



Frédéric Chéreau, Maire de Douai

Regard sur...

L'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » & le projet Action Cœur de Ville de la ville de Douai

24 octobre 2019

Après avoir assisté le **Ministère de la Cohésion des territoires** et la **Banque des Territoires** dans le pilotage de la démarche Réinventons nos cœurs de Ville et procédé à l'analyse des 111 candidatures, la **SCET** a accompagné la **Ville de Douai** pour le lancement opérationnel de son appel à projet. Au-delà de la sécurisation technique et juridique de la consultation, un sourcing auprès d'opérateurs locaux et extra-territoriaux a été réalisé pour activer les réseaux et tester les porteurs de projet potentiels. Comprendre la perception des promoteurs sur le territoire est une clé de réussite de ce type de consultation, nécessaire pour définir au mieux la stratégie de commercialisation. Les opérateurs privés ont jusqu'au 8 novembre pour déposer leur candidature.

Dans ce contexte, **Frédéric Chéreau, Maire de Douai**, revient sur l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » et le projet Action Cœur de Ville.

Dès 2014, vous avez engagé des actions fortes pour renforcer l'attractivité du centre-ville de Douai en agissant sur les espaces publics et la vacance commerciale notamment. Quelles sont ces actions ?

Renforcer l'attractivité du centre-ville de Douai est une priorité, c'est la raison pour laquelle j'ai souhaité que la délégation attractivité, commerce, tourisme soit portée par mon premier adjoint.

Dès le mois de juin 2014 a été mise en place toute une série d'animations du centre-ville le week-end que nous appelons les Avant-Gayant.

En octobre 2014 a été présentée une première série de pistes de travail autour de 3 axes : l'accessibilité, l'attractivité, l'animation.

Dans le prolongement de cette présentation seront créés 3 groupes de travail composés d'élus mais aussi de membres du syndicat mixte de transports ou de l'union du commerce.

Un premier plan d'actions sera présenté en conseil municipal en juin 2015. C'est dans ce cadre que seront annoncés :

- Le lancement d'une première phase de piétonisation du centre-ville le samedi,
- La mise en place de la gratuité du stationnement dans l'hyper-centre le samedi de 12h à 16h,
- De nombreux aménagements de circulation pour fluidifier l'accès au cœur de ville (changement de sens de circulation, création de zones de rencontres, suppression de feux tricolores...).



Dans le même temps, une réflexion sur la réglementation en matière d'urbanisme nous a permis dès 2015 de mettre en place un nouveau dispositif de subventionnement des rénovations de façades, l'adoption par le conseil municipal d'un périmètre de sauvegarde nous permettant notamment d'avoir un outil d'intervention dans le cadre des cessions de fonds de commerce ou de démarrer la procédure d'adoption d'un nouveau règlement local de publicité.

Ce ne sont là que quelques actions mises en place. Ce qu'il faut retenir en matière de renforcement de l'attractivité de notre centre-ville et, plus précisément de l'attractivité de l'ensemble des centres-villes des villes moyennes, est qu'il est nécessaire d'agir sur l'ensemble des thématiques et dans le même temps (habitat, traitement des espaces publics, commerces, fiscalité, animation). C'est ce qu'est venue confirmer l'étude de revitalisation du cœur de ville douaisien lancée en 2017 et dont les conclusions et le plan d'actions ont été présentés en conseil municipal en juin 2018. Ce

plan comporte 7 thématiques et 24 actions et est aujourd'hui la base de la convention Opération de revitalisation de territoires (ORT) validée par le préfet de la région Hauts-de-France et opérationnelle depuis avril 2019. Ce qui fait de Douai, l'une des toutes premières communes de France à en être pourvue. Tout comme la commune avait été en 2017 la première commune des Hauts-de-France à signer avec le groupe Caisse des Dépôts une convention centre-ville de demain qui préfigurerait, on le sait aujourd'hui, le dispositif Action cœur de ville.

“L'annonce de la sélection de Douai parmi les 222 villes retenues a été vécue comme une reconnaissance du travail accompli.”

Comment vous êtes-vous saisi du programme national Action Cœur de Ville ? Et quel bilan en tirez-vous un an après son lancement ?

