



# Lancement de l'appel à projet « Réinventons nos coeurs de ville »

Note de cadrage

## 1- Rappel des objectifs

Les objectifs de cette consultation sont les suivants :

- **accompagner** et illustrer la stratégie du programme Action Cœur de Ville (ACV) ;
- **mettre en lumière le potentiel** des villes moyennes pour mobiliser l'ensemble des acteurs : partenaires, financeurs, opérateurs, concepteurs et investisseurs, ainsi que les habitants ;
- susciter un nouvel **intérêt de la part des professionnels** de la production de la ville ;
- **associer les acteurs locaux** : élus, acteurs économiques et financiers, aux différentes échelles territoriales.
- **susciter et valoriser des démarches innovantes**. Les innovations devront porter sur l'adaptation au changement climatique et la constitution de centres villes plus inclusifs et performants.

En particulier, cette consultation doit :

- **faire émerger des exemples de bonnes pratiques, pour en dégager des enseignements au niveau national ;**
- **aboutir à des projets immobiliers opérationnels ;**
- **prioriser les interventions sur les volets habitat, développement économique et commerce** au sein des 5 axes du programme ACV.

## 2- La forme de la consultation

Il est proposé **une consultation nationale** «Réinventons nos cœurs de ville» piloté par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Cette consultation prend la forme d'un label et **se déclinera par des Appels à projets locaux pilotés par les villes, et sous leur maîtrise d'ouvrage, avec le soutien de l'EPCI.**

**Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, le ministère de la Culture et les partenaires du programme ACV (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) :**

- fixeront le calendrier général ;
- mettront à disposition des villes une **boîte à outils « Appel à Projets »**: règlement de consultation, grille d'analyse des offres opérateurs, trame de dossier de candidature des opérateurs, note juridique sur les frontières de la commande publique, projets d'actes juridiques. Les villes seront libres d'adapter ces documents. Certains invariants pourront être fixés par le ministère de la cohésion des territoires et ses partenaires comme la dominante des projets (habitat/développement économique/commerce), certaines compétences attendues chez les opérateurs, etc.
- mettront en ligne un **espace dédié à la consultation** au niveau national ;
- accompagneront les villes dans l'analyse des projets des opérateurs via la **mise à disposition de ressources en ingénierie ;**



- centraliseront les retours d'expérience des villes et les bonnes pratiques ;
- participeront aux jurys de sélection à titre d'experts ;
- pourront mobiliser des financements dans le cadre du programme ACV pour accompagner économiquement les projets lauréats sur des innovations.

#### **Les villes retenues pour participer à la démarche :**

- organiseront un appel à projets local sur leur territoire, sous le label Réinventons nos cœurs de ville, dans le respect du calendrier général et des orientations de ACV ;
- arésideront les jurys de sélection des opérateurs ;
- adapteront les documents types fournis dans la boîte à outils (règlement de consultation, critère de sélection, grille d'analyse, dossier de site, etc.) ;
- analyseront les offres des opérateurs, avec le soutien de l'Etat et ses partenaires ;
- seront les interlocuteurs des opérateurs souhaitant candidater, notamment pour répondre à leurs questions et organiser d'éventuelles visites.

Ces **Appels à Projets locaux seront à destination de groupements pluridisciplinaires menés par des opérateurs immobiliers** (promoteurs, investisseurs, EPL, OLS, architectes urbanistes, programmistes, start-up, exploitants, paysagistes, etc.).

Ce type de consultation se concrétisera à travers un **contrat de cession de terrain/bâtiment** ou de mise à bail entre des opérateurs privés et les collectivités. Il ne s'agit pas de projets réalisés dans le cadre d'une commande publique et régit de ce fait par le code des marchés publics, mais la réalisation de projets privés.

Précisément, il est proposé un Appel à Projets **en deux tours** pour permettre de :

- graduer le niveau d'engagement et de mobilisation des partenaires et des opérateurs ;
- prévoir des temps d'échanges entre les opérateurs, les collectivités et les partenaires, de manière à sécuriser la concrétisation de projets immobiliers et innovants ;
- séquencer le rythme de l'Appel à Projets et favoriser une communication progressive des acteurs locaux et nationaux.

### **3- Le choix des sites**

**Les 222 villes du programme ACV seront appelées à se manifester pour proposer une candidature à Réinventons nos cœurs de villes.**

Ceci étant dit, il est proposé de séquencer cette consultation en plusieurs éditions, dont la première serait lancée à l'automne 2018 afin de sélectionner **un panel d'une dizaine de villes.**

La sélection des sites/Villes s'effectuera sur un ensemble de critères à préciser relatifs à :

- **la ville candidate** : une diversité de villes en métropole et en outre-mer sera recherchée, représentatives en termes géographique, démographique et avec des problématiques territoriales variées.
- **la maturité du projet de Ville** : expression du projet de territoire, portage politique ambitieux, ressources et ingénierie locale mobilisables.
- **les caractéristiques du site** : maîtrise foncière assurée par la collectivité ou ses partenaires, taille du site en cohérence avec les enjeux locaux sans restriction en m<sup>2</sup>, morphologie et potentialités du site (volume de surfaces développable) permettant de développer des projets avec un équilibre économique, localisation du site en cœur de ville, un niveau acceptable de contraintes techniques et urbaines, souplesse et cohérence de la réglementation locale (PLU) avec l'objet de la consultation, etc.

