



# Action Cœur de Ville

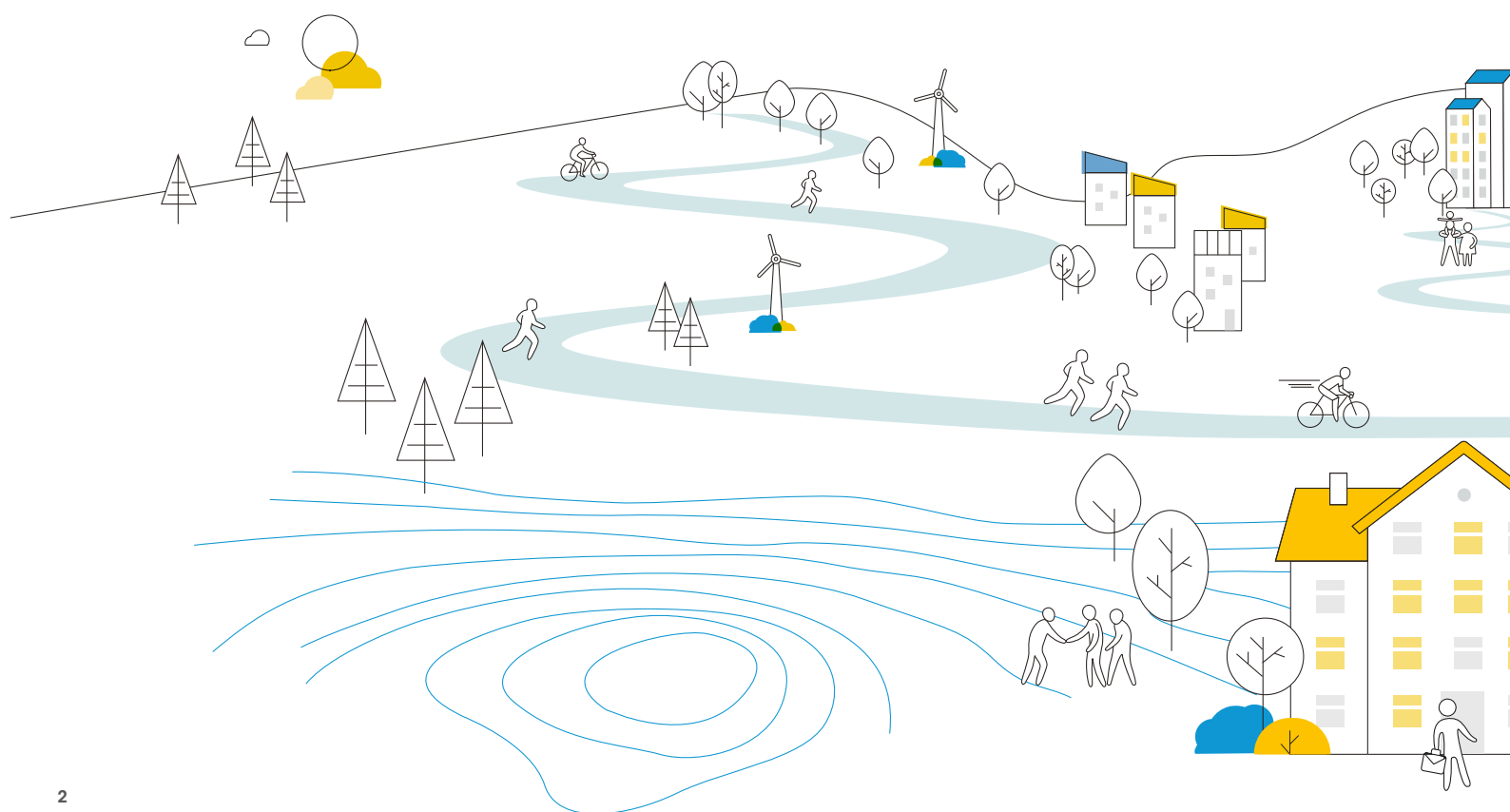
Inventons  
les **territoires**  
de **demain**

**Dossier de presse**  
15 décembre 2017 | Rodez



## Sommaire

- 4** Les villes moyennes en chiffres
- 5** Une ambition partagée, une démarche concertée
- 8** Le cœur de ville de demain
- 12** Les mesures pour les communes et les intercommunalités
- 13** Les mesures pour les commerces et activités économiques et de services
- 16** Les mesures pour les propriétaires et locataires en centre-ville
- 18** Les mesures pour les promoteurs immobiliers et les bailleurs
- 20** Les mesures pour les résidents et les visiteurs
- 22** Une mobilisation générale de tous les acteurs



# UN PLAN POUR faire réussir les Cœurs de ville

## Édito

**L**es villes moyennes portent une grande partie de l'identité de notre pays. Ce n'est pas leur taille qui fait leur personnalité territoriale : qualifiées de moyennes par comparaison avec les métropoles, elles sont, pour beaucoup de Français, la grande ville d'à côté. Elles ont toujours eu une fonction de centralité et portent le dynamisme de tous les territoires avoisinants.

Agir pour les villes moyennes revient à renforcer plus largement l'attraction de tous les territoires. Ces villes sont un atout pour notre pays. Elles représentent encore aujourd'hui pour les Français qui y vivent — plus d'un quart de la population — un cadre de vie à taille humaine, et pour les territoires ruraux, un moteur de développement trop longtemps négligé. Dans le nouveau paysage territorial qui se façonne dans notre pays et dans le monde, ces villes ont un rôle essentiel à jouer, en complémentarité des métropoles et des territoires ruraux.

C'est ce rôle que le plan national « **Action cœur de ville** » permet de conforter et d'affirmer. Les centres villes portent tout particulièrement l'identité du territoire et en cristallisent les enjeux majeurs. En leur donnant les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, « Action cœur de ville » est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce plan est au service des territoires et de leurs habitants, pour leur donner les moyens de maîtriser leur destin, de faire du « sur-mesure » en fonction des besoins réels.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. Créatrices de valeur, elles seront renforcées dans ce rôle de ville régionale, dans leurs fonctions de centralité et de rayonnement administratif, éducatif, culturel, médical, patrimonial, économique et commercial.

