



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Présentation du programme

Action Cœur de Ville





Présentation du programme et des documents d'appui

**01****Objectifs et organisation générale du programme****Les outils du programme****02****03****La gouvernance des projets****Focus sur l'initialisation du programme en régions****04**



1

**Objectifs , bénéficiaires, et
organisation générale du programme**

Objectifs du programme : rendre plus attractifs les centres des villes moyennes et faciliter la réalisation des projets

Aider les villes moyennes à résoudre les dysfonctionnements identifiés et créer les conditions d'une redynamisation durable du cœur de leur agglomération en :

- confortant/attirant les ménages dans les logements en centre-ville
- redonnant de la force au tissu commercial et économique
- favorisant la mobilité professionnelle pour développer l'emploi dans les entreprises du territoire
- améliorant la qualité de vie
- favorisant l'innovation et l'expérimentation

Simplifier les procédures en :

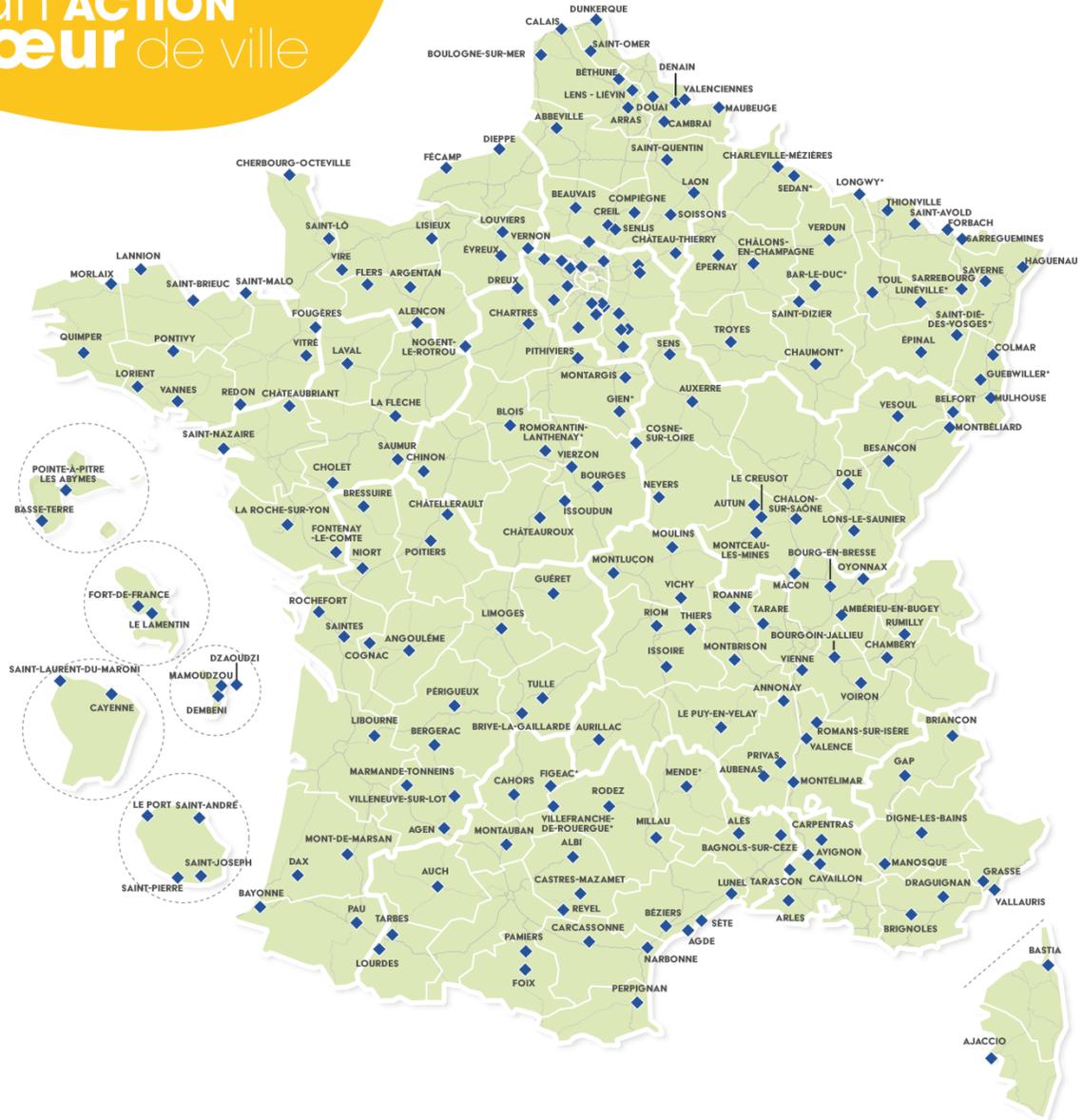
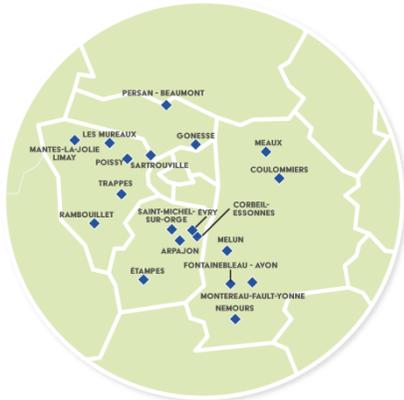
- mutualisant / coordonnant les outils réglementaires et les dispositifs existants
- mobilisant de concert les différents échelons de l'Etat, les collectivités et les partenaires de l'action publique par une gouvernance se rapprochant du « mode projet » ;
- fiabilisant et accélérant la réalisation des projets par une gestion plus efficace des besoins en cofinancements.



222 villes du plan ACTION cœur de ville



ÎLE-DE-FRANCE





Un approche globale

- Apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées pour (re)dynamiser les cœurs de ville
- Réalisation d'un diagnostic multiscalaire et d'un projet ciblé sur le cœur de ville



Modularité

- Stratégie de projet cohérente décrite dans une convention cadre et partagée avec les partenaires
- Des actions formalisées sous forme de fiches complétant progressivement la convention



Subsidiarité

- Pilotage du programme assuré principalement au niveau local, puis au niveau régional et enfin au niveau national
- Niveau de prescription/formalisme du programme volontairement réduit



Rapidité

- Premières actions dès la phase d'initialisation
- Phase d'initialisation ne pouvant excéder 18 mois à compter de la signature du contrat



Evaluation : des indicateurs de moyens et de résultats

Un projet global de redynamisation, décliné selon des axes thématiques et transversaux

Préalable = formulation d'une **stratégie globale et partagée du développement de la centralité de l'agglomération.**

Déclinaison suivant 5 axes thématiques pour traiter des problématiques essentielles à la revitalisation des centres-villes qui devront être **déclinés dans le diagnostic et le projet :**

- **Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**
- **Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
- **Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**
- **Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**
- **Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs**

3 sujets transversaux à intégrer dans tous les projets : **l'innovation, le numérique et l'animation des centres-villes.**

Des possibilités d'intégrer d'autres thèmes en fonction des problématiques locales.

Une démarche concertée mobilisant un grand nombre d'acteurs et de moyens

COMMUNES/ EPCI BENEFICIAIRES

Les grands partenaires nationaux du programme, présents à tous les stades du projet, en national et localement

- L'Etat (préfets et services déconcentrés)
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- L'ANAH
- Action Logement
- L'ANRU

Les Régions et les Départements

dont les modalités de participation seront à définir selon leur volonté d'engagement et en fonction des politiques menées par chacune d'elles,.

D'autres partenaires publics et privés mobilisables sur certains aspects du projet :

