



## COMPTE RENDU

Lancement du Club Cœur de Ville autour de

François Lamy, *Ancien ministre délégué à la ville*

Patrick Vignal, *Député, Ancien Président de « Centre-ville en mouvement »*

Rollon Mouchel-Blaisot, *Directeur du Programme Action Cœur de Ville*

Jean-Michel Royo, *Directeur général d'Action Logement Services*

Bastien Regnier, *Directeur général de Villes de France*

*Et en présence de nombreux élus et parlementaires*

Lundi 14 décembre 2020

Format Hybride : Plateau Studio  
Radio Immo et visio-conférence

PARTENAIRES DU CLUB :



PROGRAMME :

⇒ **Mots d'introduction :**

- ◆ **Marc Teyssier d'Orfeuill**, Président de Com'Publics
- ◆ **François Lamy**, Ancien ministre délégué à la ville
- ◆ **Patrick Vignal**, Député de l'Hérault, Ancien Président de « Centre-ville en mouvement »

⇒ **Interventions de trois maires :**

- ◆ **Benoit Digeons**, Maire de Montargis
- ◆ **Valérie Lacroute**, Maire de Nemours
- ◆ **Frédéric Laporte**, Maire de Montluçon

⇒ **Trois ans de Cœur de Ville : point de situation**

- ◆ **Rollon Mouchel-Blaisot**, Directeur du Programme Action Cœur de Ville

⇒ **Quels financements pour le Action Cœur de Ville ?**

- ◆ **Jean-Michel Royo**, Directeur général d'Action Logement Services

⇒ **Au cœur du dispositif Action Cœur de Ville**

- ◆ **Bastien Regnier**, Directeur général de Villes de France

**Table ronde 1 : Urbanisme et immobilier, un enjeu stratégique pour nos centres-villes et centres-bourgs**

→ **Philippe Menigoz**, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

→ **Gil Avérous**, Maire de Châteauroux

→ **Yann Galut**, Maire de Bourges

→ **Loïc Hervé**, Sénateur de la Haute-Savoie et Président délégué à l'Association des Petites Villes de France (APVF)

**Table ronde 2 : Commerces en centres-villes, une revitalisation nécessaire**

→ **Dominique Anract**, Président de la Confédération nationale de la Boulangerie

→ **Jean-Michel Royo**, Directeur général d'Action Logement Services

→ **Frédéric Cuvillier**, Maire de Boulogne-sur-Mer

→ **Nicolas Sansu**, Maire de Vierzon

## COMPTE-RENDU :



### Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, président de Com'Publics

Bonjour à toutes et à tous.

Je me réjouis du lancement de ce Club aujourd'hui avec de nombreux élus et parlementaires qui ont répondu présents. Le premier temps de notre discussion sera consacré aux témoignages de plusieurs personnalités dont je me réjouis de la participation : Rollon MOUCHEL-

BLAISOT, préfet et directeur du programme Action Cœur de Ville, Benoit DIGEONS, Valérie LACROUTE et Frédéric LAPORTE, respectivement maire de Montargis, Nemours et Montluçon, Patrick VIGNAL, député et ancien président de l'association « Centre-Ville en Mouvement », Jean-Michel ROYO, directeur général d'Action Logement Services, et Bastien RÉGNIER, directeur général de Villes de France.

Auparavant, François LAMY, à qui je cède immédiatement la parole, va nous dire quelques mots d'introduction.



### François LAMY, ancien ministre délégué à la Ville

Il était particulièrement important que nous lancions ce club. Les équipes municipales, que celles-ci aient été reconduites ou renouvelées lors des dernières élections municipales, n'ont en effet plus de temps à perdre : **requalifier et rénover un centre-ville prend du temps et demande beaucoup d'énergie.**

Pour ma part, j'ai souhaité m'engager dans cette bataille, car la méthodologie se rapproche de la politique de la ville. Il s'agit en effet de décider, pour un territoire donné, une mobilisation générale de l'ensemble des acteurs : des élus bien entendu, mais également des acteurs étatiques, des partenaires financiers tels Action Logement, des associations, des artisans et commerçants ou encore des citoyens.