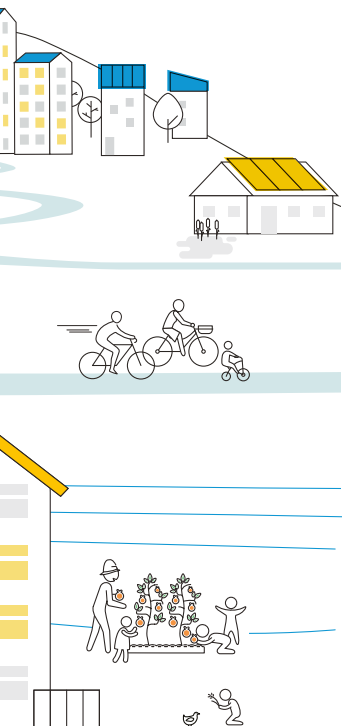
C'est une priorité nationale.



**Jacques Mézard**  
ministre de la Cohésion  
des territoires



**Julien Denormandie**  
secrétaire d'État  
auprès du ministre de la Cohésion  
des territoires



# Les villes moyennes en chiffres

Des villes structurantes pour leur territoire...

26 %

DE L'EMPLOI TOTAL EN FRANCE

1/3 DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ FRANÇAIS

1/3 DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE SE SITUENT EN VILLES MOYENNES

23 %

DE LA POPULATION FRANÇAISE

... mais qui présentent des difficultés

36 %

DE JEUNES TITULAIRES D'UN DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR CONTRE 42,9 % NATIONALEMENT

17,8 %

C'EST LE TAUX DE PAUVRETÉ EN VILLES MOYENNES CONTRE 14,5 % NATIONALEMENT

82 %

DES VILLES MOYENNES ONT UN TAUX DE CHÔMAGE SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE

TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS

8,2 %

CONTRE 6,6 % NATIONALEMENT

## SOURCES

→ Études du CGET et du CGEDD à paraître début 2018



# UNE AMBITION UNE *partagée* DÉMARCHE *concertée*

## Un plan en faveur des centres villes

Les centres villes, dans leur grande diversité, ont tous en commun de porter l'identité de leur territoire. Les évolutions qu'on y observe depuis quelques années sont parfois spectaculaires, tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat et de la précarisation de la population.

Pour permettre à ces villes de **retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme** à leurs centres, le Gouvernement a décidé de lancer **un plan en faveur des villes de rayonnement régional**.

Baptisé « **Action cœur de ville** », ce plan s'attaque dans la durée aux **dysfonctionnements existant dans tous les domaines** : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques...

Il a été **élaboré en concertation avec les acteurs concernés**, publics et privés, et continuera à s'enrichir en 2018 autant que de besoin.

## Un contrat qui inclut toutes les parties prenantes

- Le soutien de l'État se formalisera par **un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan**.
- Le contrat intègrera toutes les démarches en cours d'élaboration : **c'est aussi un contrat de simplification**.
- Il s'agit d'**un contrat « sur-mesure » qui devra répondre de façon concrète aux enjeux locaux** et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

Avec « **Action cœur de ville** », le Gouvernement mobilise

**plus de  
5 milliards  
d'euros  
sur cinq ans**

dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

# Les territoires concernés

→ **VILLES DE RAYONNEMENT RÉGIONAL QUI ONT UN RÔLE DE CENTRALITÉ POUR LEUR BASSIN DE VIE**

→ **HORS D'UNE MÉTROPOLE**

Le plan ne prévoit ni liste de villes fixée au niveau central, ni seuil démographique minimal.

Le plan s'adresse aux maires, qui exprimeront leur intérêt à intégrer le plan, en accord avec l'intercommunalité.

Un périmètre d'intervention en centre-ville sera défini collectivement pour la mise en œuvre des actions de revitalisation.



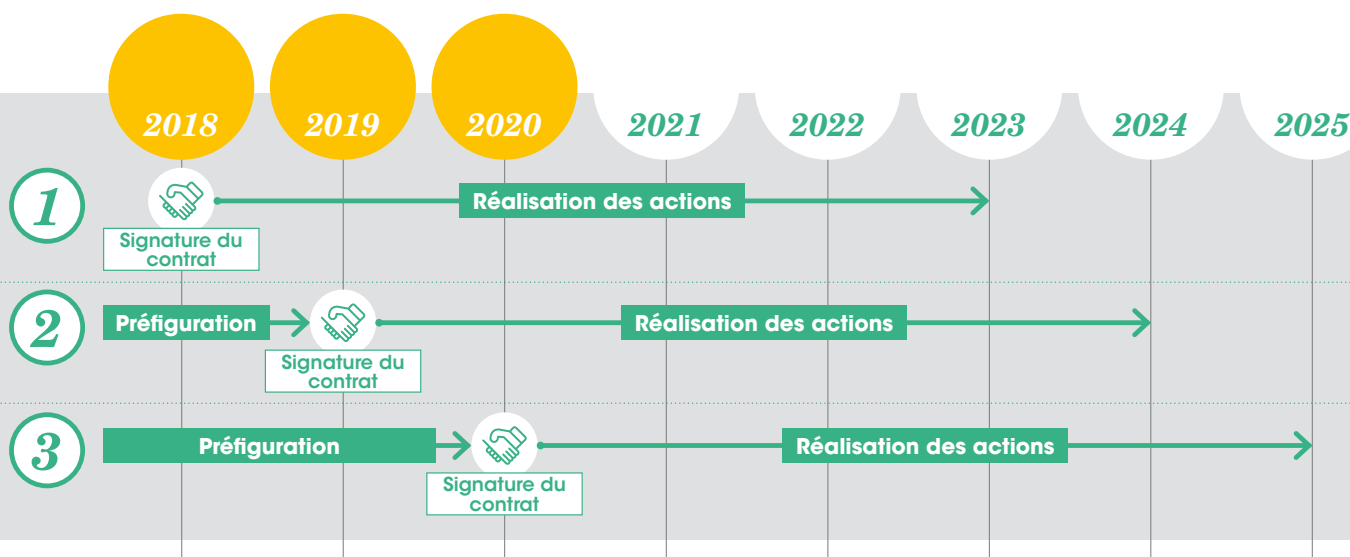
**Un accompagnement « sur-mesure » des communes et de leur intercommunalité**

**Les villes dont le projet est abouti contractualiseront dès 2018. Celles dont le projet est en cours d'élaboration établiront un protocole de préfiguration du contrat en 2018.**

**1 2018** Communes dont le projet pour le centre-ville est abouti, l'ingénierie et la gouvernance opérationnelles, prêtes à la mise en œuvre dès 2018.