Nous nous sommes saisis du sujet à bras le corps et dès la genèse du projet par l'intermédiaire des discussions qui ont pu être tenues dans le cadre des échanges avec les associations représentatives d'élus, comme Villes de France. Au sein du groupe de travail présidé par Caroline Cayeux, j'ai pu à de nombreuses reprises évoquer avec Jacques Mézard et son équipe à Paris mais aussi à Douai (*ndlr : une rencontre entre Edouard Philippe et les élus du bassin minier a eu lieu en février 2018 en mairie de Douai dans le cadre de l'ERBM – en marge de cette visite, Jacques Mézard est resté à Douai pour rencontrer le maire et les acteurs du commerce de la ville*) ce que les élus attendaient du dispositif qui devait être mis en place.

L'annonce de la sélection de Douai parmi les 222 villes retenues a été vécue comme une reconnaissance du travail accompli depuis 2014 et comme une étape supplémentaire pour la relance de notre centre-ville. Les deux vont de pair car aujourd'hui le plan d'actions présenté en juin 2018 est la colonne vertébrale, l'ossature de la convention ORT cosignée avec 14 autres partenaires.

Le programme Action cœur de ville est inhabituel au sens où c'est une politique qui laisse la main aux élus locaux et cette volonté se traduit sur le terrain. Elle l'était par Jacques Mézard, elle l'est aujourd'hui par Jacqueline Gouraud et Julien Denormandie. Le maire connaît sa population, connaît les atouts et les faiblesses de son territoire. Si les villes centres partagent les conséquences de la désertification des territoires y compris en terme de services publics, toutes ont des particularités qui ne peuvent être généralisées dans un dispositif central unique. Ainsi, la prise en compte des particularités locales par le programme Action cœur de ville est déjà quelque chose de positif.

Un an après et comme après chaque création de dispositif, il reste des choses à améliorer mais l'essentiel est positif. Je retiens d'ores et déjà la mobilisation de l'ensemble des acteurs et ils sont nombreux. Les partenariats se mettent en place, les études sont en cours ou terminées et notre calendrier est dans l'ensemble respecté.

La revitalisation des territoires n'est pas qu'une problématique commerciale. Il faut certes travailler à réduire la vacance commerciale mais dans le même temps lutter contre la vacance et la dégradation de l'habitat, améliorer le cadre de vie,



mettre en place des animations de qualité tout en structurant notre communication institutionnelle en prenant en compte les attentes, parfois nouvelles, de nos concitoyens.

Le dispositif Action cœur de ville apporte des solutions concrètes sur l'ensemble de ces thématiques et à Douai nous les avons d'ores et déjà mises en œuvre : la mise en place d'une ORT nous permet de faciliter l'installation de commerces en centre-ville tout en veillant à maîtriser l'extension commerciale de périphérie. La loi Denormandie, les dispositifs mis en place par Action Logement, l'EPARECA, l'EPF ou de la Banque des territoires accroissent les possibilités d'interventions

des acteurs publics et privés pour rénover les immeubles dégradés de centre-ville qu'ils soient à vocation de logement ou commerciale. Les institutions publiques que sont l'Etat, la Région, le Département sont également mobilisées et nous accompagnent par la mise en place de financements dédiés notamment. C'est par exemple le cas de notre communauté d'agglomération qui a dégagé une ligne de trois millions d'euros sur le mandat 2014-2020 sous forme d'aides remboursables à destination des communes pour l'acquisition et la rénovation d'immeubles commerciaux.

La mobilisation d'acteurs privés sur les villes moyennes fait souvent défaut.

Sur votre territoire, vous avez réussi à développer des partenariats, par exemple, sur le numérique avec Orange ou sur le commerce avec le Furet du Nord, quels enseignements tirez-vous, à partir de votre expérience sur la mobilisation d'acteurs privés dans un projet de revitalisation urbaine ?

La vocation de notre commune n'est pas de devenir bailleur. En cela, nous avons toujours vu notre démarche de revitalisation du cœur de ville douaisien comme une action globale devant créer un effet levier à destination du privé, qu'il s'appelle entreprise, commerçant, SCI, ou habitant. La mobilisation d'acteurs privés est essentielle pour relancer l'attractivité des centres-villes mais la relation doit être gagnant-gagnant.

A Douai, nous montrons aux investisseurs, aux personnes qui souhaitent y habiter, aux commerçants qui veulent y développer une activité que la collectivité est à leurs côtés et peut les accompagner ; que la collectivité investit à l'appui d'un projet structuré et décliné sur plusieurs années.

