thierry. En effet, elle est occupée dans son immense majorité par un parking comprenant 120 places de stationnement, créant un espace peu sécurisé et peu accueillant pour les piétons. La place est intégralement bitumée, et ne dispose d'aucune végétation, ni d'aucun point d'eau. Selon les dires des habitants concertés, la place est impraticable quand il fait chaud.

De forts enjeux d'adaptation au changement climatique à adresser pour concevoir une place durable, vivante et vivable

Les équipes du bureau d'études se sont attachées à accompagner la commune de Château-Thierry dans le réaménagement urbain de cette place afin de redynamiser le centre-ville. Dans un premier temps, un diagnostic complet a été réalisé, ce qui a permis de mettre en lumière les 5 enjeux prioritaires à son réaménagement :

- **Rafrâichir la place** et l'adapter au changement climatique
- **Faire de la place une composante** à part entière de la trame verte de la ville
- **Révéler l'eau** qui sommeille, ressource et identité de la place
- **Reconquérir la place** pour de nouveaux usages, en repensant l'espace dédié au stationnement
- **Inscrire la place dans un parcours** touristique, patrimonial et de promenade

Sur la base de ces 5 enjeux, le bureau d'étude a élaboré une « boîte à outils » pour la collectivité, composée de fiches thématiques permettant de recenser et de comparer différentes solutions d'aménagement, afin de désimpermeabiliser les sols, de recréer un écosystème pour la biodiversité, de gérer les eaux pluviales, d'apporter de la fraîcheur, de rééquilibrer les usages, ou encore de développer des espaces de pause et de sociabilisation.

L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES SCÉNARII DE RÉAMÉNAGEMENT

Afin de s'assurer d'atteindre les résultats escomptés avec le réaménagement de la place, le bureau d'étude a évalué les scénarii de réaménagement proposés par la maîtrise d'œuvre : l'objectif était d'analyser la prise en compte des 5 enjeux prioritaires dans les scénarii, et de formuler des pistes d'amélioration pour aller vers un scénario final à la hauteur de ces enjeux identifiés.

La conclusion de cette évaluation montre que les scénarii proposés ne sont aujourd'hui pas assez ambitieux pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique. Il existe encore de nombreuses pistes d'amélioration :

- **Travailler sur les revêtements** de sol pour maximiser les surfaces désimpermeabilisées.
- **Densifier la végétation**, afin d'augmenter la part ombragée et de faciliter le développement de la biodiversité.
- **Travailler sur la continuité de la trame brune** en évitant la laméllisation des espaces de pleine terre.
- **Optimiser et déporter l'espace de stationnement** des voitures en périphérie pour qu'il n'occupe plus une place centrale.

Encore beaucoup de pistes à creuser pour la ville !

Ce travail a également été pour les agents de Château-Thierry l'occasion de se former aux techniques d'évaluation, qu'ils pourront décliner dans d'autres projets d'aménagement. ●

LA BANQUE DES TERRITOIRES propose un appui à la restructuration des entrées de ville

Les entrées de ville représentent des axes structurant d'accès à l'agglomération autour desquels se sont organisées diverses activités commerciales, industrielles ou artisanales. Elles sont confrontées aujourd'hui à un nécessaire besoin d'évolution. La Banque des Territoires accompagne les territoires Cœur de Ville pour restructurer ces espaces, élaborer et mettre en œuvre les projets de requalification et de diversification fonctionnelle des entrées de villes afin de soutenir le développement durable de la ville-centre.

Les entrées de ville désignent l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès d'une ville. Accueillant des activités fortement consommatrices d'espaces (industrie, logistique, commerce...), elles sont souvent marquées par la multiplication des zones d'activités et commerciales, par des aménagements routiers qui marginalisent la place des piétons, par la banalisation des paysages bâtis et la perte de qualité des espaces publics. Les entrées de villes sont confrontées à de nombreux défis : l'évolution des modes de consommation avec une fissuration du modèle de la consommation de masse, le renforcement des déséquilibres économiques et territoriaux, la pression croissante sur l'environnement liée à la consommation d'espace naturels et agricoles et à l'usage quasi exclusif de l'automobile.