**2 2019** Communes avec diagnostic et projet partiel, gouvernance et/ou ingénierie à consolider. Elles seront accompagnées en 2018 pour finaliser leur démarche en 2019.

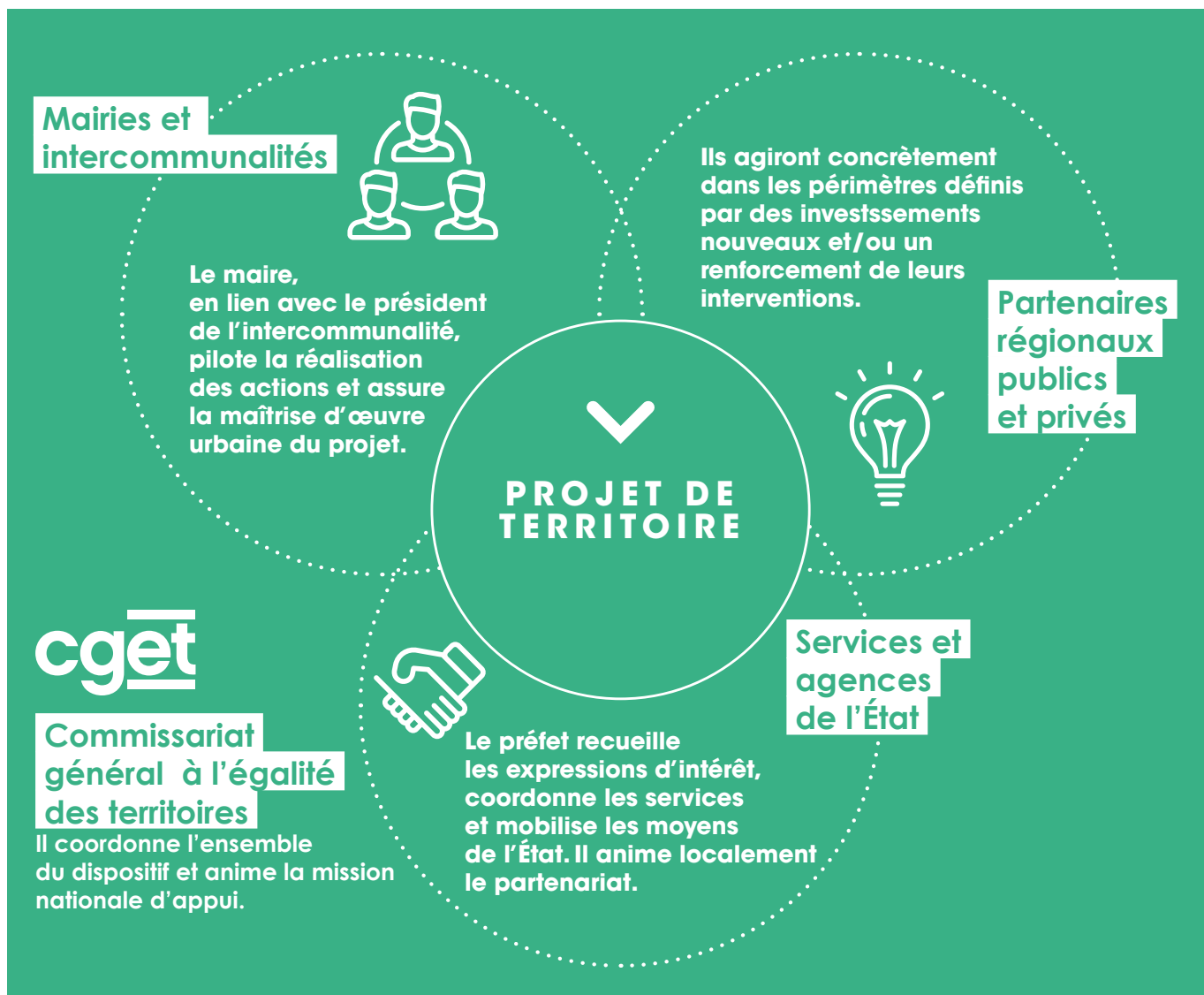
**3 2020** Communes avec diagnostic de situation incomplet et sans projet de territoire opérationnel. Elles se verront proposer, si besoin, des crédits d'étude et un cofinancement d'une direction de projet pour construire le plan d'actions, pour une contractualisation en 2019/2020.





## Un partenariat élargi

La mise en œuvre du plan se fait non seulement avec les collectivités territoriales mais aussi en fédérant des acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local.



