

Quelles dynamiques construire pour revitaliser les centres-villes en souffrance ?

Réunions de travail et d'échanges - 5 Février 2019 – 1^{er} débat interne

C'est un sujet d'actualité, notamment par rapport au dispositif « Action Cœur de Ville » et aux inégalités territoriales fortement décriées en ces temps de troubles sociaux et politiques.

Par ailleurs, à l'ACAD, sur un sujet aussi complexe, nous sommes très souvent en interventions complémentaires, mais la limite imposée de cet exercice c'est que nous restons aussi concurrents.

Il nous a donc paru intéressant de réserver un temps de travail et d'échanges sur ce dispositif, et il a été décidé d'organiser un premier débat en interne pour explorer les suites à donner.

Participants à la réunion :

Intervenant

Yves JULOU (qui anime et apporte son soutien administratif au Groupe Habitat Privé de l'ACAD) a été chargé d'animer cette séance de réflexion.

Participants ACAD

Bénédicte de LATAULADE (*Socio en Ville*), Thierry DASTARAC (*consultant Habitat, Logement*) Jacques GALLY (*JG Consultant*), Lorraine RIST (*Lorraine RIST Urbaniste Consultant*), Philippe AVICE (*Architecte-Urbaniste*), Christelle DELANOË (*CODRA*), François BAUDUIN (*RECYKLIGO*), Marina BRODSKY (*Brodsky Consultants*), Karine RUELLAND (*Agence KR*), Cécile BOUCLET (*Territoires Autrement*), Marie Paule BOURGEADE (*URBA 4D*), Delphine FARDOUX (*Adenda*), Lucie MELAS (*Résonance Urbaine*), François NOISETTE (*Kalutere Polis*).

Invité-e-s

Yasmine GRANDI (Agence de Communication et Relations publiques), Virginie MAIZEROI