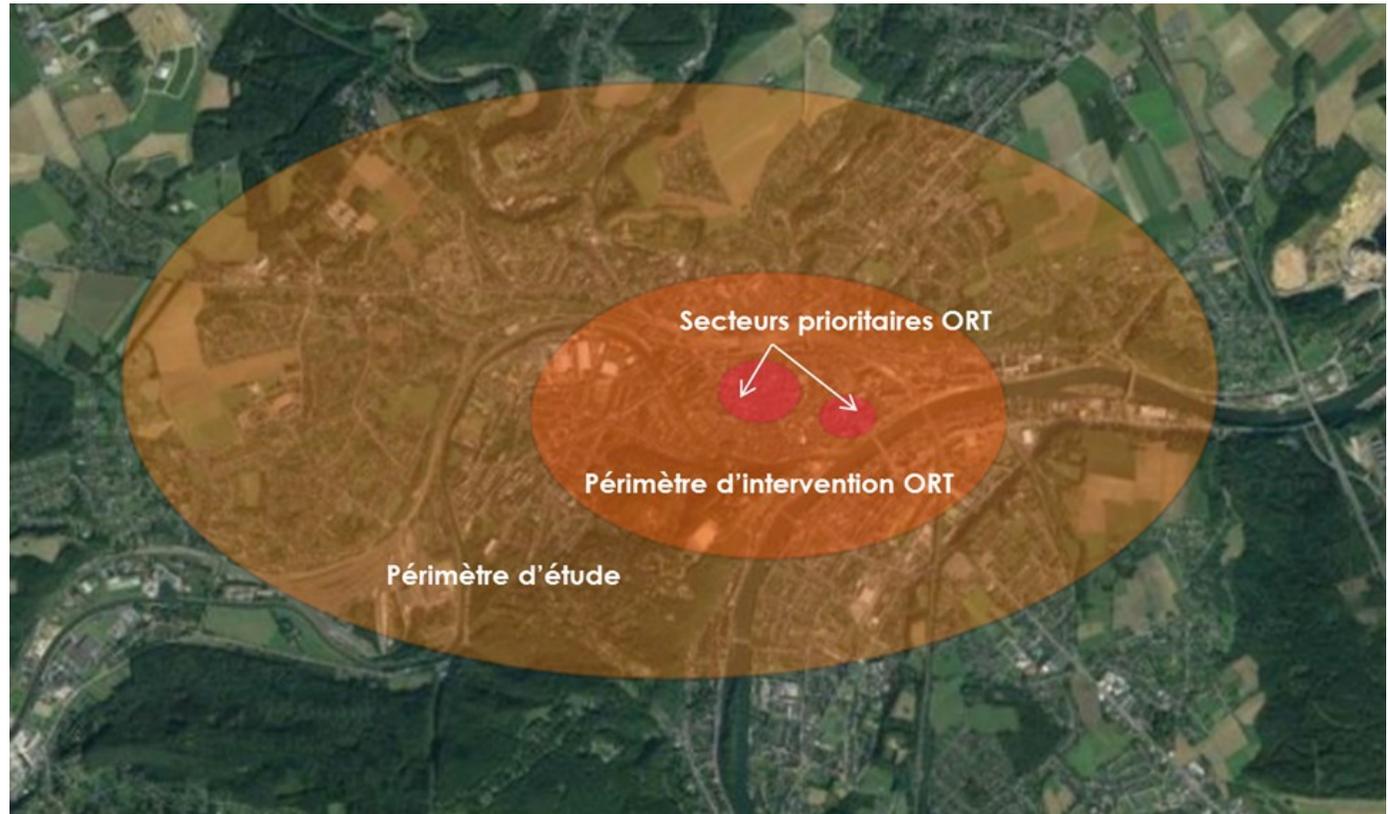
- Les chambres consulaires
- Les agences et établissements publics : CEREMA., ADEME, EPF, EPA, EPARECA,
- Les agences d'urbanisme
- La Poste, SNCF, ...
- des fédérations ou associations en lien avec les objectifs du programme comme l'USH.
- des entreprises privées

3 périmètres imbriqués pour allier pertinence du projet et focalisation des moyens

Périmètre d'étude =
échelle du diagnostic et sur
laquelle doit être pensée la
stratégie territoriale

**Périmètre du projet
/d'intervention** (futur
périmètre ORT)

**Secteurs d'intervention
prioritaires** = concentration
des moyens et des
investissements avec
dérogation de certaines
règles de droit commun.



Un programme rythmé par une convention modulaire s'adaptant à la vie des projets et aux enjeux locaux

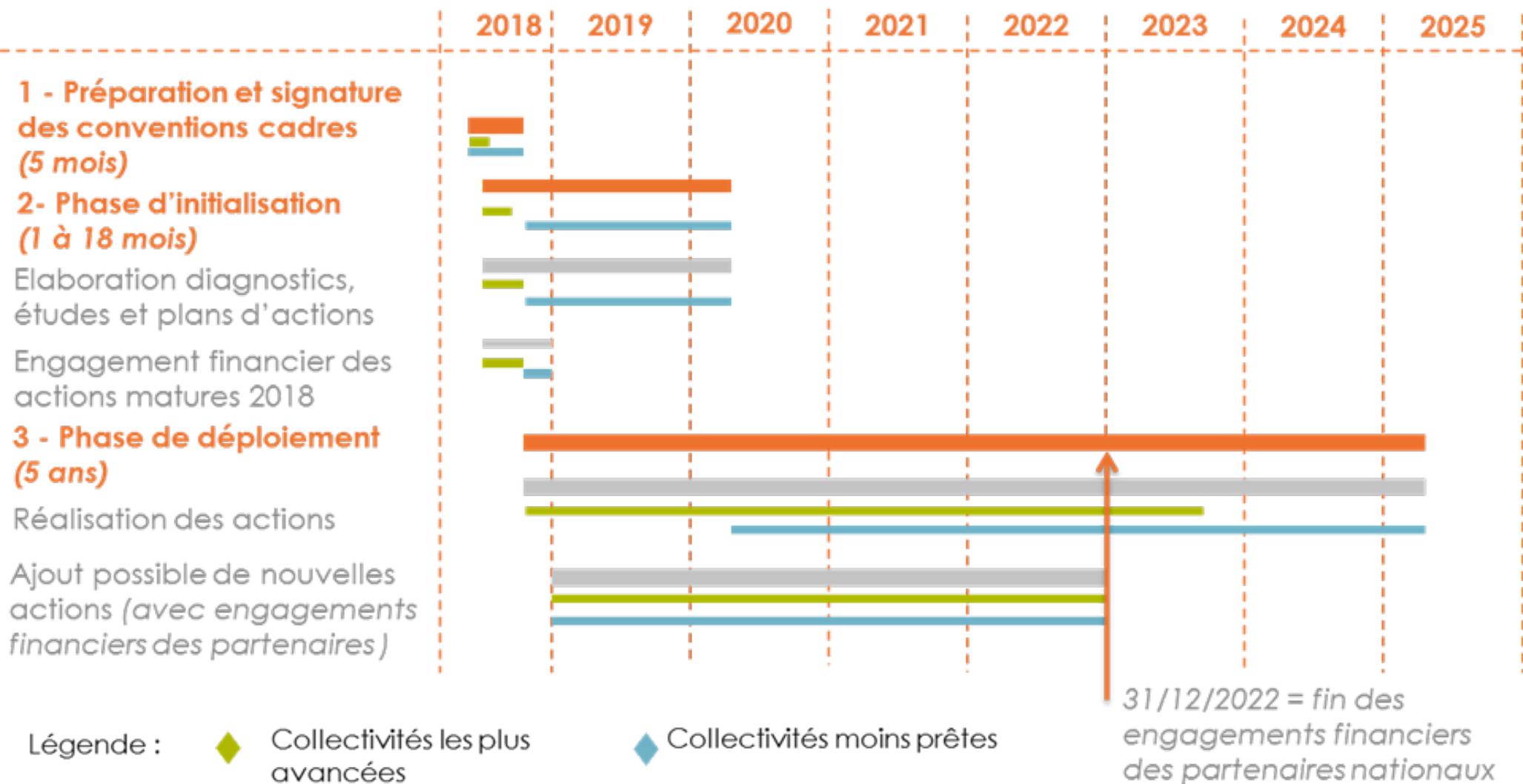
Une convention-cadre pluriannuelle structurée en deux phases

- Convention-cadre initiale : exposé des enjeux et des objectifs, partenaires, lancement /compléments d'études et engagement des actions matures dès 2018.
- Avenant : approbation du diagnostic, du projet stratégique et lancement du plan d'actions.

Une convention vivante et modulaire

- Complétée à l'issue de la phase d'initialisation par la description du projet (stratégie globale, plan d'actions, calendrier et budget) par un avenant (signé au plus tard le 31 mars 2020);
- Complétée par les fiches actions au fur et à mesure de leur formalisation signées par les partenaires impliqués ;
- Co-signée par la ville centre et l'intercommunalité et les partenaires du programme .

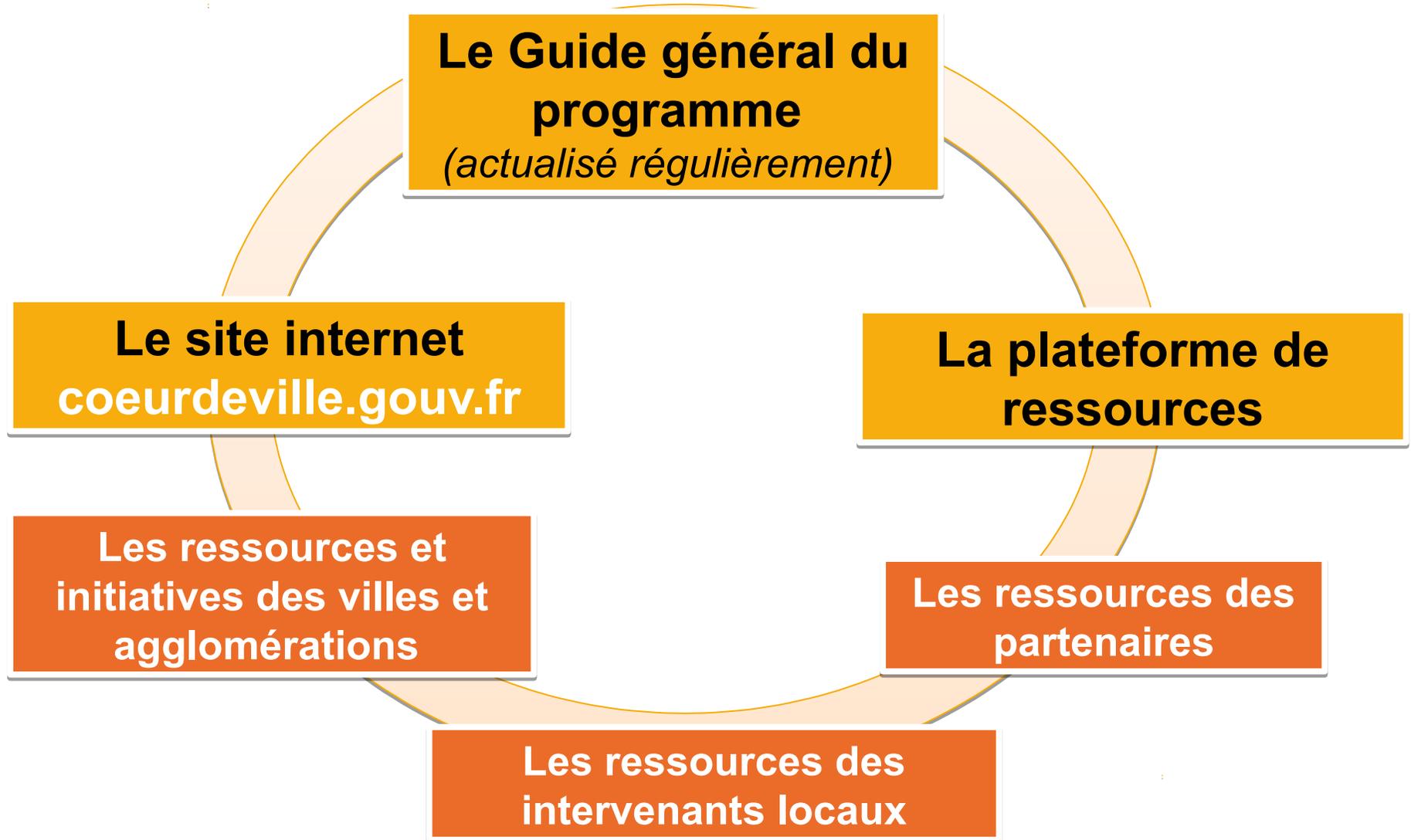
Un calendrier volontariste mais s'adaptant à la diversité de préparation des collectivités