**La crise sanitaire a notamment démontré que lorsqu'un centre-ville se ferme, c'est le lien social de la ville qui se ferme.** L'enjeu est ainsi considérable.

**L'objectif de ce club est notamment d'entendre les élus.** Qu'ils n'hésitent donc pas à faire part de leurs expériences et initiatives afin, pourquoi pas, d'inspirer certains de leurs collègues, mais également des difficultés et des manques auxquels ils ont pu être confrontés.

Enfin, **tout ne pourra venir de l'argent public. Il est par conséquent important que les élus puissent dialoguer avec des partenaires privés qui ont des solutions pour requalifier les centres-villes**, que ces solutions portent sur la transition énergétique, l'habitat, le commerce, le numérique, les mobilités, etc. L'objectif du Club Cœur de Ville est ainsi d'instaurer un dialogue bouillonnant duquel émergeront de nombreuses réflexions.



### Patrick VIGNAL, député de l'Hérault, ancien président de Centre-Ville en Mouvement

Je crois que l'idée du programme Action Cœur de Ville est avant tout de **réenchanter nos centres-villes et centre-bourgs. La Covid a fait comprendre qu'il fallait remettre de l'humain dans l'urbain** : j'espère

donc que la majorité actuelle a conscience qu'il est impératif de **décentraliser davantage, de donner plus de pouvoir au couple maire-préfet et d'accompagner encore plus les communes.**

La Covid a également démontré que le « tout métropole » ne fonctionnait plus. En effet, les Français veulent retrouver de la verdure et des villes à visage plus humain, et je suis persuadé que nous ne pourrons à l'avenir faire l'économie de cette réflexion. Or, cela passera également par **des réflexions portant sur la fiscalité, le moratoire sur les centres commerciaux ou encore les modes de consommation** – je rêve notamment d'une *marketplace* « made in France ».



#### Benoit DIGEONS, maire de Montargis

Le programme Action de Cœur de Ville est évidemment une très bonne chose. Ceci étant, nous avons d'ores et déjà un **programme prêt à « être chaussé » par des financements : celui de l'acquisition d'une soixantaine d'immeubles de 2 à 4 étages quelque peu à l'abandon et située en centre-ville dans une rue commerçante.**

L'objectif de ce programme est de **restructurer les parties commerciales et les parties d'habitation.** Nous avons **trois grands partenaires** pour mener à bien ce projet : **l'Epareca pour les rez-de-chaussée, la Banque des Territoires pour l'ensemble et Action Logement.** Une quarantaine d'immeubles seront ainsi rachetés dès le début de l'année prochaine par l'Établissement public foncier local interdépartemental (EPLFI) pour notre compte. Il restera encore une quinzaine d'immeubles à exproprier. Pour réaliser ce projet, une déclaration d'utilité publique (DUP) a été mise en place.



#### Valérie LACROUTE, maire de Nemours

Lors de mes deux premiers mandats de maire, j'ai eu la chance de suivre un dossier ANRU 1 dans le cadre duquel nous achevons la rénovation urbaine d'un des quartiers sensibles de la commune. Nous avons commencé à enchaîner avec le dispositif Cœur de Ville, qui réclamera plusieurs années d'investissement et d'action. Pour notre part, nous avons défini plusieurs axes. Le premier est le **logement.** Il est en effet **nécessaire de faire revenir des habitants en cœur de ville – ce sont des consommateurs –, raison pour laquelle nous avons acquis des bâtiments qui comprennent à la fois des locaux commerciaux et des habitations en vue de leur réhabilitation.**

Le deuxième axe est **l'accompagnement des commerçants.** Nous avons déployé de nombreux **dispositifs d'accompagnement et de promotion en ce sens.** À ce titre, je partage tout à fait **l'idée qu'une marketplace nationale est nécessaire.** Enfin, les deux derniers axes sont relatifs au **tourisme** et aux **mobilités douces.**

Aussi, je souhaite évoquer une difficulté à laquelle je suis confrontée. **Nemours est une ville de 13.000 habitants. Or les communes de cette taille font face à un véritable manque d'ingénierie** – pour ce qui nous concerne, nous avons 250 agents, mais très peu de cadres A et aucun architecte –, **ce qui oblige à faire appel à des partenaires extérieurs.** Les accompagnements financiers ne sont ainsi pas suffisants pour une commune telle que Nemours.