Les collectivités qui souhaitent intervenir sur les entrées de villes font face à des situations complexes sur le plan économique (du fait du coût des opérations de renouvellement urbain et de la valeur des actifs, notamment commerciaux), technique (en raison de la complexité des montages) et partenarial (du fait du grand nombre d'acteurs détenteurs de foncier et susceptibles d'intervenir sur la zone).

Pour la Banque des Territoires, l'accompagnement des villes du programme Action Cœur de Ville à la requalification des entrées de ville a vocation d'appuyer la mise en œuvre de projets visant à réduire les dysfonctionnements observés sur des zones d'entrées de ville, en intervenant à l'intersection des réflexions sur les équilibres économiques au sein

de l'agglomération, la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols en périphérie, ainsi que la diversification fonctionnelle des entrées de ville.

Vos enjeux

- **Assurer le bon équilibre avec le centre-ville** en articulant les dynamiques économiques (commerce, artisanat, activités et industrie) de l'entrée de ville avec celles du centre-ville.
- **Favoriser la diversification** fonctionnelle des entrées de ville.
- **Transformer l'entrée de ville** pour tenir compte des enjeux du changement climatique ; répondre aux exigences en matière de sobriété foncière et de renaturation des espaces artificialisés.

Notre offre

Une vision globale pour la requalification de la zone urbaine adaptée à chaque situation territoriale

Nous vous proposons un accompagnement dans la durée pour la transformation de votre entrée de ville. Notre offre portera plus spécifique sur les projets :

- **de repositionnement global** de l'entrée des villes
- **de requalification de zones d'activités commerciales**, pouvant intégrer des problématiques d'habitat et de mobilité
- **de transformation des délaissés** et friches industrielles ou commerciales

Nos objectifs

- **Accompagner une réflexion stratégique** qui intègre l'articulation des dynamiques économiques (commerce, artisanat, activités et industrie de toute taille...) des entrées de ville avec celles des centres, en évitant de se limiter à une approche à l'échelle des projets.
- **Soutenir un projet limité à un périmètre** (parcelle, îlot, volet spécifique du projet...) défini conformément à la réflexion stratégique d'ensemble.
- **S'adapter à chaque situation locale**

Notre offre comprend

- **Un accompagnement du diagnostic territorial de l'entrée de ville** et de la définition du plan d'action
- **Un appui à la structuration de vos projets de requalification de l'entrée de ville** : mutation foncière et projet de renaturation, requalification ou redynamisation des zones commerciales, requalification économique...
- **Le financement de vos projets** par des prêts
- **La consignation pour sécuriser les opérations** immobilières et le traitement des friches
- **L'accompagnement au déploiement** de nouveaux services
- **Le soutien à la définition et à la mise en œuvre** d'opérations d'urbanisme temporaire

**POUR EN SAVOIR PLUS,
CONTACTEZ VOTRE DIRECTION RÉGIONALE**
(voir contacts en pages 62-63)

Une réalisation



© Ville de Carpentras

CHIFFRES CLES

Superficie de la halle gourmande : **1600 m²**

Nombre de commerçants sur la future place : **12 commerces**

Périmètre d'intervention de l'ORT : **793 hectares**

MONTAGE DU PROJET

Appui en ingénierie (SGREEN+) : **34 920 € HT**

Lutte contre les îlots de chaleur : végétalisation d'une rue et d'une cour d'école à Carpentras (84)

📍 Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville de la Banque des Territoires, la ville de Carpentras (Vaucluse) et la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin travaillent à l'intégration de la nature en ville et à la diminution de l'effet îlot de chaleur dans le cœur de ville de Carpentras.



Zoom

Une première étude réalisée en 2020 a permis de poser un diagnostic des sites à enjeux de la ville et d'établir une analyse quantitative sur 3 sites particuliers. Ces études préliminaires ont ensuite permis de proposer des prescriptions génériques pour des aménagements urbains visant à rafraîchir la ville.