2

Les outils du programme



Sommaire

PREAMBULE	4	4. ANNEXES	33
Terminologie	5	4.1. Liste des communes ou binômes de communes bénéficiaires (par région et département)	34
1. Présentation générale	6	4.2. Schéma global de déroulement du programme	43
1.1. Un programme pour faire réussir les centres des villes moyennes.	6	4.3. Note des « attendus » pour la phase de préparation, l'élaboration du diagnostic et du projet	45
1.2. Mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs pour la rénovation et l'attractivité des centres villes afin de faciliter la réalisation des projets portés par les collectivités.	7	4.4. Guide d'intervention de la Caisse des Dépôts	53
1.3. Une approche globale, modulaire, subsidiaire et rapide.	8	4.5. Guide d'intervention d'Action Logement sur les opérations immobilières	60
1.4. Une démarche concertée et intégrative.	9	4.6. Guide d'articulation avec les dispositifs ANRU	64
1.4.1. Les partenaires financeurs	9	4.7. Guide d'articulation du programme avec les dispositifs ANAH	68
1.4.2. Les Conseils régionaux et départementaux	12	4.8. Note relative aux modalités d'intervention des agences d'urbanisme	70
1.4.3. Les autres acteurs publics ou privés associés	12	4.9. Guide de la démarche « EcoQuartiers»	74
1.5. Une large palette de financements.	13	4.10. Inventaire non exhaustif des dispositifs mobilisables dans le cadre du programme	76
1.6. Les villes bénéficiaires et leurs territoires d'intervention.	15	4.11. Grille d'indicateurs standards de diagnostic, de suivi des projets et d'évaluation des résultats	77
1.6.1. Bénéficiaires	15	4.12. Modèle de convention-cadre pluriannuelle	82
1.6.2. Périmètres géographiques d'intervention	15	CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE	82
1.7. Une convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » adaptée aux enjeux de chacune des villes bénéficiaires.	17	Sommaire	83
2. Outils, acteurs, instances du programme	18	Préambule	83
2.1. Les outils.	18	Article 1. Objet de la convention	83
2.1.1. Elaboration de la convention-cadre « Action cœur de ville » : étapes et calendrier général	18	Article 2. Engagement général des parties	83
2.1.2. Le centre de ressources « Action Cœur de Ville » et le site internet cœurdeville.gouv.fr	20	Article 3. Organisation des collectivités	84
2.2. La gouvernance.	22	Article 4. Comité de projet	84
2.2.1. A l'échelle locale	22	Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention	85
2.2.2. A l'échelle régionale	23	Article 6. Phase d'initialisation	85
2.2.3. A l'échelle nationale	24	6.1. Réalisation du diagnostic	85
3. Mise en œuvre du programme	26	6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville	86
3.1. Le lancement du programme.	26	6.3. Mise en œuvre des actions matures [le cas échéant]	87
3.2. La phase de préparation de la convention.	27	6.4. Achèvement de la phase d'initialisation	87
3.3. La phase d'initialisation du projet.	28	Article 7. Phase de déploiement	88
3.4. La phase de déploiement du projet.	30	7.1. Résultats du diagnostic	88
		7.2. Présentation de la stratégie et du projet	88
		Article 8. Suivi et évaluation	90
		Article 9. Traitement des litiges	91
		ANNEXES	92
		Annexe 1- Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic	92
		Annexe 2 - Document de présentation du projet	92
		Annexe 3 - Plan des périmètres d'intervention	92
		Annexe 4- Calendrier détaillé du projet	92
		Annexe 5 - Budget détaillé du projet	92
		Annexe 6 - Fiches Actions (pour actions 2018 et ultérieures)	93

Des annexes au guide pour accompagner l'élaboration du projet

- **Dossier technique permettant d'évaluer l'état d'avancement des projets :**
- **Note explicative des attendus pour le diagnostic et le projet, un outil permettant de guider les collectivités tout en conservant une certaine souplesse :**
- **Guide de la démarche EcoQuartier : un accompagnement méthodologique pour les collectivités pour bâtir des projets durables**
- **Annexes des partenaires relatives à l'articulation du programme avec les autres dispositifs coexistant sur le territoire**
- **Inventaire des dispositifs et institutions de soutien mobilisables (*document à venir*)**



3

La gouvernance des projets

Les principes : subsidiarité et coordination

- Un programme qui repose avant tout sur les collectivités
- Mais dont la coordination est en particulier assurée par le référent Etat départemental

Pilotage local : élabore et met en oeuvre le projet

Comité de projet: valide les orientations et le plan d'action de l'équipe de Projet

Equipe de Projet: établit, coordonne et suit le projet

Pilotage régional : valide les conventions, engage les financements et suit les projets

Comité d'engagement : engage les financements, suit les projets, supervise l'évaluation au niveau régional, lève les points de blocage et facilite la coordination entre partenaires

Pilotage national : Stratégie et communication nationale du programme, sélection des bénéficiaires, suivi et capitalisation

Comité de pilotage : élaboration du programme, sélection des bénéficiaires, évolution et évaluation

Centre de ressources : capitalise les retours d'expérience et les ressources, organise des séminaires et communique



Acteurs clefs– Echelle locale

- **Exécutifs de la Ville et de l'intercommunalité : pilotage stratégique**
- **Directeur de Projet « action cœur de ville » sous l'autorité du bloc communal : pilotage opérationnel**
- **Préfets de département et son référent : représentants Etat**
- **Représentants locaux des partenaires nationaux : Action Logement, CDC et ANRU**
- **Représentants des Conseils départementaux et régionaux : implication et participation aux Comités à leur demande**
- **Les agences, chambres, établissements publics, acteurs privés, bailleurs et associations : implication diverse dans le projet et invitation en fonction de leur intervention au comité**
- **Conseils de développement , instances de la société civile : porte-paroles de la population et des associations**

Comité de projet (ou Comité de Pilotage Local)

- Définit la stratégie d'action, valide les documents et suit l'avancement du projet
- Se réunit autant que de besoin en fonction de l'avancement du projet
- Réunit : élus et directeur de projet, Préfet de département ou son représentant et/ou le référent départemental, ainsi que les représentants désignés par les financeurs (CDC, AL)
- Peut inclure tout autre acteur qui lui semble pertinent .

Equipe de projet

- Assure la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet
- Est piloté par le directeur de projet
- Regroupe les différents acteurs techniques du projet (services municipaux, services déconcentrés de l'Etat et des partenaires, etc.)
- Pilote les réunions techniques thématiques et prépare les Comités de Projet

Acteurs clefs – Echelle régionale

- **Préfet de région et un référent régional**
- **Directions régionales de la CDC**
- **Comités Régionaux et délégations régionales d'Action Logement**
- **Représentants de l'ANAH , délégués départementaux de l'ANRU concernés, représentants des organismes HLM.**
- **Conseil régional**
- **Institutions prévoyant de mobiliser des ressources : CRCI, CRMA, CEREMA, ADEME, etc.**
- **Autres acteurs présents à l'échelle régionale**

Instance clef – Comité régional d'engagement

- **Une organisation permettant d'accélérer la prise de décision et de garantir une forte réactivité dans l'engagement des financements**
- **Des objectifs opérationnels mais aussi stratégiques permettant d'avoir une vision d'ensemble du programme à l'échelle régionale**
 - Passe en revue l'ensemble des conventions à signer ou en cours, facilite la coordination entre partenaires pour la mise en œuvre des Actions, identifie et lève les éventuels points de blocage
 - Engage les financements : un lieu de convergence dynamique des engagements au service de la concrétisation des projets, tout en permettant à chaque financeur de rester décideur et responsable des moyens qui le concernent
 - Supervise l'évaluation du programme à l'échelle régionale

- **Un pilotage national regroupant les principaux partenaires :**
 - Piloté par le ministre de la cohésion des territoires et secrétariat assuré par le CGET
 - Regroupe les partenaires financiers, associations d'élus concernés, et services de l'Etat
- **Des missions de suivi stratégique :**
 - Piloter les actions de la plateforme de ressources et la stratégie de développement du site internet coeurdevile.gouv.fr
 - Piloter l'évaluation du programme au niveau national
- **Des missions de suivi opérationnel de la gestion du programme :**
 - Effectuer un suivi et une consolidation de l'engagement national des budgets, et envisager le cas échéant l'ajustement du calendrier et la répartition ou montant des financements du programme (sur la base des rapports des Comités Régionaux d'Engagement) .
 - Etre saisi par les préfets de région en cas de non respect des engagements pris dans le cadre de la convention, et si nécessité, de décider de la suspension de démarches.



