



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

# Réinventons nos coeurs de ville

## Session 2022

### Guide de candidature des villes



**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

Mars 2022

# Sommaire

Préambule .....	3
Un retour d'expérience positif sur la 1 <sup>ère</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » .....	3
La volonté de poursuivre la dynamique avec une 2 <sup>ème</sup> session en 2022.....	3
Qu'est-ce que « Réinventons nos cœurs de ville » ?.....	4
Les objectifs d'un dispositif original, inspiré des appels à projets urbains innovants .....	4
Un dispositif fondé sur le partenariat et l'accompagnement, avec un cadre national et un déploiement local.....	4
Les différents temps du dispositif « Réinventons nos cœurs de ville », session 2022.....	5
Les spécificités de l'appel à projets par rapport au projet en commande publique.....	7
Pourquoi candidater à la 2 <sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » ?.....	8
Bénéficier d'une visibilité à l'échelle nationale des projets .....	8
Bénéficier d'une boîte à outils mise à disposition des villes pour cadrer le déroulement de l'appel à projets .....	8
Bénéficier d'un accompagnement des partenaires du programme Action Cœur de Ville .....	9
Bénéficier d'aides / prêts / subventions pour concrétiser les projets .....	13
Qui peut candidater à la 2 <sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » ? .....	14
Comment candidater à la 2 <sup>ème</sup> session de « Réinventons... » ? .....	15
Première étape : vérifier l'éligibilité de son projet via un outil d'autodiagnostic en ligne .....	15
Deuxième étape : officialiser sa participation à la 2 <sup>ème</sup> session de « Réinventons... » .....	15
Les principaux critères d'éligibilité des projets pour un appel à projets « Réinventons... » .....	16
Informations complémentaires et demandes de renseignements.....	18
Annexes .....	19

## Préambule

Un retour d'expérience positif sur la 1<sup>ère</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville »

En mars 2019, les ministères de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et de la Transition écologique ainsi que les partenaires financeurs du programme Action Cœur de Ville (Banque des Territoires, Action Logement, Anah), en liaison avec le ministère de la Culture, ont annoncé la liste des 112 villes sélectionnées<sup>1</sup> dans le cadre du dispositif national « *Réinventons nos cœurs de ville* ».

Près de trois ans après le lancement de la démarche, les premiers appels à projets lancés (42 AMI) ont recueilli 92 candidatures et 38 offres finales de groupements composites et diversifiés, amorçant une réelle dynamique de réinvestissement privé dans les centres-villes. A ce jour, 16 villes ont désigné un groupement lauréat et 16 autres sont en cours de désignation de leurs opérateurs. Ces premiers appels à projets locaux ont permis de faire émerger des programmes originaux pour redonner vie à des sites bloqués, devenus obsolètes ou restés vacants souvent depuis de nombreuses années. Les villes trouvent à travers cette démarche un soutien supplémentaire à leur projet de territoire, avec un effet levier en termes d'attractivité : une visibilité nationale pour amplifier la notoriété de leur territoire et de leur site en centre-ville.

Les premiers résultats témoignent d'une inventivité collective pour concilier de nouvelles formes urbaines, adaptées aux modes de vie, de travail, de sociabilité actuels, et le respect de l'identité patrimoniale de chaque site. De nouveaux modes de coopération s'établissent entre institutions publiques et opérateurs privés, entre investisseurs et concepteurs, entre société civile et professionnels de l'urbain pour concevoir et réaliser des projets innovants, adaptés aux besoins<sup>2</sup>.

### La volonté de poursuivre la dynamique avec une 2<sup>ème</sup> session en 2022

Devant la singularité de « *Réinventons nos cœurs de ville* », une démarche de retour d'expérience a été menée en 2021 pour prendre du recul, repérer les enjeux d'un tel dispositif et en mesurer les succès et évolutions possibles.

Suite aux résultats très positifs du retour d'expérience et en s'appuyant sur les principaux enseignements quant à la réussite du dispositif, l'ensemble des partenaires nationaux mobilisés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ont décidé de lancer la 2<sup>ème</sup> session de « *Réinventons nos cœurs de ville* » auprès des 234 villes ACV, pour l'année 2022.

---

*Ce guide présente les objectifs de la démarche « Réinventons nos cœurs de ville » et les informations pratiques nécessaires aux villes qui souhaitent s'engager dans la session 2022.*

---

<sup>1</sup> Le catalogue des sites présentant les sites retenus en 2019 est disponible en ligne : [https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-05/catalogue-laureat\\_final\\_completv2.pdf](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-05/catalogue-laureat_final_completv2.pdf)

<sup>2</sup> Un bilan documenté et illustratif de la consultation nationale a été réalisé en avril 2021 ; il a donné lieu à une publication « *Des ambitions aux projets* » qui est accessible en ligne : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/reinventons-nos-coeurs-de-ville-des-ambitions-aux-projets-476>

## Qu'est-ce que « Réinventons nos cœurs de ville » ?

Les objectifs d'un dispositif original, inspiré des appels à projets urbains innovants

« *Réinventons nos cœurs de ville* » est un dispositif national qui vise à impulser de nouveaux modes de production urbaine dans les 234 villes moyennes d'Action Cœur de Ville, en favorisant des partenariats entre secteur public et secteur privé pour amorcer la redynamisation des cœurs de ville.

Dès le départ, le dispositif a été pensé pour promouvoir l'excellence architecturale dans les villes petites et moyennes, en révélant la qualité de leur patrimoine architectural, urbain et paysager.