Pour passer à l'action opérationnelle, la ville de Carpentras a bénéficié d'un accompagnement en ingénierie, grâce à la Banque des Territoires, qui a permis de préciser quels aménagements réaliser sur une rue pilote et sur une cour d'école, en vue du lancement des travaux.

RECONFIGURATION D'UNE RUE DU CENTRE HISTORIQUE

La rue des Remparts est une rue typique du centre historique de Carpentras : d'un gabarit étroit et irrégulier, faiblement exposée au soleil mais peu ventilée, très minéralisée avec des revêtements dégradés, et contrainte en termes d'aménagement par la densité des stationnements et des entrées de garage à maintenir. La Ville souhaitait saisir l'opportunité d'une réfection du revêtement pour intégrer des aménagements susceptibles d'apporter un rafraîchissement.

Le travail d'un paysagiste a permis de

proposer un nouveau visage à la rue en y intégrant des poches végétalisées par des micro-fosses de plantation. Une attention particulière a été portée à la couture avec les places de stationnement automobile et deux roues et les emplacements des bacs à ordures, à la mise en place d'entrées jardinées et de végétation couvrant les façades, et à l'insertion d'un arbre, là où l'espace disponible le permettait. Cet aménagement est aussi une opportunité pour mieux intégrer le cycle de l'eau avec davantage d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Le projet a ensuite été intégré par la Ville dans une démarche de participation citoyenne pour que les habitants s'approprient les aménagements (notamment via un budget participatif).

VÉGÉTALISATION D'UNE COUR D'ÉCOLE

Le groupe scolaire Gandié dispose d'une grande cour rectangulaire de 2300 m² environ, mais très exposée à la chaleur car relativement stérile avec un revêtement dur, uniforme et sombre, peu de relief, et une végétation limitée à quelques arbres et une haie séparant la cour des maternelles de la cour primaire.

Les paysagistes ont travaillé avec la direction des deux écoles pour proposer une recomposition globale de la cour visant à remettre au cœur de l'aménagement le



À retenir

- Un accompagnement à la mise en œuvre de projets de végétalisation dans une perspective de lutte contre les îlots de chaleurs
- Deux sites (école et rue des remparts), représentatifs des enjeux d'adaptation au changement climatique dans une ville méditerranéenne.

bien-être des enfants, avec davantage de végétation, des espaces de jeux inventifs, des points d'eau, des coins calmes, et une meilleure répartition des espaces.

Une réflexion sur la continuité paysagère avec la rue d'accès et sur l'accessibilité des bâtiments a également été intégrée, le projet de végétalisation de la cour devenant ainsi un projet plus global pour l'école. ●

LA BANQUE DES TERRITOIRES accompagne la trajectoire de sobriété foncière des villes ACV

La remise en cause du modèle de développement urbain fondé sur l'artificialisation des sols représente un véritable défi pour les territoires qui font face à l'étalement urbain toujours croissant, parallèlement à la fragilisation des centres-villes qui voient croître le nombre de friches et l'augmentation de la vacance.

Engagée pour le développement durable des territoires et la transformation écologique, la Banque des Territoires accompagne les territoires Cœur de Ville dans la mise en place de leur trajectoire de sobriété foncière.

L'impératif de sobriété foncière dans le développement territorial s'est imposé comme une réponse à l'augmentation de l'artificialisation des sols et à ses conséquences à la fois sociales et écologiques. Le foncier, jusqu'alors considéré comme une ressource presque inépuisable devient rare, mais reste à mobiliser pour répondre aux besoins de développement du territoire, dans une démarche de Zéro Artificialisation Nette. Cette approche invite les acteurs de la chaîne de valeur immobilière et foncière à mobiliser les espaces déjà artificialisés pour penser le développement urbain de la ville, ainsi qu'à compenser les artificialisations déjà réalisées et à venir par des opérations de renaturation ou de désimper-méabilisation des sols.