# Le cœur de ville de demain

ÉCOQUARTIER

GROUPEMENT DE PRODUCTEURS  
POUR LE PROJET ALIMENTAIRE  
TERRITORIAL

RECONVERSION  
D'UN ÉDIFICE  
PATRIMONIAL

RÉNOVATION DE  
L'IMMEUBLE EN  
COPROPRÉTÉ

REQUALIFICATION  
LA PLACE CENTRE

COVOITURAGE







**ESPACE DE TRAVAIL COLLABORATIF**



**EMMÉNAGEMENT DE NOUVELLES FAMILLES**

**LOGEMENTS RÉNOVÉS**

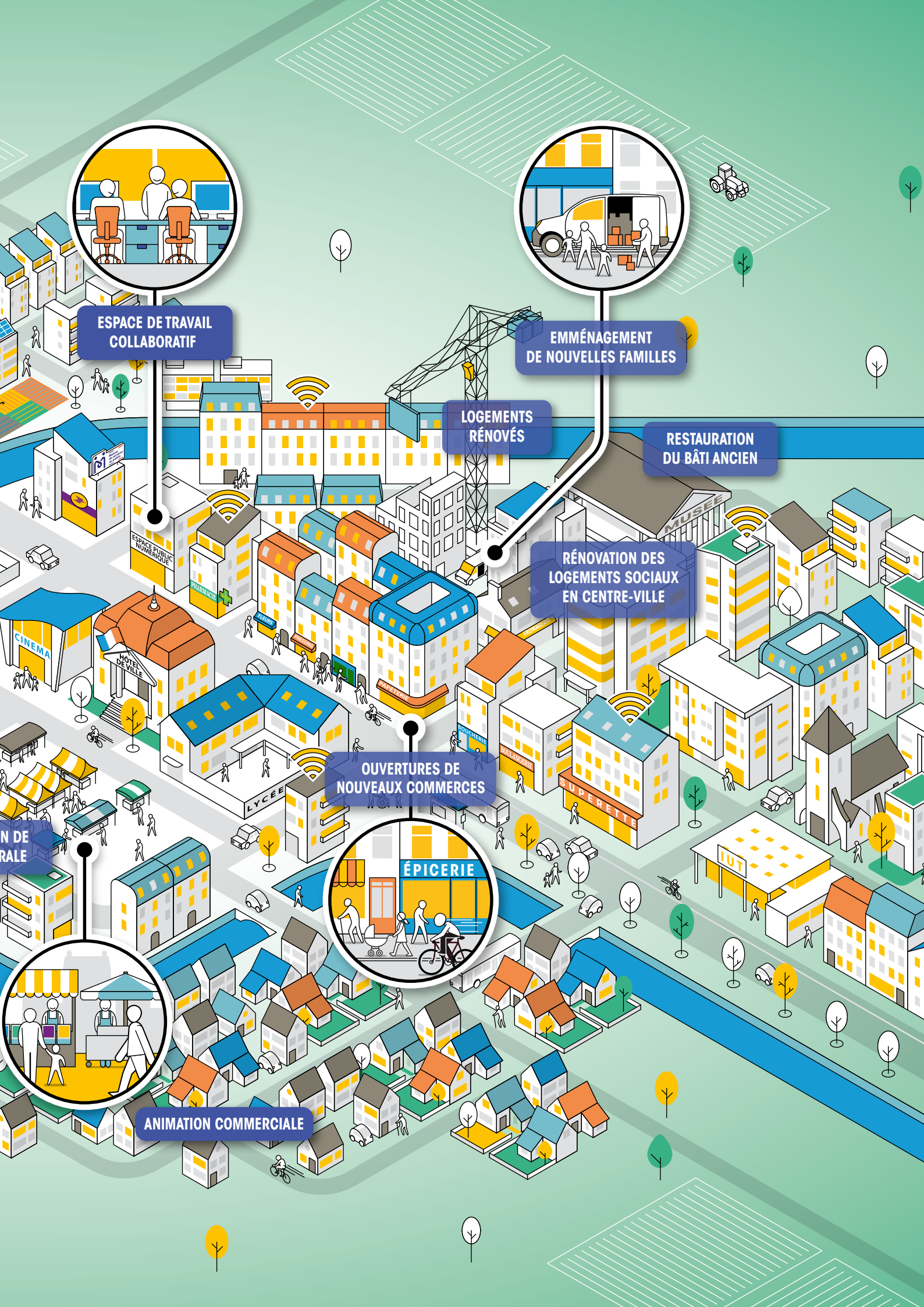
**RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN**

**RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE-VILLE**

**OUVERTURES DE NOUVEUX COMMERCES**



**ANIMATION COMMERCIALE**



Les premières mesures du plan « Action coeur de ville » sont destinées à faciliter et soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en coeur de ville et, globalement, à améliorer les conditions de vie des habitants.

## Les *mesures* pour les **communes** et *intercommunalités*



**Mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs concernés pour la rénovation des centres villes afin de faciliter la réalisation des projets portés par la collectivité**

→ **L'Opération de revitalisation de territoire (ORT) : un périmètre prioritaire d'intervention pour faciliter et accélérer la concrétisation des projets**

**Pour simplifier les démarches** pour les collectivités, l'ORT est un **contrat intégrateur unique** permettant de faire converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires, publics et privés. Inscrit dans le projet de loi « Logement », ce dispositif, à l'initiative de la commune, définit un périmètre d'intervention sur la base d'un projet de territoire. Il traite de tous les enjeux de développement (habitat, commerce, mobilité, services, développement économique, etc.). Il réduira donc **les démarches contractuelles** parallèles des collectivités territoriales.

L'ORT donnera ainsi de la visibilité au projet de territoire, en affirmant son **intérêt public** et en incitant les acteurs privés (promoteurs, entreprises...) **à investir dans ce périmètre.**

Dans le cadre d'une ORT, le préfet mettra en place un « **guichet unique** » **centralisant les demandes de financement** 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.

## *Les préfets mobiliseront la Dotation de soutien à l'investissement local pour cofinancer des projets d'investissement.*

### → **Donner aux collectivités les moyens de renforcer les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée**

La réussite des projets de requalification en centre-ville dépend en grande partie de la qualité du pilotage technique, de la création d'une véritable maîtrise d'œuvre urbaine et de la mise en réseau de tous les intervenants. 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.

**Les conventions « Centres villes de demain », proposées par la Caisse des dépôts (CDC), seront intégrées dans la contractualisation ORT.** Par ailleurs, dans le cadre du plan « Action cœur de ville », la CDC mobilisera **50 millions d'euros** de fonds propres sur cinq ans **pour soutenir l'accès à l'ingénierie** et aux meilleures expertises. De même, le plan reprend les propositions et l'expérimentation engagées dans les 3 régions et 17 premières villes en faveur des sites patrimoniaux remarquables.