### Frédéric LAPORTE, maire de Montluçon

Montluçon est une ville moyenne de 36.000 habitants qui s'est beaucoup dépeuplée depuis les années 1960. Avant le déploiement du programme Action Cœur de Ville, nous avons lancé **un programme de rénovation des berges du Cher afin de regrouper les deux centres-villes et ainsi les refortifier. Le programme d'Action Cœur de Ville nous**

**permettra d'aller un peu plus loin encore.**

Pour notre part, nous avons essentiellement travaillé sur quatre axes : **la mobilité**, avec la mise en place notamment d'un schéma directeur des déplacements et la construction d'un certain nombre de pistes cyclables ; **le patrimoine**, avec le lancement d'un plan de rénovation du Château des Ducs de Bourbon ; **le logement**, avec le lancement notamment d'une plateforme de rénovation énergétique ; **le commerce local**, en faveur duquel nous avons déployé plusieurs actions, à l'image par exemple de la cagnotte lancée pour récompenser les clients qui fréquentent les commerces de l'agglomération.



### Rollon MOUCHEL-BLAISOT, directeur du programme Action Cœur de Ville

Je pense que le programme national Action Cœur de Ville est désormais entré dans les mœurs, je tâcherai donc d'être bref.

**Lancé en 2017, le programme Action Cœur de Ville concerne 222 villes de métropole et d'outre-mer.** Une récente enquête portant sur les centres-villes et à laquelle un panel de 3.500 Français a participé indique que le taux de notoriété du programme est de 40%. Or, en termes de communication sur les politiques publiques, un tel taux est important. Je crois donc que les enjeux portés par ce programme entrent de plus en plus dans les esprits.

Action Cœur de Ville est en premier lieu un plan qui vise **à consolider l'attractivité des villes moyennes qui, aujourd'hui, sont de plus en plus plébiscitées par nos compatriotes.** C'est une chance pour notre pays de pouvoir compter sur un tel réseau de villes moyennes qui, le plus souvent, sont des villes industrielles, innovantes, agréables à vivre et dont la dimension patrimoniale est importante.

Aussi aurait-il été possible d'établir un plan de développement à destination des villes moyennes tout en continuant l'aménagement urbain tel qu'il était. Mais un choix politique avec un grand P, courageux, a été fait en mettant l'accent sur la **revitalisation des cœurs de ville.** Ainsi, le programme Action Cœur de Ville est fondamentalement **un programme pour la transition écologique et solidaire**, tant l'étalement urbain a tendance à isoler.

**Action Cœur de Ville est un dispositif de 5 milliards d'euros**, mais c'est plus que de l'argent. **C'est un programme décentralisé** – c'est d'ailleurs peut-être pour cela qu'il ne marche pas si mal que ça – qui part des projets des 222 villes concernées. Mais ce programme ne saurait être résumé aux financements accordés dans ce cadre. **Il existe également des politiques fiscales** – je pense ainsi au dispositif Denormandie dans l'ancien –, **des outils législatifs** – je pense par exemple aux opérations de revitalisation du territoire (ORT) **qui visent à mieux réguler l'urbanisme commercial, notamment périphérique** – et toute une série de **partenariats et d'initiatives qui visent à élargir l'offre de soutien** que nous pouvons apporter aux collectivités engagées dans le programme.



À date, **environ 1,5 milliard d’euros a déjà été engagé, dont quelque 100 millions en matière d’ingénierie.** Nous entrons désormais dans la phase de déploiement opérationnel du programme. Nous utiliserons évidemment tous les moyens supplémentaires à destination des villes Action Cœur de Ville prévus dans le cadre du plan de relance. Enfin, nous mobiliserons également le fonds pour le financement des opérations de recyclage des friches urbaines.