A travers ce dispositif, les partenaires institutionnels et financiers nationaux du programme Action Cœur de Ville partagent trois grands objectifs, pour répondre aux préoccupations des villes :

- Faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants - dans la nature des projets proposés et / ou leur mode de réalisation - en centre-ville, adaptés aux marchés et aux besoins locaux ;
- Réaliser des opérations mixtes qui répondent notamment aux enjeux d'habitat et de développement économique et commercial des centres-villes, et développant des orientations programmatiques complémentaires (services de proximité, activités associatives, culture et événementiel, tourisme, loisirs, santé...) ;
- Favoriser l'excellence professionnelle des architectes, paysagistes, urbanistes au profit des villes moyennes afin de contribuer à leur transformation dans le respect de leurs singularités et la valorisation de leurs potentiels.

Un autre objectif, celui d'engager des opérations innovantes afin d'en dégager des enseignements pour l'ensemble des villes du programme Action Cœur de Ville. Les projets devront notamment promouvoir l'excellence architecturale et intégrer des propositions sur l'adaptation au changement climatique et la constitution de centres villes plus inclusifs et performants. L'innovation peut aussi être liée à la composition des groupements (à travers, par exemple, la possibilité d'inclure une démarche de participation de la population et des forces vives locales), ou même les propositions de montages d'opération singuliers (type de partenariats, modèles économiques...).

Un dispositif fondé sur le partenariat et l'accompagnement, avec un cadre national et un déploiement local

« *Réinventons nos cœurs de ville* » s'appuie sur le modèle d'un « dispositif à deux étages », dans lequel l'État est initiateur avec une consultation nationale et les villes ne sont pas seulement des « porteurs de sites » mais également les maîtres d'ouvrage de leur propre appel à projets.

Les villes qui sont lauréates de la consultation nationale s'engagent donc à lancer un appel à projets pour réhabiliter un site de leur centre-ville, ancienne friche industrielle, hôpital ou encore site patrimonial restés vacants depuis longtemps, afin de revitaliser leur territoire. Elles ont la possibilité de se faire accompagner par l'Etat et ses partenaires pour lancer leur propre appel à projets d'autrui de groupements privé-public associant promoteurs, investisseurs, bailleurs, gestionnaires, programmistes, concepteurs.

Le dispositif marque un changement de posture de l'État et des opérateurs nationaux qui se positionnent comme de véritables facilitateurs dans les processus de projets pour accélérer l'entrée dans l'opérationnel. « *Réinventons nos cœurs de ville* » est une aventure collective partagée par l'ensemble des partenaires nationaux et locaux dont la mobilisation garantit le succès.

## Les différents temps du dispositif « Réinventons nos cœurs de ville », session 2022

« *Réinventons nos cœurs de ville* » est organisé en deux grands temps, articulant la démarche nationale et l'engagement local des collectivités sélectionnées :

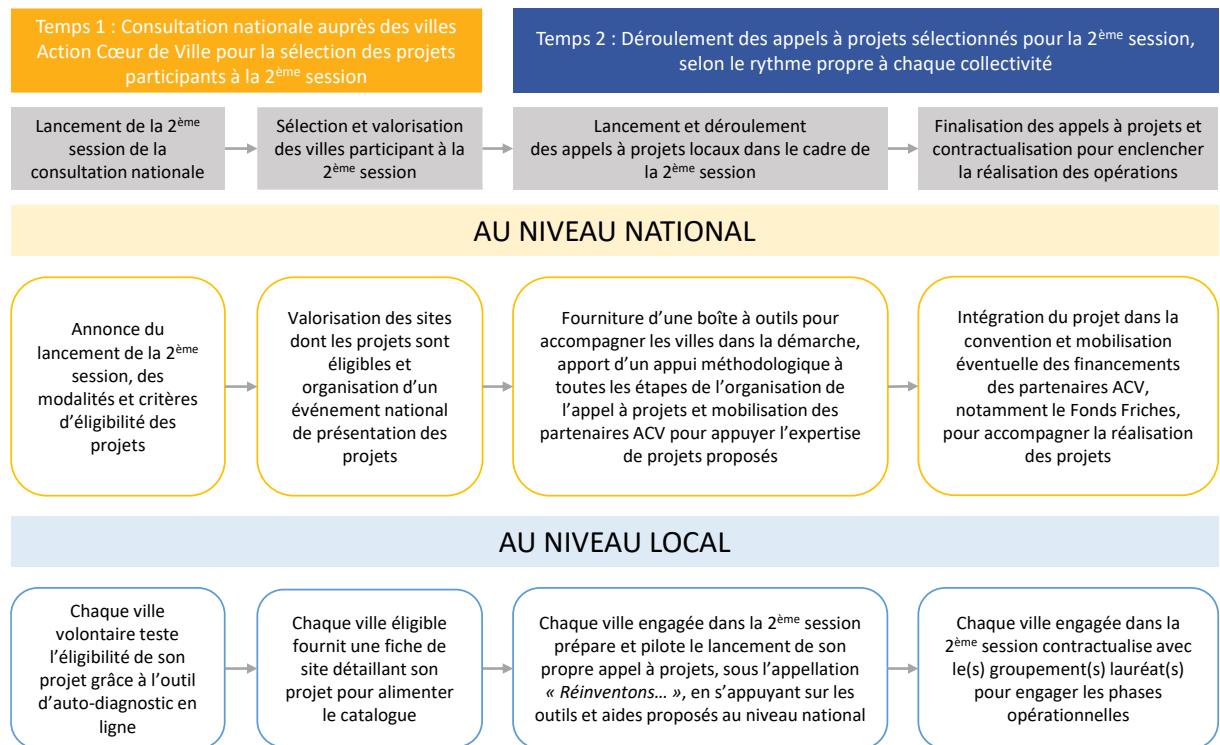
- Temps 1 : Une relance de la consultation nationale en mars 2022, par les partenaires nationaux, auprès de l'ensemble des villes Action Cœur de Ville, pour sélectionner les projets qui feront partie de la 2<sup>ème</sup> session de « *Réinventons nos cœurs de ville* ».