4

Focus sur le lancement du programme

Préparation

Jusqu'au 30 septembre 2018 maximum

Installation du comité de projet (local) : avril/ mai 2018

Activités :

- Identification des référents locaux et départementaux
- Analyse détaillée des éléments transmis par la commune
- Conditions d'intégration des dispositifs et contrats préexistants
- Identification des actions 2018 pressenties
- Ecriture de la convention cadre

Prérequis pour la préparation

- Dossier déjà éventuellement adressé à la préfecture par la commune
- Contacts clés
- Identification des contrats et dispositifs antérieurs et/ou en vigueur
- Éléments de diagnostic
- Trame de convention cadre transmis par l'Etat



Comité d'engagement régional #1



Signature de la convention cadre

Initialisation

1 à 18 mois selon dossier

Activités :

- Diagnostic détaillé (si non présent dans convention cadre)
- Réalisation d'études préalables manquantes
- Elaboration détaillée du plan d'action pluriannuel
- Identification des ressources mobilisables

Engagement des actions 2018

Prérequis pour l'initialisation

- Structuration de la gouvernance
- Recrutement d'un directeur de projet (aide financière suivant cas)
- Engagement politique C+EPCI de participer à la démarche

Prérequis pour le déploiement

- Livrables collectivités
 - Diag et objectifs / 5 axes
 - Plan d'actions/ 5 axes
 - Périmètres d'Intervention et ORT (en prévision loi)
- Moyens à mettre en œuvre :
 - Equipe projet opérationnelle
 - Partenariat local consolidé (en plus des partenaires nationaux)



Comité d'engagement régional #2



Signature avenant

Déploiement

Engagements financiers jusqu'à fin 2022

Activités :

- Mise en œuvre du plan pluriannuel d'actions
- Tableau de bord de suivi
- Validation des financements par action par les partenaires



Comité de projet (local) : approbation de l'action, plan de financement



Comité d'engagement régional : Saisi de tout ou partie du comité pour la signature de nouvelles actions (signature par les partenaires concernés)



Réalisation des actions

Contenu de la convention cadre pluriannuelle

- Contexte et objectifs généraux partagés
- Intention/Projet de la collectivité
- Durée globale
- Description des activités à réaliser en phase d'initialisation (dont études, ingénierie) : objet, calendrier, budget (Fiches)
- Description des **Actions Matures** : objet, calendrier, budget (**FICHES**)
- Modalités de suivi et d'évaluation
- Définition d'un périmètre d'étude et pré-identification de périmètres opérationnels (périmètre d'intervention et ORT)

Contenu de l'avenant (s) à la convention

- Rédaction détaillée du diagnostic et de la stratégie du Projet de la commune
- Description détaillée du plan d'actions pluriannuel : actions, calendriers, budgets globaux et par actions (**FICHES ACTIONS**)
- Définition du périmètre d'intervention et ORT

Evaluation finale



Clôture convention



Phase 1 – Lancement et signature de la convention

- **Installation comitologie : avril/ mai 2018**
 - Communication sur le programme et diffusion du guide auprès des collectivités par le préfet de département
 - Identification des référents départementaux par les préfets et des référents des partenaires
 - Séance d'installation du Comité Régional d'Engagement par le préfet de région
 - Nomination du directeur de projet et installation du Comité de projet par les collectivités
- **Collecte et transmission des documents techniques**
- **Rédaction de la convention–cadre à partir de la trame (mai-juillet)**
- **Transmission aux référents Etat et des partenaires pour appréciation du respect des attendus nationaux**
- **Présentation aux assemblées délibérantes du bloc communal, pour signature par le maire et le président de l'intercommunalité + préfet de département + partenaires**



1 à 5 mois



Une trame de convention cadre à compléter par les collectivités au gré de l'avancement des projets

Convention Action Cœur de Ville

P1 - Initialisation

1 à 18 mois selon maturité collectivités



Convention pluriannuelle initiale

- Parties
- Préambule et objectifs poursuivis
- Engagement général des parties
- Organisation des collectivités et comité de projet
- Durée, évolution et fonctionnement général de la convention
- Phase d'initialisation avec tableau récapitulatif des études à mener et des actions matures à engager détaillant le calendrier, le budget et les partenaires financeurs concernés
- Modalités de suivi et évaluation
- Traitement des litiges

Annexes à joindre :

- Annexes fiches actions matures



Ajout avenant au contrat initial

P2 - Déploiement

5 ans

Ajout progressif des fiches suite à signature de l'avenant



Avenant convention pluriannuelle

- Article phase de déploiement compilant :
 - les résultats du diagnostic (analyse AFOM)
 - les objectifs généraux du projet et par axe
 - les périmètres d'intervention
 - le plan d'actions
 - le calendrier général
 - le budget et financement (montant total, part cofinanceur/ part porteur)

Annexes à joindre :

- Livrables des études
- Document de présentation du projet
- Plan des périmètres d'intervention
- Calendrier détaillé du projet
- Budget détaillé du projet
- Fiches Actions

Phase 2 – Initialisation et signature de l’avenant

- **Durée d’un à 18 mois**
- **Lancement des études**
- **Mise en œuvre des actions matures engageables dès 2018**
- **Rédaction des parties manquantes de la convention et des annexes par la collectivité**
- **Validation en comité de projet**
- **Validation par le Comité régional d’engagement**
- **Présentation aux assemblées délibérantes du bloc communal, pour signature.**



1 à 18 mois



Phase 3 – Déploiement des projets et des actions

- **Mise en œuvre et suivi des actions du plan**
- **Ajout de nouvelles actions ou modifications possibles par avenant simple**
(derniers engagements financiers des partenaires au 31/12/2022)
- **Evaluation des résultats**
- **Clôture de la convention**

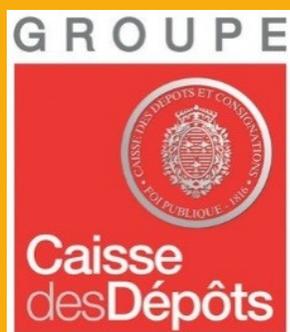


5 ans





Modalités d'intervention des partenaires



GROUPE



Action Cœur de Ville et la Caisse des Dépôts

L'enjeu de revitalisation des centres villes

Une première réponse de la CDC

Depuis mars 2016 la CDC expérimente la démarche « Centre Ville de Demain »

- ▶ Qui cible les villes centres de 20 000 à 100 000 habitants avec des indices de fragilité
- ▶ A travers une convention pluriannuelle entre la ville + intercommunalité et le groupe CDC
- ▶ Qui mobilise l'offre CDC dans les champs de la mobilité, accessibilité numérique, économie, services, habitat/logement, commerces...
- ▶ Mise en œuvre opérationnelle dans 90 villes et intercommunalités concernées dont 10 démonstrateurs pour tester certaines évolutions de notre offre
- ▶ Détection d'un gisement de projets à accompagner de manière spécifique / ingénierie de projet, investissements, prêts

L'engagement financier de la CDC dans le Programme Action Cœur de Ville

1, 7 milliard d'euros

- ▶ 50 millions pour l'ingénierie
- ▶ 50 millions pour soutenir les innovations (smart, sociale, enr, env.,...)
- ▶ 200 millions pour créer des sociétés foncières commerces et activités
- ▶ 700 millions pour co-investir dans les projets
- ▶ 700 millions de prêts spécifiques

Un accompagnement de la CDC de « bout en bout »

Accompagnement au management de projet

Accompagnement au développement de l'innovation, de la TEE et des smart solutions

SEGMENTS D'INGENIERIE, OBJECTIFS ET CIBLES



Diagnostic

Diagnostics globaux et multithématiques adaptés au contexte local portant sur les :

- facteurs d'attractivité
- facteurs de redynamisation
- initiatives existantes en matière d'innovation et de smart solutions

Elaboration d'une vision des enjeux du territoire, partagée par les parties prenantes

Adhésion des acteurs du territoire à la démarche

Stratégies et plans d'action

Stratégies définissant le projet de redynamisation portant sur :

- enjeux, objectifs et stratégies dédiés
- calendrier et gouvernance
- secteurs stratégiques et actions à mener
- solutions « smart » mobilisables

Mise en œuvre d'un plan d'action globale

Mise en cohérence des interventions des partenaires

Identification des apports de solutions innovantes et smarts

Ingénierie de projet

Modalités de mise en œuvre portant sur

- conditions techniques, juridiques, financières, économiques
- faisabilité des opérations
- facteurs clés de succès
- bonnes pratiques

Etablissement des conditions de réussite des projets

Structuration et concrétisation des projets

Développement de la dimension innovante des projets

Appui méthodologique et appui à la conduite de projet portant sur :

- conseil, aide à la décision
- production de référentiels techniques
- pratiques innovantes et démarches participatives
- test d'usage et prototypage