### Jean-Michel ROYO, directeur général d’Action Logement Services

Dès janvier 2018, **les partenaires sociaux qui pilotent Action Logement ont souhaité flécher une enveloppe de 1,5 milliard d’euros à destination de la revitalisation des cœurs de ville.** Au-delà de l’enveloppe, des moyens humains ont également été dédiés au sujet, et j’en profite pour saluer Vera LIZARZABURU, directrice du programme

Action Cœur de Ville chez Action Logement, qui mène d’une main de maître le programme avec une équipe d’experts au siège et des équipes en région en contact avec les élus.

Notre ambition est de **créer des logements abordables et de qualité à destination des salariés des entreprises.** Pour y parvenir, nous menons des projets de territoire : rien ne peut en effet se faire sans les élus locaux et les propriétaires bailleurs, qu’il s’agisse de bailleurs sociaux ou d’investisseurs privés. **Nous intervenons à la fois financièrement** – à hauteur de 1.000 euros par mètre carré, cette somme étant composée pour partie d’une subvention directe et pour partie d’un prêt à un taux de 0,25% sur 20 ans – **et dans la conception des projets.**

À date, **Action Logement a engagé 500 millions d’euros dans le programme Action Cœur de Ville. 8.000 logements ont été construits ou sont en cours de construction, pour un total de 720 opérations. 175 des 222 villes Action Cœur de Ville sont conventionné et travaillent en étroite relation avec Action Logement.** Je souhaite à ce titre passer un message aux nouveaux élus pour les inciter à rencontrer les équipes locales d’Action Logement.



### Bastien RÉGNIER, directeur général de Villes de France

Je suis très heureux du lancement du Club Cœur de Ville, car cette initiative est complémentaire de l’animation effectuée par Villes de France – nous avons un groupe de travail dédié au sujet – et par la direction du programme Action Cœur de Ville. C’est une initiative heureuse, car ce programme fonctionne par la mobilisation de tous les

acteurs, qu’ils soient privés ou publics.

Action Cœur de Ville a été coconstruit par Villes de France et le ministère de la Cohésion des territoires. Un tel programme était fortement demandé par les élus des villes moyennes, celles-ci n’ayant bénéficié d’aucune politique publique spécifique depuis le plan Guichard.

Au début du mois de septembre 2020, nous avons publié un baromètre des villes moyennes. Je donnerai simplement trois chiffres. **84% des Français préféreraient vivre dans une ville moyenne. Un quart des actifs habitant dans une grande ville envisage de déménager. Enfin, les villes moyennes sont perçues comme les plus aptes au changement climatique.**

En sus de renforcer l'attractivité des centres-villes, **le programme Action Cœur de Ville a entraîné depuis son lancement une réduction de la vacance commerciale.**

De même, la qualité de l'habitat s'améliore grâce notamment au soutien d'Action Logement et à des dispositifs fiscaux.

Ainsi, la dynamique est très clairement positive, et ce grâce à un engagement très fort de la part des élus et de l'ensemble des partenaires du programme. Du reste, l'efficacité du programme est reconnue, puisque **près d'un Français sur deux déclare connaître le programme Action Cœur de Ville et le juge positivement.**

Action Cœur de Ville constitue en outre un changement de paradigme. Le programme est en effet fondé sur les projets de territoire, tout en permettant aux collectivités de bénéficier d'un soutien financier et d'un soutien en matière d'ingénierie de la part de l'État.

Enfin, **la crise sanitaire impacte de manière très importante le commerce de centre-ville et les dynamiques collectives liées aux cœurs de ville.** Au mois de juin 2020, Villes de France a publié une contribution pour une relance par les villes moyennes. Cette contribution met l'accent sur le programme Action Cœur de Ville et en propose de l'actualiser selon trois principes : la souplesse – il faut éviter de rigidifier et de standardiser le dispositif ; le redimensionnement – il faut élever les moyens au regard de la crise Covid et des nouveaux moyens de l'après-crise ; la réorientation – les villes concernées doivent être placées au centre du plan de relance et les moyens doivent être concentrés sur une transition écologique plus approfondie.

