



## Le plan d'actions « cœurs de villes »

### Note globale d'explication à l'attention des élus des petites villes

Lors d'un déplacement à Rodez, le 15 décembre, le ministre de la Cohésion des territoires a officiellement lancé le plan gouvernemental de revitalisation des centres de villes petites et moyennes.

Ce plan baptisé "Actions cœurs de villes" sera doté d'environ 5 milliards d'euros sur cinq ans en provenance de différents partenaires (Caisse des Dépôts, Action logement, Anah). Il reposera sur un nouvel outil contractuel : l'opération de revitalisation de territoire.

L'APVF attendait des mesures fortes en faveur des centres villes en proie à une aggravation des phénomènes de vacance commerciales, de vacance du logement et de paupérisation. Les mesures annoncées vont dans le bon sens et devraient permettre d'élaborer des stratégies qui dépassent la simple problématique du commerce pour concevoir un plan de redynamisation qui prépare la ville de demain.

L'APVF restera cependant vigilante à la bonne application des dispositifs annoncés et veillera à ce qu'un nombre conséquent de petites villes puissent bénéficier de ce plan.

#### **I. Les territoires concernés, le calendrier projeté et les démarches à entreprendre pour bénéficier du plan**

---

##### **A. Les territoires concernés**

Le plan ne prévoit ni liste de villes fixée au niveau central, ni seuil démographique minimal. Toutes les communes ayant un « rayonnement régional » ou toutes celles jouant un rôle de « centralité pour leur bassin de vie » seront éligibles. Dans les fait, les villes de moins de 8 000 habitants auront peu de chances d'avoir accès à ce plan, le Gouvernement considérant que cette strate a déjà bénéficié de l'Appel à Manifestation d'intérêt Centre Bourgs en 2014. Au total, 250 villes pourraient être concernées. Les communes périurbaines des métropoles, en revanche, ne feront pas partie du dispositif.

##### **B. Le calendrier**

Les villes dont le projet est abouti, avec une gouvernance et une ingénierie opérationnelle, pourront contractualiser dès 2018. Celles dont le projet est en cours d'élaboration (diagnostic et projet partiel, gouvernance et/ou ingénierie à consolider seront accompagnées et pourront établir un protocole de préfiguration du contrat en 2018 pour finaliser leur démarche en 2019. Enfin, les communes avec diagnostic de situation incomplet et sans projet de territoire opérationnel se verront proposer, si besoin, des crédits d'étude et un cofinancement d'une direction de projet afin de construire le plan d'actions pour une contractualisation en 2019/2020. La phase de travaux pourra s'étendre jusqu'en 2025.

## C. Les démarches à effectuer

Pour intégrer ce plan, **les maires devront** d'eux même, en accord avec les Présidents d'intercommunalité, **exprimer leur intérêt auprès des Préfets de départements**. Si la commune est sélectionnée par le préfet, le soutien de l'État se formalisera par un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan. Ce contrat s'inscrira dans un périmètre collectivement défini : le **périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT)**. Pour simplifier les démarches, l'ORT permettra de signer un contrat intégrateur unique pour faire converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires, publics et privés. Inscrit dans le projet de loi « Logement », l'ORT aura vocation à traiter tous les enjeux de développement (habitat, commerce, mobilité, services, développement économique, etc.) et donnera de la visibilité au projet de territoire en incitant les acteurs privés (promoteurs, entreprises...) à investir dans ce périmètre.

## II. Les mesures annoncées dans le plan

---

### A. Pour les collectivités

#### 1. Un guichet unique pour centraliser les demandes de financements

Dans le cadre d'une ORT, le préfet mettra en place un **« guichet unique » centralisant les demandes de financements** qui simplifiera et accélérera le montage des dossiers et l'accès aux aides de l'État et de ses opérateurs. À cet effet, un comité local de coordination des financeurs associant les partenaires du plan sera installé.