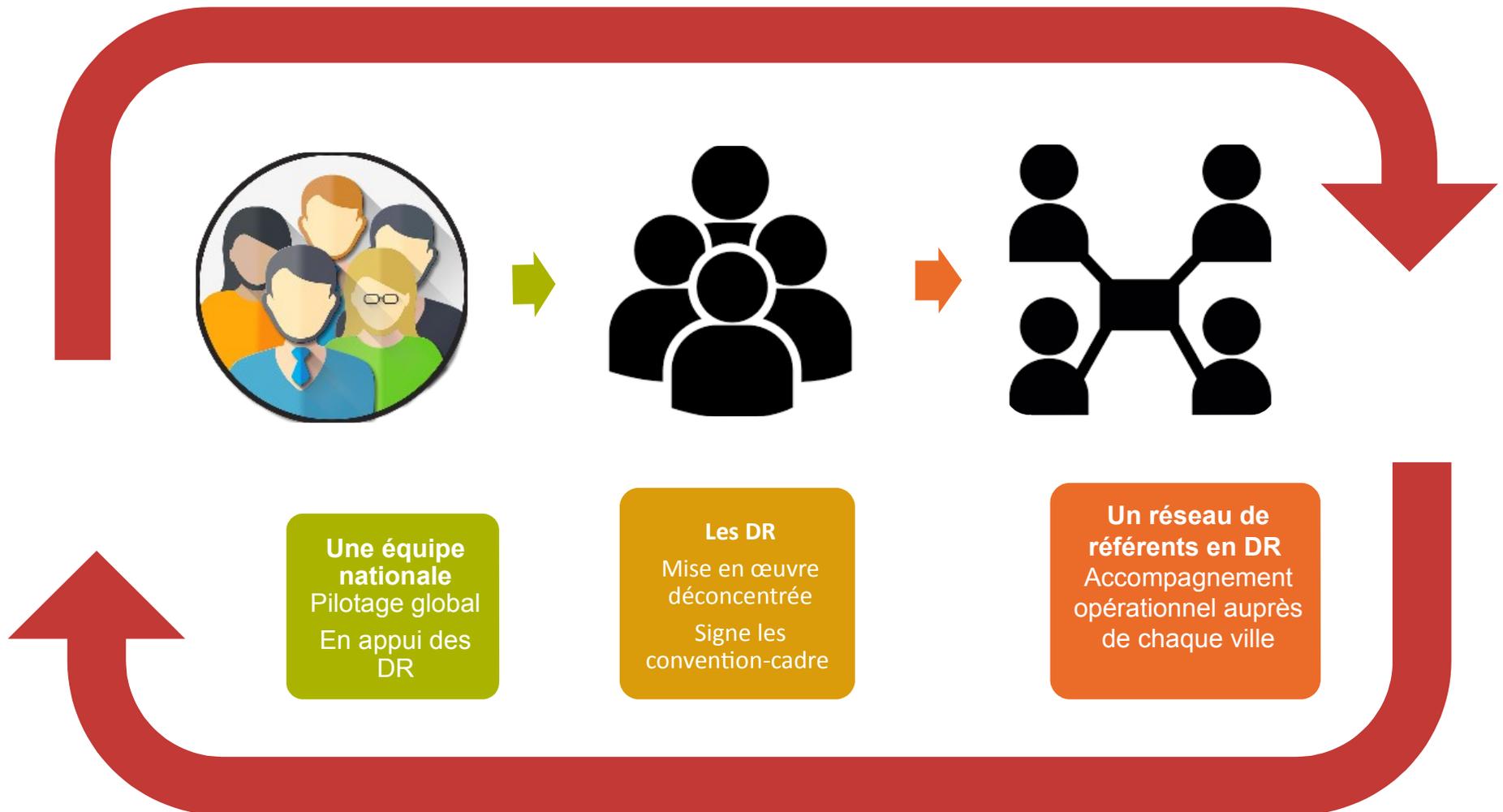
Amélioration de la capacité des collectivités à porter et mettre en œuvre des projets et à communiquer sur ceux-ci

Fiabilisation et accélération des projets

IMPACTS TERRITORIAUX

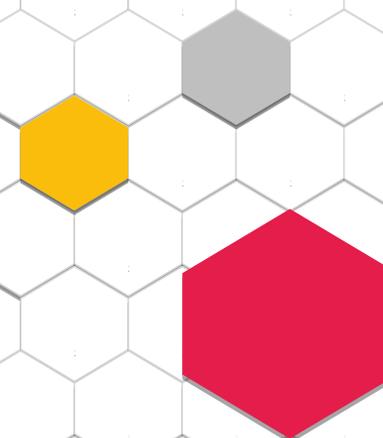


Une organisation mission Cœur de Ville de la CDC en mode projet



ACTION LOGEMENT

INTERVENTIONS SUR LES VILLES MOYENNES
DU PROGRAMME "ACTION COEUR DE VILLE"



LE GROUPE ACTION LOGEMENT

- ◆ Une nouvelle organisation au service du logement des salariés et de l'emploi ; au plus près des territoires.
- ◆ Un groupe paritaire créé fin 2016, issu du regroupement des collecteurs de la PEEC.
- ◆ Une organisation qui articule deux pôles :

/ Pôle services /



519 000 aides et logements ont été attribués



1,5 M€ ont été investis dans la construction neuve de logements sociaux



894 M€ ont été engagés pour les projets logement des salariés

93 % du financement du PNRU

/ Pôle immobilier /



28 546 logements ont été mis en chantier dont **40 %** en Île-de-France



4 600 logements en accession à la propriété ont été livrés



21 090 logements ont été livrés

1 MILLION de logements sociaux et intermédiaires

- ◆ Une ressource pérenne : la PEEC.

UN ANCRAGE TERRITORIAL RENFORCÉ

Des **comités régionaux Action Logement, composés paritairement**, représentent le groupe Action Logement dans chaque région auprès des acteurs locaux du logement.

Avec l'appui opérationnel des délégations régionales, ils ont pour principales missions :



- De **renforcer les liens avec les territoires**.
- De **connaître leurs besoins spécifiques** pour développer des solutions adaptées.
- De **mieux répondre à l'objectif d'équité** du groupe envers l'ensemble des salariés, quelles que soient la taille et la localisation de leur entreprise.

PRINCIPES DE L'INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT

Des objectifs d'intérêt général partagés avec l'Etat dans le cadre de la convention quinquennale signée le 16 janvier 2018 couvrant la période 2018-2022.

- ◆ Ses objectifs sont d'augmenter l'efficacité des emplois de la PEEC, de **renforcer les aides et services aux entreprises et aux salariés**, d'assurer une **déclinaison territoriale des emplois** adaptée aux besoins identifiés par les Comités Régionaux d'Action Logement en partenariat **avec les collectivités**.
- ◆ La distribution des emplois s'exerce selon le principe de **non discrimination** entre les personnes morales éligibles.
- ◆ Les financements octroyés donnent systématiquement lieu à une **contrepartie en droits de réservation** pour loger les salariés.
- ◆ Les engagements actés dans la convention sont pris sous réserve de la **soutenabilité du modèle économique et financier** d'Action Logement et de son maintien en tant que collecteur de la PEEC.

// La lutte contre la fracture territoriale est au centre des préoccupations des partenaires sociaux. //



Le programme « Villes moyennes ».

L'INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT SUR LES VILLES MOYENNES



Un financement dédié à la **restructuration d'immeubles des cœurs de ville.**



1, 5 milliard d'euros d'emplois nouveaux sur 5 ans.



Une **intervention directe d'Action Logement** auprès des collectivités et leurs opérateurs.



Une intervention d'Action Logement inscrite dans le programme Action Cœur de Ville

VILLES MOYENNES : LES OBJECTIFS D'ACTION LOGEMENT

- ◆ **Développer la production de logements**, notamment le logement des jeunes actifs.
- ◆ **Répondre aux besoins des entreprises et des salariés** dans le cadre du développement économique sur l'ensemble du territoire.
- ◆ **Favoriser la mixité sociale.**
- ◆ Concourir à la **rénovation énergétique du bâti ancien.**
- ◆ Etre **acteur de la politique d'aménagement du territoire.**



Un objectif spécifique :

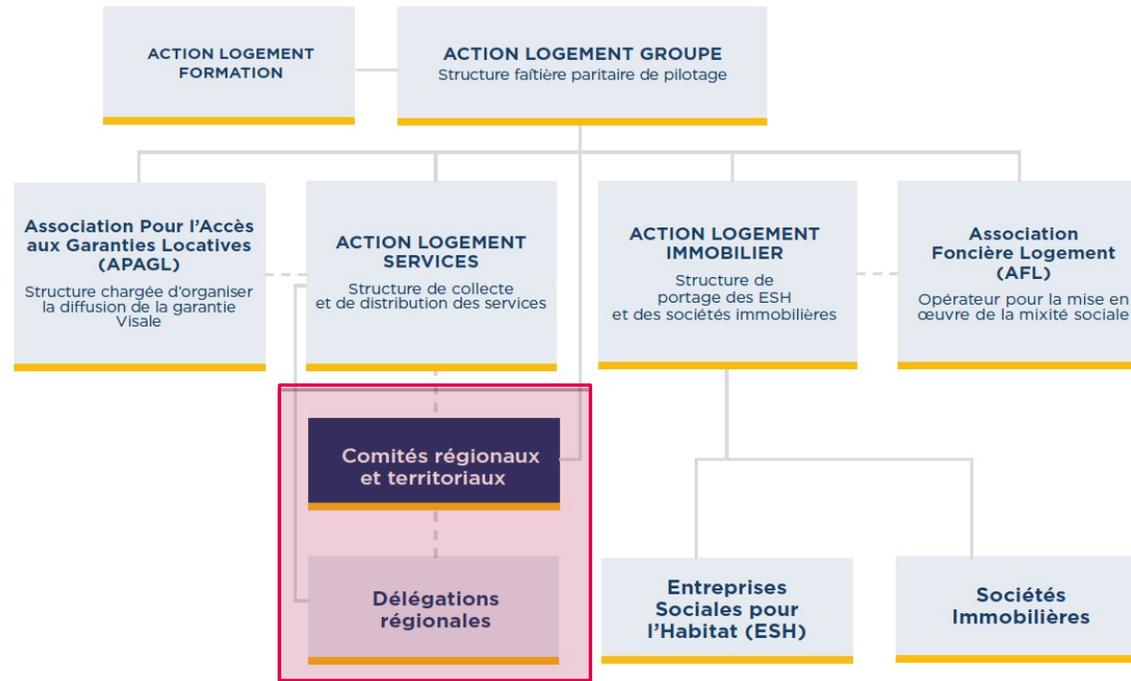
Inciter au retour des salariés dans les centres des villes moyennes, en y proposant une offre de logements diversifiée et attractive.

