

Collectivités

Les villes moyennes reconstruisent leur avenir

Grâce aux effets conjugués d'Action cœur de ville, du plan de relance et d'autres programmes de l'Etat, les chefs-lieux d'arrondissement et de département ont réussi à redevenir attractifs.

Le programme gouvernemental Action cœur de ville (ACV) a gagné son pari de renforcer l'attractivité des villes moyennes. Les quatrièmes rencontres nationales de ces 222 territoires sélectionnés pour leur fonction de centralité - organisées le 7 septembre à la Cité de l'architecture et du patrimoine, à Paris - confirment ce succès, désormais mesuré avec le concours des notaires de France (voir carte ci-contre). « On ne parle plus du sentiment de M^{me} Michu, mais de transactions en hausse de 14 % sur trois ans, avec des prix qui augmentent de 5 % », commente le préfet Rollon Mouchel-Blaisot, directeur du programme.

Méthode plébiscitée. La consommation des crédits confirme l'adhésion des villes sélectionnées et de leur structure intercommunale : 2,8 milliards d'euros engagés fin juin 2021, sur les 5 milliards inscrits entre 2018 et 2022. Les enveloppes dédiées ont cumulé leurs effets avec celles du plan de relance ou d'autres programmes d'Etat, comme le note le maire communiste de Vierzon (Cher) : « Quand tout le monde participe au bénéfice de la commune, le millefeuille fonctionne ! », se réjouit Nicolas Sansu. De fait, sa ville profite des effets conjugués d'ACV, du programme national de rénovation urbaine et du plan de rénovation énergétique des bâtiments publics. Selon l'entourage de la ministre de la Cohésion des territoires Jacqueline Gourault, le cumul porterait à 10 milliards d'euros les aides d'Etat aux 222 territoires, sur la période 2018-2022.

Epreuve du feu pour l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) qui, à sa naissance en janvier 2020, a pris ACV sous son aile, et rodé une méthode partenariale accueillie au départ avec scepticisme. Quel crédit accorder à une structure sans budget d'investissement propre ? La réponse du terrain a eu raison des doutes initiaux : « Action Logement et la Banque des territoires sont des partenaires formidables pour dynamiser la politique du logement et renforcer notre attractivité », s'enthousiasme Frédérique Macarez, maire (LR) de Saint-Quentin (Aisne).

Chemin faisant, des sous-programmes ont renforcé l'émulation. L'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » a ouvert cette voie, selon le modèle de Réinventer Paris : « Les investisseurs fixent les orientations et le programme selon leurs critères de rentabilité, puis entrent dans une négociation de gré à gré avec les collectivités », résume Hélène (suite p. 10)

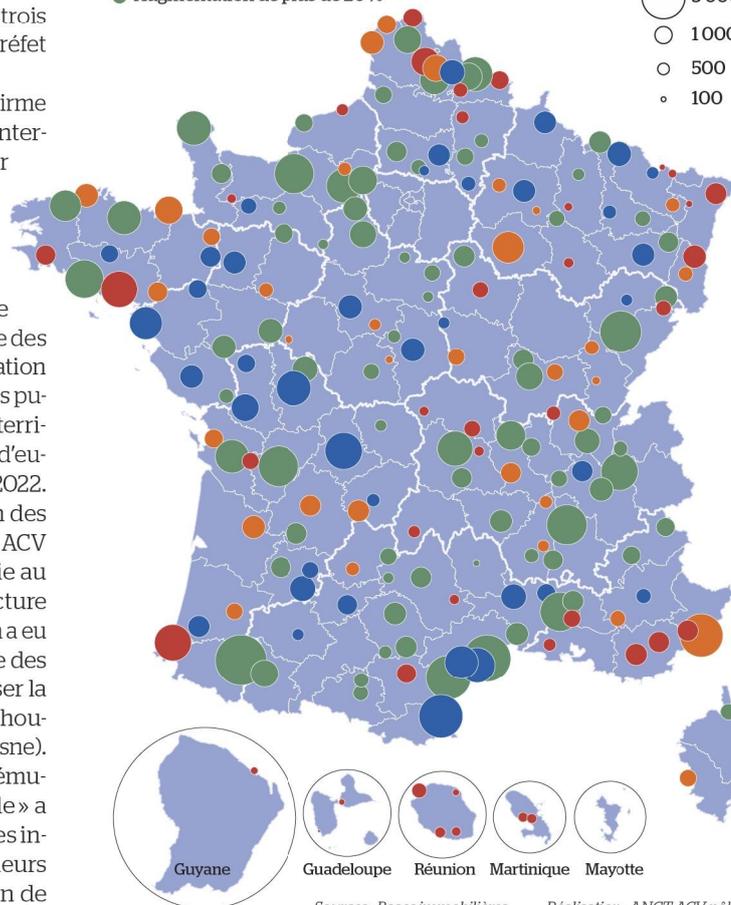
Ventes de maisons et d'appartements anciens dans les EPCI des villes ACV