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, où coexistent différents outils d'intervention (Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH, quartier prioritaire de la politique de la ville, outils de protection patrimoniale...) et où des actions portées par ces agences pourront être déployées. **Le plan « Action cœur de ville » sera un territoire d'intervention prioritaire de la future Agence nationale de cohésion des territoires.**

Par ailleurs, les architectes et les paysagistes conseils de l'État et l'expertise technique du Cerema seront mobilisés pour contribuer à l'élaboration de projets urbains et paysagers de qualité.

### → **Des conditions plus incitatives pour financer les projets et simplifier l'accès aux financements**

La **Dotation de soutien à l'investissement local** (615 millions d'euros en 2018) sera 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...).

La Caisse des dépôts étendra le bénéfice du « **Prêt renouvellement urbain aménagement** » aux cœurs de villes pour faciliter le financement des projets de redynamisation des cœurs de ville portés par des acteurs publics comme privés.

# 50 M€

*de la Caisse des dépôts pour soutenir l'accès à l'ingénierie*

# 25 M€

*de l'Anah pour cofinancer de la direction de projet*

➤ **ALLER PLUS LOIN**  
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur [cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr) [cget.gouv.fr](http://cget.gouv.fr)

→ **Innover et expérimenter pour « refaire la ville sur la ville » de manière plus durable**

**Un concours international « Réinventer les cœurs de ville »** sera lancé à destination de promoteurs associés à des architectes, paysagistes et designers, sur des terrains ou des immeubles à reconverter dans les villes.

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 prioritaires (mobilités, véhicules autonomes, éclairage public et stationnement intelligent, civic tech...), seront étendues aux villes moyennes, 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.**

**L'engagement dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier** dans certains quartiers permettra aux collectivités du plan d'accéder aux ressources du club (accompagnement par les services de l'État et les partenaires locaux de la démarche, accès au programme de formation, capitalisation thématique ou territoriale, mise en réseau...) pour **installer une culture partagée** de la ville durable de demain et **bénéficier du partage d'expériences existantes.**

**20 M€**

*de l'Anah pour financer des expérimentations dans le domaine de l'amélioration de l'habitat*



**L'engagement de la Caisse des dépôts**



Une convention de partenariat avec l'État définira les modalités de contribution du Groupe Caisse des Dépôts au plan « Action cœur de ville » pour les cinq ans à venir.

Elle permettra ainsi de mobiliser :

**> 1 Md€ de fonds propres de la Caisse des dépôts :**

- 50 millions d'euros pour soutenir de l'ingénierie et des expertises
- 50 millions d'euros pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions « Smart »
- 200 millions d'euros pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés
- 700 millions d'euros pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs économiques

**> des prêts de la Caisse des dépôts :**

- un prêt « Rénovation Coeur de Ville » pouvant représenter 700 millions d'euros (extension aux Opérations de revitalisation du territoire du Prêt Renouvellement urbain aménagement)
- des dispositifs de soutien au logement social

# Les *mesures* pour les **commerces** *et activités* **économiques** et de *services*



Premier créateur d'emploi dans notre pays, le commerce est au cœur de l'activité économique de nos centres villes. C'est aussi un lieu de vie et d'échange, un service de proximité essentiel, et le symbole même du lien social quotidien dans nos territoires.

La revitalisation des villes moyennes est une urgence. C'est un enjeu majeur pour la cohésion sociale et territoriale. C'est pourquoi le président de la République a voulu que tous les ministères concernés y apportent une réponse commune.

Le ministère de l'Économie et des Finances prend toute sa place dans cet effort collectif piloté par Jacques Mézard et Julien Denormandie. Nous allons accompagner des projets structurants pour redynamiser l'offre commerciale en mobilisant les financements du Fisac en appui aux collectivités locales. Nous appuyons sa transformation numérique. Nous voulons alléger et simplifier les normes, notamment en matière d'urbanisme commercial. Enfin, nous travaillerons avec Gérald Darmanin sur les questions de distorsion de fiscalité qui handicapent le commerce dit « physique », et tout particulièrement le commerce de proximité.

Nos villes ont besoin du commerce pour rester des lieux de vie et d'activité. En associant nos énergies, nous avons tous les moyens de le réaliser.

**Bruno Le Maire,**  
*ministre de l'Économie et des Finances*

**Delphine Gény-Stephann,**  
*secrétaire d'État auprès du ministre  
de l'Économie et des Finances*



# Les *mesures* pour les **commerces** *et activités* **économiques** et de *services*



## Développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation avec la périphérie

### → Réguler le développement du commerce de périphérie

Dans le cadre des Opérations de revitalisation de territoire (ORT), le volet « commerce de centre-ville » intégrera des actions sur le centre-ville afin de **renforcer les complémentarités commerciales avec la périphérie**.

*En conséquence, les documents d'urbanisme évolueront et des mesures transitoires seront proposées à l'échelle intercommunale pour offrir des possibilités de suspension, au cas par cas, des projets d'implantation commerciale qui déséquilibreraient le projet visé par l'ORT*

Les collectivités seront accompagnées dans la **mise en œuvre de mesures incitatives en faveur de l'adaptation du commerce de centre-ville** : taxe sur les commerces vacants, baux commerciaux de courte durée...

### → Vers une évolution de la fiscalité du commerce

**Une mission sera lancée début 2018 par le Premier ministre sur les distorsions fiscales entre commerces physiques et numériques** pouvant affecter toutes les formes de commerce et notamment les activités de centre-ville.

### → Attirer des locomotives commerciales dans les cœurs de ville : vers une suppression du seuil de déclenchement de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

**Pour favoriser l'implantation de projets commerciaux** dans les centres des villes moyennes décidant d'une Opération de revitalisation de territoire, ces projets seront dispensés de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale, dans les conditions que fixera le législateur.

