RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Action Cœur de Ville

Réinventons nos cœurs de ville

Avril 2021

Des ambitions aux projets

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture

Genèse du dispositif

Lancée en décembre 2018, la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville » a été conçue par la direction du programme national « Action Cœur de Ville » (Agence nationale de la cohésion des territoires - ANCT) et ses partenaires financiers. Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), service interministériel de recherche et d'expérimentation, assure la coordination du dispositif. Il vise à faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et aux besoins locaux, favorisant la transition écologique et l'inclusion sociale et valorisant le patrimoine architectural, paysager et urbain.

♦ **Les 56 villes lauréates en 2019 de la consultation nationale pour le lancement d'un appel à projets**

♦ **Les 56 villes retenues en 2019 pour un accompagnement préparatoire au lancement d'un appel à projets**

Photographies couverture :
Châteaubriant, îlot des Terrasses © Jean-François Mousseau
Nogent-le-Rotrou, Hôtel-Dieu © Thierry Même
Centre-ville de Cahors © Grands Sites Midi-Pyrénées - Dominique Viet

La reproduction de cette publication est soumise à autorisation ; contact : info@anct.gouv.fr
Contact presse : Kathleen André (Equancy), kathleen.andre@equancy.com

édito

ROLLON MOUCHEL-BLAISOT
Directeur du programme national Action Cœur de Ville, ANCT

HÉLÈNE PESKINE
Secrétaire permanente du Plan urbanisme construction architecture (PUCA)

Favoriser l'émergence de projets innovants et accélérer la requalification du bâti ancien en centre-ville

Au printemps 2019, 112 villes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville se sont volontairement engagées dans « Réinventons nos cœurs de ville » pour mener un appel à projets urbains innovants sur un site emblématique de leur centre-ville. Près de deux ans après le lancement de la démarche, nous pouvons établir et partager un premier bilan très positif. Avec dix villes qui ont désigné un groupement lauréat et seize autres en cours de désignation de leurs opérateurs, les premiers appels à projets locaux ont permis de faire émerger des programmes originaux pour redonner vie à des sites bloqués, devenus obsolètes ou restés vacants souvent depuis de nombreuses années.

Dès le départ, le dispositif a été pensé pour promouvoir l'excellence architecturale dans les villes petites et moyennes, en révélant la qualité de leur patrimoine architectural, urbain et paysager, avec l'objectif de sortir concrètement les projets. Les premiers résultats témoignent d'une inventivité collective pour concilier de nouvelles formes urbaines, adaptées aux modes de vie, de travail, de sociabilité actuels, et le respect de l'identité patrimoniale de chaque site.

Les premiers appels à projets lancés ont recueilli 92 candidatures et 30 offres finales de groupements pluridisciplinaires talentueux, amorçant une réelle dynamique de réinvestissement privé dans les centres-villes. De nouveaux modes de coopération s'établissent entre institutions publiques et opérateurs privés, entre investisseurs et concepteurs, entre société civile et professionnels de l'urbain pour concevoir et réaliser des projets innovants, adaptés au marché et aux besoins.

La soutenabilité financière demeure un sujet clé pour la réussite de ces opérations. Face à des déficits liés aux marchés immobiliers locaux et aux caractéristiques urbaines et patrimoniales complexes des sites concernés, le Plan de relance et notamment le fonds friches/recyclage urbain constitue une réelle opportunité pour les villes dont les projets, prêts sur le plan opérationnel, attendent un « coup de pouce » venant compléter les financements du programme Action Cœur de Ville. L'entrée rapide en phase opérationnelle de ces projets montre l'efficacité de ce dispositif et tout l'intérêt pour ces villes à taille humaine, plébiscitées par nos compatriotes, de se lancer dans des processus créatifs. Plus que jamais, « Réinventer nos cœurs de ville » est un challenge passionnant qui devient réalité.

DATES-CLÉS ET GENÈSE DU DISPOSITIF NATIONAL

2018
Préparation et maturation avec les porteurs et partenaires du programme ACV

14 Décembre 2017
Conférence nationale des Territoires
Lancement du programme national Action Cœur de Ville par le Premier ministre à Cahors

Mai 2018
Cadrage du dispositif et conception du Kit des appels à projets par la SCET (AMO)

28 juin 2018
1ère Rencontre nationale Action Cœur de Ville

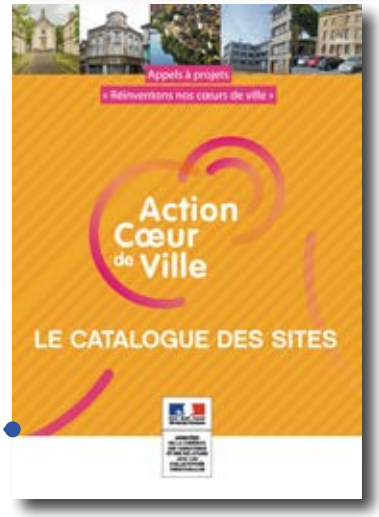
Décembre 2018
Lancement de la consultation nationale

2019
Déploiement du dispositif et engagement des appels à projets locaux

Février 2019
Réception et analyse des candidatures des villes avec le soutien de la SCET et du Cerema

19 mars 2019
2e Rencontre nationale Action Cœur de Ville
Annonce des 112 villes lauréates et retenues
par Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

24 juin 2019
Assises nationales du Logement au CESE
Présentation du catalogue national des sites



Septembre 2019
Premier Forum des Solutions

12 novembre 2019
Forum des projets urbains,
« Réinventons nos cœurs de ville, un accélérateur de la redynamisation des cœurs de ville »

2020
Premiers projets lancés et engagement du retour d'expérience

11 - 13 décembre 2019
SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise)
Présentation du dispositif Réinventons...

8 septembre 2020
3e Rencontre nationale Action Cœur de Ville
« Relance et Résilience »

Septembre 2020
Lancement de la démarche de retour d'expérience
Enquête approfondie auprès de 10 villes témoins

09 février 2021
Webinaire de restitution des résultats de l'enquête en ligne auprès des 112 villes

Les visées et l'originalité d'un dispositif fondé sur le partenariat et l'accompagnement

Conçu sur le modèle des Appels à projets Urbains innovants, « Réinventons nos cœurs de ville » vise à impulser de nouveaux modes de production urbaine en ville moyenne en favorisant des partenariats entre secteur public et secteur privé pour amorcer la redynamisation des cœurs de ville ou y contribuer.

Les partenaires institutionnels et financiers nationaux partagent trois grands objectifs pour répondre aux préoccupations des villes :

- **faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et aux besoins locaux,**
- **réaliser des opérations mixtes qui répondent aux enjeux d'habitat et de développement économique et commercial des centres-villes,**
- **favoriser l'appel à l'excellence professionnelle des architectes, paysagistes, urbanistes au profit des villes moyennes.**

Le dispositif marque un changement de posture de l'État et des opérateurs nationaux qui se présentent comme de véritables facilitateurs pour accompagner les processus de projets et accélérer le passage à l'opérationnel.

L'originalité du dispositif tient également dans la volonté de passer d'une logique d'expérimentation limitée à quelques sites démonstrateurs à une contribution plus large à la transformation des villes moyennes, dans le respect de leurs singularités et avec le souci de valoriser leurs potentiels. « Réinventons nos cœurs de ville » est aussi une aventure collective, partagée par l'ensemble des partenaires nationaux et locaux dont la mobilisation garantit le succès.

