

## Aménagement «S'implanter en ville redevient pertinent»

### Les collectivités engagées dans le programme Action cœur de ville observent un timide retour des investisseurs.

**Rollon Mouchel-Blaisot**, préfet, directeur du programme national Action cœur de ville et **Hélène Peskine**, secrétaire permanente du Plan urbanisme, construction, architecture (Puca).

**M** Quel bilan tirez-vous du programme Action cœur de ville, qui vise à investir cinq milliards d'euros en cinq ans dans la revitalisation de 222 villes moyennes ?

**Rollon Mouchel-Blaisot** : En juillet dernier, quelque 4000 actions avaient été lancées, pour un engagement financier de 460 millions d'euros. Une forte proportion des crédits a jusqu'ici été engagée pour financer de l'ingénierie. Le programme ne consiste en aucun cas à diviser les 5 milliards d'euros par 222 villes. En effet, Action cœur de ville a cela d'innovant que nous partons des projets portés par les collectivités elles-mêmes. Les situations sont très diverses, les niveaux de financement également, de même que le degré d'avancement des dossiers. La plupart des villes auront cependant finalisé leur projet et signé leur avenant définitif d'ici à la fin de l'année. Certaines l'ont déjà fait, par exemple Pau (Pyrénées-Atlantiques) en juillet dernier. Comme nous agissons avec pragmatisme, des opérations prêtes à partir ont déjà démarré et certaines ont même été inaugurées, comme le plan lumière de Colmar (Haut-Rhin) en décembre 2018.

**M** Observe-t-on déjà les effets positifs du programme ?

**R. M.-B.** : Ces 5 milliards d'euros auxquels s'ajoutent les investissements des villes et de leurs intercommunalités, mais aussi éventuellement les crédits départementaux ou régionaux, doivent agir comme un fonds d'amorçage. L'objectif est d'attirer les investisseurs privés, et nous constatons un début d'impact. A Saint-Quentin, dans l'Aisne, la maire, Frédérique Macarez, estimait récemment que le programme Action cœur de ville avait redonné du souffle

aux acteurs locaux, publics, associatifs ou privés. Et elle ressentait un frémissement sur le marché immobilier.

**Hélène Peskine** : Certains constatent qu'il redevient pertinent de s'implanter en cœur de ville alors même que les investissements sont plus coûteux, plus compliqués à mettre en œuvre. Cette perspective n'est pas toujours évidente pour des promoteurs locaux souvent plus habitués à bâtir sur des terrains libres, hors des zones urbanisées. Action cœur de ville remet en valeur les atouts de proximité des centres, avec ce que cela comporte d'accès aux transports ou aux services et de renforcement du lien social.

**M** Les investisseurs sont-ils les seuls qu'il faut convaincre ?

**H. P.** : Non, il faut aussi inciter les habitants à revenir dans ces centres qui étaient anciens et inadaptés aux nouveaux modes de vie. Une autre caractéristique essentielle du programme est donc sa dimension qualitative. Il est en effet nécessaire de proposer des logements plus grands, des espaces publics plus beaux, une nature plus présente, bref, un bien-être que les gens associaient jusqu'ici davantage à la périphérie. En œuvrant en ce sens, le programme est un outil de lutte contre l'étalement urbain.

**M** Le dispositif des appels à projets innovants Réinventons nos cœurs de ville, engagé en mars dernier, est-il un moyen d'accélérer encore l'investissement privé ?

**H. P.** : Selon le principe des « Réinventons », tels qu'ils ont existé ailleurs, l'initiative vise à mettre à disposition d'investisseurs privés un site *a priori* sous maîtrise foncière de la commune, ou qui le sera rapidement. Des orientations programmatiques souples sont suggérées, mais il revient aux promoteurs et à leurs partenaires d'élaborer une réponse architecturale et urbaine et un modèle d'exploitation. Comme pour l'ensemble d'Action cœur de ville, la collectivité est maîtresse de son projet. Elle choisit son site et décrit ses besoins. Notre rôle, au Puca, est de l'accompagner dans l'organisation de la procédure, de lui fournir des outils tels qu'un cahier des charges type. Avec l'équipe d'Action cœur de ville, nous garantissons une visibilité nationale