Ces critères liés au site et à la maturité du projet de Ville permettront de s'assurer de **l'attractivité des sites** pour les opérateurs, ce qui nécessitera d'être sélectif dans le choix des Villes qui souhaiteront participer à cette première édition.

Cette première édition de l'Appel à Projets doit présenter un panel de sites suffisamment variés pour susciter des réponses d'opérateurs.

Il sera demandé à chacune des Villes candidates de présenter un site au maximum.

#### 4- Les ressources mobilisables envisagées

Afin d'appuyer les Villes dans l'analyse des groupements opérateurs, sera mis en place un pool d'instructeurs nationaux qui pourront mettre au service des Villes leur expertise en complément de la leur. Ce pool d'instructeurs pourra mobiliser :

- le PUCA ;
- les architectes paysagistes de l'Etat ;
- les services du CEREMA ;
- les CAUE ;
- des experts des partenaires financiers (Action Logement, CDC, ANAH).

Un recensement précis des ressources mobilisables est actuellement en cours au sein du Ministère de la Cohésion des Territoires et ses partenaires.

#### 5- Le dispositif de pilotage

Le ministère de la Cohésion des territoires, le ministère de la Culture et les partenaires du programme ACV (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) sont les organisateurs de la consultation au niveau national.

Deux niveaux de pilotage à l'échelle nationale pour l'ensemble de la démarche sont proposés :

##### -COPIL

Mission : instance stratégique et opérationnelle, il construit la méthode et décline les orientations stratégiques en feuille de route opérationnelle. .

##### -COPIL Partenarial

Mission : entérine les fondamentaux de la consultation et sélectionne les villes retenues pour la première session de l'Appel à Projets après instruction par le COPIL et avis du comité régional d'engagement.

Localisation : Paris

Fréquence : novembre 2018 et février 2019.

Une fois les sites retenus, deux instances de pilotage additionnelles sont préconisées :

##### -Le Comité des villes

Mission : les villes retenues sont réunis aux étapes clés de l'Appel à Projets pour partager la feuille de route, les retours d'expérience et les bonnes pratiques: au lancement des Appels à projets, au moment de la réception des manifestations d'intérêt, au moment de la réception des offres finales.

Composition : membres du COPIL, collectivités sélectionnées, experts associés.

Localisation : Paris.

Fréquence : trois fois en 2019.

##### - Les jurys de sélection locaux

Mission : ils se réunissent dans chaque ville choisissent les opérateurs puis le lauréat.

Composition à définir sur la base du principe suivant : présidence des villes, un noyau central représentant les instances nationales accompagnés de représentants locaux ad hoc à définir par les villes.

## 6- Calendrier

Le calendrier se décomposerait en deux temps : 1/ l'Appel à candidature des Villes souhaitant intégrer la démarche (octobre-décembre 2018) et 2/ l'Appel à Projets, à destination des opérateurs privés souhaitant répondre sur les sites proposés par les Villes (février - décembre 2019).

### Temps 1

#### Appel à candidature des villes

**Début décembre 2018** Lancement et annonce de la démarche auprès des 222 Villes du programme ACV.

**Mi-février 2019** Remise des dossiers de candidature des Villes.

**Mars 2019** Sélection des sites.

**Mi-mars 2019** Annonce des Villes retenues, lors d'un évènement à la Cité de l'architecture.

**Fin Mai 2019** date butoir d'établissement des documents de la consultation pour les Villes retenues, sur la base de la boîte à outils « Appels à Projets » fournie par l'Etat et les partenaires financiers du programme.

### Temps 2

#### Les appels à projets locaux

##### > Tranche 1 : Manifestation d'intérêt des opérateurs

**Juin 2019** Lancement de l'Appel à Projets.

**Septembre 2019** Remise des manifestations d'intérêts des opérateurs privés.

**Octobre 2019** Analyse des manifestations d'intérêts.

**Novembre 2019** Tenue des jurys.

**Décembre 2019** Annonce des opérateurs appelés à déposer une offre.

##### > Tranche 2 : Offres des opérateurs sélectionnés

**Avril 2020** Remise des offres des opérateurs.

**Mai 2020** Analyse des offres.

**Juin 2020** Tenue des jurys.

**Juin/juillet 2020** Annonce des Lauréats.