Les villes candidates doivent valider l'éligibilité de leur projet, afin d'être officiellement déclarée participantes à la 2<sup>ème</sup> session de « *Réinventons...* » et de pouvoir bénéficier de la valorisation nationale et de l'appui des partenaires nationaux lors du lancement de leur appel à projets.

- Temps 2 : Le lancement d'appel à projets (AAP), au niveau local, par chacune des villes participant à la 2<sup>ème</sup> session de « *Réinventons nos cœurs de ville* », auprès de groupements afin de susciter différentes propositions de projets.

Les villes sont entièrement pilotes de cette deuxième étape du dispositif, pour laquelle elles peuvent solliciter le soutien des partenaires nationaux du programme Action Cœur de Ville (voir partie « Pourquoi candidater à la 2<sup>ème</sup> session de « *Réinventons nos cœurs de ville* » ? »).

## Les rôles de chacun des acteurs lors des différentes étapes de « *Réinventons* »



L'appel à projets consistant à faire candidater des porteurs de projets sur les sites que les villes ont proposés, se déroule selon un calendrier laissé à la libre appréciation de chaque ville (compter environ 18 mois pour l'ensemble de la démarche, du lancement de l'appel à projets à la sélection d'un groupement lauréat), en deux phases, rythmées par des échanges avec les candidats et des jurys :

- A. 1ère phase (manifestation d'intérêt des groupements) visant à identifier des groupements de programmistes, concepteurs, investisseurs, exploitants... intéressés par le site ;
- B. 2ème phase (remise des offres) permettant aux groupements retenus en phase 1, de remettre une offre définitive.

#### Focus sur la Communication pour le lancement des appels à projets « Réinventons nos cœurs de ville »

Il est recommandé de soumettre – préalablement au lancement de l'appel à projets- le dossier de consultation (fiche technique de site, règlement consultation, annexe...) à votre référent Etat local pour Action Cœur de Ville, pour validation des critères principaux. Ce dossier sera ensuite consultable sur le site internet de la ville.

##### 1/ L'annonce de l'Appel à Projets

Elle sera rédigée par la ville et déposée :

- sur le site de la ville,
- sur tout site d'échelle nationale accueillant des annonces de ce type - comme par exemple [www.marchesonline.com](http://www.marchesonline.com).

##### 2/ Le communiqué de presse de l'Appel à Projets

A / Il sera rédigé par la ville, rappelant le cadre de « Réinventons nos coeurs de ville » et précisant *a minima* :

- l'objet et le contenu de l'Appel à Projets,
- la date de lancement de l'Appel à Projets et la date limite de remise des plis,
- le lien vers le site de la ville sur lequel on trouve le dossier complet de consultation (fiche technique de site, règlement de consultation, etc.).

B / Les villes transmettront ce communiqué à :

- leur réseau de partenaires locaux (Presse Quotidienne Régionale, Agence d'Urbanisme, CAUE...) ainsi qu'à tous les acteurs tels que les concepteurs, promoteurs, investisseurs, associations.... avec qui elles sont en relation et qui peuvent être intéressés par l'appel à projets,
- au PUCA et à l'ANCT (cf. rubrique « Informations complémentaires et demandes de renseignements » du présent guide, afin que l'information soit mise en ligne sur leurs sites internet respectifs et qu'elle puisse être relayée à l'échelle nationale à l'ensemble des partenaires et réseaux associés. Dans un souci d'efficacité et pour maximiser les chances de réponses nombreuses, nous nous permettons d'attirer votre attention sur la nécessité que le PUCA et l'ANCT aient l'information en même temps que votre presse et vos réseaux locaux.

## Les spécificités de l'appel à projets par rapport au projet en commande publique

Les villes sélectionnées pour la 2<sup>ème</sup> session de « *Réinventons nos cœurs de ville* », lancent un appel à projets, qui s'adresse directement à des investisseurs porteurs de projets (équipes pluridisciplinaires, composés d'opérateurs immobiliers, investisseurs, architectes, urbanistes, programmistes, paysagistes et designer...), sans passer par un marché public classique. Ils devront proposer un projet en accord avec les ambitions et la stratégie de la convention-cadre Action Cœur de Ville des villes qui lancent l'appel à projets.

A la différence d'une commande publique avec concours d'architecture ou d'urbanisme en vue de la sélection d'un projet, l'appel à projet « *Réinventons nos cœurs de ville* » conduit, pour la ville qui le lance, à sélectionner un projet immobilier privé développé par un ou plusieurs opérateurs.

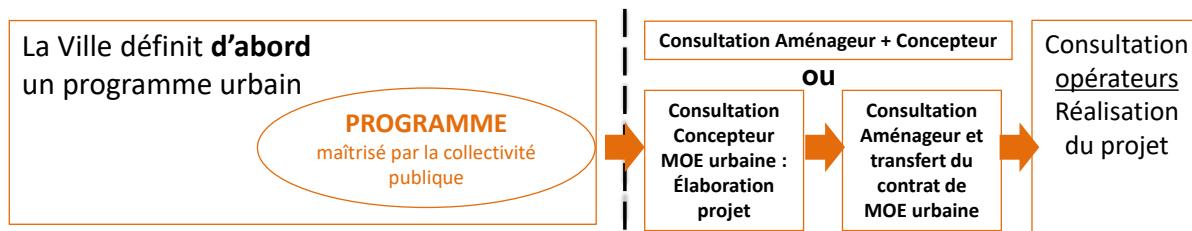
A l'issue du processus d'appel à projets, en cas de désignation d'un lauréat par la collectivité, celui-ci se concrétise donc à terme par la cession du foncier du site concerné au groupement lauréat. Les modalités de cession – par exemple un contrat de cession ou de mise à bail conclu entre la collectivité maître d'ouvrage (ou tout autre maîtrise d'ouvrage publique ou agissant pour le compte de la collectivité) et le groupement lauréat – seront à préciser de manière adaptée à chaque projet, selon les montages proposés par les groupements.

