

Ecrit par le 6 juillet 2024

Dispositif Cœur de Ville : « Il n'y a qu'un seul patron, c'est le maire »



Les Rencontres nationales 'Action Cœur de ville' viennent de se tenir au centre des congrès du palais des papes. A cette occasion, près de 350 participants, dont plus de 80 élus et présidents d'EPCI représentant 110 territoires, ont pu assister à de nombreux ateliers concrets concernant ce dispositif d'accompagnement et de redynamisation des villes moyennes initié par la Banque des territoires. Un modèle de réussite décentralisé qui entend placer le maire au cœur de la machine.

Initié sur la période 2018-2022 par [la Banque des territoires](#), qui en est le principal financeur, [le programme national Action Cœur de Ville](#) avait pour objectif de conforter le rôle moteur des villes moyennes dans le développement de ces territoires où vivent 23% de la population française.

Au bilan en 5 ans, 222 territoires ont bénéficié de ce dispositif (voir carte ci-dessous) qui a permis la

Ecrit par le 6 juillet 2024

mobilisation de plus 6,2 milliards d'euros d'interventions publiques lors de sa première phase. Une réussite qui a poussé l'ensemble des acteurs à initié une seconde phase d'action du programme sur la période 2023-2026.

Ecrit par le 6 juillet 2024



222 territoires
bénéficiaires

● TERRITOIRE RETENU DANS LE PLAN
"ACTION CŒUR DE VILLE"

Sources : CGET - Réalisation : CGET
service cartographie 2018



Ecrit par le 6 juillet 2024

Mettre le maire au centre du dispositif

« Depuis le lancement de ce programme il y a eu beaucoup de réalisations, se félicite [Olivier Sichel](#), directeur général de la Banque des Territoires. Et ma conviction, c'est que le succès d'Action cœur de ville est dû au fait qu'il n'y a qu'un seul patron : c'est le maire. La réussite, c'est d'avoir mis le maire au centre du dispositif et de mettre tout autour les partenaires : [Action logement](#), [l'Anah](#), l'Etat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires ([ANCT](#))... »

« La réussite, c'est d'avoir mis le maire au centre du dispositif. »

[Olivier Sichel](#), directeur général de la Banque des Territoires

« La bonne solution cela était donc de s'appuyer sur les maires. C'est de cette façon, en leur donnant la stratégie et la conception afin de leur permettre de réaliser leurs projets, que nous avons mené ce programme », poursuit le directeur général de la Banque des Territoires lors de son discours de la séance plénière d'ouverture des rencontres nationales Cœur de Ville qui viennent de se tenir au centre des congrès du palais des papes à Avignon.

Un rôle essentiel des maires que souligne également [Christophe Bouillon](#) président de ANCT et maire de Barentin en Normandie : « Il faut voir ce qui a été fait dans le cadre du programme cœur de ville. Nous y voyons des élus enthousiastes, nous y voyons des équipes mobilisées, nous y voyons aussi des services de l'Etat bien présents autour de ce dispositif. »

« C'est un programme qui marche bien et qui produit des résultats, assure-t-il devant un parterre de près de 350 participants, dont plus de 80 élus et présidents d'EPCI (Etablissements public de coopération intercommunale), représentant 110 territoires hexagonaux.

Une solution décentralisée

« Il y a plusieurs facteurs qui expliquent cela. D'abord, la transversalité avec, au départ, des questions autour du logement et du commerce. Mais on a également des questions qui tournent autour des mobilités douces, du développement économique, du patrimoine, du tourisme, de la transition écologique... C'est aussi un programme partenarial avec la Banque des territoires, l'Anah, l'ANCT et Action logement qui accompagnent les projets avec leurs moyens financiers et surtout leurs équipes. En effet, ces dernières offrent une vue d'ensemble ainsi qu'une expérience de terrain, surtout quand ces enjeux sont d'une grande complexité, avec la capacité à faire profiter un territoire de ce qui marche mieux dans un autre territoire. »

« C'est le maire qui a la capacité à vivre sa ville au quotidien. »