#### 2. Une aide à l'ingénierie

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) consacrera, sur la durée du plan, 25 millions d'euros au cofinancement exceptionnel de la direction de projet dédiée à la démarche : **50 % du salaire du responsable recruté** (sous critères), là où les communes ne seront pas en mesure d'en assurer seule le portage. Une enveloppe de 50 millions d'euros de subventions sera, par ailleurs, consacrée au cofinancement des dépenses d'études, d'expertises et d'animation des opérations de revitalisation engagées par les collectivités. **La Caisse des dépôts (CDC) mobilisera quant à elle 50 millions d'euros** de fonds propres sur cinq ans **pour soutenir l'accès à l'ingénierie** et aux meilleures expertises. Enfin, les services déconcentrés de l'État placés sous l'autorité des préfets et les agences publiques (Anru, Anah, Epareca, Cerema, EPF, ARS...) agiront ensemble dans le périmètre des ORT et leur expertise pourra être mobilisée. La future Agence nationale de cohésion des territoires devrait chapoter le travail de ces organismes qui interviendront dans le cadre des ORT.

#### 3. La Dotation de soutien à l'investissement local et les « Prêts renouvellement urbain et aménagement » de la CDC fléchés pour la revitalisation des cœurs de villes

La Dotation de soutien à l'investissement local (615 millions d'euros en 2018) pourra être mobilisée pour le financement des opérations de requalification des cœurs de ville qui s'inscrivent dans le cadre d'un programme global de revitalisation (espaces publics, mise aux normes des bâtiments en prenant en compte les spécificités du bâti ancien, programmes de réhabilitation...).

D'autre part, la Caisse des dépôts étendra le bénéfice du « Prêt renouvellement urbain aménagement » (700 millions d'euros) aux cœurs de villes pour faciliter le financement des projets de redynamisation des centres ville portés par des acteurs publics comme privés.

#### 4. Une aide à l'expérimentation et aux actions innovantes

L'Anah financera à hauteur de 20 millions d'euros des actions expérimentales menées dans le domaine de l'amélioration de l'habitat dès lors qu'elles rentrent dans ses priorités d'intervention.

Les démarches d'innovation « Smart », qui visent à développer des solutions performantes dans des domaines tels que la mobilité, l'éclairage public, le stationnement intelligent ou encore les civic-tech seront étendues aux villes sélectionnées dans le Plan, la Caisse des dépôts prévoyant d'y affecter 50 millions d'euros de fonds propres pour aider à concevoir et accompagner l'amorçage et la réalisation d'initiatives innovantes.

### **B. Pour l'attractivité commerciale et économique**

#### 1. Une (timide) régulation du développement du commerce de périphérie

Les Opérations de revitalisation de territoire (ORT) conduiront à une révision des documents d'urbanisme dans lesquels des mesures transitoires seront proposées à l'échelle intercommunale pour offrir des possibilités de suspension, au cas par cas, des projets d'implantation commerciale en périphérie qui déséquilibreraient le projet visé par l'ORT.

#### 2. Des aides pour le développement d'une nouvelle offre commerciale en centre-ville

D'abord, pour favoriser l'implantation de projets commerciaux dans les centres villes décidant d'une Opération de revitalisation de territoire, les projets susceptibles d'attirer des « locomotives commerciales dans les cœurs de ville » seront dispensés de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale soumis au CDAC.

Ensuite, dans chaque région, l'intervention d'une foncière « commerces et activités » sera incitée, pour travailler à la localisation d'activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services. Pour garantir la mise en place de ces **sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique**, la Caisse des dépôts mobilisera 200 millions d'euros de fonds propres sur cinq ans.

Des postes de **managers du commerce en centre-ville** seront créés de façon à mettre en place des stratégies commerciales et d'assurer leur suivi. Un programme de formation de ces managers complétera le dispositif pour répondre aux évolutions du métier.

D'autre part, le Premier ministre a annoncé une évolution de la fiscalité du commerce : une mission sera lancée début 2018 sur les distorsions fiscales entre commerces physiques et numériques pouvant affecter les activités de centre-ville.

Les chambres de commerce et d'industrie (CCI) accompagneront la transformation numérique des commerces de centre-ville en élaborant des **stratégies digitales** (sites web et distribution, e-référencement...) avec les commerçants afin d'encourager la progression du « click & collect » et de favoriser l'implantation de conciergeries numériques en centre-ville.

Enfin, les projets économiques comme les hôtels d'entreprises, les nouveaux espaces de travail, les projets touristiques ou encore les maisons de santé seront soutenus par la Caisse des dépôts qui a prévu d'engager 700 millions d'euros de fonds propres sur ces sujets.

## C. Pour l'attractivité résidentielle

### 1. Un milliard d'euros pour la rénovation et la remise aux normes des logements

Durant les cinq années du plan « Action cœur de villes », l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) prévoit de consacrer 1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles. Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé.