NB : Une note juridique en annexe de ce présent guide détaille les frontières entre l'Appel à Projets et le droit de la commande publique, ainsi que des exemples d'actes juridiques « types » en vue de la cession du foncier. Il est toutefois fortement conseillé aux collectivités n'ayant pas l'habitude de ce type de démarche de se faire accompagner spécifiquement sur la question du montage juridico-financier des opérations (en particulier dès qu'un lauréat est pressenti).

Les différences entre une procédure classique et un appel à projets urbains innovant (APUI)

### PROCÉDURE CLASSIQUE

(commande publique - avec ou sans maîtrise foncière du site)



### PROCÉDURE DES APPELS À PROJET ou appels à projets innovants

(hors commande publique – avec maîtrise foncière du site, en vue de sa vente )



## Pourquoi candidater à la 2ème session de « Réinventons nos cœurs de ville » ?

Bénéficier d'une visibilité à l'échelle nationale des projets

### Les événements de valorisation de la démarche

La consultation nationale « Réinventons » permet d'offrir une visibilité des projets à l'échelle nationale. Il s'agit et de créer un effet programme bénéficiant aux villes en attirant sur leur territoire des investisseurs et des groupements privés qui n'ont pas l'habitude de venir sur ce type de marchés.

La nouvelle session « Réinventons » devra permettre d'associer plus largement le monde de l'Economie Sociale et Solidaire, répondant ainsi mieux aux nouveaux enjeux de société et aux marchés locaux.

Des événements nationaux (Rencontres nationales Action Cœur de Ville, Assises du logement, SIMI etc.) seront programmés. De nombreux ont déjà eu lieu depuis le lancement de la 1ère session : ils permettent de promouvoir les projets des villes et de les faire connaître dans les milieux professionnels mais aussi à des publics plus larges susceptibles d'engager avec elles des partenariats inédits. La Presse nationale professionnelle (BatiActu, Le Moniteur, La Gazette des Communes...) est invitée pour relayer ces événements auprès des réseaux de la construction et de l'aménagement mais aussi tout au long du dispositif pour informer de l'avancement des appels à projets des collectivités.

**Un catalogue rassemblant les fiches des sites des villes éligibles qui l'auront complétée avant fin avril, sera édité fin mai. Il sera diffusé lors des prochaines Assises nationales du logement en Juin 2022 et plus largement à tout le réseau d'acteurs professionnels.**

### Le Forum des Solutions

Le Forum des Solutions est une série de rendez-vous thématiques conçus pour les villes du programme Action Cœur de Ville. Chaque rendez-vous présente des projets innovants répondant aux problématiques rencontrées notamment par les villes engagées dans la démarche « Réinventons nos cœurs de ville ».

La diversité des thèmes abordés est pensée pour répondre aux attentes et questionnements des villes, portant souvent sur le « comment faire ». À travers ces événements et la large diffusion des contenus produits, le Forum des Solutions est un précieux centre de ressources.

Retrouvez toutes les thématiques des 3 saisons du Forum des Solutions :

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/forums-des-solutions-a1879.html>

Bénéficier d'une boîte à outils mise à disposition des villes pour cadrer le déroulement de l'appel à projets

Afin de permettre à chaque ville lauréate d'élaborer l'ensemble des documents de consultation, la « boîte à outils », qui sera transmise aux villes dont le projet sera éligible à la 2<sup>ème</sup> session, met à disposition une série de documents techniques.

### Le Règlement de consultation pour un appel à projet : document « type »

Le règlement de consultation est un document cadre qui fixe le fonctionnement et décrit le déroulement de la consultation « *Réinventons nos cœurs de ville* ».

Il devra être adapté par les villes pour leur appel à projets local, les différentes options s'offrant à elles sont présentées dans le corps du document et dans des commentaires (en marge du fichier Word). Le règlement s'imposera à l'ensemble des opérateurs candidats qui répondront à l'appel à projets local. Il a vocation à ne pas dépasser 20 pages et sera complété notamment par un document précisant les conditions particulières de site (présentation de la Ville, des orientations, du marché, etc.).

### Fiche technique de site, document « type »

L'objectif de ce document est de fournir aux candidats une présentation du site, de ses caractéristiques propres, des orientations attendues du projet. Ce document doit notamment préciser si la ville souhaite imposer le type de transfert de droits ou s'il est laissé à la libre appréciation des porteurs de projet.

### Bilan d'opération : document « type »

Afin de faciliter l'analyse et d'anticiper la phase de négociation avec les opérateurs, il est recommandé aux villes qui organiseront leur appel à projet de demander aux groupements candidats de présenter -lors de la phase 2 - leur bilan économique dans un document type, ce qui facilitera l'analyse des candidatures.

### Projets d'actes juridiques : document « type »

Afin de faciliter l'analyse et d'anticiper les conditions de réalisation de l'opération proposée par les opérateurs, il est recommandé aux villes qui organiseront leur appel à projet de demander aux groupements candidats de préfigurer le projet d'acte juridique (vente ou bail), dans un document type. Ces documents types seront à adapter suivant les contextes de chaque site et devront être fournis par les groupements candidats lors de la remise de l'offre finale.