Pour terminer, je tiens à souligner que **nous allons demander la prolongation du programme jusqu'en 2026 afin que les élus puissent s'inscrire sur toute la durée de leur mandat 2020-2026.**

### **Table ronde 1 : Urbanisme et immobilier, un enjeu stratégique pour nos centres-villes et centres-bourgs**



**Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, président de Com'Publics**

Je cède immédiatement la parole à Philippe MENIGOZ d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, qui nous accompagne depuis des années au sein du Club de l'accession à la propriété, afin qu'il évoque le soutien des banques au logement dans les cœurs des villes. Puis nous entendrons Gil AVEROUS, maire de Châteauroux, et Yann GALUT, maire de Bourges. Enfin, nous terminerons cette première table ronde par l'intervention de Loïc HERVE, sénateur de la Haute-Savoie et président délégué de l'Association des Petites Villes de France.



**Philippe MENIGOZ, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels**

Le sujet des cœurs de ville nous est particulièrement cher au sein d'Arkéa Banque. Il est en effet **impossible de faire de l'immobilier sans s'interroger sur l'attractivité du territoire et, partant, les services et commerces à proximité.**

En sus d'apporter des financements, Arkéa Banque tente très modestement de recenser les bonnes pratiques et de les diffuser – évidemment, cette initiative n'est pas totalement altruiste, puisque nous avons tout intérêt à ce que nos clients se portent bien. Je souhaite à ce titre signaler que **nous avons publié dans notre collection Regards un ouvrage dédié aux cœurs de ville**. Celui-ci présente de nombreuses expériences menées par des collectivités, des bailleurs ou encore des acteurs de la distribution en faveur de la revitalisation des centres-villes.



Gil AVEROUS, maire de Châteauroux

Cette année, nous avons lancé une campagne de communication sur Paris pour attirer l'attention sur notre ville, la valoriser et inciter les habitants d'Ile-de-France à venir la visiter. Or, cette campagne de communication a un deuxième intérêt qui n'était pas forcément recherché : donner de la fierté à nos habitants.

Pour transformer un cœur de ville, l'immobilier est le principal cheval de bataille. Il faut ainsi œuvrer sur trois leviers : **l'immobilier commercial, l'immobilier à vocation économique** – nous avons fait le pari de ramener des activités économiques et de l'emploi dans le cœur de ville – **et le logement**. Notre difficulté est de **trouver des cellules commerciales suffisamment grandes pour attirer des locomotives commerciales**. Nous avons donc régulièrement besoin de restructurer plusieurs bâtiments à la fois. Or ces opérations ne sont généralement pas rentables, raison pour laquelle nous devons aller chercher des subventions pour les rendre viables et pouvoir proposer des loyers supportables.

Notre volonté est de passer à la vitesse supérieure en nous dotant d'une foncière dans laquelle nous transférerons les biens une fois que les opérations auront été menées à leur terme et seront devenues viables.



Yann GALUT, maire de BOURGES

Je suis ravi d'assister au lancement du Club Cœur de Ville. En effet, élu au mois de juillet dernier, j'ai axé une grande partie de ma campagne électorale sur le centre-ville de Bourges, les quinze dernières années ayant été marquées par une extension absolue du commerce en périphérie. Quinze jours après mon élection, j'annonçais la piétonnisation du centre-ville. Depuis, il y a un véritable débat sur le sujet et la poursuite ou non de la piétonnisation. Je suis donc au cœur des enjeux que vous avez évoqués.

Évidemment, je m'occuperai de tous les quartiers, mais mon projet politique passe prioritairement par le centre-ville. Or, à mon sens, **il est fondamental que nous fassions revenir des habitants dans le cœur de ville. Le logement est donc un enjeu incontournable. Je place ensuite le commerce et la culture** – nous souhaitons d'ailleurs que Bourges soit désignée capitale européenne de la culture en 2028.

Ainsi, le programme Action Cœur de Ville revêt pour nous un intérêt non négligeable. Je tiens donc à remercier François LAMY de m'avoir invité au Club Cœur de Ville.