Evolution du volume des ventes entre 2018 et 2020 (en %)

- Diminution de plus de 20 %
- Diminution inférieure à 20 %
- Augmentation inférieure à 20 %
- Augmentation de plus de 20 %

Nombre de ventes en 2020 dans l'EPCI

- 5 000
- 1 000
- 500
- 100



Sources : Bases immobilières de Notaires de France

Réalisation : ANCT ACV pôle ADT Cartographie

Avignon encadre son renouveau patrimonial

Bien qu'elle n'ait pas bénéficié du programme Action cœur de ville, la transformation de l'ancienne prison Sainte-Anne sert aujourd'hui de modèle à Avignon (92 000 habitants sur les 458 000 de l'agglomération) pour reconverter son patrimoine. Le promoteur LC2I s'était plié au cahier des charges axé sur la création d'une offre mixte de logements et sur la rétrocession d'ateliers d'artistes à la ville. Ce partenariat exigeant inspire la reconversion des anciens bains publics Pommeret

des immeubles environnants : la création de logements et d'un espace muséal conditionne la rétrocession gracieuse de l'ensemble immobilier, que recomposera l'atelier Pellen-Daudé, associé au bureau d'études techniques TPF. Le même type d'exigence s'imposera à deux anciens hôtels particuliers (Monnaie et Niel) situés en face du Palais des papes. Outre un boutique-hôtel, le programme inclut un centre de valorisation de l'architecture, essentiel pour obtenir le label « Ville et Pays d'art et d'histoire ». Le produit des ventes financera les équipements et espaces publics.

La prochaine étape de la reconquête de l'attractivité se focalisera sur le logement, « l'un des axes principaux sur lesquels nous allons travailler les cinq prochaines années, grâce à la prolongation du dispositif Action cœur de ville », déclare Sergio Roller, directeur régional adjoint investissements d'Action Logement Services Paca-Corse. Outre l'hémorragie démographique accusée par le centre historique dont la population s'est réduite de moitié pour tomber à 14 000 habitants, cette priorité est justifiée par la progression de la vacance : elle touchait 7 439 logements en 2014, contre 6 139 en 2009.



AGENCE PAYSAGES

En cœur de ville, la place Saint-Didier et les rues adjacentes ont été piétonnisées pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Longwy mise sur le magnétisme du Luxembourg

Le Luxembourg a pris le relais de la sidérurgie pour tirer la croissance de Longwy, dans le nord de la Meurthe-et-Moselle. Grâce au travail frontalier qui concerne plus de la moitié de ses actifs, la population de la communauté d'agglomération (CAL, 62 000 habitants) a progressé de 5 % entre 2013 et 2018. Le baromètre immobilier du programme Action cœur de ville (ACV) confirme l'attractivité retrouvée : les ventes de logements anciens ont augmenté de 20 % entre 2018 et 2020 dans l'agglomération.

Mais ce mouvement a profité jusqu'ici majoritairement à la périphérie. Pour inverser la tendance, le maire (PS) de Longwy, Jean-Marc Fournel, reprend à son compte l'analyse de l'Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine nord (Agape) : « La séduction des promoteurs passe par une meilleure mise en valeur du centre-ville », juge Marie-Sophie Thil, chargée d'études. Cette stratégie trace la feuille de route du programme ACV, concentré sur trois sites : la ville haute, la ville basse et la zone

d'activités de Pulventeux qui se métamorphose en quartier mixte. Sur Longwy-Haut, la requalification de la place Darche, poumon commerçant de la cité, prolongera le récent lifting des remparts Vauban, classés au patrimoine mondial de l'humanité. Six projets ponctueront la reconquête de la ville basse, dont le musée des Emaux qui déménagera dans l'ancien site de la Banque de France, et le pôle multimodal, en chantier depuis un an grâce au cofinancement du Luxembourg.

Saint Omer redonne vie à son centre médiéval

Après avoir perdu le quart de sa population depuis les années 1960, Saint-Omer (Pas-de-Calais, 15 000 habitants sur les 72 000 de l'agglomération) accueille Action cœur de ville (ACV) avec soulagement. « Depuis 2018, le programme donne un coup d'accélérateur aux projets en fédérant tous les acteurs », apprécie Eugénie Ruckebusch, responsable d'ACV à l'agence d'urbanisme et de développement. Un guichet unique facilite désormais les démarches des propriétaires, qui bénéficient d'une aide financière de 7 000 euros par

logement lorsqu'ils réunissent des appartements pour aménager des habitations plus spacieuses.