## Bénéficier d'un accompagnement des partenaires du programme Action Cœur de Ville

Depuis le début de la procédure (candidature de la ville), jusqu'à l'entrée en phase opérationnelle des projets, les villes seront accompagnées par l'Etat et les partenaires du programme Action Cœur de Ville.

La mise en œuvre du dispositif est pilotée par une équipe de coordination nationale qui réunit, autour de la Direction du programme ACV, le PUCA et les partenaires de la démarche. La Direction du programme ACV et le PUCA constituent des personnes ressources dans le déploiement du dispositif.

Au moment de la candidature : Les villes candidatent par voie dématérialisée (cf. *Comment candidater à la 2ème session de « Réinventons... » ?*). En cas de questions sur le processus de candidature ou de manière plus générale sur le dispositif, elles peuvent prendre contact avec leur référent territorial Action Cœur de Ville ou avec l'équipe nationale (PUCA ou ANCT, dont les contacts sont indiqués dans ce guide).

Les villes dont les projets ne sont pas directement éligibles à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons » seront accompagnées et orientées vers d'autres dispositifs. Il sera notamment possible de faire appel à des Ateliers de Territoires Flash conduits par la DGALN.

Tout au long de la démarche d'appel à projets, quand nécessaire : les villes participant à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons » peuvent solliciter ces mêmes instances et en particulier :

- Le(s) référent(s) territoriaux d'Action Cœur de Ville (SG Préfecture, Sous-préfet d'arrondissement, Directeur ou adjoint DDT...), chargés de l'accompagnement local des projets « Réinventons nos cœurs de ville », pour un appui à la mobilisation du réseau d'acteurs locaux, l'aide au montage du dossier de site et au lancement de leur appel à projet, en s'appuyant sur la boîte à outils fournie par l'équipe nationale.
- Le réseau d'acteurs locaux, notamment constitué des architectes et paysagistes conseils de l'État, des UDAP, du CAUE, ainsi que lorsqu'ils existent, les EPA, les EPF, les SEM et SPL locales.
- Les services déconcentrés du Ministère de la Culture (DRAC/UDAP) qui sont associés à l'élaboration des documents et à l'ensemble de la démarche de consultation. Au même titre que les DDT, ils pourront le cas échéant mobiliser les architectes conseils de l'État pour cet accompagnement. Dans le cas de villes porteuses du label « Villes et pays d'Art et d'Histoire » (VPAH), les conseillers VPAH au sein des DRAC pourront également être mobilisés pour la médiation autour des projets.
- Et les partenaires financeurs du programme Action Cœur de Ville (Action Logement, Anah, Banque des Territoires, Etat), les services et opérateurs de l'Etat (Cerema, Fininfra...) dont l'accompagnement en ingénierie ou par des aides financières, subventions, prêts est précisé dans le guide Action cœur de ville<sup>3</sup> et rappelé en partie ci-après.

#### Banque des Territoires

La Banque des Territoires interviendra en soutien :

- En amont des appels à projets :
  - des études préalables complémentaires (diagnostics patrimoniaux, pré-études de faisabilité) ;
  - des études destinées à affiner les orientations programmatiques, sous réserve de ne pas dévoyer la logique d'AAP et de passer en commande publique au regard d'une programmation trop précise.
- Pendant la phase d'appel à projets, sous réserve que la Banque des Territoires n'intervienne pas dans un groupement candidat.
  - de l'accompagnement économique et financier des projets (anticipation des modalités de financements et de résorption des déficits, expertises liées à l'estimation des biens et à la charge foncière, ingénierie financière globale)
  - de l'accompagnement juridique et contractuel (appui à la négociation, expertises des montages juridico-financier).

L'accompagnement de la phase opérationnelle après l'appel à projets est également sous réserve de la non-participation de la Banque des Territoires au groupement retenu.

Cet accompagnement relève de l'action « ordinaire » de la Banque des Territoires dans le programme Action Cœur de Ville, présenté dans le guide du programme accessible à ce lien : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/guide-daction-coeur-de-ville-67>.

Pour plus d'information, les villes Action Cœur de Ville doivent contacter leur correspondant dans les directions régionales de la Banque des Territoires.

<sup>3</sup> Le Guide du programme Action Cœur de Ville est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/guide-daction-coeur-de-ville-67>

## Anah

L'Anah pourra accompagner les projets correspondant à ses champs d'intervention.

L'Anah accompagne exclusivement l'amélioration du parc existant d'habitat privé pour répondre aux besoins des ménages en logements abordables ainsi qu'aux exigences de confort, de performance énergétique et d'accessibilité.

Hormis les aides individuelles à destination des ménages modestes et aux syndicats de copropriétaires, d'autres financements permettent des interventions à l'échelle d'immeubles entiers voire d'îlots. Il s'agit principalement des financements pour la résorption de l'habitat insalubre (RHI) et le traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI), de la vente d'immeuble à rénover (VIR), du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) (cf. annexe Accompagnement de l'Anah pour la réhabilitation d'immeubles d'habitation privé vacants et/ou dégradés).

## Action Logement

Lors de la phase préparatoire au lancement de l'appel à projets, il pourra être envisagé d'accompagner les collectivités dans des missions « flash » pour affiner les orientations programmatiques (préfiguration du futur projet) ou pré-études de faisabilité, complément sur la mise en valeur patrimoniale... pour une sélection limitée de projets à dominante habitat, en s'inscrivant dans un accord cadre en cours.