Rencontre Nationale Action Cœur de Ville - 19 mars 2019

Stand aux Assises nationales du Logement - 24 juin 2019

Premier Forum des Solutions à la CAPA - 18 septembre 2019

Acteurs et partenaires du dispositif national

CARTE DES PROJETS

Au 31 mars 2021

37 appels à projets locaux lancés dont :

11 villes ayant désigné leurs groupements d'opérateurs lauréats

16 villes dont l'appel à projets est en cours

10 villes s'orientant vers des solutions différentes après leur appel à projets

Villes qui ont achevé leur appel à projets local et désigné un groupement d'opérateurs

Villes dont l'appel à projets local est en cours en vue de désigner un opérateur en 2021

Villes en cours de redéfinition de leur projet ou s'orientant vers un autre dispositif

19 villes ont engagé une autre démarche pour leur projet

Villes lauréates de la consultation nationale

Villes retenues

AVANCEMENT DES PROJETS ET PREMIERS ENSEIGNEMENTS

Parce que le dispositif se construit en marchant, qu'il implique des partenaires multiples, des sites très différents mais des problématiques souvent communes, une démarche de retour d'expérience a été engagée en septembre 2020 et se poursuivra jusqu'à l'automne 2021. Au-delà de mesurer l'avancement des projets, ce retour d'expérience vise à recueillir le point de vue des villes ainsi que des opérateurs privés et des concepteurs engagés dans les appels à projets locaux. Si la démarche se focalise sur 10 « villes témoins », un questionnaire adressé aux 112 villes lauréates et retenues a permis de recueillir et croiser leurs attentes.

Les objectifs du dispositif national répondent aux préoccupations locales

Les villes témoignent d'attentes très fortes quant à la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager. Il s'agit d'un enjeu majeur affirmé par une grande majorité d'entre elles. Les projets attendus doivent également contribuer à favoriser la transition écologique et l'inclusion sociale, dimensions complémentaires des démarches souhaitées.

Innovation versus opérationnalité : des projets et des attentes à concilier

En matière d'innovation, les attentes exprimées par les villes portent en premier lieu sur le montage du projet (sur les plans juridiques et financiers), signe d'une volonté de faire aboutir des projets solides et réalistes, puis sur les programmes et fonctions proposés par les groupements, et enfin sur la démarche et le processus de réalisation.

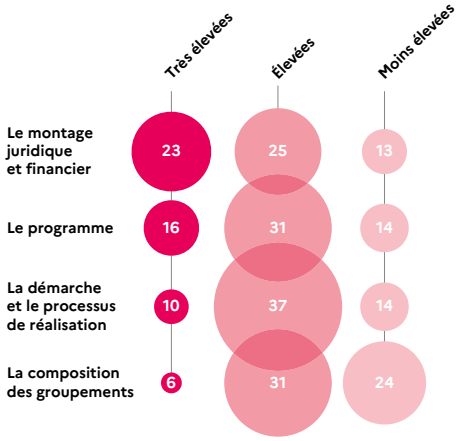
Une démarche qui se poursuit après une année 2020 contrainte

Au-delà des processus déjà engagés et malgré une année 2020 marquée par la crise sanitaire et le report des élections municipales, les villes affichent une forte volonté de poursuivre la dynamique engagée à l'échelle nationale.
Au cours de l'année 2021, 15 nouvelles villes seront prêtes pour lancer leur appel à projets, 18 seront seront sur le point de désigner un groupement lauréat et 23 prévoient de finaliser le montage du projet (contractualisation avec l'opérateur choisi et engagement des études pré-opérationnelles).

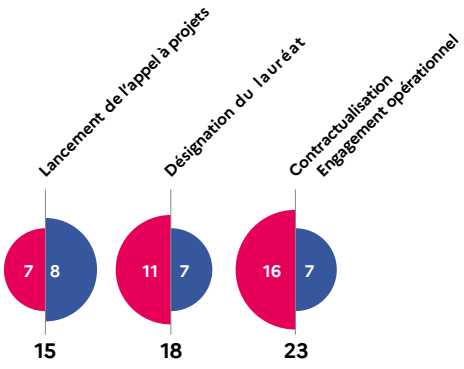
Le point de vue des villes

Un questionnaire en ligne a été adressé à l'ensemble des villes. Menée entre début novembre et fin décembre 2020, cette consultation a permis de recueillir les retours de 61 villes (dont 38 lauréates et 23 retenues) autour de plusieurs sujets, notamment les spécificités et les enjeux de leur site, leurs attentes en matière d'innovation ainsi que l'avancement des projets et les étapes à venir.

Intensité des enjeux des sites par rapport aux objectifs initiaux



Niveau d'attentes en matière d'innovation sur quatre aspects de la démarche



Étapes envisagées en 2021

SITES

PETITS ENSEMBLES DE BÂTIS ANCIENS

CHÂTEAUBRIANT
ÎLOT DES TERRASSSE

CHÂTEAU-THIERRY
ÎLOT 9

CHÂTELLERAULT
14 PLACE DUPLEIX

DOUAI
ÎLOT DE LA MADELEINE

CHOLET
LA BOULE D'OR

GUÉRET
ÎLOT CARNOT

LIMOGES
ÎLOT ÉLIE-BERTHET

PAU
IMMEUBLE SAINT-LOUIS

REVEL
ÎLOT DES TROIS GRÂCES

TARARE
ÎLOT AMBROISE-CROIZAT

TULLE
ÎLOT MAISON

PATRIMOINES EMBLÉMATIQUES

AUTUN
HÔPITAL SAINT-GABRIEL

BASTIA
SITE DU BON-PASTEUR

CAHORS
PALAIS DE VIA

NOGENT-LE-ROTROU
SITE DE L'HÔTEL-DIEU

COMMERCES, GALERIES, CINÉMAS

CHERBOURG-EN-COTENTN
L'OMNIA

MARMANDE-TONNEINS
LES NOUVELLES GALERIES / GITEM

MONT-DE-MARSAN
LES NOUVELLES GALERIES

IMMEUBLES À RÉINVESTIR

CHALON-SUR-SAÔNE
HÔPITAL SUR L'ÎLE SAINT-LAURENT

FIGEAC
ÎLOT SÉGUIER

LIBOURNE
16 QUAI DE L'ISLE

LONGWY
BÂTIMENT DE L'ANCIENNE POSTE

MONTÉLIMAR
ÉCOLE DU FUST

NEMOURS
FOYER DUMÉE

SENS
ANCIENNE ÉCOLE SAINTE-PAULE

ANCIENS SITES PRODUCTIFS

CHÂTEAUROUX
SITE BALSAN

CHAMBÉRY
SITE RUBANOX

MANOSQUE
LA GLACIÈRE

MONTCEAU-LES-MINES
SITE LOISON

MONTBRISON
USINE GÉGÉ

VIERZON
SITE BARACHER MATHAT

CASERNES DÉSAFFECTÉES

BRIVE-LA-GAILLARDE
CASERNE BRUNE

BRIANÇON
CASERNE BERWICK

FONCIERS LIBÉRÉS OU RÉAFFECTÉS

DUNKERQUE
ANCIENNE PATINOIRE

LE CREUSOT
SITE JEAN-JAURÈS

MORLAIX
QUARTIER GAMBETTA-GARE

SAINT-PIERRE (LA RÉUNION)
FRONT DE MER

PANORAMA DES 37 SITES EN PROJET

Les sites dont les appels à projets ont été lancés en 2020 présentent une remarquable diversité de patrimoines en quête de nouvelles vocations

La mosaïque nationale des sites dresse un portrait diversifié des villes moyennes françaises, révélant à la fois les contraintes et les potentiels des cœurs de ville : petits ensembles immobiliers imbriqués dans des tissus historiques denses, patrimoines emblématiques et lieux de mémoire souvent inscrits en Site Patrimonial Remarquable, galeries commerciales et cinémas de centre-ville abandonnés, usines et anciens sites productifs à reconvertir, casernes désaffectées, immeubles publics ou privés à réinvestir (écoles, hôtels, foyers).

