

## **Action publique et expertise du privé : l'alliance indispensable pour un centre-ville attractif**

*par Maître Marie-Anne RENAUX, Avocat associé du cabinet Wilhem  
et Philippe MANDONNET, Associé-fondateur d'ELGAM Conseil*

Quarante ans après l'adoption du premier dispositif de protection des commerces de centre-ville instauré par la loi Royer, et après autant d'années de récrimination contre les supposés impacts du commerce périphérique, la loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 propose enfin un arsenal complet de mesures destinées à redonner un nouveau souffle aux rues commerçantes des villes de France. L'importance de ce texte apparaît comme une évidence au moment où la crise des gilets jaunes a révélé le profond malaise des habitants des zones périurbaines, et où le grand débat a remis les maires au cœur de l'action publique.

Si les moyens financiers et juridiques confiés aux élus locaux paraissent être à la mesure du diagnostic porté sur la pluralité des causes de la désaffection des centres villes, la mission que se voient confier les élus est complexe. En effet, non seulement l'attractivité commerciale ne se décrète pas, mais le modèle du commerce de demain, entre e-commerce, drive automobile, marche de producteurs ou nouveau concept, reste à trouver.

Dans ce contexte, les politiques locales à mettre en œuvre vont nécessiter à la fois une appropriation rapide des nouveaux outils disponibles et une collaboration la plus large possible avec l'ensemble des parties concernées pour répondre à ce défi.

Or, d'une part, le constat peut certes être fait qu'en l'état l'accompagnement des collectivités est assuré pour les 222 communes retenues dans le plan Action Cœur de Ville. Dès qu'elles ont été désignées, au mois de mars 2018, elles ont été guidées, notamment par une instruction interministérielle publiée dès 2018, dans leurs démarches et elles ont d'ores et déjà conclu des conventions définissant les périmètres, les principes et les moyens de leurs interventions. Réunions périodiques, rencontres sous l'égide de la Banque des territoires (Caisse des dépôts), contribution à hauteur de 5 milliards d'euros... la mobilisation autour de ces communes identifiées comme les plus fragiles est inédite et elle va bien au-delà des simples aides financières ciblées autrefois accordées (FISAC pour les commerces, aides à la construction d'habitation, opération de requalification de quartiers anciens dégradés (ORQAD)...).

Ces 222 communes vont donc être les premières à expérimenter le dispositif d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de la loi ELAN, puisque les conventions déjà conclues vont être transformées en convention ORT.

Mais, les autres, très nombreuses, qui n'ont pas été retenues dans ce programme spécifique lancé par l'Etat, doivent elles aussi agir comme force de proposition pour l'accueil des commerces et répondre aux attentes des populations locales : elles peuvent également s'inscrire dans une démarche d'ORT et se mobiliser de la même façon, même si elles ne disposent pas des mêmes moyens. Elles vont donc devoir imaginer elles-mêmes une stratégie gagnante pour leur centre-ville, en s'appuyant sur l'intervention d'acteurs privés expérimentés.

Les O.R.T. prévues dans la loi ELAN peuvent être une formidable opportunité de réconcilier les différentes parties prenantes : les commerces et les enseignes, du centre-ville comme de la périphérie, les habitants – consommateurs ; les élus ... les promoteurs et les investisseurs

L'ORT doit être l'occasion de mettre en œuvre une démarche de co-création dans une dynamique d'intelligence constructive qui puisse prendre en compte :

- les perceptions, les attentes et les parcours des chalandes (passants, touristes, habitants...)
- la vision interne et opérationnelle des acteurs de la ville,
- une vision prospective des experts sur les tendances du commerce de demain, ses évolutions, ses innovations.

Dans ce cadre, les maires vous doivent convaincre leur EPCI de s'engager dans une telle démarche de revitalisation, d'obtenir des financements privés et publics et conclure avec l'Etat la convention ORT formalisant ces engagements. Voire même obtenir l'adaptation du PLU, du PLUi ou du SCOT pour conforter la préservation de leur centre-ville.

Le mouvement est, en tous cas lancé, avec les communes déjà engagées dans le plan Action Cœur de Ville et les premiers résultats seront certainement autant d'arguments lors de la campagne municipale de 2020.



*Avocat associé du cabinet Wilhelm depuis sa création en 1995 à Paris, Marie-Anne RENAUX est spécialisée en droit de l'urbanisme et de l'aménagement commercial. Elle accompagne de nombreuses opérations d'aménagement complexes, pour des enseignes de la grande distribution et pour des promoteurs, dès leur phase de conception, de modification des documents d'urbanisme et de contentieux.*

*Reconnue pour son expertise dans ce domaine, elle contribue régulièrement à la revue Construction-Urbanisme, éditée par Lexis Nexis (Jurisclasseur).*



*Après avoir été Directeur de cabinet dans différentes villes et en charge des relations avec les collectivités d'un groupe immobilier, Philippe MANDONNET crée en 2012 ELGAM Conseil. ELGAM Conseil apporte son expérience du secteur privé et sa connaissance des enjeux, des procédures et des acteurs publics pour construire des collaborations fructueuses, concevoir et déployer des stratégies d'attractivité.*

*ELGAM Conseil accompagne élus et acteurs privés par une vision prospective sur leur ville et ses commerces et les réunit au sein de la Conférence des territoires urbains qu'il organise au MAPIC.*