Dans ce contexte, les villes moyennes, qui présentent des spécificités en termes d'urbanisation (forte présence de friches administratives et industrielles, croissance urbaine de la périphérie au détriment des centres-villes...), sont confrontées à un triple défi :

- **Limiter l'extension des espaces périphériques**, y compris en confortant l'attractivité des villes-centres ;
- **Favoriser la requalification des espaces existants**, à la fois par des opérations de renouvellement urbain, de recyclage des friches et de transformation du foncier déjà artificialisé, en centre-ville comme en entrées de ville



© Jean-Louis Zimmermann CC BY 2.0/DEED

- **Favoriser le maintien et le développement des espaces naturels et agricoles**, par des actions de préservation des espaces existants, mais également des actions en matière de désartificialisation / renaturation des espaces artificialisés.

Pour la Banque des Territoires, il s'agit d'accompagner les villes du programme Action Cœur de Ville en les appuyant au niveau stratégique, dans la mobilisation active de la ressource foncière au service de l'intérêt général, et au niveau des projets, dans la massification de la réalisation de projets de recyclage urbain abordables et qualitatifs ainsi que dans l'accompagnement de la désartificialisation et la renaturation des friches et sols dégradés.

Notre offre comprend :

- **Un appui en ingénierie pour la définition d'une stratégie globale** en matière de sobriété foncière.
- **Un appui en ingénierie pour la structuration de vos projets** de renouvellement urbain ou de renaturation des espaces artificialisés.
- **Le financement de vos projets d'aménagement urbain associés**, par des prêts et des investissements dans des sociétés de projets.
- **La consignation pour sécuriser les opérations immobilières** et le traitement des friches.
- **L'accompagnement au déploiement de nouveaux services.**
- **Le soutien à la définition** et à la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme temporaire. •

**POUR EN SAVOIR PLUS,
CONTACTEZ VOTRE DIRECTION RÉGIONALE**
(voir contacts en pages 62-63)

Une réalisation



© Christian Schneider

CHIFFRES CLES

Surface de l'espace SNCF : **8000 m²**

Nombre d'utilisateurs quotidiens : **5000**

Nombre de prêts accordés : **11**

MONTAGE DU PROJET

11 Prêts sur ressources européennes : **20,4 M€**

Réaménagement de l'espace Gare et Services à Haguenau (67)

📍 Pour dynamiser la commune et favoriser la mobilité depuis la gare de Haguenau, située en plein centre-ville, un nouveau pôle d'échanges multimodal a été créé, avec le soutien financier de la Banque des Territoires.



Zoom

Au quotidien, environ 5 000 personnes fréquentent la gare de Haguenau : il s'agit à la fois d'un espace fonctionnel et d'une porte d'entrée sur le centre-ville. Le problème : jusqu'à présent, elle n'était pas à la hauteur des enjeux de mobilité actuels et futurs.

Pour y remédier, la Communauté de communes de la Région de Haguenau a initié un projet afin de retravailler le pôle Gares, organisé autour des gares ferroviaire et routière et tout le quartier aux alentours afin d'en faire un pôle d'échanges multimodal. Débutée en 2014, la reconfiguration du Pôle Gares s'est déroulée en plusieurs étapes et aura permis :

- La mise en accessibilité des quais pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- La mise en place d'ascenseurs
- La création de nouvelles connexions entre les différentes offres de transport présentes sur le site (train, bus, car, location de vélos)
- La centralisation de l'information voyageur
- Le renforcement de l'accessibilité piétonne et cycliste
- Le développement de modes de transport alternatifs (vélo, taxi, autopartage et covoiturage) avec des emplacements dédiés

- La création d'une nouvelle voie simplifiant l'accès des bus et des cars

Cette opération s'inscrit en plein dans l'ambition du plan national Action Cœur de Ville : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires a tout d'abord accompagné la collectivité via :

- Le cofinancement d'études
- La mise en œuvre d'ingénierie

Au total, la Banque des Territoires a également mobilisé plus de 20 millions d'euros de prêts sur ressources européennes (Banque Européenne d'Investissement), pour financer l'ensemble des infrastructures :