Qu'il s'agisse de bâti ancien, moderne ou industriel, de qualité ordinaire ou remarquable, le réinvestissement de ces patrimoines croise des enjeux immobiliers et socio-économiques, architecturaux, culturels et écologiques. Ils nécessitent de concevoir des techniques de rénovation patrimoniale mobilisant des savoir-faire locaux, de tester des solutions d'adaptation des usages, de réemploi des matériaux, de transformation architecturale ou d'insertion de constructions nouvelles. Le partenariat local est une des clés de réussite avec un rôle essentiel joué par les Architectes des Bâtiments de France dans de nombreux cas.

Les rencontres avec les groupements d'opérateurs qui jalonnent le déroulement de chaque appel à projets servent à co-construire à la fois la programmation, le projet architectural et le montage juridico-financier. Les premiers projets lauréats témoignent de la possibilité de diversifier les modes d'habiter, de réactiver les rez-de-ville par la micro-économie marchande et servicielle. La présence d'exploitants et d'utilisateurs dans les groupements est souvent nécessaire pour crédibiliser la programmation et résoudre une équation financière soutenable par les collectivités et les porteurs de projet privés.

PROJETS

Les envies d'investir reviennent dans les cœurs de ville

Focus sur 9 projets lauréats

Autun, hôpital Saint-Gabriel : une triple vocation associative, culturelle et intergénérationnelle
Bourgogne-Franche-Comté, Saône-et-Loire

Cahors, Palais de Via : un nouveau lieu de vie et d'activités pour redonner vie à un patrimoine exceptionnel
Occitanie, Lot

Châteaubriant, îlot des terrasses : le site de l'ancienne école se transforme en lieu de vie intergénérationnel
Pays de la Loire, Loire-Atlantique

Dunkerque, site de la patinoire : végétal à tous les étages et haute performance énergétique
Hauts-de-France, Nord

Montbrison, usine GéGé : un patrimoine industriel s'éveille à une nouvelle vocation, entre mixité de logements et réimplantation de services
Auvergne-Rhône-Alpes, Loire

Morlaix, quartier Gambetta-Gare : réinventer et habiter un quartier de gare
Bretagne, Finistère

Nogent-le-Rotrou, site de l'Hôtel-Dieu : un programme hôtelier au service d'une restauration patrimoniale
Centre-Val de Loire, Eure-et-Loir

Pau, immeuble Saint-Louis : transformer un ancien cinéma de centre-ville en résidence intergénérationnelle
Nouvelle-Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques

Revel, îlot des Trois Grâces : recycler un bâti ancien et contraint
Occitanie, Haute-Garonne

Autun

Hôpital Saint-Gabriel

Une triple vocation associative, culturelle et intergénérationnelle

Site et enjeux

L'ancien Hôpital Saint-Gabriel, érigé au XVIIIe siècle à proximité du Champ de Mars, est en partie classé Monument Historique. Ce patrimoine de 4800 m² est partiellement occupé. La Ville souhaite maintenir les associations présentes et favoriser un lieu de formation et d'animation culturelle et artistique. Elle recherche des opérateurs en capacité de développer un projet d'habitat intergénérationnel s'inspirant du béguinage puis d'en assurer l'animation et la gestion.

Déroulement de l'appel à projets

Juillet 2019 : lancement.
Décembre 2019 : sélection de la candidature reçue.
Août 2020 : désignation du lauréat.
Janvier 2021 : signature du bail à réhabilitation.

Groupement lauréat

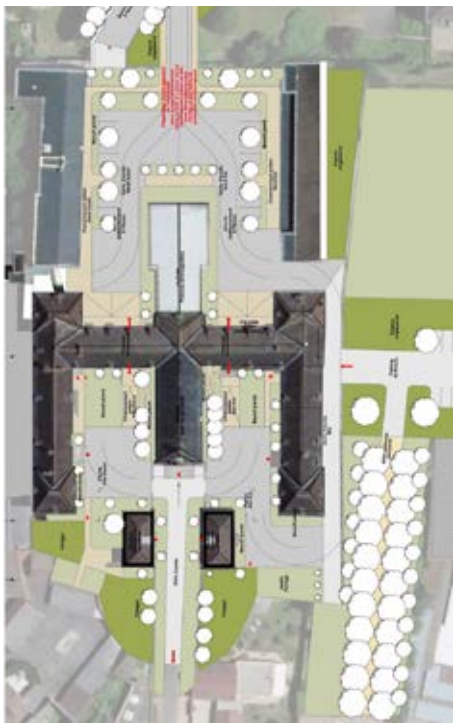
HABITAT HUMANISME / EHD
Entreprendre pour humaniser la dépendance avec **AC ARCHITECTURES & INGÉNIERIE** (faisabilité architecturale).

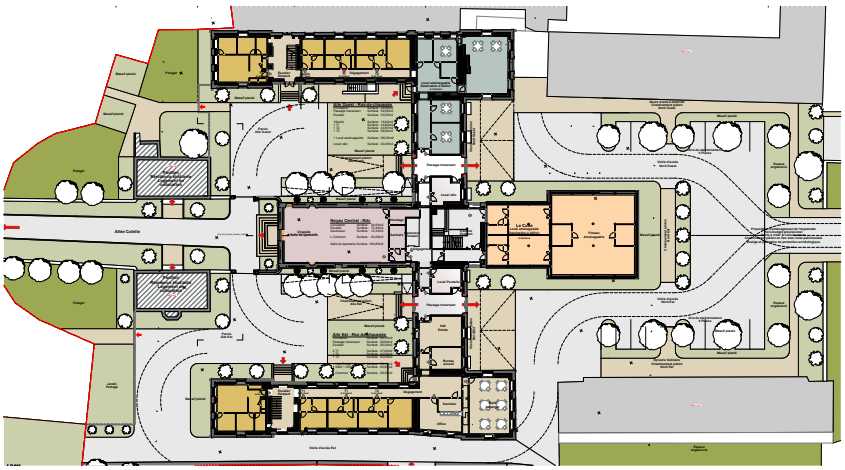
© VILLE D'AUTUN

LE PROJET LAURÉAT

Le groupement propose un projet de réhabilitation pour réaliser un **foyer intergénérationnel de 34 logements** occupant une partie des surfaces utilisables. Celui-ci s'articule aux autres usages pour la réoccupation de cet ancien hôpital : **logements étudiants** dans les pavillons d'entrée, **salle de musique**, espaces d'usage commun ou partagé, **activités événementielles** dans l'ancienne chapelle (assemblées, petits spectacles), **centre de soins** aménagé dans une extension. Une promesse de bail emphytéotique a été signée en septembre 2020 puis le bail à réhabilitation le 27 janvier 2021.