[Christophe Bouillon](#) président de ANCT

Ecrit par le 6 juillet 2024

« Enfin, ce programme, c'est aussi une solution décentralisée, car à la base on part toujours du maire, qui est à la fois l'architecte mais aussi l'ingénieur, insiste Christophe Bouillon. On parle beaucoup de notre cœur de métier de l'ANCT qu'est l'ingénierie, mais le premier ingénieur territorial c'est le maire ! C'est lui 'l'assembler' qui a cette capacité à vivre sa ville au quotidien, à la fois sur le temps court, mais aussi le long terme à travers l'urbanisme notamment. C'est lui qui a une vision à partir duquel il est possible de construire un projet de ville. »

Avignon, Carpentras et Cavaillon bénéficient du dispositif

En tout, Actions cœur de ville a déjà permis de soutenir 6 400 projets et sur la période 2023-2026, c'est 242 villes qui vont bénéficier du dispositif. En Provence-Alpes-Côte d'Azur 13 territoires sont déjà concernés par le programme dont Avignon Carpentras et Cavaillon pour le Vaucluse mais aussi Arles et Tarascon.

Dans le cadre de la première phase, Avignon a pu ainsi bénéficier d'un prêt de 900 000€ pour la Villa Créative à l'Université, d'un prêt de 2,5M€ pour la rénovation des piscines, d'un prêt de 11,7M€ pour financer l'Ehpad d'Agroparc, du financement d'une étude sur le montage du projet de rénovation des Halles gourmandes ou bien encore du cofinancement d'une étude sur la stratégie foncière du centre ancien.

Pour Carpentras, Action Cœur de ville c'est un prêt de 4,9M€ pour la rénovation de l'Hôtel Dieu en Musée-bibliothèque Inguimbertaine, un prêt de 2,7M€ pour la réhabilitation du cœur de ville (logements et commerces vacants) et un prêt de 1,5M€ pour la rénovation des écoles et le cofinancement d'un manager de centre-ville sur la période 2021-2022.

Même chose à Cavaillon avec un prêt de 4M€ en cours de contractualisation avec le CHI (Centre hospitalier intercommunal) de Cavaillon, pour le futur Ehpad, et le cofinancement d'étude pour la rénovation énergétique des bâtiments scolaires. Les trois communes vauclusiennes ont également bénéficié du cofinancement d'un manager de centre-ville sur la période 2021-2022.

Écrit par le 6 juillet 2024



Le dispositif Action Cœur de ville a notamment permis l'octroi d'un prêt de 4,9M€ pour la rénovation de l'Hôtel Dieu en Musée-bibliothèque Inguimbertaine à Carpentras. © DR/Ville de Carpentras

Un formidable levier qui devrait servir de modèle

« C'est un formidable levier », s'enthousiasme le président ANCT.

Un sentiment aussi partagé par le Directeur général de la Banque des Territoires qui estime « que ce programme devrait inspirer tout l'aménagement du territoire. Quand je vois ce qui se passe dans les quartiers, je pense que si l'on mettait le maire au centre avec tous les services la justice, l'éducation nationale, la police et la sécurité... on aurait des progrès spectaculaires dans ces quartiers. »

« Il faut avoir une vision très longue du développement de ces villes à taille humaine, poursuit Olivier Sichel. Prenons l'exemple de la ré-industrialisation, elle ne passera pas par les métropoles, elle passera par ces villes moyennes qui concentrent 26% de l'emploi total en France. L'industrie a marqué la plupart du temps l'histoire de ces villes et aujourd'hui, alors que nous sommes en phase de ré-industrialisation, c'est aussi leur avenir à nouveau. »

« C'est dans les villes à tailles humaines que se joue beaucoup de choses, complète Christophe Bouillon.

« Il faut vraiment que l'on vienne en soutien des commerçants. »

[Gil Averous](#), président de Villes de France et maire de Châteauroux

Ecrit par le 6 juillet 2024

Au chevet des commerces locaux

Toujours lors de la sa séance plénière d'ouverture de ces rencontres nationales Cœur de Ville 2023, [Gil Averous](#), président de Villes de France et maire de Châteauroux, en a aussi profité pour rappeler qu'il fallait « vraiment que l'on vienne en soutien des commerçants qui rentrent notamment dans une période de remboursement du PGE. On avait un dispositif qui donnait entière satisfaction par le passé qui était le Fisac (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce). Il permettait de soutenir les commerçants afin de moderniser leur boutique. Nous pensons qu'aujourd'hui, il est temps de remettre en place quelque chose qui puisse financièrement servir à l'investissement dans nos commerces car nous avons tout un pan de la modernisation commerciale qui sort de notre dispositif de droit commun. On n'est pas uniquement sur la rénovation de façade ou l'accessibilité aux personnes handicapées. Nous sommes aussi sur la modernisation de 'l'outil industriel' comme remplacer l'éclairage classique par un éclairage basse consommation par exemple. »