- L'espace gare et services
- De la voirie urbaine
- Des écoles
- Des infrastructures périscolaires
- Ou encore un gymnase



À retenir

- Création d'un pôle d'échanges multimodal pour faciliter la mobilité urbaine
- Accessibilité du site renforcée
- Dynamisation des infrastructures autour de la gare et création de nouveaux services

PLUS EN DÉTAILS, LA BANQUE DES TERRITOIRES A ACCORDÉ :

- 16,7 millions d'euros à la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour financer 7 projets, dont deux Prêts PRU ACV (Prêt de Renouvellement Urbain - Action Cœur de Ville) d'un montant total de 5,6 M€ sur 15 ans pour financer l'Espace gares et services et le réaménagement des espaces publics du pôle d'échange multimodal de Haguenau ;
- 3,7 millions d'euros à la Ville de Haguenau pour financer 4 projets. ●

Une réalisation



© studio d'architecture S&H

Financement de la rénovation de la place du 11-Novembre à Laval (53)

La Banque des Territoires finance la rénovation et le réaménagement de la place du 11-Novembre située dans le centre-ville de Laval.



UN PROJET S'INSCRIVANT DANS LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

La rénovation de la place du 11-Novembre s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, que la ville de Laval et Laval Agglomération ont intégré en mars 2018.

Visant à redynamiser le centre-ville, la convention signée entre la Banque des Territoires et les deux collectivités s'articule autour de 5 axes :

- **Requalifier** le cœur de ville ;
- **Rénover** les écoles du territoire ;
- **Assurer** le développement économique ;
- **Améliorer** la gestion de l'eau et l'assainissement ;
- **Optimiser** les mobilités.

En octobre 2019, le comité régional a acté la transformation de la convention cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation de Territoires (ORT). Son périmètre d'intervention couvre une surface de 793 hectares, soit 23 % du centre-ville et 1,2 % de l'agglomération.

L'AMBITION D'UN ESPACE PARTAGÉ ET APAISÉ EN CENTRE-VILLE

Dans l'optique de requalifier le centre-ville, premier axe de la convention, Laval et Laval Agglomération ont acté la rénovation et le

réaménagement de la place du 11-Novembre, notamment pour résoudre un problème : l'organisation en étoile des parcours marchands autour de la place ne permet pas de former des boucles marchandes pouvant favoriser l'intensité commerciale.

Le projet comprend plusieurs volets pour redynamiser le cœur de ville de Laval :

- **Création d'une halle gourmande** : à la place de l'ancien monument aux morts (déplacé place du 18-Juin), le projet prévoit la construction d'une halle gourmande de 1 600 m² sur 2 étages. Elle accueillera 12 commerçants, dont un restaurant, un bar et un salon de thé. Le bâtiment disposera aussi d'un auvent extérieur de 200 mètres pour abriter des terrasses.
- **Végétalisation de la place** : plusieurs espaces verts et points d'eau seront aménagés sur la place, dont un fil d'eau, un jardin de pluie et une fontaine sèche alimentée par les eaux pluviales. Cette végétalisation devrait permettre de limiter les inondations sur l'avenue du Général Charles de Gaulle.
- **Développement de la mobilité douce** : en plus de réduire l'accès aux voitures, le projet prévoit la réfection des lignes de bus et la création de pistes cyclables, notamment pour contribuer à l'essor d'une mobilité douce et décarbonée.

Comme le souligne Florian Bercault, Maire de Laval et Président de Laval Agglomération,

l'ambition est de « faire de la place du 11-Novembre, une place apaisée, naturelle et vivante qui s'adapte aux nouveaux usages des Lavallois ».

UN FINANCEMENT POUR ENGAGER LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de ce projet, la Banque des Territoires a tout d'abord accordé plusieurs cofinancements de crédits d'ingénierie, notamment pour accompagner la municipalité dans sa réflexion. L'objectif ? Proposer un accompagnement à l'amorçage d'une feuille de route relative à la transition écologique. Des ateliers de co-construction ont également été menés par un marché à bon de commande de la Caisse des Dépôts pour l'organisation et l'animation de la future halle gourmande.

