

## ÉDITO

» L'acte 2 du confinement décidé le 28 octobre est très différent de celui du printemps. La vie économique, la vie scolaire et éducative, a poursuivi son cours malgré les restrictions sanitaires. Pour les commerçants des centres-villes, souvent réduits à fermer boutique, c'est pourtant un sentiment de déjà vu qui prévaut. Ce qui désormais est en jeu, c'est à la fois des destins individuels et la vitalité des centres-villes à laquelle ces petits entrepreneurs contribuent pour une large part. Le dossier de cette nouvelle Lettre aux élus locaux leur est en grande partie consacré.

Eux aussi très impactés par le premier confinement, ayant été contraints durant cette période d'interrompre la plupart de leurs chantiers, les bailleurs sociaux ont publié dans l'été un manifeste pour une relance « socialement injuste » sur lequel il nous a également paru utile de revenir.

L'horizon, à l'approche des fêtes de Noël, demeure largement incertain. Mais les maires, en particulier ceux des villes moyennes, ont tout de même quelques motifs de se réjouir. Comme l'ont montré plusieurs études récentes, les villes de 10 à 100 000 habitants séduisent de plus en plus les Français. L'exemple de Châteauroux, qui avec sa Cité du numérique, devrait attirer de nouveaux entrepreneurs du web, en est une bonne illustration.

## 120 millions d'euros

C'est le montant du plan de numérisation des commerces lancé par le gouvernement. Cette somme sera versée à parts égales aux collectivités pour financer des plateformes communales de commerce en ligne, et aux commerçants pour les aider à s'équiper.

## EN CLAIR

### Cœurs de ville, la revanche des villes moyennes ?

Le confinement a fait apparaître un regain d'intérêt pour les villes moyennes, soutenu par l'attractivité de leurs centres-villes. Une tendance décryptée dans notre dossier.

» Suite page 2



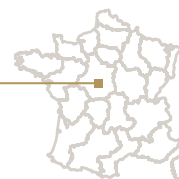
## LOGEMENT

Les bailleurs sociaux se mobilisent pour une approche « sociale » de la relance.

» Suite page 3

## RENCONTRE DANS NOS RÉGIONS

Avec l'inauguration de sa Cité du numérique, Châteauroux offre de nouvelles perspectives aux start-up et aux étudiants.



» Suite page 4

# Cœurs de villes : la revanche des villes moyennes ?

Le programme national Action cœur de ville devait permettre de redynamiser les villes moyennes. Si la crise sanitaire a provisoirement eu l'effet inverse, elle pourrait bien, à plus long terme, profiter à ces villes de 10 à 100 000 habitants longtemps oubliées des stratégies d'aménagement.

Il y a trois ans était lancé le programme national Action cœur de ville. Doté de 5 milliards d'euros, il visait à redynamiser les villes moyennes au travers d'une stratégie de revitalisation de leurs centres-villes. En intervenant sur l'habitat, les commerces, les services, les infrastructures de transports, les équipements publics et le patrimoine, il devait permettre de réaffirmer la fonction de centralité de ces villes au sein du territoire.

## Une attractivité résidentielle retrouvée

Les leviers identifiés étaient nombreux. Pourtant, de toutes les fonctions présentes dans les centres-villes, ce sont les commerces qui ont le plus souvent retenu l'attention des élus. Cela s'explique en grande partie par l'augmentation de la vacance commerciale, qui était de 13% au moment du lancement d'Action cœur de ville. D'où la priorité donnée à la réimplantation des commerces en centre-ville et les restrictions apportées, au travers de la loi ELAN notamment, aux extensions de zones commerciales en périphérie.

Saluées par de nombreux professionnels, ces mesures n'ont pas eu le temps de porter leurs fruits. En entraînant la fermeture de trois quarts des commerces, la crise sanitaire a produit l'effet inverse : une désertification soudaine des cœurs de villes.

La SCET, dans une récente étude, a bien résumé la situation en évoquant un risque de « spirale de la dévitalisation » : l'enjeu désormais est d'éviter que la fermeture des commerces les plus fragiles contribue à faire baisser la fréquentation des centres-villes, ce qui se traduirait par une perte d'attractivité résidentielle, avec un possible effet « boule de neige » pour les commerces ayant jusqu'à présent bien résisté.