Pendant l'appel à projets, le réseau d'Action Logement sera disponible pour informer les groupements candidats sur les modalités de financement dédiés au programme Action Cœur de Ville.

Après l'appel à projets, pour les opérations éligibles aux financements Action Cœur de Ville d'Action Logement, l'instruction des dossiers sera réalisé par les équipes d'Action Logement.

## FinInfra

Les porteurs de projets dont les projets dépassent un seuil de 5M€, peuvent demander un accompagnement par la Mission d'Appui au Financement des Infrastructures (FinInfra). Cette mission, rattachée à la Direction Générale du Trésor et au Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance, est chargée d'accompagner les porteurs de projets publics qui le souhaitent dans le montage juridique et financier des projets d'investissements.

S'agissant du programme Action Cœur de Ville, cet accompagnement peut porter sur la mise en œuvre des appels à projets (réécriture des documents, procédure), la négociation des contrats prévoyant la cession ou la mise à disposition des fonciers par les collectivités, l'articulation entre les ouvrages publics et privés, etc. Cet accompagnement vise à optimiser la répartition des risques entre la personne publique et le lauréat notamment en minimisant l'exposition de la personne publique.

Les personnes publiques qui le souhaitent peuvent solliciter FinInfra à l'adresse : [fininfra@dgtrésor.gouv.fr](mailto:fininfra@dgtrésor.gouv.fr) afin d'échanger plus en avant sur les modalités d'accompagnement.

## ANCT

Un appui en ingénierie de la part de l'ANCT dans le cadre de l'accompagnement sur mesure pourra être sollicité, via le délégué territorial de l'Agence, dans le cas où le besoin ne peut pas être couvert par les partenaires du programme Action cœur de ville. Cette sollicitation doit intervenir dans un second temps, dès lors que les moyens mobilisables dans le cadre du programme ne sont pas suffisants.

Pour plus d'informations et accéder à l'annuaire des délégués territoriaux de l'agence : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/laccompagnement-de-projets-sur-mesure-316>

**Focus sur les besoins d'accompagnement que peuvent rencontrer les villes dans le cadre des appels à projets « Réinventons nos cœurs de ville »**

En fonction de la complexité du site, de l'ingénierie interne à la collectivité et de la disponibilité ou non des diagnostics et études préalables, les partenaires nationaux et leurs référents locaux (directions régionales) jouent un rôle déterminant pour identifier avec les villes, en amont du lancement des appels projets, des besoins spécifiques en accompagnement partenarial, technique juridique ou financier. L'identification des ressources internes et les besoins externes en terme d'expertise juridique et financière doit permettre de préciser le niveau d'accompagnement au moment du lancement de l'appel à projets.

Deux formats d'AMO peuvent être mobilisés :

- Des AMO flash avec une mobilisation ciblée sur des problématiques spécifiques.
- Des AMO conduites sur toute la durée de l'appel à projets sous l'égide de la collectivité, avec possibilité d'un co-financement le cas échéant.

Dans tous les cas, il convient de préciser le bon niveau d'AMO, le bon moment de déclenchement et l'étendue des missions selon questionnement ci-dessous.

**Questionnement préalable quant aux besoins en AMO**

<b>TYPES D'AMO</b>	<b>AVANT...</b>	<b>PENDANT...</b>	<b>JUSQU'À...</b>
AMO Organisation, conduite et animation et de l'appel à projets	La Ville dispose-t-elle des moyens et capacités à organiser et animer la procédure sur toute sa durée ? Un AMO tiers est-il nécessaire en interface entre élus, services, partenaires et groupements candidats ?		
AMO Expertise architecturale, technique et patrimoniale + enjeux d'expérimentation...	Qui vérifie et rassemble les diagnostics (architectural, patrimonial, archéologique) ?	Qui analyse les projets et dialogue avec les équipes et concepteurs des groupements ?	L'AMO doit-elle être prolongée dans la période d'adaptation du projet jusqu'au Permis de Construire ?
AMO Ingénierie juridique et financière	Une expertise est-elle nécessaire en amont de l'AAP ?	La Ville doit-elle être accompagnée par un conseil juridique et financier dans les segments Désignation // Promesse // Acte ?	
Besoin d'AMO spécialisées ou d'une équipe d'AMO couvrant toutes les compétences ?	Une AMO intervenant à des moments particuliers ou tout au long de la procédure ?		

## Bénéficier d'aides / prêts / subventions pour concrétiser les projets

Suite à l'appel à projets, en cas d'issue favorable avec la désignation d'un lauréat, celui-ci sera intégré dans le plan d'actions de la convention Action Cœur de Ville de la collectivité, sous forme d'une fiche-action. En tant que tel, l'Etat et les partenaires (Banque des territoires, Action Logement, Anah) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement au titre du programme Action Cœur de Ville. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire<sup>4</sup>.

L'Etat s'engage à mobiliser le « Fonds Fiches » pour les projets qui remplissent les critères d'éligibilité et accuseraient encore un déficit après la sollicitation de toutes les aides publiques disponibles – cf. encadré sur le Fonds Fiches, ci-après.

### Le Fonds Fiches – une opportunité pour les projets « Réinventons nos cœurs de ville »

Les projets « Réinventons nos cœurs de villes » connaissent des déficits d'opération particulièrement forts, dus principalement aux caractéristiques patrimoniales des sites concernés ainsi qu'aux coûts de dépollutions. La création, puis la pérennisation du fonds friches, représentent donc une opportunité particulièrement intéressante pour ces projets.

20 sites de projets RCV ont bénéficié de subventions au titre des 1ères et 2èmes éditions du fonds friches.