➤ **ALLER PLUS LOIN**  
Retrouvez la fiche détaillée  
de chaque mesure sur  
[cohesion-territoires.gouv.fr](https://cohesion-territoires.gouv.fr)  
[cget.gouv.fr](https://cget.gouv.fr)

➔ **Renforcer les moyens d'intervention en faveur de l'attractivité commerciale des cœurs de ville**

Le **fonds de soutien aux activités commerciales (Fisac)**, lors des appels à projets, donnera une priorité aux centres villes et financera l'ingénierie nécessaire aux communes et intercommunalités.

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.

**Des postes de managers du commerce en centre-ville** seront créés. Ils permettront la mise en place de stratégies commerciales et d'assurer leur suivi. **Un programme de qualification/formation** de ces managers complétera le dispositif **pour répondre aux évolutions du métier**.

➔ **Favoriser l'intégration du digital dans le business modèle des commerçants**

**Les chambres de commerce et d'industrie (CCI)** accompagneront la transformation numérique des commerces de centre-ville en proposant des e-services de qualité. Il s'agit de favoriser la **complémentarité entre commerce physique et e-commerce**.

*Les CCI élaboreront des stratégies digitales (sites web et distribution, e-référencement...) avec les commerçants afin d'encourager la progression du click & collect (mise à disposition de plateformes web dédiées) et de favoriser l'implantation de conciergeries numériques en centre-ville.*

En complément du déploiement de ces stratégies digitales, les CCI développeront l'**offre de formations portant sur la qualité d'accueil et de service** des commerces physiques.

➔ **Un centre de ressources national sur le commerce de centre-ville**

**Le portail cœurdeville.gouv.fr** va évoluer vers un outil interministériel au service des porteurs de projets. Différents guides et modules d'autodiagnostic de la situation commerciale, des fiches-types de revitalisation exemplaire de cellules commerciales et d'activités professionnelles, et d'autres conseils concrets seront proposés ou renforcés. **Le site deviendra la plateforme d'orientation des porteurs de projets de revitalisation des villes moyennes.**

**Une étude relative à la vacance commerciale et à la situation des commerces des villes moyennes** va être réalisée. Il s'agit de pouvoir mesurer et suivre l'évolution des taux de vacance et d'autres indicateurs de fragilité du tissu commercial en centre-ville afin d'analyser les dynamiques et d'anticiper les différents phénomènes pour aider les pouvoirs publics dans leurs prises de décisions.

➔ **Accompagner des projets économiques, hôtels d'entreprises, nouveaux espaces de travail, projets touristiques, maisons de santé...**

Pour accompagner les porteurs de projet, la Caisse des dépôts a prévu d'engager 700 millions d'euros de fonds propres sur ces sujets.

**700 M€**

*de la Caisse des dépôts pour accompagner des projets d'investissement des acteurs publics et privés*

# Les *mesures* pour les **propriétaires** et *locataires* en *centre-ville*



## Inciter à la rénovation des logements et maisons de ville, favoriser le maintien sur place des résidents et renforcer la mixité sociale

### → 1 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** (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé.

La rénovation énergétique des logements privés (hors parc social) sera accélérée grâce à un **guichet unique de conseil et d'accompagnement personnalisé**, et à la mobilisation de toutes les sources de financements possibles (Certificats d'économie d'énergie - CEE, subventions, éco-prêts, tiers financement, etc.).

Des mesures en faveur de l'**amélioration de la gouvernance des copropriétés** sont prévues pour accélérer la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments.

### → Une mission d'expertise sur le dispositif de défiscalisation « Malraux »

**Dans la continuité du dispositif de défiscalisation « Malraux »**, une mission d'expertise sera constituée au premier semestre 2018. Objectif : 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 formuler des propositions d'amélioration du dispositif.





→ **Encourager l'accès à la propriété en centre-ville grâce à une extension du prêt social de location accession aux logements anciens**

Le projet de **réforme du prêt à taux zéro (PTZ)**, examiné actuellement au Parlement, vise à rationaliser le dispositif du PTZ tout en veillant à **prendre en compte les besoins des villes moyennes situées en zone détendue** (B2 et C), notamment en matière de réhabilitation des 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'accès 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.

→ **Lutter contre insalubrité et dissuader les marchands de sommeil**

Les centres des villes moyennes concentrent un trop grand nombre de logements vides et parfois insalubres. 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 apporter au travers de services spécialisés une expertise aux communes, de la simplification des procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme et du renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil.

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...).

**1,2 Md€**

de l'Anah pour financer le pilotage de projets

➤ **ALLER PLUS LOIN**  
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur [cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr) [cget.gouv.fr](http://cget.gouv.fr)

L'engagement  
de l'Agence  
nationale de  
l'habitat



L'Anah apportera aux élus son expertise dans le domaine des centres anciens. Sur la durée du plan, elle réservera une enveloppe de 1,2 milliard d'euros pour financer le pilotage de projets, les études et l'animation des programmes. Elle aidera les propriétaires privés et les copropriétés à réaliser des travaux de réhabilitation. Elle permettra aussi aux collectivités ou à leurs opérateurs de recycler des immeubles insalubres pour une offre nouvelle de logements.

# Les *mesures* pour les **promoteurs** **immobiliers** et les *baillleurs*



## 1,5 Md€

*d'Action Logement  
pour financer des opérations  
d'acquisition/amélioration*

## 200 M€

*de la Caisse des dépôts  
pour créer des foncières  
dédiées aux commerces  
et aux activités*

**Inciter au retour de salariés dans les centres villes,  
en renouvelant l'offre avec des logements adaptés  
et diversifiés en centre ancien**

**→ 1,5 milliard d'euros d'Action Logement pour acquérir et réhabiliter  
des immeubles en centre-ville et les remettre à disposition des salariés**

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.

*Cette intervention redynamisera le cœur de villes, en incitant les salariés et en particulier les jeunes actifs mobiles à s'y installer.*

→ **Orienter les moyens des établissements publics de l'État (Agence nationale de l'habitat - Anah, Agence nationale pour la rénovation urbaine - Anru, établissements publics fonciers - EPF) vers des interventions en cœur de villes**

**Le montage d'opérations en vente d'immeuble à rénover sera simplifié** en centres anciens dégradés afin de répondre aux demandes formulées à l'Anah par les sociétés publiques locales (SPL) et les élus locaux.