Tout doit donc être fait pour renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes car c'est elle qui garantit le maintien de la clientèle de proximité dont les commerces ont besoin pour prospérer. Sur ce plan, les signaux sont plutôt encourageants : les difficultés rencontrées par les métropoles lors du confinement ont eu pour effet, par contraste, de redorer l'image des villes moyennes. Un sondage réalisé par l'IFOP à la demande

## AVIS D'EXPERT



« Les villes moyennes ont aujourd'hui une carte à jouer »

**Philippe Buisson,**  
MAIRE DE LIBOURNE, PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (LA CALI)

### Quel bilan peut-on faire de l'impact de la pandémie sur l'activité des cœurs de villes ?

Comme partout en France et dans le monde, l'activité s'y est presque arrêtée durant le confinement. Mais depuis, l'impact y a été beaucoup plus limité qu'ailleurs. Il y a plusieurs raisons à cela. Le regain d'intérêt dont bénéficient les villes moyennes, tout d'abord. Cette période très particulière a été plus difficilement vécue dans les grandes villes. Et les villes moyennes, par leur taille, leur offre de services, leurs infrastructures de transports, leur environnement,

semblent aujourd'hui mieux répondre aux attentes des Français. L'activité commerciale y a par ailleurs mieux résisté que dans les grandes villes, à la fois parce que la distanciation physique y pose moins de difficultés, et parce qu'en raison des loyers modérés, l'équilibre économique y est moins difficile à atteindre.

### Le dispositif Action cœur de ville est plus que jamais d'actualité. Vous semble-t-il adapté aux défis auxquels doivent aujourd'hui faire face les villes moyennes ?

Le dispositif avait commencé à porter ses fruits. Pour prendre l'exemple de Libourne, il y a quelques années, le taux de vacance commerciale était encore de 20%. Il n'était plus que de 10% dans les premiers mois de 2020. Et les prix du foncier, qui n'augmentaient pas, progressent désormais au rythme de 15% par an. On ne peut donc que se réjouir qu'Action cœur de ville soit renforcé, recalibré pour mieux faire face aux difficultés que connaît aujourd'hui notre pays.



de Villes de France a ainsi montré que près d'un quart des actifs des grandes villes envisageaient, avec l'essor du télétravail, de déménager. Et d'après ce même sondage, plus de huit Français sur dix, s'ils en avaient le choix, préféreraient vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une métropole.

### Complémentarité des commerces et des services

Cet engouement est-il passager ou durable ? Est-il lié à un contexte exceptionnel, ou traduit-il au contraire une transformation profonde des aspirations qui pourrait profiter aux villes moyennes ? Il est sans doute trop tôt pour le dire. Pour l'heure, le gouvernement prévoit en tout cas de faire d'Action cœur de ville un des dispositifs centraux de la relance. Il devrait être abondé de crédits supplémentaires, en plus des 5 milliards initialement prévus. Sont également annoncées la création

d'un fonds de 300 millions d'euros pour la réhabilitation des friches urbaines et industrielles, ainsi que l'augmentation de 1 milliard d'euros de la dotation de soutien à l'investissement local. Enfin, cent foncières d'immobilier commercial devraient voir le jour afin de permettre la rénovation, la restructuration et la recommercialisation des locaux vacants.

Pour Jean-Jacques Grados, expert développement commercial à la SCET, ces initiatives vont dans le bon sens. Il met cependant en garde contre plusieurs dangers. Le premier, explique-t-il, « serait de croire que les commerces pourraient retrouver la place qu'ils avaient dans les années 1950. La réalité est que l'on se dirige vers un plus petit nombre d'unités commerciales et que le périmètre des implantations doit être repensé pour se concentrer sur celles qui ont un réel avenir ». A ce danger s'en ajoute un second, celui de sous-estimer le rôle joué par les services : « Un cinéma, une médiathèque, des bars, des restaurants ou des clubs de sports, contribuent au moins autant que les commerces à dynamiser les centres-villes ». Historiquement, l'attractivité des centres-villes s'est bâtie sur la concentration de toutes ces fonctions. L'heure est sans doute venue de renouer avec ce passé. ■

**A lire :** « *Et demain ? Revitalisation des centres-villes, l'impact de la crise Covid 19* », Tendances, Think Tank SCET, n°7, juillet 2020

## LOGEMENT

# Les bailleurs sociaux mobilisés pour une approche « sociale » de la relance

Soucieuses de contribuer activement à la relance, les deux principales fédérations du mouvement HLM ont publié dans l'été un « manifeste pour une relance socialement juste ».

« C'est un texte riche en propositions qu'ont publié les deux grandes familles locatives du mouvement HLM, OPH et ESH, afin de mieux répondre aux enjeux soulevés par la crise sanitaire.

### Mieux répondre à la demande de logement

Comme le rappellent les signataires, ce sont aujourd'hui 2 millions de personnes dont la demande de logement social ne peut pas être satisfaite, faute d'offre suffisante. Cette situation pourrait s'aggraver sans mesures fortes, car 96% des chantiers ont dû être interrompus au plus fort de la crise. Un rattrapage est donc nécessaire. Le redémarrage rapide des chantiers aurait en outre l'avantage de soutenir les économies locales au travers du secteur du BTP, très présent dans les territoires.