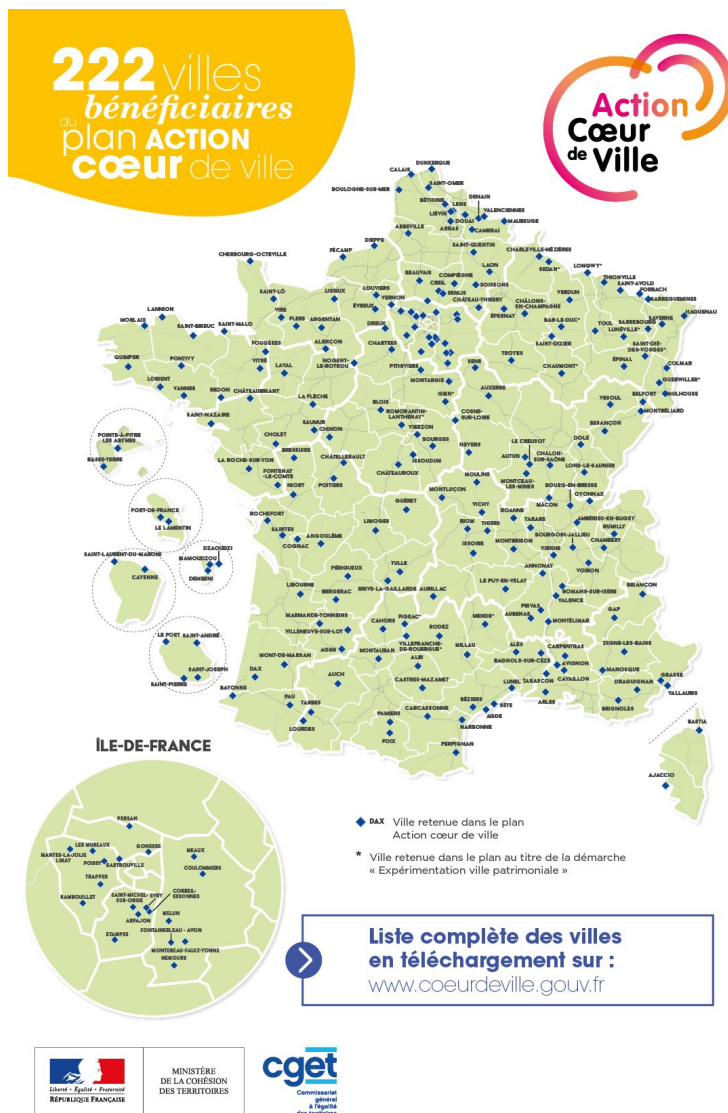
Introduction au débat par Yves Julou

Cette introduction est soutenue par une projection préparée par Yves ; les points essentiels sont repris dans cette partie, accompagnés des interventions de la salle.

Les grandes lignes du programme Action Cœur de Ville

Le programme Action Cœur de Ville est un grand plan d'investissement public sur cinq ans (2018-2022) à destination « 222 villes qualifiées d'intermédiaires qui assument un rôle de centralité indispensable à une véritable cohésion du territoire national »¹.

Il cible plus spécifiquement **leurs centres villes**, parfois menacés de dévitalisation (déclin démographique, dégradation du parc de logements ancien, fuite des activités commerciales en périphérie notamment). Cette carte montre que le territoire est largement couvert, notamment par la plupart des villes moyennes. Il y a des Comités de pilotage locaux régionaux et nationaux².



¹ Ce sont les termes employés officiellement

² Exemple : le bureau d'étude ADENDA accompagne le Comité de pilotage de Valenciennes et Douai et pilote la démarche ACV ; les partenaires sont la Caisse des Dépôts l'ANAH et l'EPF.

Un programme de 5 milliards € sur 5 ans

Cinq milliards d'euros sont mis à disposition par l'État et trois partenaires financeurs, afin de soutenir les projets de redynamisation portés par les collectivités :

- La Caisse des dépôts : 1 milliard de fonds propres et 700 millions en prêts
- Action logement : 1,5 milliards
- L'ANAH : 1,2 milliards

Les projets locaux sont déclinés en 5 axes (sans hiérarchie) :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré (nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation avec la périphérie).
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

À ceux-là, s'ajoutent des axes transversaux d'innovation, de recours au numérique et d'animation de centre-ville (accompagner les commerçants dans la transition numérique et la mise en place de services de qualité).

Simplifier les démarches et centraliser les demandes de financement des projets, grâce à la mise en place d'une nouvelle procédure prévue par la loi ELAN : l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) – voir Annexe. C'est l'ORT qui va donner un cadre juridique à l'ensemble des processus qui seront menés dans le cadre Action cœur de ville.

Les 5 milliards sont là pour renforcer le pouvoir d'action des collectivités, leur capacité de maîtrise d'ouvrage, mettre en place des chefs de projets ville (25 millions de l'ANAH), pour financer de l'ingénierie (50 millions de la Caisse des Dépôts³), pour améliorer la performance énergétique de logements (1,2 milliards de l'ANAH), pour acquérir et réhabiliter des immeubles de centre-ville pour accueillir des salariés (Action logement⁴).

Des conventions-cadre

Ce programme national, se traduit par des conventions-cadre, signées par l'agglomération, la ville et l'État. A ce stade récent de mise en place, des questions se posent sur le fonctionnement futur du dispositif⁵.

222 villes ont été retenues et 220 conventions-cadre pluriannuelles signées fin décembre 2019⁶.

Une fois les conventions signées, les collectivités ont 18 mois pour préciser leurs actions dans le cadre d'une phase d'initialisation de la convention.

³ La Caisse des dépôts a recruté quatre équipes au niveau national pour appuyer 80 villes dans le cadre de ce programme.

⁴ Sur la trentaine des conventions particulières lancées avec des villes pour l'instant, les opérations portent sur des petits immeubles de 8 à 10 logements avec parfois du commerce (ce qui constitue une des nouveautés du dispositif).

⁵ Action logement finance du logement social habituellement et devra par exemple s'adapter au fait que le programme ACV aura à financer une proportion importante de logement privé. Dans le cas cité par ADENDA, Action logement mène une enquête auprès des entreprises sur les besoins de financement et de remise en état de logements pour apprentis et salariés, dans le bassin de vie.

