

Action Cœur de Ville Voyage d'étude à Douai - 20 janvier 2020

CR rédigé par Y Julou le 30 janvier 2020

Lors de la matinale de l'ACAD du 5 février 2019 consacrée au programme Action Cœur de Ville, il avait été décidé de prolonger cette présentation par une visite de site. Le bureau d'études ADENDA, basé à Lille, avait proposé de monter une visite à Douai, ville qu'ils avaient accompagnée dans la définition d'un programme de revitalisation de leur centre-ville.

17 personnes de l'ACAD ont fait le déplacement, dont Léa Busselez d'Adenda, et ont été reçues par Frédéric Chéreau, Maire de Douai, Daniel Sellier, 1^{er} maire adjoint, Jacques Nowak (Directeur de Cabinet), Grégory Leplan (DGS), Sébastien Palmiotti, développeur de centre ville, le directeur des bâtiments publics, et un urbaniste de la ville.



La journée s'est passée en 2 temps : présentation du projet de revitalisation du centre ville et débat le matin, visite de quelques sites emblématiques l'après-midi.

La démarche engagée

Peu de temps après son élection en 2014, consciente du mouvement de fuite des habitants, des emplois et du commerce hors du cœur de ville, la nouvelle équipe a engagé une réflexion sur la centralité. Si la question du commerce semblait première, le problème ne pouvait être traité que de manière plurielle, en jouant sur l'ensemble des paramètres de l'attractivité, mais aussi en associant toutes les parties prenantes susceptibles de détenir une part de la solution. Un travail portant sur l'animation, le cadre urbain et le commerce a rapidement été engagé.

Pour rassembler l'ensemble des acteurs nécessaires et définir une stratégie commune, des Assises de l'attractivité ont été mises en place en 2016, qui sont devenues, en 2018, le comité de pilotage du projet « Action cœur de ville », lorsque Douai a rejoint ce dispositif.

Un premier diagnostic a été posé en interne qui a débouché sur un cahier des charges de consultation pour le recrutement d'une équipe devant accompagner la démarche de la Ville et la définition d'un programme d'action.

Adenda (urbanisme commercial) s'est associé à Co-entreprise, pour la communication et l'animation de la démarche, et à 6t pour les déplacements.

L'étude a été menée entre septembre 2017 et juin 2018. Cette démarche a donc été engagée avant le lancement du programme ACV et a permis à la ville de s'inscrire très tôt dans ce cadre. Le budget de cette étude était d'environ 100 000 €, cofinancée par tiers par la CDC, la Région et la ville.

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU a été lancée séparément, attribuée à Citémétrie, également adhérent de l'ACAD.



Les particularités de la démarche

- La ville ayant déjà posé un premier diagnostic en interne, n'était pas tant à la recherche d'un prestataire d'étude que d'un partenaire pour les accompagner dans la définition d'un projet et surtout pour entraîner les habitants et les commerçants dans une dynamique de projet.

- La ville a « pris le risque » de retenir une équipe jeune, peu référencée, proposant une méthode de travail originale basée sur :

- Des visites de villes ayant engagé des actions de reconquête de leur centre (Mulhouse et Nancy), associant pendant 2 jours le maire, des élus, des responsables de service, des représentants de commerçants et d'habitants
- Une démarche « anthropologique » basée sur la constitution de binômes allant observer pendant 2 mois le quotidien d'autres personnes dans différents métiers et s'engageant à restituer leurs observations pour aboutir à la constitution d'un diagnostic partagé

- La maîtrise d'ouvrage s'est montrée particulièrement ouverte sur les méthodes, désireuse d'innovations dans la démarche, disponible (le Maire étant personnellement engagé dans cette démarche). Elle a mis en œuvre un décloisonnement des services dans une petite équipe fonctionnant en « commando » sous l'impulsion du DGS.

Le débat faisant suite à la présentation de cette démarche fait état du grand étonnement des participants face à cette ouverture de la maîtrise d'ouvrage, la cohésion d'équipe, le travail en bonne intelligence avec les prestataires et la convivialité dans laquelle cette démarche a été menée. En résumé, des « conditions de rêve » que les consultants présents disent ne jamais rencontrer.



L'Action cœur de ville aujourd'hui



Nous avons visité quelques actions emblématiques du renouveau du centre ville présentées par le développeur de centre ville recruté en 2018 : aménagement de la rue de la Mairie, d'un square, relocalisation du Furet du Nord (grande enseigne régionale de librairie) dans un espace acquis et remis en état par la Ville, création d'un restaurant gastronomique dans un bâtiment racheté par la ville...