Pour s'assurer de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations, les **créations ou extensions d'EPF seront soutenues**, lorsqu'elles sont nécessaires, car la couverture partielle du territoire par ces établissements est source d'inégalité en matière d'ingénierie foncière.

**Les aménageurs seront mobilisés** pour assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations de revitalisation des territoires. En cas d'absence sur le territoire, **la création d'aménageurs en partenariat avec les collectivités concernées sera soutenue**, si nécessaire sous la forme de filiales ou par extension des périmètres d'intervention des établissements publics à caractère administratif (EPA).

Pour garantir la mise en place de 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.

Dans le cadre du doublement du **nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**, l'Anru pourra **améliorer le financement des programmes urbains** dans les cœurs de ville relevant du NPNRU.

➤ **ALLER PLUS LOIN**  
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur [cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr)  
[cgef.gouv.fr](http://cgef.gouv.fr)

## L'engagement de l'Action Logement

ActionLogement 

Action Logement s'est engagé, sur la base d'un cahier des charges ambitieux, à financer la revitalisation des centres des villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur cinq ans, par la construction, la réhabilitation ou la démolition de logements et d'immeubles. En contrepartie de ce financement, Action Logement disposera de droits de réservation au profit du logement des salariés. L'enveloppe financière établie se décomposera en préfinancement foncier et en financement de travaux de restructuration. La mobilisation du groupe Action Logement pourrait ainsi financer une production représentant une accélération de plus de 50 % du rythme des acquisitions-réhabilitations des opérateurs du logement social. L'intervention d'Action Logement se traduira par un partenariat avec les collectivités locales concernées, permettant tout à la fois une lutte concrète contre la fracture territoriale et le retour des salariés dans le cœur des villes moyennes.

# Les *mesures* pour les **résidents** et les *visiteurs*



## **Augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville en offrant des services de qualité et en donnant accès à de nouveaux services**

### **→ Un accès prioritaire à la fibre dans les cœurs de villes**

Le Gouvernement a obtenu des opérateurs des garanties de déploiement généralisé de la fibre optique pour 100% des habitants des villes situées dans les zones urbaines denses et très denses au plus tard fin 2020. Cet avantage doit être mis à profit pour faciliter l'implantation d'activités, de commerces et de tous les nouveaux services qui nécessitent une connexion de qualité.

Le renforcement des équipements en WIFI public permettra d'améliorer la connexion des résidents ou visiteurs au cœur des villes.

### **→ Une orientation prioritaire d'implantation des services publics dans les cœurs de villes**

Ouvrir des lieux propices à améliorer les liens sociaux et la qualité de vie en centre-ville : cinémas, médiathèques avec espaces de travail, habitat inclusif en faveur des personnes âgées et handicapées, locaux favorisant le lien social et intergénérationnel...

Promouvoir l'offre de formation dans le secondaire et le supérieur, bien implantée en ville moyenne, et développer des expérimentations éducatives, notamment en internat.



→ **Les cœurs de villes parmi les territoires d'innovation de grande ambition**

L'appel à projets « Territoires d'innovation de grande ambition » du PIA3, doté de 500 millions d'euros (dont 200 millions d'euros de subventions), qui sera lancé au premier semestre 2018, ouvrira plus largement sur la diversité des enjeux territoriaux, notamment dans les villes moyennes, pour encourager les approches innovantes et en faire des vitrines de l'innovation au plan national et international.

→ **Accompagner le développement des nouveaux espaces urbains : tiers-lieux et espaces de coworking**

Les pratiques numériques et collaboratives doivent maintenant être d'usage plus général, en favorisant l'émergence des tiers-lieux tout en consolidant les modèles des lieux existants. Il s'agit d'identifier des lieux qui peuvent être réinvestis pour y développer des services d'économie collaborative, de simplifier et d'accompagner le déploiement de démonstrateurs locaux et le partage d'initiatives concrètes. Ces nouveaux espaces urbains sont des lieux de vie qui améliorent la qualité d'usage des bâtiments et répondent notamment à l'attente des 40% de Français tentés par le télétravail et des entrepreneurs.

→ **Développer les solutions de mobilité en faveur des villes moyennes**

Suite aux Assises nationales de la mobilité clôturées le 13 décembre 2017, le Gouvernement prépare une loi d'orientation des mobilités pour le printemps 2018. De nombreuses propositions issues des Assises de la mobilité concernent les villes moyennes pour améliorer leur accessibilité, au travers de la couverture de tout le territoire en autorités organisatrices, du développement des plateformes de mobilité, du covoiturage et de solutions innovantes dans les territoires où l'offre de transports publics n'est pas suffisante.

Le besoin de désenclavement routier et ferroviaire fait partie des réflexions du Conseil d'orientations des infrastructures dont la vision sera présentée fin janvier 2018.

➤ **ALLER PLUS LOIN**  
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur [cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr) [cget.gouv.fr](http://cget.gouv.fr)

# Une mobilisation générale de tous les acteurs



**Caroline Cayeux**  
présidente de Villes de France

“ L’association Villes de France reçoit très favorablement l’annonce d’un plan national en faveur des villes moyennes et a formulé plusieurs propositions très concrètes. Nos attentes en matière d’attractivité et de développement économiques sont fortes. Il s’agira de soutenir et valoriser la force du tissu des TPE-PME, mais aussi de s’appuyer sur tout un pan de la nouvelle économie qui est prometteuse, comme l’économie circulaire, la smart city, l’économie de la transition démographique, etc. ”



**Jacques Chanut**  
Président  
Action Logement



**Jean-Baptiste Dolci**  
Vice-président  
Action Logement

“ Nous nous sommes engagés, par la signature avec l’État, le 21 novembre dernier, du protocole d’accord fixant les bases de la nouvelle convention quinquennale, à financer la réhabilitation des centres villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d’euros sur cinq ans. Dès 2018, notre ambition est de mettre en œuvre un programme d’actions concrètes, en engageant l’acquisition, la construction, la réhabilitation d’immeubles dégradés en centre-ville, au service du lien logement-emploi. ”