⁶ Voir la lettre hebdomadaire : [Du côté de l'ACAD de la semaine 51 \(2018\)](#)

Les derniers engagements financiers des différents financeurs et les décisions des Comités d'engagements doivent être pris fin 2022, les réalisations pouvant s'étaler dans les années suivantes.

Un appel d'offres a été lancé par la CDC en août 2018

L'objectif est l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage et la conduite d'expertises thématiques particulières.

- Environ 80 villes bénéficient d'AMO pour la conduite de projet, de compétences de diagnostic et d'élaboration de cahier des charges.
- 4 groupements de prestataires ont été choisis pour 4 grands territoires.
 - Lot 1 : Auvergne-Rhône-Alpes, Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val de Loire – territoires ruraux, avec des problématiques d'influence des grandes villes et d'accessibilité ;
 - Lot 2 : Normandie, Bretagne, Pays de la Loire, Nouvelle-Aquitaine - territoires littoraux, caractérisés par le poids de l'économie présentielle et touristique ;
 - Lot 3 : Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse et les régions et collectivités d'outre-mer - (Martinique, Guadeloupe, Guyane, la Réunion, Mayotte) - territoires fortement contrastés sur le plan territorial (montagne/littoral), démographique et social ;
 - Lot 4 : Grand Est, Hauts-de-France, Ile-de-France – territoires à dominante urbaine et en reconversion industrielle.
- Prestations d'expertises thématiques et transversales
 - 1 Expertises transversales (juridique, financière)
 - 2 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
 - 3 Favoriser un développement économique et commercial équilibré
 - 4 Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
 - 5 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
 - 6 Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs
 - 7 Transition écologique et énergétique
 - 8 Smart solutions
 - 9 Méthodologie innovation territoriale

Un appel à projets a été lancé par le Ministère en décembre 2018 : « Réinventons nos cœurs de ville »

La démarche semble plus axée sur le patrimoine urbain et associe le Ministère de la Culture et les ABF.

La démarche a été organisée en 2 temps pour faciliter l'émergence de projets urbains innovants en centre-ville :

- 1 - AMI et sélection des villes : 18 décembre 2018 au 19 mars 2019
 - Un appel à manifestation d'intérêt est adressé à l'ensemble des 222 villes du programme. Les collectivités sont invitées à proposer d'ici mi-février 2019 un site (terrain ou immeuble) – dont elles sont en mesure d'acquérir ou de garantir la maîtrise foncière à court terme - et qui s'inscrit dans la stratégie globale de revitalisation du centre-ville.
 - La liste des villes retenues sera arrêtée en mars, après avis d'un Comité de pilotage partenarial associant les réseaux administratifs et professionnels compétents.
 - Une rencontre nationale « Innovation urbaine et cœurs de ville » se tiendra à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine le 19 mars 2019, à laquelle les 222 maires seront conviés et les villes retenues seront annoncées.

- 2 – Appels à projets locaux : après mars 2019 ...
 - Les lauréats lanceront leur propre appel local à projets et bénéficieront d'un accompagnement soutenu (technique, méthodologique et financier) de l'État et des partenaires nationaux du programme.
 - Les collectivités conduiront directement leur appel à projets et sélectionneront les offres d'opérateurs immobiliers en groupement avec des concepteurs (architectes, programmistes, paysagistes,) proposant des projets opérationnels. L'appel à projet local aura pour objectif de favoriser l'émergence de projets immobiliers liés au logement, au développement économique et commercial, tout en accompagnant fortement les politiques liées aux transitions énergétique, climatique, numérique et sociale.

Discussion

Comment les appels à projets locaux s'intègrent-ils à la procédure cœur de ville ? ADENDA fait part de son expérience : la mairie doit avoir la maîtrise foncière du ou des îlots ; ou doit s'engager à l'acquérir. Pour un appel à projet, à Douai par exemple, la mairie a acheté dans une rue commerçante, un grand bâtiment avec bureaux et logements en étage et galerie commerciale en rez de chaussée. Même opération à Valenciennes avec une vieille galerie, mais opération compliquée du fait des copropriétés nombreuses.