Suite à quoi, la Banque des Territoires a mis en place une aide à la rénovation à travers un prêt pour financer les travaux de rénovation et l'aménagement de la place du 11-Novembre. Ce prêt est composé d'un prêt PRU ACV long terme de 20 ans en taux fixe de 2,3 M€ sur ressource BEI (Banque européenne d'investissement) et comprend une ligne Aqua Prêt et une ligne Mobi Prêt. Il reste un besoin de financement de 6,5 M€ que la ville va étaler entre 2023 et 2025.

Ce financement devrait permettre de financer 55 % du coût de l'opération, dont le montant total est de 15,818 M€. Les travaux de rénovation ont débuté en mars 2022 avec le déplacement du monument aux morts et devraient s'achever à l'été 2025. ●

CHIFFRES CLES

Superficie de la halle gourmande : **1600 m²**

Nombre de commerçants sur la future place : **12 commerces**

Périmètre d'intervention de l'ORT : **793 hectares**

MONTAGE DU PROJET

Prêt PRU ACV long terme : **2,3 M€**



À retenir

- **Redynamisation** du centre-ville
- **Développement** de la mobilité douce
- **Végétalisation** de la place

Une réalisation



© Adobe Stock

CHIFFRES CLES

Superficie :
4 000 M²

Nombre de praticiens :
76

Capital de la SCI :
460 000 €

MONTAGE DU PROJET

Apport en fonds propres :
100 000 €

Création de la maison de santé du Lion à Belfort (90)

📍 Au sein du Territoire de Belfort, la Banque des Territoires a financé la création de la plus grande maison de santé de France.



Zoom

Face à la pénurie de professionnels de santé dont pâtit le Territoire de Belfort, la Banque des Territoires a participé au financement d'une nouvelle maison de santé.

UN DÉSERT MÉDICAL AUQUEL LE TERRITOIRE DOIT REMÉDIER

Bien qu'il soit situé entre Mulhouse et Besançon, le Territoire de Belfort connaît depuis plusieurs années un manque de professionnels de santé. À l'image de l'ensemble de la Franche-Comté, la ville est considérée comme un désert médical. Or, cette situation pose de nombreux problèmes de santé publique :

- L'allongement des délais de consultation
- L'impossibilité de trouver un praticien à proximité
- L'absence de certaines spécialités médicales sur le territoire
- L'engorgement des urgences par un effet de report
- Le renoncement aux soins de la population

Pour remédier à cette situation, le docteur Pradip Sewoke, cardiologue et président de l'Association des professionnels de Santé du Nord Franche-Comté, a porté le projet de créer une maison de santé d'envergure, avec le concours de la ville de Belfort.

LA CRÉATION DE LA PLUS GRANDE MAISON MÉDICALE DE FRANCE

Construite à partir de 2019, la Maison de Santé du Lion a ouvert ses portes en décembre 2020. Constituée de 2 bâtiments, d'une superficie totale de 4 000 m², elle compte désormais 76 praticiens, ce qui en fait la plus grande maison de santé de France. Située à proximité du centre-ville, elle constitue une réponse pertinente aux besoins du territoire et de la population.

Une équipe pluridisciplinaire : la maison de santé propose une trentaine de disciplines médicales (médecine généraliste, orthophonie, neurologie, kinésithérapie, etc.), dont certaines qui n'étaient plus présentes sur le territoire, comme la gynécologie par exemple. Au total, 46 spécialités différentes sont recensées.

De nouveaux praticiens : plus de la moitié des professionnels de santé présents au sein de la structure viennent tout juste de s'installer, évitant de retirer des praticiens aux petites communes aux alentours.

De nouveaux locaux de santé : la Maison de Santé du Lion compte également un cabinet dentaire, un magasin d'optique, un laboratoire d'analyses médicales et une pharmacie afin de compléter l'offre de santé de la structure.

Une mission collaborative : la maison de santé fédère des professionnels libéraux qui, malgré leur indépendance et leur autonomie, sont amenés à travailler ensemble sur les différentes problématiques de santé de leurs patients.