© HABITAT HUMANISME - AC ARCHITECTURES





Plan de masse de principe
Repérages des différentes entités

Croquis d'intention
Création d'un passage avec circulation traversante

Façade Sud dans l'axe de l'ancienne chapelle
Création de deux passages avec circulation traversante

Cahors

Palais de Via

Un nouveau lieu de vie et d'activités pour redonner vie à un patrimoine exceptionnel

Site et enjeux

Dominant les berges du Lot, la tour médiévale du Palais de Via, ancienne prison, constitue un repère majeur dans le Site Patrimonial Remarquable de Cahors. Associant le bâtiment des Mutuelles en contrebas, le site se présente comme un assemblage de constructions successives depuis le XIII[e] siècle. La Ville souhaite faire revivre ce patrimoine et y développer de nouvelles activités.

Déroulement de l'appel à projets

Juillet 2019 : lancement.
Décembre 2019 : sélection de 3 groupements sur 4 candidatures reçues.
Décembre 2020 : désignation du lauréat (2 offres remises).

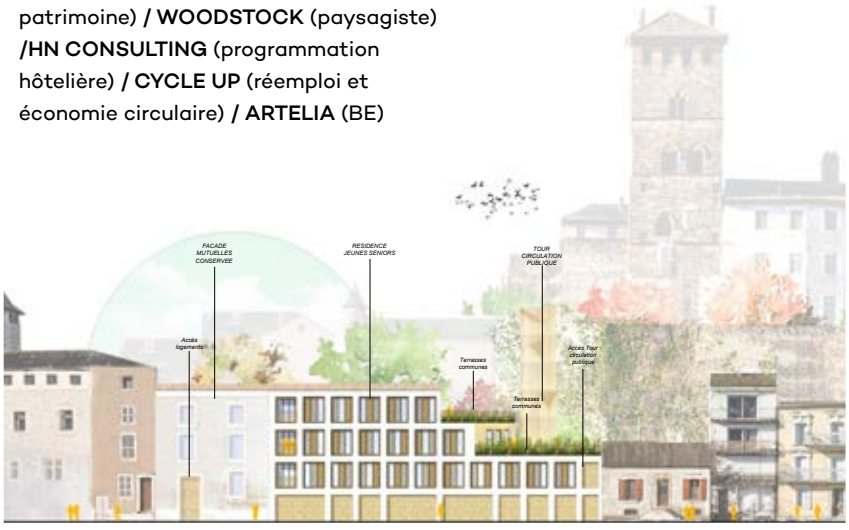
Groupement lauréat

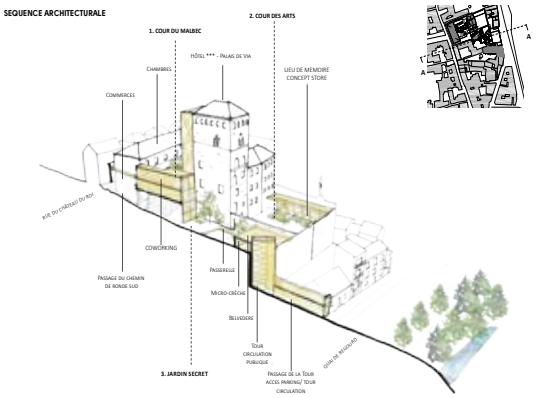
ICADE PROMOTION / LETELLIER ARCHITECTES (architecte du patrimoine) **/ WOODSTOCK** (paysagiste) **/HN CONSULTING** (programmation hôtelière) **/ CYCLE UP** (réemploi et économie circulaire) **/ ARTELIA** (BE)

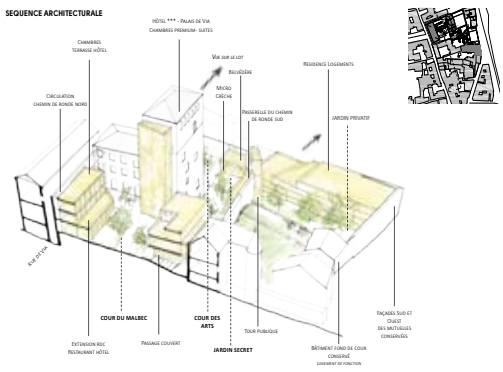
© VILLE DE CAHORS

LE PROJET LAURÉAT

Procédant d'une recomposition complète du site, le projet allie considération écologique, exigence de valorisation patrimoniale et introduction d'un langage contemporain. Le programme comprend pour l'essentiel un équipement touristique (**hôtel avec restaurant et services associés**) et un volet **habitat**. Les nouveaux usages s'articulent autour des cours existantes transformées en **jardins paysagers** (1500 m² d'espaces végétalisés). En plus d'une équipe de maîtrise d'œuvre expérimentée en restauration patrimoniale, le groupement associe différents **exploitants déjà identifiés**. La Ville poursuit ses échanges avec le groupement pour adapter notamment la programmation de logements.







© ICADE - LETELLIER ARCHITECTES - WOODSTOCK

Châteaubriant

Îlot des terrasses

Le site de l'ancienne école se transforme en lieu de vie intergénérationnel

Site et enjeux
L'îlot des terrasses accueillait une école qui a été transférée en 2018 vers un autre pôle éducatif. Avec la requalification urbaine de cet îlot, la municipalité souhaite valoriser la porte d'entrée de la ville, développer un projet urbain intergénérationnel et révéler les qualités patrimoniales et paysagères du site.

Déroulement de l'appel à projets
Juin 2019 : lancement.
Novembre 2019 : sélection de 5 groupements.
Mai 2020 : désignation du lauréat.
(3 offres remises)

Groupement lauréat
LAMOTTE (promoteur) **/ ESPACE & VIE** (gestionnaire résidences seniors)**/ A/LTA** (architecte-urbaniste) **/ FAAR** (paysagiste) **/ OUEST STRUCTURES / SO LAB** (BE)

© VILLE DE CHÂTEAUBRIANT - J.-F. MOUSSEAU

LE PROJET LAURÉAT

Autour d'un cœur d'îlot conçu comme un **jardin intérieur**, le projet « traits d'union » rassemble un programme de **127 logements** incluant une **résidence-services seniors**, un **foyer de jeunes actifs**, des **logements libres et sociaux**. Des surfaces seront dédiées à l'accueil de **services** tels qu'une **micro-crèche**, des **bureaux** et des **commerces** en pied d'immeuble. Pièce essentielle de la composition urbaine et architecturale, le cœur d'îlot ouvre des perspectives visuelles vers la gare et le château médiéval et Renaissance. Il associe plusieurs fonctions : îlot de fraicheur, traitement des eaux pluviales, espace de rencontre entre les habitants, tout en prenant en compte la déclivité du site. Le groupement défend une démarche de **co-conception** associant les promoteurs, concepteurs et futurs gestionnaires du site.