Ces opérations doivent servir de locomotive à la revitalisation des cœurs de villes. Les projets doivent présenter une logique d'ensemble avec leur environnement urbain. L'objectif est de sélectionner des « binômes » opérateurs/concepteurs pour lancer des projets opérationnels.

Des AO sont lancés directement par les villes dans le cadre de ce programme.

Certains avec une demande de pilotage d'ensemble de la démarche (par exemple : Dax, Bourgoin-Jallieu, Fougères...) ou mixant des thématiques (Châtellerauld : habitat + commerces).

D'autres collectivités lancent des marchés distincts, portant sur l'habitat, ou sur le commerce, ou sur l'aménagement d'espaces ou d'équipements publics.

Les conventions cœur de ville sont de nature différente ; les villes ont la possibilité d'internaliser la conduite de mission en embauchant un chef de projet (financé dans le cadre du programme) et de lancer ainsi des études sectorielles.

Discussion

Des membres de l'ACAD ont-ils déjà répondu à ce type d'appel d'offres ? Oui quelques interventions. On constate une certaine diversité dans les situations. Beaucoup de cahiers des charges sans beaucoup d'études antérieures ; des cahiers des charges imparfaits et des réflexions non abouties. Quelques lancements d'appel d'offres sont faits - non pas sur les 5 missions - mais sur un choix de missions (uniquement sur le commerce ou uniquement sur l'habitat, par exemple).

En définitive on doit se poser des questions sur le type d'intervention qui est demandée, la méthode – la philosophie – qui doit présider à une intervention d'un membre de l'ACAD. Les fiches-actions, par exemple, posent la question du niveau d'aboutissement à atteindre en terme « d'opérationnalité » : les missions sont étriquées – interventions très courtes et mal payées - mais demandent une participation très importante, longue et difficile à mettre en place. On hésite à comprendre si on est en face d'études de stratégie de revitalisation ou de faisabilité opérationnelle.

Actuellement, on peut penser que l'approche des municipales, met plusieurs de ces projets dans la situation d'études de faisabilité opérationnelles pour un effet d'annonce rapide.

Présentation des résultats du questionnaire de l'ACAD « Questions et enjeux »

Le questionnaire

L'ACAD avait envoyé un questionnaire, en décembre 2018, à tous les adhérents pour aider à construire le programme de cette matinale ; les adhérents devaient répondre aux deux questions suivantes :

1. Que pensez-vous du sujet « Quelles dynamiques construire pour revitaliser les centres villes en souffrance ? »
2. Quelle est la thématique que vous jugez prioritaire par rapport à cette question ?

Que pensent les membres de l'ACAD du sujet ?

- **(Christophe Gaucher)** - Sujet intéressant et d'actualité ...A partir des trois sujets sur lesquels il convient de travailler pour revitaliser un centre-ville :
 - Logement : rénover, restructurer ou reconstruire pour mettre à disposition des publics concernés (étudiants, retraités ...) des logements confortables et adaptés,
 - Emploi : lutter contre l'étalement urbain et ramener les emplois, en particulier administratifs, en centre-ville,
 - Espace public : aménager l'espace public pour qu'il soit agréable d'y circuler à pied et en famille pour faire ses courses, tout en traitant le problème de l'accessibilité des voitures en bordure des centres-villes.
- **(C2J Conseil)** - Sujet d'actualité, qui concerne tous les centres-villes ou presque... Donc oui, sujet important, d'autant qu'il nécessite des réflexions sur des thématiques diverses (habitat, mobilité, urbanisme, économie, ...)
- **(Commerces & Marchés de France)** - Sujet d'actualité sûrement inépuisable qui mériterait plusieurs sessions de matinales
- **(CERUR)** - Très intéressant. Rejoint les préoccupations des territoires et les sujets sur lesquels nous travaillons déjà et que nous comptons développer.
- **(FILIGRANE Programmation)** - Un bon sujet de travail, nécessaire. Nous participerons, dans la continuité de la réflexion du séminaire de janvier.
- **(SPORTNATURA-RECYKLIKO)** - Nous pouvons aussi parler des centres-villes en bonne santé et qui veulent se maintenir en forme (pas que les malades)