À retenir

- Amélioration de l'offre de santé du territoire
- Création d'un pôle pluridisciplinaire
- Réponse aux besoins des praticiens et des habitants

UN COFINANCEMENT À HAUTEUR DE 100 000 €

Depuis 2018, la ville de Belfort bénéficie du programme Action Cœur de Ville, notamment pour la redynamisation de son centre-ville. En toute logique, la Banque des Territoires a donc décidé de soutenir la création de la Maison de Santé du Lion.

Pour cela, la Banque des Territoires est intervenue dans ce projet via la création d'une SCI (Société civile immobilière). En tant que cofinancier, elle a apporté 100 000 € en fonds propres pour la constitution de la structure, dont le capital total est de 460 000 €. ●

Découvrez les publications de la Banque des Territoires

(<https://www.banquedesterritoires.fr/centre-de-ressources>)

Un avenir pour le vélo dans les villes moyennes



Réalisée avec le soutien de l'Ademe et de la Banque des Territoires, cette étude sur la pratique du vélo dans les villes moyennes s'est appuyée notamment sur des approches de terrain réalisées auprès d'un panel de douze villes et intègre également une enquête en ligne auprès de 2.000 personnes représentatives de la population de ces villes. ●

Télécharger l'étude :

<https://www.transdev.com/wp-content/uploads/2023/06/cahier-des-solutions-locales-un-avenir-pour-le-velo-dans-les-villes-moyennes-.pdf>

Foncières de redynamisation : la chaîne de compétences

Dans cette note réalisée par la SCET pour le réseau national des foncières de redynamisation, nous proposons un focus sur la chaîne de compétences, assurant la maîtrise de la chaîne de valeur et permettant d'atteindre les objectifs de création de valeur durable sur les territoires que poursuivent les collectivités. ●

Télécharger l'étude :

<https://www.banquedesterritoires.fr/foncieres-de-redynamisation-la-chaine-de-competences>



Les données au service de la transition environnementale

Le retour d'expérience de 6 villes - Saint-Omer, Fécamp, Niort, Bayonne, Alès et Vitré - soutenues par la Banque des Territoires pour leurs projets liés aux données, avec des éléments concrets et la mise en avant des meilleurs pratiques. ●

Télécharger l'étude :

<https://www.banquedesterritoires.fr/les-donnees-au-service-de-la-transition-environnementale>





VOS CONTACTS BANQUE DES TERRITOIRES

ANTILLES GUYANE

Directeur régional • Christophe LAURENT • 05 90 21 18 70

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

AUVERGNE RHÔNE ALPES

Directrice régionale • Barbara FALK • 04 72 11 49 29

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

BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ

Directeur régional • Mathieu AUFAUVRE • 03 80 40 09 60

• Bourgogne Nord	Sophie DIEMUNSCH	03 80 40 09 90
• Bourgogne Sud	Cédric AYMONIER	03 80 40 09 73
• Franche-Comté Nord	Patrick MARTIN	03 81 25 07 20
• Franche-Comté Sud	François LAIGNEAU	03 81 25 07 10

BRETAGNE

Directeur régional • Patrice BODIER • 02 23 35 55 00

• Côtes-d'Armor	Vincent FOURNIER	02 23 35 55 25
• Finistère	Mathilde LETERRIER	02 23 35 55 90
• Ille-et-Vilaine	Elodie FREFIELD	02 23 35 55 02
• Morbihan	Philippe BESSON	02 23 35 55 10

CENTRE VAL DE LOIRE

Directrice régionale • Sophie FERRACCI • 02 38 79 18 01

• Indre-et-Loire Indre Loir-et-Cher	Sylvie MOSNIER	02 38 79 18 13
• Loiret Eure-et-Loir Cher	Jean-Marie GUILLIEN	02 38 79 18 09

CORSE

Directeur régional • Fabien DUCASSE • 04 95 10 40 03

• Corse du Sud	Pierre-Alexis CASTEL	04 95 10 40 00
• Haute-Corse	Matthieu GANZENMULLER	04 95 10 40 15