Les efforts engagés depuis 2014 pour ramener des habitants vers le centre médiéval se sont longtemps heurtés au chacun-pour-soi. Aucune dynamique commune n'émergeait, entre le service d'urbanisme, le prestataire de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah), l'architecte conseil et Action Logement. « Désormais, nous nous réunissons chaque mois pour étudier tous les dossiers en cours », se félicite la cheffe de projet. →

Peskine, directrice du Plan urbanisme, construction et architecture (Puca), partenaire de la procédure. A Cahors (Lot), Icade en a profité pour débloquer un projet en sommeil depuis des décennies : la renaissance du palais de Via, ancienne maison d'arrêt. L'appétence des promoteurs pour les villes moyennes ne fait plus de doute, comme en témoigne Guillaume Quintin, directeur général Nord de l'immobilier résidentiel chez Nexity : « Nous lançons désormais des opérations à Noyon (Oise), Laon (Aisne), Béthune ou Arques (Pas-de-Calais), des villes où nous ne serions pas allés il y a quelques années. »

Concours de sobriété. Issus d'un appel à projets de septembre 2020 réservé aux villes d'ACV signataires d'opérations de revitalisation des territoires (ORT), les sept premiers « territoires pilotes de la sobriété foncière » ont déjà fait 18 nouveaux adeptes, bien plus que n'en escomptait Rollon Mouchel-Blaisct : « Alors que nous missions sur cinq à dix dossiers éligibles, ce club des 25

forme un ensemble représentatif de la diversité des voies vers la réduction de l'artificialisation des sols », se réjouit le préfet. Les trois ans d'expérimentation à venir pourraient enrichir l'arsenal réglementaire : comment rendre concurrentielles des constructions en dents creuses, en friches ou en surélévation ? L'idée des « ORT vertes », au financement spécifique, fait son chemin.

Nul doute que cette perspective alimentera les négociations sur la deuxième phase d'ACV, annoncée le 8 juillet dernier pour la période 2023-2026 par le Premier ministre Jean Castex à Blois (Loir-et-Cher) lors du congrès de Villes de France, copilote du programme aux côtés de l'Etat. Les tables rondes du 7 septembre suggèrent deux autres pistes : le logement des personnes âgées et la réindustrialisation de la France, grâce aux nouvelles formes d'organisation du travail. Autant de dossiers qui confortent les villes moyennes comme matrices du plan de relance, voire du monde d'après. ● Laurent Miguet, avec les bureaux régionaux du « Moniteur »

Libourne profite de son accessibilité

Pour tirer le meilleur parti de l'attractivité que lui confère sa place dans le projet de RER métropolitain de la région bordelaise, Libourne mise sur la requalification des espaces publics et sur le développement économique. « Les quais de la Dordogne ont été réaménagés et nous reprenons la main sur un marché immobilier détraqué », se félicite Jean-Philippe Le Gal, adjoint au maire (PS) de la commune de 25 000 habitants située à 30 km de la préfecture de la Gironde, au centre d'une agglomération de 92 000 âmes.

« Le dispositif Action cœur de ville a eu un effet accélérateur », reconnaît l'édile. La Ville le ressent dans sa capacité à lancer des opérations, comme le montre un récent appel à projets pour des logements étudiants. La maîtrise foncière des friches mobilise un fonds de 400 000 euros. La Ville utilise cette dotation pour racheter des biens très délabrés dans la rue commerçante, afin de réduire le déficit des opérations. Ces dispositifs complètent une stratégie immobilière marquée par la mise en place d'un permis de diviser et d'un permis de louer. L'espoir d'un relais privé repose sur un projet de restructuration des anciennes casernes qui pourrait entrer en chantier en 2023.



Mis en valeur, les quais de la Dordogne (ici, lors du Tour de France en juillet 2021) deviennent des lieux de vie et de promenade.



Le centre aquatique Balsan'éo est l'un des équipements phares du nouveau quartier Balsan, au nord-ouest de la ville.

Châteauroux attire de nouvelles activités

« Notre stratégie est multileviers. » Maire (LR) de Châteauroux, préfecture de l'Indre, et président de l'agglomération (73 000 habitants), Gil Avérous résume par cette formule l'esprit des 27 mesures inscrites au programme Action cœur de ville, pour 30 à 35 millions d'euros. Sa conviction s'est forgée bien avant la signature de la convention de septembre 2018 avec l'Etat : « Une population et des activités nouvelles conditionnent la réactivation des commerces. »

Dans la foulée de l'ouverture de 37 rez-de-chaussée commerciaux, les grands projets structurants reviennent

au centre-ville. Depuis octobre 2020, l'ancienne manufacture royale de draps, devenue le quartier Balsan, accueille la Cité du numérique, qui abrite des entreprises innovantes, un amphithéâtre de 400 places et un atelier de l'école d'ingénieurs HEI. Le centre aquatique Balsan'éo (40 millions d'euros d'investissement) y a aussi ouvert ses portes cette année. Cerise sur le gâteau, la dernière grosse parcelle disponible retrouve une destination à l'issue de l'appel à projets Réinventons nos cœurs de ville : Adim et le groupe de cliniques Elsan y créeront un pôle d'enseignement supérieur dédié à la santé.