Les participants des Rencontres nationales 'Action cœur de ville' ont découvrir sur le terrain les projets soutenus par le dispositif comme ici à Avignon, en compagnie de Cécile Helle, la maire de la cité des papes, mais aussi à Cavaillon, Carpentras et Arles lors de visites destinées aux élus de toute la France. ©DR/Ville d'Avignon

Trouver un équilibre entre le développement du centre-ville et celui de sa périphérie

Idem concernant les entrées de ville où il est impératif pour Gil Averous d'associer « le maire de la ville

Ecrit par le 6 juillet 2024

centre et sa périphérie dans la réflexion des aménagements commerciaux. Il s'agit de 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. »

« Il ne s'agit pas d'annoncer la fin des zones commerciales qui représentent toujours 70% des achats en France, complète pour sa part le président de l'ANCT en évoquant [le Plan national de transformation des zones commerciales](#). Il faut faire en sorte que ce qui apparaît aujourd'hui comme des morceaux de ville deviennent demain, de véritable quartier de ville avec une fonction commerciale mais aussi d'autres destinations comme le logement notamment. Mais en même temps on ne peut pas considérer que la Zan (Zéro artificialisation nette) n'a pas d'impact sur ce que l'on recherche à faire aujourd'hui en matière de densité urbaine. C'est donc cet effort de transformation que nous devons faire à travers ce programme qui répond à des enjeux d'équilibres entre les périphéries et les centres ainsi que dans les nouvelles mutations commerciales. Pour rappel, la liste est impressionnante du nombre d'enseignes qui ont disparu. En 2022 et 2023 c'est 1 200 magasins qui ont fermé dans ce pays. »

Du concret, du concret et encore du concret

Durant ces Rencontres, les organisateurs ont proposé un grand nombre d'ateliers autour de thématique aussi variées que 'les entrées de villes', 'la Zan', 'l'adaptation au changement climatique', 'le développement économique', 'la sobriété foncière', 'la rénovation de l'éclairage public', 'la renaturation', 'le développement des mobilités cyclables', 'la rénovation énergétique des bâtiments publics', 'les foncières de redynamisation', 'l'habitat inclusif', 'la requalification des friches'...

« Nous ne nous contentons pas seulement de financer, nous faisons aussi tout pour accompagner les collectivités dans leurs projets. »

[Alexis Rouque](#), directeur régional Provence-Alpes-Côte d'Azur de la Banque des territoires

« Ces rencontres sont l'occasion de montrer ce que peut apporter la Banque des territoires ainsi que de présenter nos savoir-faire explique [Alexis Rouque](#), directeur régional Provence-Alpes-Côte d'Azur de la Banque des territoires au sein du groupe Caisse des Dépôts. Nous ne nous contentons pas seulement de financer, nous faisons aussi tout pour accompagner les collectivités dans leurs projets. Nous mettons ainsi en place des crédits d'ingénierie, c'est à dire des études sur l'opportunité d'un projet et sur son montage. Notre expérience nous permet de savoir si telle ou telle solution est opérationnelle ou non. Au final, nous nous proposons un financement de A à Z avec un co-financement de l'ingénierie projet. C'est particulièrement utile pour les villes d'action cœur de ville qui sont à taille humaine et qui n'ont pas forcément la ressource technique pour mener ce type d'étude. »

Concrètement, l'accompagnement proposé par la Banque des territoires se matérialise par un appui en ingénierie adaptés à chaque projet (études de marché, études de faisabilité, assistance à maîtrise d'ouvrage pour le montage et la réalisation...), des offres de prêts, dont le Prêt renouvellement urbain (PRU) spécifique aux Opérations de revitalisation de territoire (ORT), des investissements dans de nouvelles structures (par exemple, pour soutenir l'élaboration d'une offre de formation dans le domaine

Ecrit par le 6 juillet 2024

de la santé ou investir dans l'immobilier de la formation).

La Banque des territoires propose aussi des possibilités de consignations volontaires ou légales (par exemple pour la sécurisation des opérations immobilières, expropriation et préemption) ainsi qu'un éventail de solutions innovantes complémentaires : services à la personne en matière de santé, mesure des îlots de chaleur...