C'est ce que nous avons fait avec le Furet du Nord et avant cela avec la maison Prévost (*ndlr : un restaurant gastronomique et bistronomique installé en centre-ville*). Deux volontés privées d'installation dans le centre-ville qui au vu des projets se devaient d'être accompagnées. Ainsi dans les deux cas, la commune est devenue propriétaire de deux ensembles immobiliers et les a rénovés avec une maîtrise d'œuvre interne pour permettre leur exploitation. J'ajouterai qu'entre l'acquisition par la ville de l'immeuble et la remise des clés au Furet du Nord, il s'est écoulé seulement 12 mois, ce que les spécialistes apprécieront.

Les locataires se sont bien évidemment chargés d'aménager la surface commerciale et aujourd'hui payent à la commune un loyer basé sur le prix du marché mais également sur leur chiffre d'affaires.

Aujourd'hui, la commune est propriétaire-bailleur de cinq immeubles commerciaux.

Je précise également que ces opérations viennent sécuriser le budget de fonctionnement de notre collectivité, ce qui n'est pas rien en ces temps d'incertitudes.

Un projet de revitalisation urbaine ne peut se faire sans les acteurs privés. Nous, acteurs publics, devons les convaincre que notre action s'appuie sur un projet clair, structuré, partagé par l'ensemble des partenaires, un projet auquel nous croyons. Le dispositif Action cœur de ville nous donne en plus la faculté de mobiliser l'ensemble en créant une systémique réglementaire et financière favorables à notre action. C'est essentiel pour mobiliser les acteurs privés.

La tâche n'est pas aisée et prend du temps. Les

“Nous avons toujours vu notre démarche de revitalisation du cœur de ville douaisien comme une action globale.

acteurs privés répondent favorablement s'ils sont convaincus du bien-fondé de notre démarche et si nous sommes convaincus nous-mêmes. A Douai, au vu des projets concrétisés ou en passe de l'être, au vu des contacts pris par notre développeur de centre-ville ou les demandes de rendez-vous qui me sont faites, je sais que nous sommes sur la bonne voie.



La ville de Douai a été sélectionnée pour faire partie de la démarche nationale Réinventons nos cœurs de ville, qui vise à attirer des opérateurs immobiliers dans le cadre d'un appel à projet.

Quel regard portez-vous sur ce mode de consultation qui se développe sur l'ensemble du territoire depuis 5 ans ? Qu'en attendez-vous pour l'îlot de la Madeleine ?

J'aimerais là encore saluer la démarche de l'Etat qui nous accompagne financièrement et donne à notre « projet » une visibilité nationale. Je tiens également à remercier l'EPF et le groupe Caisse des Dépôts qui sont nos partenaires sur cette opération.

Pour répondre à votre question, je dirais que ce mode de consultation est intéressant au sens où il donne aux collectivités et aux acteurs concernés la liberté d'action offerte par le cadre réglementaire de l'appel à manifestation d'intérêt. Par ailleurs, le calendrier opérationnel permet une finalisation rapide des projets, ce qui aide à convaincre, je le pense les acteurs privés à s'intéresser au dispositif.

Ce mode de consultation doit être vu par les deux parties comme une opportunité. Elle donne aux communes la possibilité de redynamiser une friche dans le cadre d'opérations novatrices visant à créer de nouveaux espaces de vies et répondant aux enjeux locaux. Elle donne également aux acteurs privés l'opportunité de mettre en œuvre, avec une grande liberté, des solutions innovantes et durables dans le cadre d'opérations mixtes pouvant regrouper par exemple habitat, développement de tiers-lieux, activités économiques ou économie circulaire.

En cela, il me semble que ce mode de consultation est amené à se développer au fil des années et que cela va dans le bon sens parce que la démarche est claire, les contraintes administratives simplifiées, la mise en œuvre rapide. Ce qui là encore met en confiance les investisseurs.

Aujourd'hui, l'appel à manifestation d'intérêts est lancé et à Douai les groupements ont jusqu'au 8 novembre pour déposer leur projet. Je ne sais donc pas ce qu'il va en sortir mais j'ai le sentiment que ce type de consultation peut faire que dans les 4 à 5 ans qui viennent un projet privé d'envergure aura vu le jour dans l'îlot de la Madeleine.

“ Cela va dans le bon sens parce que la démarche est claire, les contraintes administratives simplifiées, la mise en œuvre rapide.

Propos recueillis par Romain Bayona- Ruiz, Consultant Projets de territoire – SCET