VILLES MOYENNES : PROFIL DES AIDES ACTION LOGEMENT

- ◆ Des aides ciblées sur les opérations d'acquisition-réhabilitation-restructuration complètes d'immeubles entiers en centre-ville.
- ◆ Un financement direct aux opérateurs du logement social et aux investisseurs-bailleurs privés.
- ◆ Une aide complémentaire à celles de l'Etat et de ses établissements publics.
- ◆ Des prêts long terme et subventions exclusivement dédiés aux travaux,
- ◆ Une possibilité de préfinancement du portage foncier assis sur la valeur d'acquisition.
- ◆ Des contreparties locatives pour le logement des salariés à fournir par les bénéficiaires des financements.

- ◆ Conditions préalables :
 - Un projet urbain d'ensemble porté par les collectivités locales et acteurs économiques du territoire et qui permette une redynamisation effective du centre-ville.
 - Des immeubles à traiter identifiés et faisant l'objet de dispositifs de maîtrise foncière (DUP, acquisition, RHI, promesse).

LES ACTEURS ACTION LOGEMENT DE L'INTERVENTION SUR LES TERRITOIRES



- ◆ Les **Comités régionaux d'Action Logement (CRAL)** représentent le groupe sur les territoires auprès des acteurs du logement et notamment des élus.
- ◆ Les **Délégations régionales** accompagnent les CRAL dans leur mission et assurent le déploiement opérationnel de l'intervention auprès des villes avec un **interlocuteur dédié** à chaque projet local et des **référents régionaux**.

UN MISE EN ŒUVRE EN DEUX TEMPS

PHASE DE TEST

Prise de contact avec les villes pour **identifier les opérations immobilières** potentielles dans des projets de redynamisation matures et pouvoir ainsi :

- Engager sans attendre l'**étude des dossiers immeubles matures**,
- Alimenter les **travaux de finalisation des outils** financiers Action Logement sur la base des éléments de terrain.



PHASE DE DEPLOIEMENT

ÉLÉMENTS NÉCESSAIRES À L'INSTRUCTION DES DOSSIERS PAR ACTION LOGEMENT



LE « DOSSIER VILLE »

Concernant le projet urbain d'ensemble (Instruction DDT) :

- Note décrivant le projet urbain et son avancement, intégrant l'ensemble des caractéristiques de projet décrites dans la partie 3 du présent document.

Concernant la liste des immeubles du projet urbain (Instruction Action Logement) :

- Liste des immeubles proposés (adresses, cadastre, surface, propriétaire, désignation de l'opérateur).
- Plan de situation des immeubles proposés.
- Note décrivant l'utilité des différents projets immobiliers dans la stratégie opérationnelle et urbaine.

ELÉMENTS NÉCESSAIRES À L'INSTRUCTION DES DOSSIERS PAR ACTION LOGEMENT



LE « DOSSIER OPÉRATEUR »

A constituer pour chacun des immeubles proposés :

- Description détaillé du projet immobilier (afin d'en apprécier sa qualité).
- Modalités de la maîtrise foncière.
- Identité de l'opérateur porteur de l'opération et des autres acteurs nous permettant de juger de la structuration de la maîtrise d'ouvrage.
- Description du projet : programmation (typologie, niveaux de loyers), programme de travaux (précisant les interventions sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble), programmation du RDC (devenir du pied d'immeuble, type de commerce si connu ou orientations commerciales, plans, surface, projet de remembrement...).
- Plan de situation, plans de niveau (Etat des lieux et projet si ils existent).
- Présentation du planning de réalisation de l'opération.
- Détail du prix de revient et éléments constitutifs déjà identifiés du plan de financement (Apport en fonds propres, prêts et subventions privés et publics : ANAH, subventions des collectivités,...).



Le rôle et les actions de l'Anah

■ Statut :

Un établissement public national agissant dans un cadre législatif et réglementaire strict (art. L 321-1 à L 321-12 et R 321-1 à R 321-22 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH))

■ **Mission :** promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés

■ Budget 2018

- 799,2 M€
- Réhabilitation de 104 000 logements

■ Grandes priorités :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, dont le traitement en quartier ancien
- La lutte contre la précarité énergétique
- Le traitement des copropriétés en difficultés
- L'adaptation au handicap ou au vieillissement

Le cadre d'intervention de l'Anah

■ L'Anah intervient dans le cadre d'un projet porté par la collectivité

Le projet peut cibler :

- Le traitement d'un quartier (ou plusieurs) dans son ensemble :
habitat + aménagements urbains, services, commerces et équipements de proximité
→ **dispositif ensemblier d'OPAH, avec plusieurs déclinaisons possibles (opah RU, RR et copros)**
- Le traitement d'un territoire plus large sur une thématique d'habitat privé particulière (autonomie, énergie,...) → **Programme d'Intérêt général (PIG)**

■ L'Anah intervient aussi dans le cadre de grands programmes nationaux

- Programme "revitalisation des Centres Bourgs"
- Géographie prioritaire (NPNRU, PNRQAD, QPV)
- Action Coeur de Ville
- Plan national copropriétés
- Plan rénovation énergétique
- Logement d'Abord

Un budget de 1,2 milliard € minimum réservé pour le programme (2018 – 2022)

■ Aide à l'ingénierie : 140 millions €

- 25 millions d'euros pour le cofinancement de la direction de projet dédiée à la démarche ;
- 50 millions d'euros pour le cofinancement des dépenses d'études ;
- 65 millions d'euros pour le suivi-animation des Projets.

■ Aide aux travaux dont notamment : 1,04 milliards €

- 1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles. Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires ;
- 40 millions d'euros pour éradiquer les poches d'habitat indigne, en finançant les déficits d'opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres, et créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accession, logements hlm...) → RHI-THIRORI ;

■ Enfin, elle investit 20 millions d'euros dans des expérimentations dans le domaine de l'amélioration de l'habitat que ce soit en ingénierie ou en aides aux travaux.

L'accompagnement proposé par l'Anah

Au niveau national

■ Des outils de connaissance du parc mis à disposition des partenaires locaux

(via convention entre la collectivité et l'Anah locale en DDT(M) ou DREAL):

- ↷ Extrait du CD-Rom Parc Privé Potentiellement Indigne
- ↷ Extrait de la base de données sur les copropriétés
- ↷ Extrait des « Fiches de synthèse parc privé »

■ Aide à la définition de la stratégie d'intervention pour redonner une attractivité au parc privé en centre ville

■ Aide au montage des opérations complexes

- ↷ de recyclage foncier RHI-THIRORI (financement ingénierie, accompagnement social et relogement, déficit d'opération)
- ↷ De traitement des copropriétés dégradées

L'accompagnement proposé par l'Anah

Au niveau national (suite)

■ AMO flash quartiers anciens et AMO flash copropriétés

■ Outillage méthodologique :

- ↷ référentiel de pilotage des OPAH (téléchargeable sur anah.fr)
- ↷ Méthodologie de diagnostic de l'attractivité d'une centralité
- ↷ Méthodologie de mesure de la valeur créée sur un territoire suite à une opération programmée

■ Expérimentation projet CLAIRE :

- en cours d'expérimentation avec les villes de St Briec et Cahors, retenues dans le programme Action Cœur de Ville
- ↷ idée de mettre à disposition des futurs chefs de projet des programmes une application d'animation et de concertation vers les habitants par des contenus liés à la vie du projet.