Des maires pour convaincre d'autres maires

« Ce rendez-vous à Avignon, cela permet aussi aux maires de partager leurs expériences lors des nombreux ateliers thématiques que nous avons proposés durant ces 2 jours au centre des congrès du palais des papes, poursuit Alexis Rouque. Ces témoignages concrets de maire sont particulièrement importants car ils constituent une sorte de 'communication' par la preuve et échange entre pairs. »

« Avec ce programme, nous ne sommes pas simplement dans la réinvention de la ville, ou dans la ville de demain, mais bel et bien dans la ville d'aujourd'hui et l'action concrète plus que jamais incarnée par les maires », conclut Christophe Bouillon, le président ANCT, pour qui « Action cœur de ville a su avant tout s'adapter à l'expérience des maires tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière. »

Dans la salle des conclave, nombreux sont les élus à reconnaître que cette dynamique est l'une des seules politiques d'aménagement du territoire que l'on est réellement mises en œuvre avec succès en France depuis les années 1960.

Une ambition que l'on retrouve également avec [le programme Petites villes de demain](#), destinés à de plus petites communes dont les problématiques peuvent être un peu différentes de celles d'Action cœur de ville.

« Dans tous les cas, j'ai la conviction que le maire doit être au centre du projet », insiste Olivier Sichel, le directeur général de la Banque des territoires.

Commerce : Carpentras au JT de France 2

Le centre-ville de [Carpentras](#) était à l'honneur du JT de 13h de France d'aujourd'hui avec un reportage ([voir ici de 22'12" à 26'40"](#)) sur la redynamisation des cœurs de ville.

Dans ce sujet consacré aux petites villes souhaitant faire revenir des commerces de proximité, les téléspectateurs ont pu notamment découvrir les témoignages de [Rémy Mercy](#) dans sa fromagerie ainsi que de [Serge Andrieu](#), le maire de Carpentras, qui évoque la piétonnisation du centre. Autre intervenant : [Guy James](#), agent immobilier, qui aborde l'arrivée de nouveaux habitants dans la ville.

A la fin de ce reportage, le présentateur du journal de France 2 et la journaliste *Astrid Mezmorian* évoque plus largement le sujet des cœurs de villes et nomment encore deux communes vauclusiennes : [Valréas](#) et [Cavaillon](#).

Une partenariat innovant contre la vacance commerciale

C'est une première dans le Vaucluse. Dans le cadre du programme 'Action cœur de ville' - qui concerne dans le département les communes d'[Avignon](#), [Carpentras](#) et [Cavaillon](#)- et afin de lutter contre la désertification des commerces qui sévit dans son centre-ville, la cité cavare a sollicité fin 2019 un partenariat avec l'Epareca (Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux) qui est devenu au 1er janvier 2020 l'[agence nationale de la cohésion des territoires](#).

Spécialisé dans le commerce et le développement économique sur le territoire français, l'opérateur public a conduit la réalisation d'une étude de commercialité pour le compte de la Ville. Cofinancée à la fois par la collectivité, l'Epareca et la Caisse des dépôts et consignations, l'étude, confiée l'été dernier au cabinet AID Observatoires, a démontré que le centre-ville cavaillonnais avait bien un potentiel de développement marchand.

■ La problématique du cœur de ville

Au cœur de l'étude, le centre historique de Cavaillon, contraint et peu habité, qui a vu sa commercialité se dégrader au fil des ans au point que le tissu commercial du cœur de ville totalise aujourd'hui 25% de vacance. Malgré la requalification récente des boulevards (cours Gambetta, cours Hugo, cours Bournissac et avenue Péri) en un espace urbain faisant la part belle à la piétonisation, le cœur historique subit une contraction de son volume amplifié par le développement d'une offre de petites surfaces installées sur les axes de flux pénétrants de la ville. Partant du constat d'un déplacement des activités sur les axes circulés entraînant une dégradation sur les petites rues piétonnes, l'Epareca a proposé de mesurer la capacité à réguler cette tendance naturelle afin de mettre en lumière le potentiel marchand et d'identifier les activités pouvant contribuer à une meilleure animation du centre-ville.