### Le logement, bien de première nécessité

Les deux fédérations se fixent l'objectif, pour la période 2021-2023, de 130 000 agréments par an pour la construction neuve, et de 150 000 réhabilitations par an. Cet engagement est conditionné à plusieurs gestes forts de la part de l'Etat. Parmi ceux-ci, l'abandon de la réduction de loyer de solidarités (RLS), réclamé depuis sa création, et la reconnaissance du logement social comme bien de première nécessité, justifiant l'application d'un taux de TVA de 5,5%.

Pour Marcel Rogemont, Président de la Fédération des OPH, cette dernière mesure « représenterait un gain de 4 000 à 7 000 euros par logement construit » et fournirait au secteur les ressources financières nécessaires à la reprise des investissements. ■

Entretien avec  
**Gil Avérous,**  
 MAIRE DE CHÂTEAUROUX,  
 PRÉSIDENT DE CHÂTEAUROUX  
 MÉTROPOLE



# Châteauroux fait le pari du numérique

Avec l'inauguration de sa Cité du numérique au mois d'octobre, Châteauroux offre de nouvelles perspectives aux start-up ainsi qu'aux étudiants désireux de se former sur son territoire.



## LA CRÉATION À CHÂTEAUROUX D'UNE CITÉ DU NUMÉRIQUE EST L'ABOUTISSEMENT D'UNE DÉMARCHE ENTAMÉE IL Y A MAINTENANT PLUSIEURS ANNÉES. EN QUOI CONSISTE CE PROJET ?

**G.A :** Les anciennes usines Balsan, issues de la transformation de la Manufacture royale de drap du Parc, font partie du patrimoine architectural du territoire. Elles étaient laissées à l'abandon depuis près de trois décennies et il nous paraissait inconcevable de nous séparer de ces bâtiments chargés d'histoire. Après une première restauration qui a permis de créer un pôle universitaire, Châteauroux Métropole a fait le choix de requalifier ce site en Cité du numérique, structure dédiée à la recherche, à l'innovation, à l'enseignement supérieur et au numérique. Elle a ouvert ses portes en octobre 2020.

## CONCRÈTEMENT, QUE TROUVE-T-ON À LA CITÉ DU NUMÉRIQUE ?

**G.A :** Le pari que nous avons fait, c'est de réunir dans un même espace des étudiants et des start-up. Depuis la rentrée, l'Agglomération dispose, en plus de son pôle universitaire,

d'un « Campus connecté ». Grâce à ce label, nos étudiants ont désormais accès à un large panel de formations de l'enseignement supérieur. Des salles de cours ont été ouvertes pour permettre de les accueillir. Les start-up, quant à elles, disposent d'un Village by CA, le 36ème de France : tout un symbole pour l'Indre. A terme, ce nouveau Village by CA accueillera une trentaine de start-up, aussi bien locales que nationales. On trouve enfin dans cette Cité du numérique un amphithéâtre d'un peu plus de 400 places pouvant accueillir tout autant des congrès, des séminaires à vocation économique que des délégations étrangères. Cet espace peut également être utilisé par les étudiants du centre universitaire et de l'école d'ingénieurs, ainsi que ceux du Campus connecté.

## UN PROJET COMME LA CITÉ DU NUMÉRIQUE PEUT-IL SELON VOUS CONTRIBUER À REDYNAMISER LE TERRITOIRE ?

**G.A :** Nous constatons qu'un nombre croissant d'entreprises font le choix de s'installer à Châteauroux. Cela s'explique par une situation géographique idéale (2h en train depuis Paris, 2h30 en voiture, desserte par l'autoroute...), mais aussi par le fait que ces entreprises y trouvent un environnement, un accompagnement et une écoute qui répondent à leurs attentes. La crise sanitaire que nous traversons depuis plusieurs mois conduit également de nombreux citoyens à se projeter dans un cadre de vie plus agréable, plus proche de la nature. Avec des loyers incitatifs, un réseau de transports en commun gratuit ou encore des équipements culturels et sportifs attractifs, comme le centre aquatique que nous construisons actuellement, l'Agglomération de Châteauroux dispose d'atouts souvent mis en avant par des villes de taille plus importante. Notre politique d'attractivité du territoire ne date pas d'hier. C'est un travail de longue haleine. Des projets comme celui-ci ne peuvent en tout cas que contribuer à accélérer la dynamique, à la fois en termes d'image, de perspectives d'implantation pour les entreprises, et de possibilités offertes à nos jeunes de se former sur le territoire. ■



Éditeur: Uni-médias, 22, rue Letellier, 75739  
 Paris Cedex 15 • Directrice de la publication:  
 Nicole Derrien • Comité éditorial: Véronique  
 Lofaso, Barbara Delafenestre • Rédaction:  
 Emmanuel Fournier • Crédits photos: iStock /  
 Adobe Stock • Dépôt légal: décembre 2020

Retrouvez-nous sur :

[www.credit-agricole.fr](http://www.credit-agricole.fr)