© LAMOTTE - A/LTA - FAAR

Dunkerque

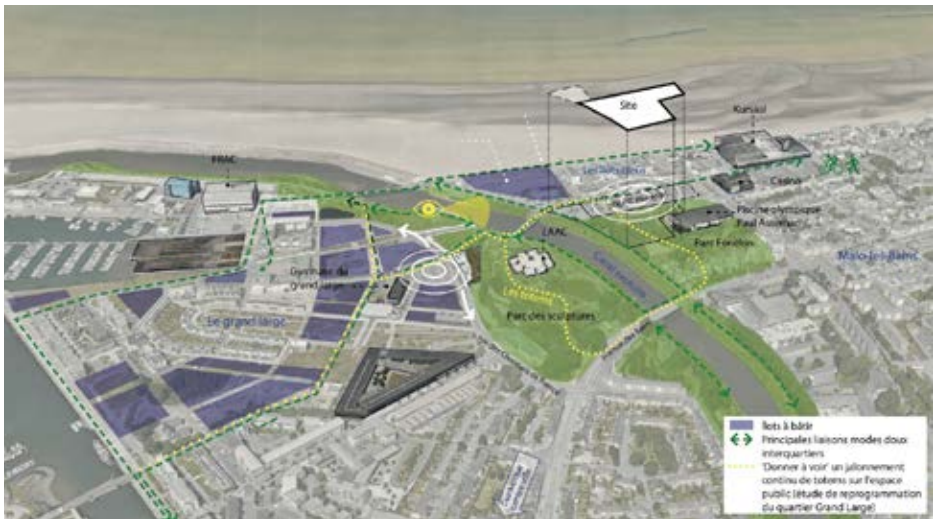
Site de la patinoire

Végétal à tous les étages et haute performance énergétique

Site et enjeux
Au coeur d'un secteur en pleine mutation, la Ville et la Communauté urbaine de Dunkerque souhaitent développer un programme résidentiel en accession porteur d'innovation environnementale. Il s'agit notamment de favoriser l'arrivée ou le retour des familles et des jeunes séniors en centre-ville.

Déroulement de l'appel à projets
Mai 2019 : lancement.
Juillet 2019 : sélection de 4 groupements (11 candidatures reçues).
Janvier 2020 : désignation du lauréat (4 offres reçues).
Novembre 2020 : signature de la promesse de vente du terrain.

Groupement lauréat
GROUPE DUVAL / PROJECTIM (promoteurs) **/ HAMONIC + MASSON & Associés / REDCAT Architecture** (MOE) **/ PAYSAGE LAND** (paysagiste) **/ ZEFCO** (BE Environnement).



© TANDEM+

LE PROJET LAURÉAT

Le projet se compose de **trois immeubles paysagers** constituant à terme une copropriété de **100 logements de standing** à haute performance énergétique (raccordement au réseau de chaleur, électromobilité). Les appartements évolutifs (T2 à T4) bénéficient d'orientations multiples et de balcons végétalisés tandis que les toitures terrasses sont conçues comme des espaces collectifs. Les jardins en cœur d'îlot s'inscrivent dans le prolongement du parc Fénelon. L'implantation d'un **pôle médical ou paramédical** au rez-de-chaussée d'un des immeubles est à l'étude. La livraison de l'opération est prévue à la fin de l'année 2023.

© GROUPE DUVAL - PROJECTIM - HAMONIC + MASSON & Associés - REDCAT Architecture - PAYSAGE LAND (documents présentés au stade de l'offre)

Montbrison

Usine GéGé

Après quarante ans de sommeil, un patrimoine industriel s'éveille à une nouvelle vocation, entre mixité de logements et réimplantation de services

Site et enjeux
L'ancienne usine de jouets GéGé, construite entre 1947 et 1954, est inoccupée depuis plus 40 ans, faute de repreneur. Sa réhabilitation, associée à l'aménagement de terrains attenants non bâtis, est une opportunité unique pour recréer un lieu de vie intergénérationnel à destination de séniors en autonomie, associé à des services de proximité et de nouveaux logements.

Déroulement de l'appel à projets
Juillet 2019 : lancement.
Décembre 2019 : sélection des 2 groupements finalistes.
Octobre 2020 : désignation du lauréat.

Groupement lauréat
LOIRE HABITAT (OPH)**/ NOVIM / INOVY / SCF** (promoteurs) **/ ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT / ARCHIPENTE / CROISÉE D'ARCHI** (architecte du patrimoine)
ARCHIGRAM (programmation)

© VILLE DE MONTBRISON

LE PROJET LAURÉAT

Le projet s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et réserve un espace dévolu à un **marché de plein air** ainsi qu'un **jardin partagé**. Le bâtiment classé accueillera des **logements locatifs sociaux** (PLAI/PLUS), quelques **commerces et services** en rez-de-chaussée (**restaurant scolaire, crèche, pôle médical, salle intergénérationnelle**). Le programme d'habitat comprend au total **67 logements** dont 15 en accession sociale et libre et **10 maisons de ville**. Le groupement associe 4 opérateurs et une équipe complète de conception, dont un architecte du patrimoine. NOVIM, acquéreur unique, allotira le site dans le cadre d'un permis d'aménager avant de céder les lots aux différents maîtres d'ouvrages.

© ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT - ARCHIPENTE - CROISÉE D'ARCHI

Morlaix

Quartier Gambetta-Gare

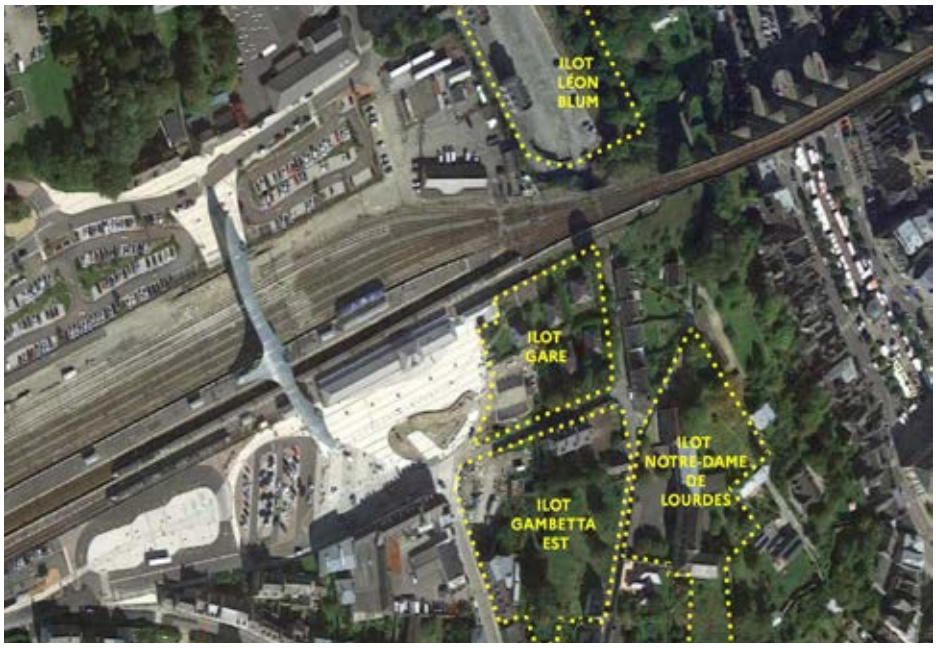
Réinventer et habiter un quartier de gare

Site et enjeux
Les quatre îlots initialement proposés s'inscrivent dans le projet de renouvellement urbain du quartier Gambetta-Gare, au contact direct du pôle d'échanges multimodal récemment restructuré. Les attentes exprimées par la ville portent sur des formes d'habitat multigénérationnel, des commerces et activités tertiaires et des services en lien avec la promotion du territoire.

Déroulement de l'appel à projets
Juillet 2019 : lancement de l'appel à projets.
Décembre 2019 : sélection des 3 groupements finalistes.
Juin 2020 : désignation de deux lauréats.