Loïc HERVE, sénateur de la Haute-Savoie et président délégué de l'Association des Petites Villes de France

Je me réjouis également d'être associé au lancement du Club Cœur de Ville, qui met autour d'une même table différents acteurs et qui permet de se nourrir des expériences de chacun.



Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, président de Com'Publics

Je propose de prendre les questions de la salle avant de passer à notre deuxième table ronde.



Jean-Pierre GIRARD, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Bourgoin-Jallieu

Je souhaite simplement souligner, s'agissant du volet habitat, la nécessité d'entrer le plus rapidement possible sur les modalités fonctionnelles. **Lorsqu'arrive le moment du choix, l'aspect budgétaire entre évidemment en ligne de compte. Le travail de proximité et d'inventaire des participations est donc particulièrement important.**

Aussi, je profite du fait que vous m'avez donné la parole pour dire que le Club Cœur de Ville a, pour moi, plusieurs intérêts : écouter et entendre des témoignages, échanger, mais également faire réseau avec d'autres villes et s'inspirer de certaines initiatives.



Luc BOUARD, maire de La Roche-sur-Yon

Le programme Action Cœur de Ville est un moteur interne pour la municipalité et pour la ville en général. Les habitants ne savent pas nécessairement ce que contient le programme Action Cœur de Ville, mais savent que quelque chose se joue.

Un élément me semble essentiel : **la complémentarité entre les acteurs, à savoir les élus locaux, la Banque des Territoires, l'équipe de Rollon MOUCHEL-BLAISOT, mais également les établissements publics fonciers (EPF).** Sans une telle complémentarité, nous n'arriverons pas à revitaliser nos centres-villes. Je souhaite donc vous féliciter pour la création du Club Cœur de Ville qui réunit différents acteurs.



Jean-Michel ROYO, directeur général d'Action Logement Services

Je souhaite apporter une précision, à l'attention notamment des élus et des nouveaux élus. Lorsque l'on pense à Action Logement, on pense très souvent au locatif. Or **Action Logement intervient de plus en plus fortement au niveau de l'accession et de l'accession sociale à la propriété. Nous avons notamment créé un prêt de 40.000 euros à 0,25% sur 25 ans pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété.**



**Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, président de Com'Publics**

M. le député Vincent THIEBAUT, pouvez-vous nous parler de la mission d'évaluation que vous avez menée ?



**Vincent THIEBAUT, député du Bas-Rhin**

Il s'agit d'une sous-mission de la mission d'information sur la concrétisation des lois destinée à évaluer l'Action Cœur de Ville, et tout particulièrement le dispositif ORT créé par la loi Elan. Il est dommage que certaines villes qui participent au programme Action Cœur de Ville n'aient pas converti ça en ORT. Ce dispositif comporte en effet un certain

nombre d'outils législatifs supplémentaires qui peuvent être utiles aux élus.

En quelques mots, nous soulignons dans notre rapport que **le programme Action Cœur de Ville fonctionne assez bien et que sa gouvernance est assez adaptée aux territoires**. Nous avons également relevé que **le programme Action de Cœur de Ville fonctionne tout particulièrement lorsqu'il existe une culture « projet »**. Or certains élus n'ont pas forcément cette culture « projet » et ont du mal à s'en saisir, qui plus est lorsqu'ils ne bénéficient pas d'une certaine ingénierie. Enfin, Action Cœur de Ville présente un avantage : sa capacité à évoluer avec le temps.

## **Table ronde 2 : Commerces en centres-villes, une revitalisation nécessaire**



**Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, président de Com'Publics**

Dans le cadre de cette seconde table ronde, cinq interventions sont prévues. Interviendront ainsi Jean-Michel ROYO, Dominique ANRACT, président de la Confédération nationale de la Boulangerie, Frédéric CUVILLIER, maire de Boulogne-sur-Mer, Nicolas SANSU, maire de Vierzon.