Les thématiques prioritaires pour les membres de l'ACAD

- **(C2J Conseil)** - La capacité à travailler en équipe sur des problématiques variées pour répondre aux questions posées par la collectivité. Et pour la question commerce, la question des freins à l'étalement commercial périphérique et sur les franges des centres-villes.
- **(Commerces & Marchés de France)** - Traiter la(les) vacance(s) (tous ses formes) – Travailler avec les locaux - favoriser les rencontres et les initiatives.
- **(CERUR)** - La question du financement (montage financier des opérations, qui finance quoi à quelle hauteur, ...), est celle sur laquelle nous bloquons le plus, alors qu'elle nous semble la clé de l'échec ou du succès de ces démarches de revitalisation. De notre côté, nous avons pas mal développé les questions urbaines et de participation des habitants, et pourrions apporter notre regard sur ces aspects.
- **(FILIGRANE Programmation)** - La question de la méthode d'intervention, en priorité, liant la gouvernance et l'ingénierie de projet.

- **(SPORTNATURA-RECYKLIGO)** - Plus-value et différenciation des centres-villes les uns par rapport aux autres et par rapport aux centres commerciaux....

Discussion

SPORTNATURA-RECYKLIGO, explicite sa réponse : nous sommes en présence d'un programme national. Nous, nous travaillons dans le domaine du tourisme et nous pensons que la différenciation et les critères qui permettent de reconnaître que nous sommes dans une ville et pas dans une autre sont primordiaux. Cet aspect dépend beaucoup de l'éventail de commerces (opticiens ou banques par exemple donnent une image différenciée des artisans et des commerçants). Mais cette problématique se retrouve également de façon très efficace pour les centres commerciaux. Qu'est-ce que le centre-ville que nous voulons revitaliser va pouvoir offrir ? Nous voyons par exemple souvent, que l'objectif c'est de pouvoir ré-ouvrir quelques devantures pour un problème à court terme d'affichage. Mais qu'est ce qui pourrait apporter une plus-value à long terme ? ... bien souvent, c'est l'aspect touristique, la bonne ambiance et le bien-être qui peut apporter cette plus-value.

Adenda - Delphine FARDOUX, confirme que le travail se focalise trop souvent sur la problématique des boutiques de centre-ville. Le problème est plus global et concerne le logement et l'emploi d'une part et l'attractivité extrême de l'accueil offert par les centres périphérique. Le marketing territorial est la clé du succès de ces problématiques.

François BAUDUIN : les habitants doivent ressentir leur ville et leur centre-ville, comme « un chez soi » dans lequel il se sentent bien et n'aient pas envie de voir ailleurs. Et inversement les habitants d'ailleurs doivent avoir envie de venir pour changer de décor dans une ambiance même si c'est pour acheter la même chose qu'ailleurs. Ce n'est pas forcément être « mieux », c'est être ailleurs (le décor va changer, on va en profiter)

Bénédicte de Lataulade : le lien géographique avec la métropole d'une ville moyenne doit être exploré ainsi que la façon dont le maillage territorial fonctionne.

Delphine FARDOUX : dans la région des Hauts de France, par exemple, le réseau des villes moyennes - Douai, Valenciennes - est très important et en propre concurrence en même temps qu'avec Lille. Il faut valoriser qu'ils n'ont pas la même ambiance et leur propre spécificité.

À Cavaillon, tous les week-end les habitants partent à Avignon car il n'existe même pas de commerce de périphérie.

Karine RUELLAND : le paysage et l'architecture sont également fondamentaux. Les ambiances urbaines - la qualité des espaces publics, le traitement des rues, la conception des bâtiments - sont à prendre en compte par rapport à ces questions.