Ecrit par le 6 juillet 2024

■ Une deuxième étude sur la stratégie habitat en cours

Suite aux conclusions fournies par le cabinet AID Observatoires en fin d'année dernière, l'Epareca a acté la poursuite de son accompagnement auprès de la commune avec la possibilité d'investir sur 10 à 12 points de vente (de 1 000 à 1 200 m² au total) répartis selon une boucle marchande formée par les rues de la République et Raspail ainsi que les cours Bournissac et Victor-Hugo. Ces implantations devraient créer une nouvelle dynamique sur les secteurs visés tout en ayant une capacité d'agir sur les montants des loyers commerciaux pratiqués dans le centre-ville. De son côté, la collectivité aura l'obligation de mener des opérations portant sur l'accompagnement commercial, le portage financier ou encore l'aménagement des espaces publics. Enfin, les conclusions de l'étude commerciale vont se croiser avec une seconde étude portant sur la stratégie habitat avec l'idée de cibler 1 000 m² pour lesquels des expertises juridiques, foncières et techniques à l'immeuble sont actuellement menées. Les résultats devraient être publiés d'ici la fin du premier semestre 2020.

Une foncière locale pour le Commerce à Avignon

« Il faut avoir une approche globale de cette problématique, explique Cécile Helle, maire d'Avignon. Cela passe d'abord par le frein catégorique au développement des zones commerciales périphériques et c'est ce que nous avons fait avec le moratoire sur la grande distribution qui vient d'être repris par le Scot (Schéma de cohérence territoriale) du bassin de vie d'Avignon afin de stopper toute extension. » « Cela passe ensuite par des projets de requalification urbaine car l'identité historique et patrimoniale de notre ville est le meilleur vecteur de soutien de son commerce de proximité », poursuit l'élue qui estime qu'accessibilité, offre de stationnement et de transport sont également indispensables à cette réussite. « Nous travaillons actuellement à la création d'une carte de fidélisation à l'échelle des commerces de proximité du cœur de ville, mais aussi des quartiers d'Avignon qui permettrait au client de gagner des points et des réductions ou un accès gratuit dans les parkings. Nous souhaitons aussi créer une foncière locale du commerce. Cet outil pourrait nous permettre, grâce à l'accompagnement de la banque des territoires qui investit auprès des collectivités, d'exproprier à l'échelle de certains axes les commerces aujourd'hui vacants et de les réhabiliter pour les remettre en location ainsi que d'avoir la main, au travers d'appel à projet, sur le type de commerce qui viendrait s'y réinstaller. »

La Boutique à l'essai fait son chemin à Carpentras

A Carpentras, commune ayant également été retenue dans le cadre du programme 'Action cœur de ville', la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin (Cove) s'apprête à lancer, pour la troisième fois (la 2e fois à Carpentras), l'opération 'Ma boutique à l'essai' afin de redynamiser son centre-ville. Initié dans l'Oise, ce concept inédit permet à un jeune entrepreneur de tester son projet de commerce tout en bénéficiant d'un loyer attractif, l'objectif étant de d'évaluer la viabilité du projet tout en lui laissant le temps de trouver sa clientèle. Pour cela, l'agglomération propose un local commercial de 30

Ecrit par le 6 juillet 2024

m2 dans le centre-ville avec un loyer très modéré pendant un an, un appui technique de partenaires pour la création d'entreprise ainsi qu'une aide financière de 5 000€ sous la forme d'un prêt d'honneur à 0%. L'appel à candidature qui vient d'être lancé s'adresse à toute personne souhaitant créer un commerce de proximité dans les domaines de l'équipement de la personne, de la maison et de certains métiers de service (en dehors des métiers de bouche et de restauration). Pour candidater : www.laprovencecreative.fr

L' Echo du Mardi N°3908 du 10 mars 2020



Cette semaine !

LE DOSSIER

[Grand Avignon/ Les bassins de vie ne connaissent pas de frontières](#)

Ecrit par le 6 juillet 2024

ACTUALITÉ

[Municipales](#) / Choisissez qui vous voulez !

POLITIQUE & TERRITOIRE

[Cavaillon](#) / [Action cœur de ville](#) en mode opérationnel

ÉCONOMIE

[CCI de Vaucluse](#) / Quel écho pour l'appel à l'union ?

CULTURE

Les [rendez-vous culture](#) et loisirs

JURIDIQUES

[Annonces légales](#) et Appel d'offres

Pour en savoir plus, [abonnez-vous](#) à l'Echo du Mardi!