GRAND EST

Directrice régionale • Magali DEBATTE • 03 88 52 45 30

• Aube Haute-Marne Meuse	Vanessa CORDOBA	03 26 69 36 55
• Bas-Rhin Haut-Rhin	Isabelle HALB-SIENER	03 88 52 45 39
• Eurométropole de Strasbourg	Alexandre SCHNELL	03 88 52 45 34
• Marne Ardennes	Sophie HARDOUIN	03 26 69 36 56
• Meurthe-et-Moselle Vosges	Véronique BEC	03 83 39 32 12
• Meuse Haute-Marne	Cyril MANGIN (par intérim)	03 83 39 32 37
• Moselle	Cyril MANGIN	03 83 39 32 26

HAUTS DE FRANCE

Directeur régional • Olivier CAMAU • 03 20 14 19 61

• Aisne Somme	Ghislaine SEJOURNE	02 31 39 43 19
• Métropole européenne de Lille	Marc LEVERT	03 20 14 19 72
• Nord (hors métropole)	Marie-Claude LOUEMBE	03 20 14 19 99
• Oise	Anne-Laure CATTIN	03 22 71 10 17
• Pas-de-Calais	Sandrine BONNOT	03 20 14 19 64

VOS CONTACTS BANQUE DES TERRITOIRES

ÎLE DE FRANCE

Directeur régional • Richard CURNIER • 01 49 55 68 10

• Grands comptes	Yann LE LAUSQUE	01 58 50 75 99
• Paris	Bérénice BOUCULAT	01 49 55 69 27
• Essonne	Benoît LEGER	01 49 55 69 22
• Seine-Saint-Denis Val d'Oise	Ivan CHETAILLE	01 49 55 68 95
• Seine-et-Marne Val-de-Marne	Anne MCQUEEN	01 49 55 69 20
• Yvelines Hauts-de-Seine	Grégoire CHARBAUT	01 49 55 68 89

NORMANDIE

Directeur régional • Frédéric NOËL • 02 35 15 65 20

• Calvados	Céline CHAMPEYROL BUGE	02 31 39 43 07
• Manche Orne	Oumar ISSAKA HAMIDOU	02 31 39 43 19
• Seine-Maritime Eure	Xavier RUAULT	02 35 15 65 11

NOUVELLE AQUITAINE

Directeur régional • Patrick MARTINEZ • 05 56 00 01 86

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

OCCITANIE

Directrice régionale • Annabelle VIOLLET • 05 62 73 61 32

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

PACIFIQUE

Directeur régional • Hervé TONNAIRE • 01 58 50 78 75

• Nouvelle-Calédonie Wallis-et-Futuna	Vincent BOURSIER	00687 25 98 38
• Polynésie Française	Joris BEN SAFI	07 87 60 62 39

PAYS DE LOIRE

Directeur régional • Philippe JUSSERAND • 02 41 20 23 84

• Loire-Atlantique	Claire-Anne DAVID-LECOURT	02 41 20 23 83
• Maine-et-Loire	Olivier BOURHIS	02 41 20 23 58
• Sarthe Mayenne	Olivier VARIOT	02 41 20 23 80
• Vendée	Frédéric VOLLE	02 41 20 23 81

PACA

Directeur régional • Alexis ROUQUE • 04 91 39 59 01

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

RÉUNION Océan Indien

Directeur régional • Nicolas BLANC • 02 62 90 03 01

• Référent régional ACV	Johan-Sébastien CORDONIN	02 62 90 03 00
• Mayotte	Philippe GRID LEDONNE	02 62 90 03 00

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



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

Localtis est un quotidien d'information en ligne dédié aux collectivités territoriales et à leurs partenaires. Chaque jour, une douzaine d'articles rédigés par une équipe de journalistes spécialisés : veille juridique, annonces gouvernementales, débats, prospective... Une information factuelle et des éléments d'analyse. Une newsletter chaque matin dans votre boîte mail pour ne manquer aucune info.



**BANQUE des
TERRITOIRES**