Yasmine GRANDI : l'aspect animation/culture, n'est pas traité par ce processus sauf à le rapprocher des « équipements et services publics ».

URBA 4D - Marie Paule BOURGEADE, pose la question des liens qui peuvent être établis avec le processus « Territoires d'industrie ». Les sites labellisés, qui correspondent essentiellement à des villes moyennes, recevront un effort de 1,3 milliard d'euros, issus pour une grande part de programmes préexistants en matière de formation, d'innovation, d'infrastructures numériques... Les régions seront aux commandes pour animer ces "contrats de projet territorial industriel", les premiers étant prévus pour le mois de mars⁷.

Yves JULOU : certaines villes se « spécialisent » ; toute ville n'a pas forcément vocation à pérenniser toutes ses activités.

Territoires autrement - Cécile BOUCLET : il y a toujours des énergies et des gens qui entreprennent ; le problème c'est la conduite de projet. Cette conduite n'est pas facile à mettre dans les mains du maire, il n'a pas forcément les mains libres du fait des clivages locaux. Il faut savoir accepter qu'il y ait parfois un décroissement de la population, il faut savoir accepter de démolir et être conscient que ce ne sera pas comme avant. Mais il y a toujours un potentiel. Le travail de concertation ne se fera pas avec l'ensemble de la

⁷ Voir dans la lettre [Du côté de l'ACAD semaine 48 2018](#) : « Les régions pilotes des 124 territoires de reconquête industrielle »

population, mais plutôt par un « tricotage » avec l'ensemble des porteurs de projets, avec ceux qui ont envie et sont capables de faire. Nous n'aurons pas forcément les promoteurs, mais par contre il y aura tout de même des investisseurs

Adenda - Delphine FARDOUX : il faut lutter contre le « avant c'était mieux ». Souvent il y a « trop de commerces » ; oui, il y aura des fermetures, mais ça n'est pas grave, on fera plus de qualité. A Douai, nous avons proposé d'abandonner un espace sur grand boulevard moins attirant pour se concentrer sur un autre lieu plus esthétique et accueillant. Avoir de nouvelles ambitions adaptées aux évolutions du temps et de son environnement.

Au total, il semble encore difficile de qualifier avec certitude l'ensemble de cette action au vu des quelques contrats que nous connaissons. Stratégie territoriale, catalyseur ? Moyen de tester une politique locale rapidement avant des échéances électorales ? Moyen pour l'État d'engager visiblement le maximum de financement pour acter une relance de la politique. Le lancement est urgent, les travaux suivront.

Thierry DASTARAC - La participation de la population à l'élaboration de ces projets d'aménagement consiste-t-elle à expliquer aux gens ce qu'il sera bon pour eux de faire et y a-t-il réellement un remodelage avec des comités de quartiers ou de tel ou tel comité environnemental ?

Adenda - Delphine FARDOUX : non ; bien au contraire. Nous avons un rôle d'experts qui présente les choses et explique les enjeux. À Valenciennes, tout le monde a travaillé sur ces enjeux pour aboutir après discussions à des solutions sur lesquelles ils s'accordent.

Thierry DASTARAC - Mais les délais laissent-ils la place à cette co-construction ?

Adenda - Delphine FARDOUX : il est difficile de généraliser. On voit tout de suite à la lecture du cahier des charges les contraintes liées à la concertation ou pas. Dans le flou, ceux qui veulent faire beaucoup essaieront de faire beaucoup, les autres peut-être pas. Ceci dépend bien sur des circonstances et de la gouvernance locales. Rien n'est obligatoire.

L'ACAD dans ce dispositif ?

Lors de la dernière réunion de préparation du 22 janvier, l'idée avait été avancée de créer un Groupe de travail autour de ces questions de Cœur de Ville, pour faire émerger des problématiques communes aux consultants de l'ACAD et être porteur éventuellement de questions ou de propositions auprès des parties prenantes de cette politique.

Adenda - Delphine FARDOUX : nous craignons par exemple que Retail & Connection⁸ (SNCF) ou EPARECA⁹ répondent systématiquement en concurrence avec nos actions.