Groupements lauréats
Retenu pour l'îlot gare :
Groupement autour de **ARKADEA** (promoteur), **ARCHITECTURE DUNET & ASSOCIÉS**, **A3 PAYSAGE** (paysagiste)

Retenu pour les îlots Gambetta Est et Notre-Dame de Lourdes :
Groupement autour de **UNITI** (promoteur), **CHARLES GEFFROY ARCHITECTE.**



© VILLE DE MORLAIX

LES PROJETS LAURÉATS

Les deux projets retenus répondent aux enjeux programmatiques (**offre diversifiée de logements, habitat inclusif, services à la population**), urbains (connexions piétonnes et automobiles, insertion volumétrique) et environnementaux (bâtiment évolutif à structure bois, performances énergétiques, production photovoltaïque). La ville engage désormais avec les deux groupements un travail pour affiner les propositions architecturales et les choix de densité à accorder au tissu environnant.

ÎLOT GAMBETTA EST © UNITI - CHARLES GEFFROY ARCHITECTE

ÎLOT GARE © ARKADEA - ARCHITECTURE DUNET & ASSOCIÉS, A3 PAYSAGE

Nogent-le-Rotrou

Site de l'Hôtel-Dieu

Un programme hôtelier au service d'une restauration patrimoniale

Site et enjeux

Fondé en 1190, l'Hôtel-Dieu de Nogent bénéficie d'une position dominante et ouverte sur la ville, sur une emprise de plus de 5 000 m² inscrite dans le périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire. Propriétaire du site depuis 2012, la Ville souhaite inscrire la réoccupation de ce patrimoine emblématique dans une perspective de valorisation patrimoniale et touristique.

Déroulement de l'appel à projets

Juillet 2019 : lancement.
Novembre 2019 : sélection de trois candidatures.
Mars 2020 : désignation du lauréat (deux offres remises).

Groupement lauréat

J. DESCHAMPS (architecte-urbaniste) / **L. MONTCEAU** (paysagiste) / **FOURNIGAULT-COEFFICIENT** (économie de projet) / **PERTYNENCE-INTERLIGNE** (montage opérationnel) / **B. LESAGE** (consultant en hôtellerie)

© VILLE DE NOGENT-LE-ROTROU - THIERRY MÊME

LE PROJET LAURÉAT

En adéquation avec la stratégie de revitalisation du cœur de ville, le projet répond aux attentes programmatiques exprimées par la Ville (**hôtellerie, restauration et logements**) et conforte le site de l'Hôtel-Dieu comme un lieu ouvert et accessible aux habitants et aux visiteurs. Le caractère innovant du projet réside dans l'intégration d'espaces en gestion commune ou partagée : **espace de coworking, salles de séminaires, services à la personne**. Le groupement ne comprend pas d'investisseur à ce stade. Les échanges avec la Ville se poursuivent pour la recherche d'investisseurs et exploitants.

Hôtel 32 chambres
Commerces / services
Logements

© J. DESCHAMPS - L.. MONTCEAU

Pau

Immeuble Saint-Louis

Transformer un ancien cinéma de centre-ville en résidence intergénérationnelle

Site et enjeux
Construit au XIXe siècle, l'immeuble Saint-Louis a accueilli cinq salles de cinéma jusque dans les années 1990. Inoccupé depuis le début des années 2000, le bâtiment représente une surface totale de 1 120 m² dont 470 m² de surface utile en rez-de-chaussée disposant d'un linéaire de devanture de 18 mètres en secteur piéton.

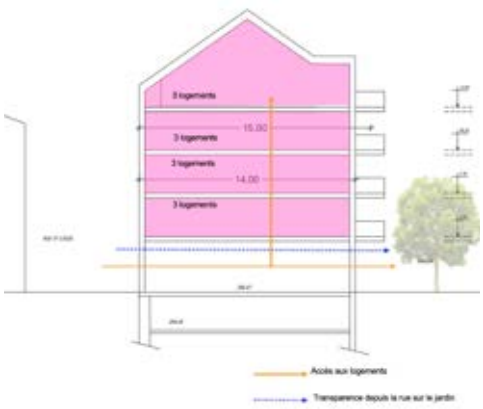
Déroulement de l'appel à projets
Septembre 2019 : lancement par la Ville de Pau et la SIAB (Société immobilière et d'aménagement du Béarn).
Novembre 2019 : sélection des 3 groupements candidats.
Mars 2020 : désignation du lauréat.
(2 offres reçues)

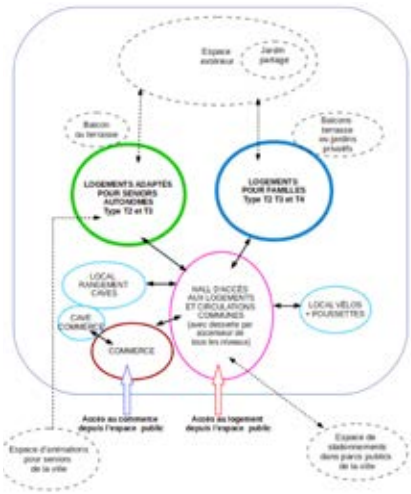
Groupement lauréat
DOMOFRANCE Pyrénées-Atlantiques
Groupe Action Logement.

© VILLE DE PAU

LE PROJET LAURÉAT

Le porteur de projet retenu propose de réaliser un ensemble de **15 logements locatifs sociaux** (819 m² habitables) répartis sur trois étages et un niveau de combles. Le programme comprend 5 T2, 8 T3 et 2 T4 en duplex, dont quatre **logements seniors adaptés** (T2 et T3) en partenariat avec la CARSAT Aquitaine. L'opération implique une démolition pour créer des logements qualitatifs principalement destinés aux familles, tout en recomposant le **cœur d'îlot avec des espaces verts**, dont certains seront privatifs. Le rez-de-chaussée accueillera un **commerce** de 60 m² et un local à vélo. Dans le cadre d'un marché de conception-réalisation lancé par le bailleur, l'engagement des travaux est envisagé en 2022 pour une livraison en 2024.





© DOMOFRANCE PYRÉNÉES-ATLANTIQUE

Revel

Îlot des Trois Grâces

Recycler un bâti ancien et contraint

Site et enjeux

À l'entrée nord de la bastide historique, l'îlot fait face à la fontaine des Trois Grâces et marque l'angle du boulevard Gambetta et de la rue Victor Hugo, inscrite dans un programme de requalification et de revitalisation commerciale. Les deux corps de bâtiment sont vacants et relativement dégradés. Pour la Ville, l'opération porte un caractère démonstrateur : comment réimplanter de l'habitat et des commerces dans un bâti ancien et contraint ?

Déroulement de l'appel à projets

Juillet 2019 : lancement de l'appel.
Novembre 2019 : sélection des 2 groupements candidats.
Novembre 2020 : désignation du lauréat (une offre remise).

Groupement lauréat

CRESPY Bâtiment Rénovation (promoteur et constructeur) **/ OPH 31** (bailleur social) **/ HARTER Architecture** (MOE) **/ GARONNE DÉVELOPPEMENT** (AMO) **/ TCE / BETEM** (BET)

© VILLE DE REVEL

LE PROJET LAURÉAT

Le programme comprend **10 logements** (2 T2, 5 T3 et 3 T4) dont 5 logements locatifs sociaux ainsi que **4 cellules commerciales**. En suivant les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, le projet de réhabilitation conserve globalement les volumes existants et la modénature des façades. La qualité intérieure et la luminosité des logements, les espaces communs en cœur d'îlot et l'ouverture des commerces sur l'espace public sont particulièrement traités. Le groupement défend une approche frugale de la construction. La Ville poursuit ses échanges avec le groupement pour stabiliser le montage financier.