**Loïc Chesnais-Girard**  
Président  
Région Bretagne

“ En Bretagne, nous avons innové en lançant, dès cette année, un appel à candidatures pour renforcer le dynamisme des centres villes et des bourgs ruraux, avec un guichet unique Région-État-Caisse des dépôts-Établissement public foncier. Déjà 60 projets sont retenus. Demain, avec l’expérience acquise, nous pourrions déployer les outils de ce plan national. ”



**Éric Lombard**  
Directeur général  
Caisse des dépôts

“ La lutte contre les fractures territoriales constitue le cœur de la mission de la Caisse des dépôts. C’est ainsi que la Caisse des dépôts avait initié la démarche « Centre-ville de demain ». Dans le cadre du plan « Action cœur de ville », la Caisse des dépôts mobilisera ses savoir-faire. Ses directions régionales apporteront aux élus de l’ingénierie et des financements afin de concevoir et concrétiser des projets créateurs de valeur pour les territoires, leurs habitants et notre pays. ”



**Blanche Guillemot**  
Directrice générale  
Anah

“ Dans les centres anciens, l’habitat constitue plus de 80 % des surfaces construites. Parfois dégradé ou vacant, sa réhabilitation est nécessaire à l’amélioration des conditions de vie des habitants en cœur de ville. L’Anah est mobilisée dans ce plan d’envergure. Elle s’engage à soutenir les élus dans leurs projets. ”



**Pierre Goguet**  
Président  
CCI France

“ Présentes sur tout le territoire, les CCI sont pleinement engagées dans la revitalisation des cœurs de villes. Grâce à leurs outils, elles soutiennent les collectivités territoriales et les commerçants dans la création et le développement de leur activité. Nous nous réjouissons de l’engagement du Gouvernement dans ce chantier majeur pour l’attractivité de nos villes. ”



**Yves Dauge**  
auteur du rapport  
« programme national  
en faveur des nouveaux  
espaces protégés »

“ Les villes du plan « Action cœur de ville » sont ou ont vocation à être des sites patrimoniaux remarquables. Tout comme l’avait fait la loi Malraux, ce plan doit permettre de relever le défi pour les centres historiques des villes moyennes, restées, pour la plupart, à l’écart de cette renaissance. ”



**Samuel Roumeau**  
Chef de projet  
Ouishare

“ Avec l’émergence de pratiques issues de l’économie collaborative, des pistes concrètes se dessinent pour revitaliser les villes moyennes. Consommation collaborative, production distribuée, financement participatif et gouvernance partagée constituent un levier puissant de lien social et d’attractivité économique. Par exemple, le maillage de tiers-lieux sur un territoire permet d’activer des communautés d’entrepreneurs pour diversifier le tissu économique local. ”



**William Koeberlé**  
Président  
Conseil du commerce  
de France

“ Moderniser le commerce doit être l’un des enjeux de ce plan de revitalisation des villes moyennes. Il faut maintenir un commerce dynamique sur l’ensemble du bassin de vie, et pas seulement dans les centres villes, ni opposer les différentes formes de commerce, afin de répondre aux attentes des clients. ”



**Bruno Lêchevin**  
Président  
Ademe

“ L’Ademe s’inscrit pleinement dans le plan « Action cœur de ville » grâce notamment à l’action de ses directions régionales auprès des collectivités, des acteurs socio-économiques et des citoyens. Ce plan renforce la politique de transition énergétique, écologique et solidaire sur les territoires. ”



**Olivier Klein**  
Président  
Anru

“ L’Anru accompagne déjà plus d’une centaine de villes moyennes dans la mise en œuvre de leur projet de renouvellement urbain. Dans le cadre du NPNRU, l’Anru pourra amplifier ses interventions et participer ainsi à la réussite du plan « Action cœur de ville ». La synergie entre ces deux programmes nationaux sera assurée pour revitaliser ces villes, essentielles au maillage de nos territoires. ”



**Jean-Louis Dumont**  
Président  
USH

“ Le Mouvement Hlm se félicite qu’un programme national vienne soutenir la volonté des acteurs locaux de lutter contre la dévitalisation de leur centre-ville. Toutes les familles du monde Hlm peuvent mobiliser leurs savoir-faire en habitat, en services et en aménagement, pour relever aux côtés des collectivités, les défis de la requalification des cœurs des villes moyennes. Car celles-ci tissent une armature urbaine essentielle à la vitalité de nos territoires. ”



**Antoine Frey**  
Président  
Conseil national  
des Centres Commerciaux

“ Une véritable reconquête urbaine ne pourra se réaliser qu’en s’attaquant à tous les symptômes de la dévitalisation des centres villes. Nous sommes persuadés que des mesures simples et rapidement mises en œuvre seraient susceptibles de faire revenir les opérateurs d’équipements commerciaux en centre-ville. ”

Retrouvez  
toutes les informations  
sur le plan



<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

<http://www.cget.gouv.fr>

<https://www.entreprises.gouv.fr/coeur-de-ville>

La mise en ligne du détail de chaque mesure  
ainsi que les mesures ultérieures seront disponibles  
en téléchargement sur ces sites.

Crédits photos : © Lahcène Abib, Caroline Cayeux © Villes de France, Éric Lombard © Joël Saget/AFP,  
Jacques Chanut & Jean-Baptiste Dolci © Ivan Mathie, Loïc Chesnais-Girard © Emmanuel Pain,  
Blanche Guillemot © Hamilton/REA, Pierre Gogueat © CCI France, Bruno Léchevin © Jean Chiscano,  
Yves Dauge Bertrand © Pichene, Olivier Klein © Fabrice Neddham/Ville de Clichy-sous-Bois,  
Jean-Louis Dumont © Thomas Gogny.

Contact presse  
Ministère de la Cohésion des territoires  
01 44 49 85 65



[cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr)  
@Min\_territoires