### 2. Une extension du dispositif de défiscalisation « Malraux »

Dans la continuité du dispositif de défiscalisation « Malraux » (ce dispositif donne droit à **des réductions d'impôts pour les opérations de restauration dans les centres historiques**), une mission d'expertise sera constituée au premier semestre 2018 avec pour objectif d'analyser l'effet incitatif des projets d'investisseurs privés dans la restauration du patrimoine ancien, en particulier dans les cœurs de ville ayant une forte valeur patrimoniale, et de formuler des propositions d'amélioration du dispositif.

### 3. Une extension du « prêt social de location accession » aux logements anciens

Le prêt social de location accession (PSLA) est mobilisable par un opérateur social ou prévu pour des opérations de location-accession dans le neuf. Il sera **étendu aux logements anciens** dans le périmètre d'une ORT pour favoriser l'accession à la propriété, lorsque l'opérateur réalise un programme de travaux représentant au moins 25 % du coût de l'opération. Le PSLA ancien sera exonéré de taxe sur le foncier bâti.

### 4. Une lutte contre l'habitat indigne et un soutien à la mixité sociale

Pour éradiquer les poches d'habitat indigne, l'Anah financera à hauteur de 40 millions d'euros les déficits d'opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres, pour créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accession, logements hlm...).

Pour permettre la remise sur le marché d'une offre de logements de qualité, la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil sera renforcée dans le projet de loi « Logement ». Le rôle de l'intercommunalité dans la mise en œuvre de cette politique sera renforcé, notamment pour le renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil.

### 5. Un renouvellement de l'offre de logements en centre ancien

À compter de 2018 et pour cinq ans, Action logement investira 1,5 milliard d'euros sous forme de subventions et de prêts pour financer des opérations d'acquisition/amélioration. Cela représente un potentiel de réhabilitation de plusieurs centaines d'immeubles par an. En contrepartie de ce financement, Action Logement disposera de droits de réservation au profit du logement des salariés.

### 6. Une orientation des moyens des établissements publics de l'État (Anah, Anru, EPF) vers des interventions en cœur de villes

Le montage d'opérations en vente d'immeuble à rénover sera simplifié en centres anciens dégradés. Pour s'assurer de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés, **les créations ou extensions d'EPF** seront soutenues, lorsqu'elles sont nécessaires. Dans le cadre du doublement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), l'Anru pourra par ailleurs améliorer le financement des programmes urbains dans les cœurs de ville relevant du NPNRU.

### III. Les commentaires de l'APVF

---

L'APVF est globalement satisfaite des mesures annoncées et salue **l'approche transversale** de ce plan qui permettra aux petites villes de mener à bien leur projet de revitalisation grâce à une vision globale du logement, du commerce, des équipements et des services pour répondre aux besoins des habitants.

Premièrement, le plan initialement prévu pour les seules villes moyennes a finalement été élargi aux **villes « petites et moyennes »** ce que réclamait l'APVF depuis l'annonce d'un plan consacré à la revitalisation des centres villes.

Deuxièmement, il convient de souligner que **10 des 12 mesures que préconisaient l'APVF** dans une note transmise au cabinet du Ministre de la Cohésion des territoires **ont été retenues**. L'APVF restera toutefois attentive à la mise en application des chantiers prévus dans le cadre du projet de loi « logement » qui devrait être débattue prochainement à l'Assemblée nationale. L'APVF regrette cependant que l'outil fiscal ne soit pas d'avantage mobilisé. **La création de zones franches commerciales** dans des périmètres restreints au cœur de petites villes les plus en difficulté permettrait sans doute un sursaut encore plus net du commerce de proximité en centre-ville. En effet, dans ces zones franches commerciales, il pourrait être institué, au moins à titre temporaire, une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, de cotisation foncière des entreprises et de cotisation sur la valeur ajoutée pour tout commerce de proximité installé dans ces périmètres. Cette proposition sera prochainement portée par l'APVF au cours d'une audition prévue au Sénat sur ces questions.

Enfin, l'APVF se félicite des moyens financiers et humains conséquents alloués à ce plan et se réjouit spécialement de **l'engagement ferme de la Caisse des Dépôts**, véritable partenaire des petites villes sur ces questions. En partenariat avec la Caisse des Dépôts, l'APVF organisera d'ailleurs au cours du premier semestre 2018 deux grandes journées régionales consacrées à cette thématique.