© CRESPY- HARTER ARCHITECTURE

DEUX ANS APRÈS…
RÉINVENTONS NOS COEURS DE VILLE EN 7 EFFETS

1. DÉPLOYER

Un dispositif ambitieux et inédit pour les villes moyennes

Si « Réinventons nos cœurs de ville » est né d'une impulsion ministérielle, la direction de programme ACV et le PUCA en sont les principaux artisans. Une fois les intentions initiales posées, la conception du dispositif s'est affinée avec l'appui de la SCET mobilisée par la Banque des Territoires. L'enjeu d'opérationnalité a finalement posé le cadre de la consultation nationale.
Point déterminant du dispositif : les villes organisent leur propre appel à projets local et en assurent la maîtrise d'ouvrage avec l'appui de l'État et des partenaires d'Action Cœur de Ville.

Le pari gagnant de la consultation nationale

L'appel à manifestation d'intérêt national a remporté un vaste succès. Face aux 112 villes du programme Action Cœur de Ville qui ont proposé un site, le choix a été fait de toutes les accompagner. Parmi celles-ci, 56 villes « lauréates» de la consultation présentaient un projet dont la maturité leur permettait déjà de lancer leur appel à projets local. 56 autres villes ont été « retenues » pour être accompagnées le temps nécessaire pour mûrir leur projet.
Derrière ce choix réside l'idée que « Réinventons nos cœurs de ville » doit bénéficier à tous et avoir un effet démultiplicateur sur l'ensemble du territoire national, en métropole et en outre-mer. Véritable déclencheur de projets, le dispositif a ainsi fait émerger des opportunités sur des sites déjà identifiés ou venus enrichir les conventions du programme Action Cœur de Ville.

2. CAPTER

Un effet de marque et une capacité d'entraînement

Le dispositif « Réinventons nos cœurs de ville » a été jalonné par une série d'événements nationaux en lien avec le programme Action Cœur de Ville dont les Assises du Logement ou le Forum des projets urbains. Ces événements ont contribué à l'effet de marque et d'entraînement du dispositif qui bénéficie déjà aux premiers appels à projets lancés.

Avec la publication des appels à projets dans des médias spécialisés, les villes profitent d'un effet levier : la visibilité nationale du dispositif amplifie leur notoriété au-delà de leur territoire et auprès d'opérateurs et professionnels (investisseurs, promoteurs, concepteurs) leur étant peu familiers. En adaptant un dispositif jusqu'à présent déployé dans les métropoles, en rayonnant à l'échelle nationale et en faisant appel à des acteurs privés d'envergure, les villes moyennes se positionnent sur le terrain de l'inventivité tout en valorisant leurs spécificités et leurs atouts propres.

Le dispositif national a ainsi permis de capter l'intérêt des réseaux professionnels d'investisseurs et de promoteurs, notamment à l'occasion du Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI).
Il assume une part de promotion économique de ces territoires en difficulté mais à fort potentiel, où l'investissement privé peut revenir sous des formes plus agiles. Il en ressort que les cœurs de ville intéressent tous les milieux professionnels, au plan national et local.

Assises du Logement au CESE - 24 juin 2019

Le catalogue des sites

3. ACCOMPAGNER

Un accompagnement sur-mesure pour les villes lauréates et retenues

Ambitieux dans ses visées et inédit par son échelle, « Réinventons nos cœurs de ville » a su s'adapter et évoluer en témoignant de la malléabilité et de l'inclusivité du dispositif national, tout en accompagnant la montée en compétences des villes qui font leur propre apprentissage.

Accompagnées par le PUCA, qui joue un rôle de coordonnateur auprès de la direction de programme ACV, les villes bénéficient d'un réseau de partenaires mobilisables en fonction de leurs besoins et de leur contexte : Banque des Territoires, Action Logement, Anah, Dréal et DDT, Drac et Udap, Architectes des Bâtiments de France, architectes et paysagistes conseils de l'État, chambres consulaires…

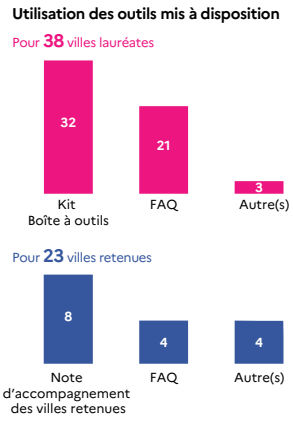
L'accompagnement est adapté selon la maturité des réflexions sur les sites et les projets. Les 56 villes lauréates ont ainsi bénéficié d'un accompagnement en ingénierie afin de cadrer plus finement les modalités de leur appel à projets puis de l'expertise du PUCA et des partenaires nationaux sur le déroulement de la procédure et enfin pour l'analyse des projets et des offres des opérateurs. Une aide de 30 000 euros est mobilisée dans le cadre du FNADT pour indemniser les équipes finalistes ayant fourni un travail conséquent pour formaliser leur offre. Les villes « retenues », moins avancées, ont pu bénéficier à leur demande d'un accompagnement sur-mesure pour mûrir leur projet, notamment au travers du dispositif d'Atelier des territoires flash.

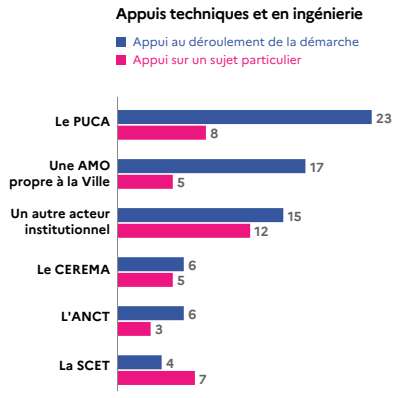
Une boîte à outils : le « Kit Réinventons »

Élaboré par la SCET, un Kit Réinventons… a été transmis à l'ensemble des villes lauréates. Le guide méthodologique et les modèles de documents à établir pour mener les appels à projets ont été largement utilisés par les villes ayant eu l'occasion d'expérimenter le dispositif. Elles ont apprécié ce support répondant à leurs interrogations, avec une facilité d'usage et de prise en main leur permettant d'avancer rapidement dans l'élaboration de leurs dossiers de consultation. Elles ont particulièrement plébiscité l'apport d'un cadrage juridique pour sécuriser le déroulement de l'appel à projets et rassurer les services des marchés publics peu familiers de cette démarche.

L'accompagnement des villes

Résultats du questionnaire adressé fin 2020 à l'ensemble des villes lauréates et retenues (61 réponses).





Le Forum des Solutions

Le Forum des Solutions est une série de rendez-vous thématiques conçus pour les 222 villes du programme Action Cœur de Ville. Chaque rendez-vous présente des projets innovants répondant aux problématiques rencontrées notamment par les villes lauréates et retenues de « Réinventons nos cœurs de ville ».