Marie Paule BOURGEADE : La question du prix des études ; elles se situent entre 30 000 € et 100 000 €. Le budget alloué par l'ANAH et la Caisse des dépôts est de 25+50=75 millions d'euros.

Lorraine RIST : la composition de l'équipe en groupement est à bien jauger : des généralistes ou des spécialistes à doser pour ne pas décevoir la maîtrise d'ouvrage mais en même temps ne pas s'encombrer de trop d'intervenants. Certaines demandes ne doivent pas forcément déclencher la présentation de spécialités pointues (une demande dans le cahier des charges sur la mobilité par exemple ne nécessite pas forcément de spécialiste si on dispose d'études d'années récentes).

⁸ Voir sur internet : [Plaque Retail & Connexions SNCF](#)

⁹ Voir sur le site : epareca.org/je-suis-une-collectivite/ « Je suis une COLLECTIVITÉ - Votre territoire est en politique de la ville ou relève du plan gouvernemental Action Cœur de Ville ? Vous souhaitez y redynamiser l'activité commerciale et/ou artisanale ? EPARECA, établissement public national, peut vous accompagner, depuis les études préalables jusqu'à l'exploitation de vos locaux commerciaux et artisanaux. »

Adenda - Delphine FARDOUX : la fiche action doit pouvoir également déclencher des études plus ciblées. Les 18 mois doivent permettre d'établir ce diagnostic qui déclenchera d'autres études précises, lorsqu'il y a un manque.

De façon consensuelle les participants à la matinale pensent qu'il est possible de défendre une approche pluridisciplinaire de l'intervenant, plutôt qu'une pléthore d'intervenants spécialisés.

Territoires autrement – Cécile Bouclet : pour un certain nombre de villes, l'enjeu important n'est pas de construire du logement, car il y a surabondance de logements. La question de ce qui fait l'animation - équipements, culture, commerces, cadre de vie - reste toujours centrale, et la question se pose de savoir si on est en présence d'une « démarche d'archi-urba ». Ça n'est pas certain ... ; peut-être plutôt de programmation ...

- La consultation de la Caisse des Dépôts et Consignation
 - Combien d'adhérents ont répondu à la consultation de la CDC ?
 - Dans quel type de groupement ?
 - Combien ont été retenus ?
- Les consultations des villes
 - Quelles expériences ont les Acadiens des consultations lancées par les villes dans le cadre du programme ACV ?
 - Quelles remarques faire sur les cahiers des charges ? Sur les compétences demandées ? Sur les délais ? Sur les prix ?
- Les enjeux pour l'ACAD
 - L'ACAD a-t-elle un point de vue à émettre et peut-elle porter sa voix au niveau du CGET ou de la CDC, en participant à des groupes de travail ?
 - Partager les réflexions sur les consultations et les cahiers des charges ?
 - Sur l'organisation des groupements ?
 - L'adéquation du groupement des compétences demandées et du prix ?
 - Qu'attendre d'un groupe de travail interne sur ce programme ACV ?
 - Établir les questions
 - Élaborer un point de vue
 - Se faire représenter au Ministère

Conclusion de la matinale

- Il est décidé de faire un point en fin d'année, quand le dispositif sera plus mature.
- Entretiens, il pourrait être intéressant de planifier un voyage de l'ACAD dans une ville qui poursuit cette problématique Cœur de ville, de visiter les lieux et de rencontrer les parties prenantes de cette démarche. Douai et/ou Valenciennes et/ou Mulhouse sont évoqués. Adenda pourrait appuyer cette démarche pour un déplacement à DOUAI au cours des mois de novembre ou décembre.
- L'élaboration d'une fiche de « type Petrus » est envisagée : un condensé, des points de vigilance et des préconisations. Rendre ce travail visible servirait l'objectif de notoriété de l'ACAD autant que le service rendu aux adhérents. La diffusion pourrait concerner en premier lieu, les 222 territoires, les ministères, les organismes financeurs, Caroline Cayeux la maire et présidente de l'agglomération de Beauvais.
- La fabrication de cette fiche sera faite le plus rapidement possible, à partir du présent compte-rendu, par un Groupe de travail : Marina Brodsky, Delphine Fardoux, Marie-Paule Bourgeade.
- Voir la possibilité de se faire inviter à la Cité de l'Architecture pour assister à la rencontre nationale « Innovation urbaine et cœurs de ville » qui se tiendra le 19 mars 2019 et au cours de laquelle les villes retenues pour l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville ». Yves Julou se charge de la démarche.