Pour rappel, « *dès le départ, le dispositif a été pensé pour promouvoir l'excellence architecturale dans les villes petites et moyennes, en révélant la qualité de leur patrimoine architectural, urbain et paysager. Les premiers résultats témoignent d'une inventivité collective pour concilier de nouvelles formes urbaines, adaptées aux modes de vie, de travail, de sociabilité actuels, et le respect de l'identité patrimoniale de chaque site* ». Aussi, seront éligibles à un accompagnement financier prioritairement les projets qui, cumulativement :

- Proposent des solutions innovantes (nouveaux montages, nouveaux biens ou services, nouveaux modes de construction, etc.) ;
- Proposent des projets avec une dominante habitat et/ou développement économique et/ou commerce, en lien avec les autres axes du programme Action Cœur de Ville (accessibilité, mobilité et connexions, mise en valeur des formes urbaines, l'espace public et le patrimoine, accès aux équipements et services publics et à l'offre de loisirs).



Focus sur la page Action Cœur de Ville  
sur le site d'Aides territoires

Cette page a été conçue pour faciliter l'accès et la visibilité des aides mobilisables (et en particulier d'Action Logement, de l'Anah et de la Banque des territoires) dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville.

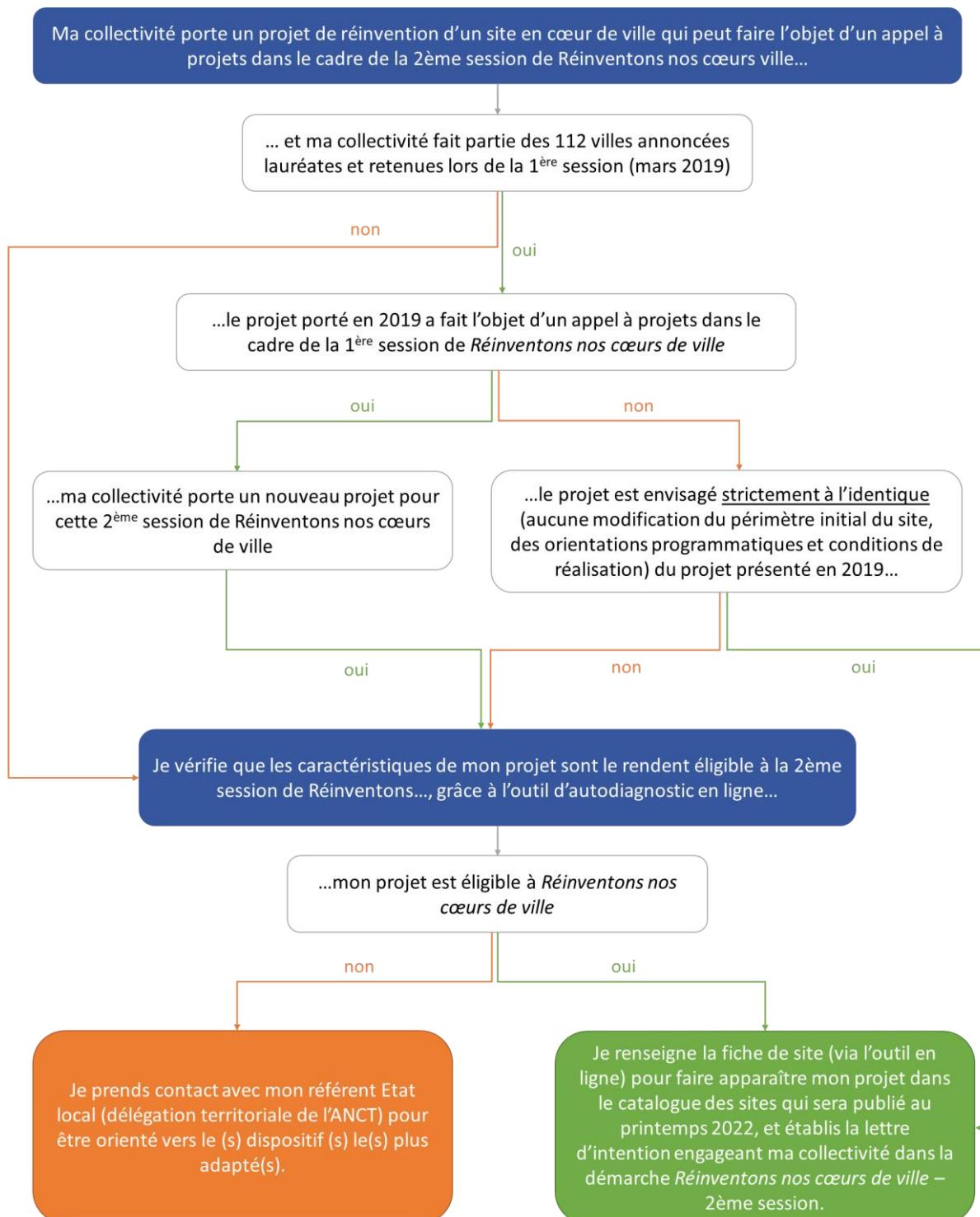
Accessible via ce lien : <https://actioncoeurdeville.aides-territoires.beta.gouv.fr/>

<sup>4</sup> Les règles de financements par les partenaires dans le cadre général du programme Action Cœur de ville sont disponibles dans le Guide du programme Action Cœur de Ville, téléchargeable à l'adresse suivante : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/guide-daction-coeur-de-ville-67>

## Qui peut candidater à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » ?

Toutes les villes du programme Action Cœur de Ville, qu'elles aient déjà ou non participé à la démarche « Réinventons nos cœurs de ville » lancée en 2019, peuvent candidater à partir du moment où elles proposent un site en cœur de ville dans le périmètre de l'ORT (arrêté ou en cours de définition).