**Jean-Michel ROYO, directeur général d'Action Logement Services**

Je ne m'exprimerai pas ici en tant que directeur général d'Action Logement Services, mais en tant qu'ancien administrateur d'entreprises publiques locales et de foncières commerce. **Je crois beaucoup aux montages qui allient des opérateurs privés et des opérateurs publics**. Je crois également qu'il est impératif d'aller chercher les meilleures idées développées par certaines grandes communes. Il existe en effet de réels succès. Je pense par exemple à la ville de Mulhouse qui a développé de nombreuses choses très intéressantes en matière d'animation commerciale. Je pense également à la ville de Paris, où les trois bailleurs sociaux de la ville ont créé le GIE Paris Commerces pour commercialiser les locaux de pieds d'immeubles dont ils sont propriétaires et ainsi proposer une offre coordonnée.



**Dominique ANRACT, président de la Confédération nationale de la Boulangerie**

Il y a en France 33.000 boulangeries, soit presque autant que de communes. Mais il y a un problème : **de nombreuses boulangeries ont fermé et des boulangeries ferment encore régulièrement.** Après-guerre, il y avait 1 boulangerie pour 700 habitants. Il y a aujourd'hui 1 boulangerie pour 2.000 habitants.

**Ainsi, il y a de nombreux commerces à céder.** Nous sommes néanmoins assez optimistes, grâce notamment à la **mise en place d'un module destiné aux primo-accédants pour favoriser la reprise des boulangeries dans les villes et villages.**



**Frédéric CUVILLIER, maire de Boulogne-sur-Mer**

À Boulogne-sur-Mer, nous avons anticipé le programme Action Cœur de Ville en lançant les Assises du Commerce. **Durant un an, tous les commerçants ont été interrogés et invités à travailler sur un certain nombre de thématiques.** Il ressort de ces Assises que **les principales difficultés pour le cœur de ville sont la désertification et le montant des loyers** – c'est la raison pour laquelle nous avons mis en place une politique très forte de préemption avec la SEM, la Caisse des Dépôts et Action Logement –, mais également le trop grand nombre de franchisés.

En effet, les personnes qui fréquentent le centre-ville ne viennent pas pour y trouver les mêmes commerces que dans une galerie commerciale. Partant, il ne faut pas forcément avoir peur d'élever le niveau de qualité des commerces de centre-ville. Entre autres mesures, nous avons également mis en place des boutiques éphémères pour donner leur chance aux jeunes artisans et commerçants.

Enfin, **il ne faut pas hésiter à relocaliser des services de proximité à la population.** J'ai ainsi relocalisé une partie des services municipaux en plein cœur de ville. Il s'agit, en d'autres termes, de rendre également la ville pratique.



**Nicolas SANSU, maire de Vierzon**

Je partage les propos de M. CUVILLIER. La question de la redynamisation des cœurs de ville porte sur trois sujets : les espaces publics, l'habitat et les activités, qu'elles soient commerciales, de service, culturelles, etc.

Nous travaillons sur le sujet depuis maintenant dix ans. Nous avons **préempté des baux commerciaux, accordé des aides directes au paiement des loyers, créé une pépinière commerciale sur une rue qui était complètement abandonnée – 18 commerces ont pu ainsi rouvrir** –, pris la décision de faire de notre SEM une véritable foncière de redynamisation sans quoi nous ne pourrions pas agir aussi rapidement que nous le souhaitons, contracté avec l'ANCT sur un certain nombre de locaux commerciaux du cœur de ville, etc.

Enfin, je tiens à souligner que, nonobstant l'existence d'un outil de portage, il est difficile de rendre rentables les opérations foncières sans les subventions des collectivités publiques.



Marc SIMON, président-directeur général d'Arcade

Le groupe Arcade possède quelque 180.000 logements dits sociaux et en crée environ 8.000 par an. Or, depuis notre alliance avec le groupe VYV, **nous développons aussi des logements de santé et tâchons également d'installer dans les pieds d'immeuble des établissements – des cabinets médicaux aux boutiques d'équipements de santé** – qui permettent de faire vivre nos anciens dans un environnement adapté tout en recréant un certain dynamisme commercial.