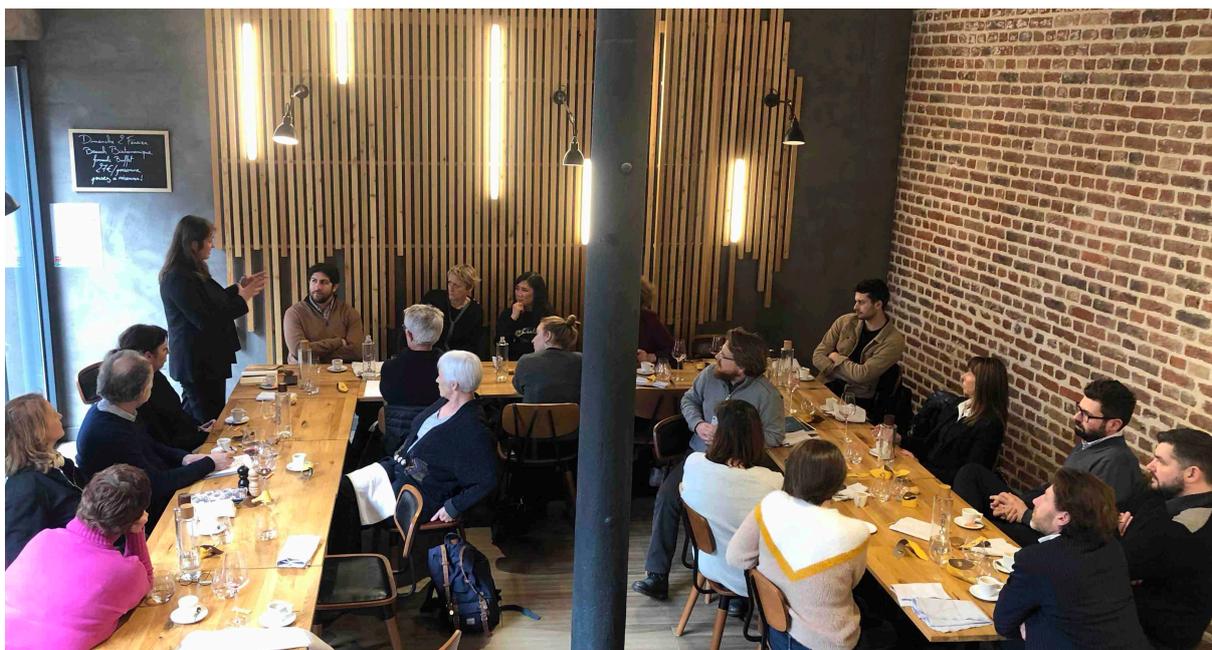
La maîtrise foncière réalisée par la ville dans les premières opérations marque le pas aujourd'hui pour des opérations de plus grande ampleur. L'EPARECA et l'Établissement Public Foncier Régional prennent aujourd'hui le relais pour la conduite d'études et le portage de gros projets. De même la CDC assiste la Ville dans la réflexion sur la mise en place d'un opérateur de type EPL ou SPL pour mener à bien des opérations complexes sur des îlots entiers ou des cœurs d'îlots.

L'action sur l'habitat dégradé et la reconquête des logements vacants va être entreprise dans le cadre d'une OPAH RU dont la consultation pour la désignation d'un opérateur devrait être lancée au 1^{er} semestre 2020.

La restructuration de l'ancienne caserne de Caux d'une emprise de 2,5 ha dans le périmètre ACV est à l'étude.

Exposé des dispositifs Action Logement au cours du déjeuner

L'ACAD avait donné l'opportunité à Action Logement de pouvoir participer à cette journée ; Mathilde Tournaux (Action Logement à Lille) est venue en fin de déjeuner nous présenter les dispositifs.



Elle nous a laissé des documents de présentation des différents dispositifs que vous trouverez en pièces jointes :

- Plaquette de présentation d'ACV
- Fiches de description à destination des investisseurs privés et des collectivités locales
- « Fiches produits ACV » : pour le parc locatif privé, le parc locatif social et intermédiaire et l'accès social à la propriété
- Un livret de quelques opérations déjà financées
- La liste des référents ACV chez Action Logement par région
- Le lien vers le dispositif PIV pour la rénovation énergétique : <https://www.actionlogement.fr/aide-renovation-energetique> <<https://www.actionlogement.fr/aide-renovation-energetique>>
- Et celui pour rénover les salles de bain (aide à l'adaptation du logement au vieillissement) : <https://www.actionlogement.fr/aide-adaptation-du-logement-au-vieillissement> <<https://www.actionlogement.fr/aide-adaptation-du-logement-au-vieillissement>>