■ La ville n'a engagé aucune action ou dispositif Anah

- Lancement d'un programme de type OPAH-RU, OPAH-CD et/ou Plan de Sauvegarde qui sera inclus dans la convention cadre Action Cœur de Ville
- Définition des études à mener
- Financement du chef de projet, au besoin

■ La ville va engager ou a engagé des études pré-opérationnelles

- Etudes en cours intégrées dans le contrat-cadre et complétées si nécessaire
- A l'issue des études, le contrat-cadre reprend par avenant le dispositif programmé

■ La ville est engagée dans une OPAH-RU contractualisée

- Le contrat-cadre fait référence à la convention en cours qui vaut toujours OPAH-RU et ouvre droit au financement du chef de projet notamment
- Une prolongation de l'OPAH-RU en cours est possible
- Des études d'expertise complémentaires peuvent être financées en vue de compléter les objectifs de renouvellement urbain. Ces nouveaux objectifs seront intégrés par avenant à la convention cadre ACV
- Les instances de gouvernance en place fusionnent avec celles à mettre en place dans le cadre du programme

Si d'autres programmes (type PIG « Habiter Mieux » ou maintien à domicile) sont en cours :

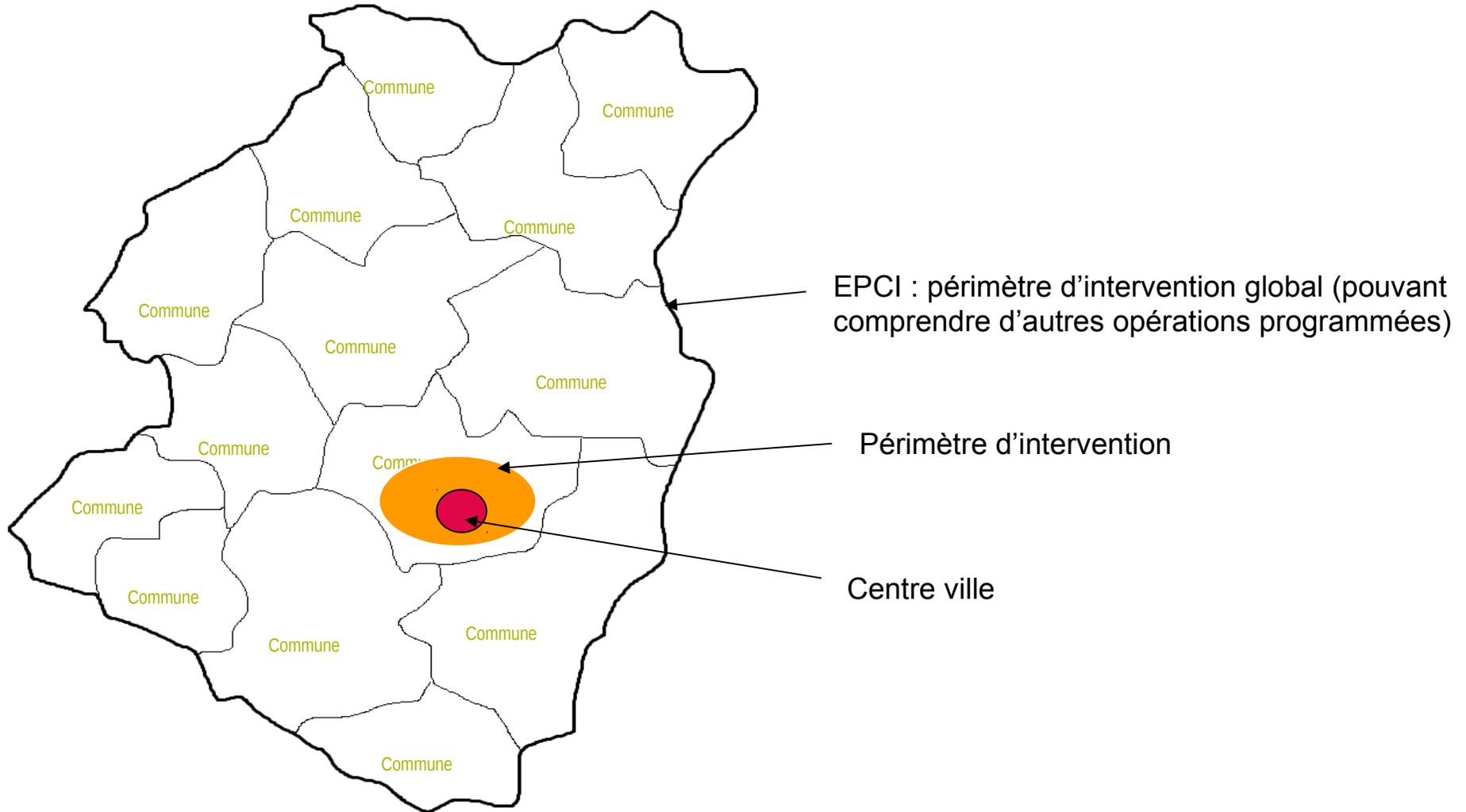
■ Sous maîtrise d'ouvrage ville ou EPCI

- Ces programmes sont rappelés dans la convention cadre,
- mais ne sont pas cumulés avec les objectifs du plan Action Cœur de Ville
- Ils ne sont pas remis en cause, sauf si l'EPCI le décide (revoir à la hausse ou à la baisse les objectifs)

■ Sous maîtrise d'ouvrage distincte (ex : Conseil Départemental)

- L'EPCI et la DDT veillent à maintenir une bonne lisibilité pour les propriétaires afin qu'ils bénéficient au mieux des dispositifs
- Une coordination est donc indispensable entre les différents maitres d'ouvrage

Périmètres d'intervention Anah





**Action Cœur de Ville et Nouveau
Programme National de
Renouvellement Urbain (NPNRU)**

Action Cœur de Ville et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

- **ACV : un programme ayant des ambitions similaires aux programmes mis en œuvre par l'ANRU**
- **Un important croisement avec la géographie ANRU**
 - **15 villes soutenues par l'ANRU au titre du PNRQAD**
 - **24 villes dont le centre est un quartier NPNRU**
 - **110 villes bénéficiant d'un projet NPNRU portant sur un quartier périphérique**
- **Des complémentarités ANRU / ACV à organiser :**
 - **PNRQAD / ACV : des projets permettant de finaliser le projet PNRQAD ou de poursuivre, étendre sa dynamique**
 - **NPNRU / ACV : un projet commun soutenu par les deux programmes nationaux lorsque le même quartier est ciblé**
 - **NPNRU / ACV : une cohérence à assurer entre des projets portant sur des quartiers différents au sein d'un même territoire**



Action Cœur de Ville et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Lorsque le même quartier est ciblé : un projet commun soutenu par les deux programmes nationaux (NPNRU et ACV)

- Deux supports contractuels : convention – cadre ACV, convention pluriannuelle de renouvellement
- Une mise en cohérence de leurs objectifs, de leur gouvernance, des moyens opérationnels et de leur calendrier prévisionnel de mise en œuvre
- Une articulation de leur instruction
 - Rôle clef du préfet.
 - Si nécessaire et si possible, Comité d'engagement NPNRU en amont du comité régional des financeurs
- Si possible, un décroisement des opérations pour organiser la complémentarité ACV / NPNRU



Action Cœur de Ville et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

- **Lorsque le même quartier est ciblé** : un projet commun soutenu par les deux programmes nationaux (NPNRU et ACV)

Les interventions possibles de l'ANRU :

- L'ingénierie : études, conduite de projet
- Les opérations d'aménagement : recyclage de l'habitat ancien (si validation CE), aménagement d'ensemble, démolition de logements locatifs sociaux
- La reconstitution de l'offre locative sociale
- La requalification de l'offre locative sociale
- L'amélioration des équipements (création, extension, restructuration)
- La restructuration des équipements commerciaux
- La diversification de l'habitat : la prime accession

Des interventions qui restent encadrées par le Règlement général NPNRU





Le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« ELAN ») : l'opération de requalification de territoire (ORT).

L'article 54 du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« ELAN ») crée un contrat intégrateur unique, l'opération de requalification de territoire (ORT).

- Cette ORT constitue le support juridique des interventions au titre du programme, même si une ORT peut être établie dans d'autres territoires. **Les conventions « Action cœur de ville » vaudront donc ORT.**
- Il s'agit de modifier le dispositif de l'opération de requalification de quartiers anciens dégradés (ORQAD) afin d'en faire un outil contractuel ensablé et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer.
- Pour l'élaboration de l'ORT et l'accompagnement de l'exécution des contrats, les collectivités peuvent s'appuyer sur l'ingénierie de l'État et de ses établissements publics ainsi que les ressources d'ingénierie territoriale et urbaine existantes notamment, les agences d'urbanisme, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, les parcs naturels régionaux, les établissements publics fonciers locaux, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte, ou encore recourir au mécénat de compétences.
- Afin de garantir une cohérence opérationnelle entre intercommunalité et communes du centre et de la périphérie en matière d'urbanisme commercial, le contrat impose la signature des communes et de l'intercommunalité.
- Une ORT comprendra tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat, elle pourra donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcée, ses actions pourront figurer dans les CPER et des dérogations en matière d'urbanisme commercial seront possibles dans le périmètre des ORT.



Ministère d'économie et des finances – Direction générale des entreprises

- Concernant le soutien financier au commerce, **l'appel à projets 2018 du FISAC** qui paraîtra en mai sera fortement fléché sur des projets en centre-ville et le soutien à l'animation commerciale.
- En matière de **fiscalité du commerce**, une mission de l'IGF est en cours pour analyser les différentes situations suivant les localisations et le types de commerces.
- Une étude cofinancée par la DGE, la CDC et le CGET, va être engagée pour mieux analyser la problématique de la **vacance commerciale**.
- Concernant le PJJ « ELAN », en matière **d'urbanisme commercial** :
 - les commerces qui souhaiteraient s'implanter en centre-ville (périmètre défini dans une annexe de la convention) ne seront ainsi pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.
 - En parallèle, après avis des collectivités de l'ORT, une pause dans l'implantation des commerces en périphérie est rendue possible : le préfet pourra suspendre, l'enregistrement et l'examen d'une demande d'autorisation commerciale en dehors des secteurs d'intervention de l'ORT. Il sera ainsi possible de favoriser un développement commercial harmonieux et maîtrisé au sein du périmètre de l'ORT.



