

L'AGURAM NUMÉRISE L'IMMOBILIER COMMERCIAL DES VILLES INTERMÉDIAIRES

L'agence d'urbanisme mosellane a élaboré un outil de décision adapté à la revitalisation commerciale de villes moyennes ou semi-rurales.

La data n'est pas l'apanage des métropoles : les communes relevant des dispositifs Action Cœur de ville et Petites villes de demain savent elles aussi la transformer en outil de politique publique. Fin mars, l'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle (Aguram) a démontré à l'occasion du salon messin Urbest que le numérique pouvait contribuer à redynamiser le commerce d'une ville en déclin, Saint-Avold, et même y connecter l'offre des producteurs agricoles du secteur. Depuis 2019, l'agence développe avec le spécialiste de l'open source Makina Corpus deux applications, Im'Observer et Place au local, respectivement dédiées à l'immobilier commercial et au « locavorisme ».

« Cumulant des éléments d'information, d'analyse et de prospection, cet observatoire susceptible d'intégrer de nouvelles briques peut devenir un outil générique pour tous les territoires », estime Simon Monier, chargé d'études au pôle Attractivité et stratégies territoriales de l'Aguram. L'expérience a valu à Saint-Avold, dans l'ex-bassin houiller paupérisé de l'Est mosellan, et à Thionville, dans la périphérie prospère du Luxembourg, de décrocher conjointement la médaille d'argent du concours Territoire innovant de l'Assemblée des communautés de France en avril 2021. Les deux communes, qui comptent respectivement 15 700 et 40 000 habitants, se sont imposées face à des agglomérations de bien plus grande taille.

Depuis la fermeture des houillères, Saint-Avold a perdu 2 000 habitants et présentait en 2019 un taux de vacance

commerciale alarmant de 31%. « Nous ne disposons d'aucun outil de suivi des commerces. Or, les investisseurs ont besoin de données en temps réel pour orienter leurs choix d'implantation », assure Alain Letullier, président de la commission Attractivité, commerce, entrepreneuriat et cœur de ville de Saint-Avold.

Aide à la décision publique et privée

L'observatoire co-construit par les équipes de l'Aguram, de Makina Corpus et de la nouvelle équipe municipale s'est appuyé sur des données publiques – cadastre, numéros de Siret, données de la CCI et de l'Insee... – et sur des visites de terrain conduites par le manager de centre-ville récemment recruté. Réservé aux services de la ville, Im'Observer associe une fiche récapitulative à chaque pas-de-porte, occupé ou non. Les commerçants sollicités se sont généralement abstenus de déclarer leur chiffre d'affaires, mais certains d'entre eux ont accepté d'indiquer leur loyer. La Ville a ainsi constaté des coûts supérieurs de 20% aux communes avoisinantes que l'attractivité de Saint-Avold ne justifie plus. Im'Observer a répertorié et cartographié les commerces rue par rue, puis élaboré un système de filtres permettant de visualiser séparément chaque activité. Un aperçu en 3D renseigne sur la date de fermeture des points de vente en déshérence. Le catalogue des cellules commerciales se mue ainsi en outil d'analyse et d'aide à la décision. « L'ob-



Im'Observer à Thionville. © Pascal Chevallot/Aguram-CAPFT 2021



Saint-Avold veut resserrer son tissu commercial. © CC BY-SA 3.0

jectif n'est pas nécessairement de remplir les cellules vacantes, mais plutôt de resserrer le tissu des artères commerçantes, quitte à faire muter certaines parties en zones de logement et de service », explique Simon Monier. Pour éviter toute discontinuité dans la promenade du chaland, la ville devrait pouvoir empêcher l'apparition de dents creuses, mais aussi l'implantation de locaux non commerciaux entre un alignement de vitrines ou pire, la transformation de pas-de-porte inoccupés en habitations de piètre qualité. Sauf à pouvoir opposer un PLU ou PLUi explicite, elle n'en a pas le pouvoir, mais elle peut dissuader les porteurs de projets jugés inopportuns ou les aider à se localiser ailleurs. Au vu d'une cartographie des salons de coiffure de la ville, une enseigne candidate à l'implantation a ainsi choisi... une autre commune de l'intercommunalité, où elle a prospéré.

Des effets déjà perceptibles

Im'Observer renseigne sur le revenu moyen des ménages, le taux de pauvreté ou encore, le nombre d'actifs travaillant en Allemagne ou au Luxembourg. Dans certaines communes de l'ancien bassin houiller, ces indicateurs ne sont-ils pas de nature à faire fuir les investisseurs ? « *Même dans les centres-villes les plus mal en point, le principe du resserrement de l'offre commerciale porte ses fruits* », répond Simon Monier. Im'Observer aide également les communes à rendre compte des résultats obtenus dans le cadre des actions Cœur de Ville ou Petites villes de demain. A Saint-Avold, l'équipe municipale assure avoir fait baisser le taux de vacance de 31 à 24 % en deux ans et estime à un millier le

nombre d'habitants susceptible de s'installer en ville à la faveur des aides au logement.

La digitalisation du commerce ne s'arrête pas à la ville-centre. L'application grand public Place au Local, dont le lancement est prévu cet automne, rapprochera les consommateurs des agriculteurs des alentours. La cartographie fait apparaître des producteurs, même situés en-dehors de l'interco, dont les produits sont vendus en ville. « *Nous avons engagé auprès des agriculteurs un travail de technico-commercial pour démystifier l'outil, les convaincre d'apparaître sur l'application et les décharger des tâches d'administration et de saisie* », indique Bernard Treuvelot, premier vice-président de Synergie et premier adjoint du village de Morhange.

« *Un diagnostic de la maturité numérique des territoires s'impose avance de lancer un projet, de préférence dans un cadre partenarial. La progression à petits pas est plus sûre que le déploiement de grandes solutions* », assure Patricia Gout, directrice de l'Aguram. Inspirées d'un exemple créé par la CCI de Normandie, les applications mosellanes intéressent désormais des collectivités du centre et du sud de la France. L'agence ne sortira pas de ses frontières départementales, mais elle négocie avec son prestataire une forme de mutualisation qui lui permettra à terme d'intégrer les développements réalisés pour d'autres clients.

Im'Observer a représenté pour Saint-Avold et pour Thionville un investissement de 50 000 euros cofinancé à hauteur de 25% par la Banque des territoires. A l'échelle nationale, l'incubateur de France Relance subventionne la formation digitale d'agents territoriaux.

Pascale Braun