Saison 1

- **L'étage de la rue, repenser les rez-de-chaussée**
- **Pratiques culturelles et artistiques, les cœurs de villes en mouvement**
- **Inclusif et co-construit, l'habitat innove**
- **L'urbanisme transitoire, préfigurer et engager le projet**
- **Climat, paysage, agriculture, partir des ressources du territoire**

Saison 2

- **Objectif santé**
- **Zéro artificialisation nette !**
- **Produire en ville**
- **(Se) déplacer en cœur de ville**
- **Ressources locales, projets durables**
- **Centres anciens, espaces nouveaux**
- **Rénover, transformer et recycler les bâtiments**
- **Initiatives citoyennes et cœur de ville**

En préparation, et en partenariat avec le Comité d'organisation des Jeux olympiques de Paris 2024, un forum des solutions hors les murs sur le «Design actif»

Consulter le livret de la saison 1
https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/guide-forum-des-solutions-linnovation-en-partage-dans-les-coeurs-de-ville-199

Retrouvez le Forum des Solutions sur Youtube
https://www.youtube.com/playlist?list=PLvlJoZ77CV30JHagi70XO6oYP8MqmPWd_

4. PARTAGER

Un Forum des Solutions pour diffuser des innovations concrètes

Le Forum des Solutions a été créé pour appuyer la montée en compétences des villes et renforcer leurs propres capacités de conduite de projet. Piloté par la direction du programme Action Cœur de Ville, le PUCA, ainsi que la Cité de l'architecture et du patrimoine, il s'appuie sur l'expertise des partenaires financeurs du programme, d'autres ministères ainsi que du Cerema. Plateforme de partage d'expériences, d'idées et d'innovations, il répond à des préoccupations concrètes des villes en s'appuyant sur « ceux qui font » et sur l'expertise des partenaires du programme.

La diversité des thèmes abordés est pensée pour répondre aux attentes et questionnements des villes, portant souvent sur le « comment faire ». À travers ces évènements et la large diffusion des contenus produits, le Forum des Solutions est un précieux centre de ressources autour duquel l'État et les partenaires nationaux se positionnent en facilitateurs et médiateurs.

5. FÉDÉRER

Les itérations entre le national et le local stimulent les partenariats et l'engagement opérationnel des projets

Les appels à projets arrivés au stade de la contractualisation avec les opérateurs montrent l'importance des partenariats locaux, quand tous les acteurs agissent de concert et soutiennent le processus : EPCI, services de l'État et référents locaux d'Action Cœur de Ville, CAUE, Drac et Architectes des bâtiments de France, chambres consulaires… Le rôle et l'implication des partenaires financiers au plan national se déclinent localement : aux côtés des élus, les chef.fe.s de projet Réinventons réalisent un important travail de coordination et assurent les articulations stratégiques avec les partenaires financiers du programme Action Cœur de Ville.

Dans plusieurs cas, le recours à une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, en renfort de l'accompagnement des équipes de l'ANCT et du PUCA, a permis de sécuriser la démarche, notamment pour la préfiguration des actes juridiques et financiers. On note enfin une forte mobilisation des établissements publics fonciers présents sur une vingtaine de sites.

6. RÉACTIVER

Le retour de l'investissement privé dans des territoires de marché détendu

« Réinventons nos cœurs de ville » répond à la complexité des situations rencontrées par des villes où se cumulent les difficultés de marché immobilier, des contraintes d'accessibilité en centre-ville ou des enjeux de restauration patrimoniale. Le premier retour d'expérience montre un réengagement des opérateurs privés dans des secteurs détendus qui peut encore s'amplifier.

La diversité et l'implication des groupements pour délivrer des projets soutenables et co-construits

La souplesse de la procédure d'appels à projets est plébiscitée par les villes comme par les groupements lauréats appelés à entrer dans un processus de co-construction avec les collectivités. L'aboutissement contractuel et l'engagement opérationnel des premiers projets sont issus d'aller-retours dans le temps de l'appel à projets et au-delà : les visites de site et les auditions intermédiaires contribuent à co-construire le projet, la programmation et le montage juridico-financier.
Les groupements désignés lauréats en 2020 agrègent des concepteurs et des professionnels de la programmation et du montage opérationnel, des gestionnaires et des exploitants, des assistants à maîtrise d'ouvrage ou encore des start-up spécialisées dans le réemploi et l'économie circulaire. La composition du groupement peut évoluer dans le temps de la procédure jusqu'à la contractualisation.

Le Fonds friches, une aide supplémentaire

La prise en compte du déficit d'opération dans les projets urbains est un des enjeux majeurs pour les projets « Réinventons…» qui connaissent des déficits d'opération, dûs principalement aux caractéristiques urbaines et patrimoniales des sites concernés ainsi qu'aux coûts de dépollution.
Le Fonds friches pourra bénéficier aux villes dont les projets sont prêts mais bloqués faute de trouver un équilibre à l'opération.

7. REBONDIR

Une capacité d'adaptation pour concrétiser les projets

Un appel à projets qui ne débouche pas n'apparaît pas forcément comme un échec quand les villes se tournent vers un autre dispositif ou une solution alternative. Même infructueux, l'appel à projets est souvent riche d'enseignements : il a valeur de test et invite à repenser la programmation ou expérimenter d'autres modes de faire
Notons que 19 villes lauréates ou retenues ont choisi de s'orienter vers un autre dispositif, complémentaire ou remplaçant l'appel à projets : appel à manifestation d'intérêt pour identifier des opérateurs avant le lancement d'un appel à projets, démarche d'urbanisme transitoire ou réorientation vers d'autres types de consultation, notamment des marchés publics plus adaptés que l'appel à projets dans certains cas.

Des projets prennent d'autres voies

Bastia, site du Bon Pasteur © Ville de Bastia

À Bastia, l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » a été lancé le 18 juillet 2019 sur le site du Bon Pasteur, avec l'objectif de désigner un lauréat début 2021. Dans une volonté de préfigurer les usages futurs de ce lieu -certes emblématique- mais qui était désaffecté depuis de nombreuses années, la Ville a opté pour une occupation temporaire du site et a confié à l'équipe de Plateau Urbain la conception d'un projet visant à imaginer de nouveaux usages, avant de se lancer dans une requalification complète.

Suite à un appel à projets inabouti, la Ville de Tulle a quant à elle trouvé une solution avec un opérateur qui s'est manifesté après l'appel à projets. Elle bénéficie parallèlement d'un Atelier des territoires flash sur un autre quartier. Dans d'autres cas, les villes ont mûri leur projet et opté pour une autre forme de consultation. Ainsi, à Vierzon, le projet de tiers-lieu associant culture et gastronomie a été initié sous forme d'un marché public de maîtrise d'œuvre. Moulins a choisi la même voie pour sélectionner une équipe pour porter son projet de cluster de l'artisanat et des métiers d'arts au sein de l'ancien cinéma Le Colisée.

Réinventons nos cœurs de ville

Un accélérateur de la redynamisation des cœurs de ville

Les villes font appel à des groupements professionnels de concepteurs, investisseurs et exploitants afin de réaliser des opérations originales, créatives et innovantes sur des sites emblématiques de leur cœur de ville, qui favoriseront les pratiques culturelles, l'inclusion sociale et la transition écologique.

Dossier réalisé par le PUCA et la direction de programme Action Coeur de Ville (ANCT), avec l'assistance de Sabrina CHARRIÈRE (Julhiet Sterwen) et Emmanuel REDOUTEY.

PUCA plan urbanisme construction architecture
AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
GOUVERNEMENT Liberté Égalité Fraternité
BANQUE des TERRITOIRES
ActionLogement
Agence nationale de l'habitat
ITE de l'architecture & du patrimoine
Cerema