Présentation de la plateforme de ressources et du site internet



Le partage des savoirs et des savoir-faire : la plateforme Cœur de Ville

01**Cœur de Ville : vers une communauté de métier****Un portail documentaire : le site
coeurdeville.gouv.fr****02****03****Un incubateur de bonnes pratiques : le projet de
plateforme Cœur de Ville****Une élaboration participative et collaborative****04**



1

Cœur de Ville : vers une communauté de métier

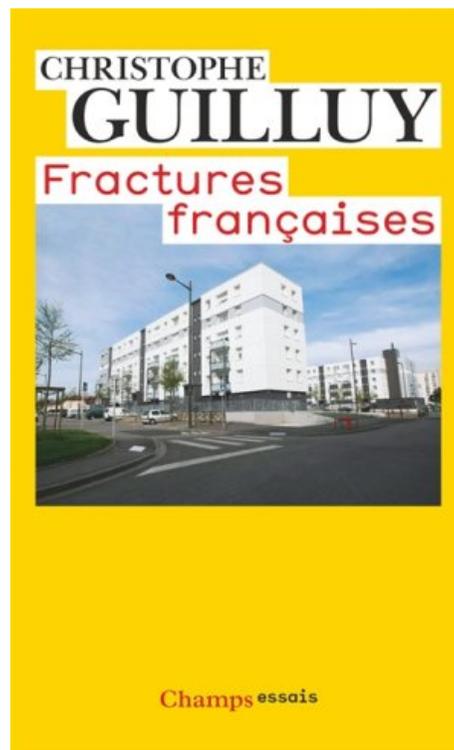
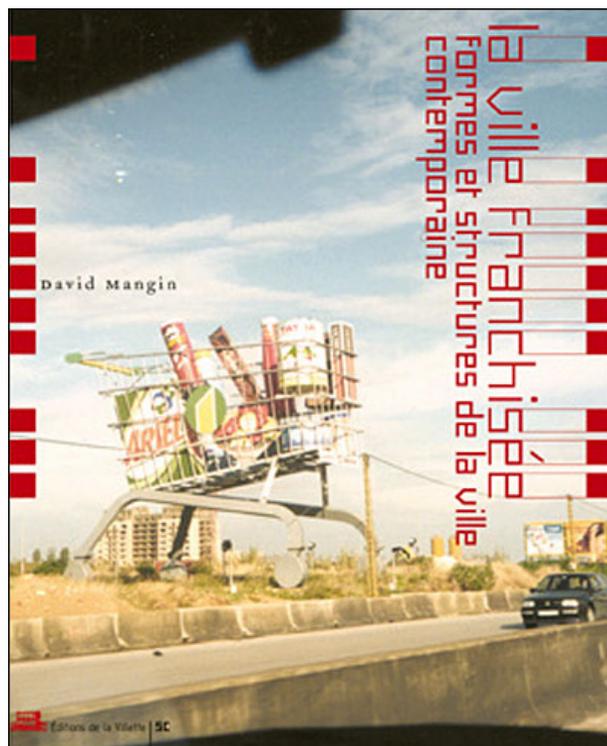
Ni métropoles ni villages : construire des compétences « villes moyennes »

L'expertise sur les villes moyennes : un constat de carence

- La recherche, les publications, les clubs d'experts, le débat public : une focale métropolitaine sur la ville
- Effets d'agglomération, densification, stationnement, mobilités douces, attractivité économique, n'appellent pas les mêmes recommandations
- Manque de sources d'inspirations pour les pôles urbains loco-régionaux

Ni métropoles ni villages : construire des compétences « villes moyennes »

- Un début de prise de conscience dans le débat public : soit par le biais socio-politique (Christophe Guilluy, Emmanuel Todd), soit par le biais commercial (David Mangin, Olivier Razemon)



- Les clubs s'y mettent ! Ex : Institut pour la ville et le commerce

Ni métropoles ni villages : construire des compétences « villes moyennes »

La diversité des villes moyennes appelle des exemples descriptifs plus que prescriptifs

- 222 villes : autant de populations différentes, autant de configurations commerciales, autant de parcs de logement, autant d'espaces et de services publics.
- « *Les villes peuvent se ressembler, mais, en règle générale, autant de villes, autant de schémas, autant d'équations sociales* ». Fernand BRAUDEL, *L'Identité de la France*, 1986
- D'où la nécessité d'un retour d'expérience le plus fourni, le plus perpétuel, et le plus contextualisé possible. Etude du CGET : « *Regards croisés sur les villes moyennes* ».



2

**Un portail documentaire : le site
coeurdeville.gouv.fr**



Accueil du portail > COEUR-DE-VILLE > Accueil > Cœur de ville, le portail

A+ | A- | 

Accueil

Pour vous inspirer

Pour vous aider

Pour vous accompagner

Pour aller plus loin

Les assises

Contact | Glossaire

 ÉCOUTER LA PAGE

Cœur de ville, le portail

Plan national « Action cœur de ville »

222 villes réparties dans toutes les régions bénéficieront d'une convention de revitalisation sur 5 ans.

► Consulter le dossier de presse, la liste et la carte des communes.



Télécharger le dossier de presse



Le site coeurdeville.gouv.fr

Le site officiel du plan Action Cœur de Ville

- Un point d'accès grand public, presse et médias
- Un portail documentaire pour les acteurs du plan, les communes, les services des collectivités territoriales, les opérateurs intéressés. Garantie d'une source de première main et fiable.
 - Dossiers de presses
 - Carte à jour
 - Guide de programme et circulaires
 - Fil twitter et réseaux sociaux
- Retrouver le cadre juridique de base.



3

Un incubateur de bonnes pratiques : le projet de plateforme Cœur de Ville

Une communauté Action Cœur de ville...

Etape 0 : constituer une communauté de référents ACV

- Annuaire des référents Action Cœur de Ville : en cours de finalisation
- Partenaires, services de l'Etat : se manifester pour ceux qui ne l'auraient pas fait
- Une coordination en temps réel : transmission des informations, appels à contributions, etc. 2 voies : via les référents régionaux parfois, à l'ensemble de la communauté le reste du temps.

... qui produit ses propres connaissances et compétences

Etape 1 : les groupes de travail de la plateforme Cœur de Ville (répondre au besoin d'expertise)

- 5 groupes de travail ouvert aux parties prenantes extérieures, sur chacun des axes du plan Action Cœur de Ville :
 - De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré
 - 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

Etape 2 : échanger les savoirs et les pratiques

- Restitution des travaux des groupes de travail sur chaque axe (modalités à définir en commun)
- Appels à contributions internes et externes : référents ACV, partenaires et parties prenantes, techniciens en collectivités locales, géographes, économistes, consultants, etc.
- Une communication simple et sécurisée : un forum de la communauté Action Cœur de Ville

Ni métropoles ni villages : construire des compétences « villes moyennes »

Etape 3 : s'informer régulièrement

- Diffusion d'une Newsletter Action Cœur de ville :
 - Actualités du plan au niveau national : nouveautés, comité de pilotage
 - Le point sur un partenaire / Le point sur un dispositif réglementaire (droit de préemption de fonds de commerce, loi ELAN, etc)
 - Le regard de la recherche : un article de fonds sur une problématique de centre-ville ou de ville moyennes
 - Le point sur les projets en cours : conventions signées, phases de déploiement lancées
 - Une revue des innovations Cœur de Ville (exemples inspirants dans les 222 villes)
 - La mise à jour des profils de la communauté (qui part, qui arrive)



4

Une élaboration participative et collaborative

Un précieux outil : le questionnaire en ligne du CGET pour la communauté Cœur de Ville !

Questionnaire CGET : Plateforme Cœur de Ville

Le plan Action Cœur de Ville et ses référents, l'ensemble de la communauté de projet autour des centres-villes des villes moyennes, pourra s'appuyer sur une plateforme collective de ressources et d'échange. Cette plateforme, en cours d'élaboration, doit répondre à vos attentes : c'est la raison pour laquelle le CGET fait appel à vos contributions à travers ce questionnaire. Il a pour objectif de connaître vos modalités de travail sur le plan, et de déterminer vos attentes, cerner ce qui sera le plus directement utile dans le cadre de la mise en œuvre du plan.

*Obligatoire

Adresse e-mail *

Votre adresse e-mail

INFORMATIONS (à compléter obligatoirement)

NOM Prénom *

Votre réponse

Organisation - Structure - Ministère *

Sélectionner

Utilisez-vous déjà, dans le cadre de vos missions professionnelles ou de vos projets personnels ou associatifs, une plateforme d'échange et de travail (type Slack, Evernote, etc) ? Si oui, laquelle ?

Votre réponse

Un groupe de travail va être lancé sur chacun des 5 axes du plan Action Cœur de Ville. Sous quelle forme préférez-vous accéder à la restitution des groupes de travail ? *

- Podcast vidéo
- Podcast audio
- Compte-rendu écrit
- Newsletter

Qu'attendez-vous d'une newsletter Action Cœur de Ville ?

Votre réponse

Seriez-vous intéressé par l'écriture de contributions, retours d'expériences ou articles pour la plateforme Cœur de Ville ? *

Oui



**Participez à la création de la plateforme :
les contributions sont les bienvenues sur
: coeurdeville.cget@gmail.com**

Le cœur de ville de demain



GROUPEMENT DE PRODUCTEURS POUR LE PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

RECONVERSION D'UN ÉDIFICE PATRIMONIAL

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

REQUALIFICATION DE LA PLACE CENTRALE

ÉCOQUARTIER

ESPACE DE TRAVAIL COLLABORATIF

LOGEMENTS RÉNOVÉS

EMMÉNAGEMENT DE NOUVELLES FAMILLES

RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN

RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE-VILLE

OUVERTURES DE NOUVEAUX COMMERCES

ÉPICERIE

ANIMATION COMMERCIALE

COVOITURAGE



MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

cget
Commissariat
général
à l'égalité
des territoires

Action Cœur de Ville