François LAMY, ancien ministre délégué à la Ville

L'intervention de M. SIMON me fait penser à un sujet qui concerne de nombreux maires : celui des gares. En effet, dans les communes où les trains ne s'arrêtent plus, les gares sont des espaces qu'il faut s'approprier.



Philippe MENIGOZ, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

Pour en revenir à la santé, je partage les propos de M. SIMON. **En réimplantant des médecins en centre-ville, on génère à nouveau du trafic et, partant, du dynamisme commercial.**



Rollon MOUCHEL-BLAISOT, directeur du programme Action Cœur de Ville

Effectivement, **trop d'établissements sanitaires ou médico-sociaux ont été mis en périphérie, ce qui a contribué à l'étalement et à l'isolement.** Une récente enquête diligentée par l'association Centre-Ville en Mouvement indique d'ailleurs que **la présence des équipements de santé au sens large est considérée comme le deuxième élément d'attractivité des villes après les commerces.**

Nous devons donc tous, pouvoirs publics comme investisseurs privés, être cohérents dans nos choix. L'ensemble des acteurs doivent avoir une gestion cohérente de leurs priorités, sans contradiction, que cela soit en matière de commerces, logements et services. Car, pour l'attractivité des centres-villes, la relocalisation des services essentiels à la population – j'y inclus la culture – est une priorité absolue.



Vincent THIEBAUT, député du Bas-Rhin

Il est clair aujourd'hui que les services médicaux sont essentiels dans les cœurs de ville. Or, il existe une problématique que nous n'avons pas évoquée : **l'accès.** **En effet, dans de nombreuses villes, les services médicaux sont extraits de la ville en raison de problèmes de mobilité.**

Aussi, pour revenir sur la revitalisation commerciale des cœurs de ville, **je crois qu'il faut arrêter d'opposer promesse de proximité et internet.** Les deux ne sont en rien incompatibles. Ayant exercé dans le e-commerce, je peux assurer que de nombreux

magasins ont vu leur fréquentation augmenter grâce à internet. **Internet est un canal supplémentaire, et je crois que les collectivités ont toutes un rôle à jouer dans le développement de *marketplaces*.**



**Rollon MOUCHEL-BLAISOT, directeur du programme Action Cœur de Ville**

Je souhaite ajouter trois éléments avant la fin de cette première réunion du Club Cœur de Ville.

Tout d'abord, je veux rappeler que **le couple ville centre-intercommunalité est extrêmement important. Or, trop souvent, ce couple n'a pas vraiment fonctionné**, et ce même lorsque la même personne préside les deux collectivités. Celles-ci répondent en effet à des logiques différentes, ce qui a plutôt favorisé l'étalement urbain.

Aussi, je partage les propos tenus par certains orateurs. Lorsque l'on s'attaque au cœur de ville, on doit traiter tous les sujets en même temps, charge évidemment à chaque territoire de le faire en fonction de ses propres priorités et caractéristiques.

Enfin, l'un des critères de réussite du programme Action Cœur de Ville sera de faire en sorte que **l'investissement privé réinvestisse les centres-villes**. En d'autres termes, **ce dispositif de 5 milliards d'euros doit faire office de fonds d'amorçage pour créer ou recréer un environnement favorable à l'investissement privé et qui permettra *in fine* les opérations souhaitées par les collectivités locales.**



**Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, président de Com'Publics**

Avant de laisser François LAMY conclure notre discussion, je souhaite remercier l'ensemble des participants pour leur présence et nos trois partenaires fondateurs, à savoir la Banque postale, Arkéa Banque et le Groupe Réalités, sans lesquels ce club n'aurait pu être lancé.



**François LAMY, ancien ministre délégué à la Ville**

Je ne vais surtout pas conclure, tant le sujet des cœurs de ville est particulièrement riche. Je dirai simplement que **la politique de revitalisation des centres-villes, qui mobilise des acteurs publics comme privés, est la preuve que des politiques territorialisées sont nécessaires pour répondre aux besoins propres des territoires**. Et si nous parvenons à aider les communes à trouver des moyens et des solutions, je crois que nous aurons fait du bon boulot.