ANNEXE : Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)

Voir également les lettres :

* [Du côté de l'ACAD semaine 43 2018](#)

* [du côté de l'ACAD semaine 10 2019](#)

La loi ELAN crée les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) qui ont vocation à remplacer les Opérations de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés (ORQAD) qu'elle supprime dans le même temps.

L'objet de l'ORT est plus large que celui de l'ORQAD et concerne aussi bien les logements et commerces que le tissu urbain. Ce nouveau dispositif vise à répondre au constat de perte d'attractivité d'un grand nombre de centres-villes.

Il vient donner un cadre juridique au plan gouvernemental intitulé « Action Cœur de Ville » dont 222 villes de taille moyenne doivent bénéficier.

Les grands principes

- Objet
 - Modernisation et adaptation
 - Logements + commerces + tissu urbain
- Objectifs
 - Projet global de territoire = urbain + économique + social
- Membres
 - État
 - EPCI
 - Tout ou partie des communes membres de l'EPCI
 - Établissement Public de l'État
 - Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de participer à la réalisation d'opérations (SAUF si potentiels conflits d'intérêts)
- Périmètre
 - Défini par la convention
 - Peut-être multi-sites
 - Comprend obligatoirement le centre-ville de la commune principale du territoire

Le contenu de la convention ORT

- Un volet OPAH
 - L'ORT comprend tout ou partie des actions contenues dans une OPAH (cf. [Code de la construction et de l'habitation - Article L303-1](#))
 - Lorsqu'elle comprend toutes les actions de cet article, elle constitue une OPAH
- Tout ou partie des actions suivantes
 - Intervention immobilière et foncière pour la revalorisation d'îlots d'habitat dégradé
 - Plan de relogement et d'accompagnement social des occupants
 - Dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne
 - Transition énergétique du territoire
 - Projet social (dont mixité sociale, adaptation à la perte d'autonomie...)
 - Actions ou opérations d'aménagement avec prise en compte des commerces de centre-ville (accessibilité, desserte, mobilité et localisation)
 - Modernisation ou création d'activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles
 - Création, extension, transformation, reconversion, de surfaces commerciales ou artisanales
 - Engagements en matière de modification du PLU/PLUI
 - Droit de préemption urbain renforcé

- Droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux, terrains objets de projets d'aménagement commercial

Les conséquences de l'ORT sur l'aménagement commercial

Par un arrêté préfectoral, l'ORT crée un mécanisme de suspension pour 3 ans de l'enregistrement et de l'examen par la CDAC des projets de création de surface commerciale de plus de 1000 m² :

- Situés sur le territoire de communes signataires ou non signataires mais membres de l'EPCI signataire
- Situés sur l'ensemble du territoire de la commune (dans et hors secteurs ORT)

L'avis du Conseil d'État du 29 mars 2018

Le Conseil d'État a émis des réserves :

- Les mesures proposées ne semblent pas adaptées au traitement du problème : les surfaces des commerces de centre-ville sont très souvent inférieures à 1000 m².
- La suspension qui concernerait les surfaces commerciales hors centre-ville « risque d'avoir pour seul effet de renforcer la situation de grandes surfaces déjà en place dans les zones périurbaines ».
- « Tous les projets en zone périurbaine n'ont pas nécessairement un effet négatif sur les centres »
 - La mesure semble disproportionnée par son caractère général.
 - Atteinte excessive à la liberté d'entreprendre : nécessité de prévoir une décision au cas par cas.