## Un programme et ses déclinaisons

Depuis mars 2018, 222 villes sont engagées dans le programme national Action cœur de ville. Pour sortir ces collectivités de taille moyenne de la stagnation, le ministère de la Cohésion des territoires mise sur la revitalisation de leur centre urbain. Cinq milliards d'euros, financés par l'Etat, la Caisse des dépôts, Action Logement et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), seront injectés en cinq ans dans des projets portant sur le logement, le commerce, les mobilités, l'espace public et le patrimoine. Le processus suscite d'autres initiatives, telle la proposition du Conservatoire national des arts et métiers (Cnam) d'ouvrir des antennes de formation dans certaines villes ou encore l'organisation de Réinventons nos cœurs de ville. Depuis mars dernier, 112 villes sont accompagnées par le Puca pour mener leur appel à projets urbains innovants. Un dispositif en partie financé par l'enveloppe de 5 milliards d'euros.

Rollon Mouchel-Blaisot et H el ene Peskine évaluent à 460 millions d'euros les premiers engagements financiers.



de l'ensemble de ces op erations locales. Nous avons établi un catalogue des sites : des friches hospitali eres ou industrielles ou d'anciens commerces. Il y a ainsi plusieurs anciens magasins des Nouvelles Galeries... Ces lieux sont souvent dotées d'une identité forte et ont marqué l'histoire de la ville. Alors, s'ils sont difficiles à transformer, ils ont la capacité à devenir emblématiques du renouveau du centre.

### **M** Pourquoi avoir lancé cette formule ?

**R. M.-B.** : Il s'agit souvent de lieux ou d'équipements pour lesquels la collectivité n'avait pas trouvé de solutions et ce, depuis des années. En clair, nous nous attaquons là à des situations bloquées, non pas tant par manque d'ambitions ou de perspectives qu'en raison de l'ampleur de la tâche ou de la complexité des procédures. Par ailleurs, nous sommes très attachés au caractère innovant de la démarche. Ces projets à taille humaine sont propices à l'inventivité, ce qui est la marque de fabrique trop peu connue des villes « moyennes ».

### **M** Entre « Action... » et « Réinventons... », le message ne risquait-il pas d'être brouillé ?

**R. M.-B.** : Action cœur de ville, au-delà de l'accompagnement et du financement de projets, est une dynamique qui entraîne des initiatives variées. Le « Réinventons » est un enrichissement du programme, et les 222 collectivités l'ont bien compris. Au départ, certains avaient prédit

que nous aurions tout au plus 10 candidats pour l'organisation des appels à projets ! Mais en mars, 112 villes ont été jugées éligibles au dispositif. Si une moitié d'entre elles avaient besoin de temps pour peaufiner leur approche, les autres pouvaient lancer leur procédure assez rapidement. En cette mi-septembre, 36 l'auront fait. Pour elles, les premières phases de jury auront lieu à la fin de l'année, et les premiers lauréats devraient être connus à l'été 2020.

### **M** Les investisseurs répondent-ils présents ?

**H. P.** : Nous savons que Dunkerque (Nord), qui a déjà clôturé son appel pour le site de l'ancienne patinoire, a reçu de nombreuses réponses. Et Châtellerault (Vienne) a été sollicité par des équipes aussi bien locales que nationales pour son site de la place Duplex. Fin août, 20 dossiers de candidatures avaient déjà été téléchargés.

### **M** Devant l'ampleur de la tâche, Action cœur de ville pourra-t-il être achevé en cinq ans ?

**R. M.-B.** : Cette échéance de cinq ans est déjà très vertueuse puisqu'elle transcende une échéance électorale, celle des municipales. Mais certains projets nécessiteront effectivement plus de temps. Des demandes politiques ont déjà été adressées au gouvernement afin de plaider pour une prolongation, preuve que la méthode est plébiscitée. ● Propos recueillis par Marie-Douce Albert