Le schéma ci-dessous décrit le processus à suivre selon la situation de la collectivité candidate :



## Comment candidater à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons... » ?

Afin de simplifier la participation des villes, l'ensemble de la démarche de candidature est dématérialisé, via des formulaires en ligne permettant de vérifier l'éligibilité du projet, puis de déposer une fiche de site accompagnée de la lettre d'intention de (s) élu(s) concerné(s).

Pm : c'est cette fiche de site qui permettra à l'équipe nationale de constituer le nouveau catalogue national des sites, diffusé en juin

Il est prévu la possibilité d'un lancement par vagues successives, la première étant prévue pour le printemps 2022<sup>5</sup>.

Première étape : vérifier l'éligibilité de son projet via un outil d'autodiagnostic en ligne

Les villes candidates doivent valider l'éligibilité de leur projet de réinvention d'un site emblématique de leur cœur de ville, via un outil d'autodiagnostic qui sera mis en ligne début mars 2022 (chacune recevra un lien personnalisé pour y accéder).

A travers cet outil, les villes sont invitées à mesurer le degré de maturité de leur projet, sa compatibilité avec les facteurs de succès de la démarche d'appel à projets identifiés dans le cadre du retour d'expérience et in fine, de valider l'intérêt pour elles de constituer un dossier complet (voir partie « Les principaux critères pour être éligible »).

NB : Se référer au document disponible en annexe : « Mode d'emploi et trame de l'outil d'auto-diagnostic de l'éligibilité des projets ».

A l'issue du test, les villes candidates seront immédiatement informées des résultats concernant l'éligibilité de leur projet, avec deux cas de figure :

- Soit le projet est éligible à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » et la ville est automatiquement redirigée vers la deuxième étape de candidature (cf. ci-dessous).
- Soit le projet n'est pas éligible et la ville est invitée à prendre attaché auprès de l'équipe nationale qui coordonne le dispositif Réinventons (ANCT/ PUCA) pour être orientée vers le(s) dispositif(s) d'accompagnement le(s) plus adapté(s).

En cas de projet non éligible, la ville peut recommencer le test après avoir enrichi et complété le projet sur le même site. Elle peut également candidater pour un projet sur un autre site, pendant toute la durée de sélection des participants à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville ». Ou enfin, elle peut choisir de retravailler son projet afin de participer à une vague ultérieure.

Deuxième étape : officialiser sa participation à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons... »

Les villes dont le projet est éligible à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons nos cœurs de ville » doivent ensuite remplir une fiche de site détaillant les caractéristiques du projet, qui servira à la fois à la constitution du catalogue des sites et de support synthétique pour les groupements qui répondront à l'appel à projets. Comme l'outil d'auto-diagnostic, la fiche de site sera renseignée au moyen d'un formulaire en ligne et les villes éligibles recevront un lien personnalisé pour y accéder.

<sup>5</sup> Les projets dont la maturité n'est pas assez avancée pour la vague du printemps 2022 pourront se présenter ultérieurement, le questionnaire en ligne restant ouvert. Une seconde vague pourra ainsi être envisagée à l'autonome, selon le volume et la maturité des candidatures reçues.

Les villes devront également y joindre une lettre d'intention, signée par l'élu référent en charge du projet « *Réinventons nos cœurs de ville* », confirmant son engagement à développer un projet innovant sur son territoire, et présentant les moyens (humains, mais aussi la mobilisation des partenaires et l'activation de l'écosystème local) qu'il y consacrera ainsi que les orientations programmatiques qu'il envisage. Le modèle-type de lettre (format Word) sera transmis aux villes sélectionnées en même temps que lien vers la fiche de site en ligne.

Le calendrier de la sélection des villes pour la 2ème session de « *Réinventons nos cœurs de ville* »

Février 2022 : Annonce du lancement de la nouvelle session de « *Réinventons...* »

Mi-Mars 2022 : Lancement et mise en ligne de l'outil d'autodiagnostic de l'éligibilité des projets et de la fiche de site pour les projets éligibles

Mi-Avril 2022 : Date limite du test de l'éligibilité, pour faire partie de la promotion 2022

Début Mai 2022 : Date limite de rédaction des fiches de sites éligibles, en vue de la réalisation d'un catalogue national

Mai 2022 : Publication du catalogue

Eté 2022 : Evènement de lancement avec présentation de « *Réinventons nos cœurs de ville* » et du catalogue des sites de la 1ère vague de la session 2022

Les principaux critères d'éligibilité des projets pour un appel à projets « *Réinventons...* »

**La maîtrise foncière est un préalable.**

Elle doit être assurée par la ville ou ses partenaires au plus tard 6 mois après la candidature : foncier, parcelles et immeubles déjà identifiés, avec engagement avec des partenaires copropriétaires fonciers, unicité de maîtrise d'ouvrage.

**Les caractéristiques du site et les intentions de projet**

Comme pour la 1ère session, les Appels à Projets portent sur des terrains ou des bâtiments proposés par les communes du programme Action Cœur de Ville, situés directement en centre-ville, dans le périmètre défini ou envisagé pour l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

De manière à s'assurer de l'attractivité de l'appel à projets pour des opérateurs et des professionnels, certaines caractéristiques des sites et intentions de projets doivent faire l'objet d'une vigilance particulière :

- La qualité et les potentialités du site : morphologie (terrain nu / bâti), identité, caractère remarquable, dimension patrimoniale, environnement ;
- Sa capacité potentielle en surface constructible afin d'être susceptible d'intéresser des groupements à proposer une offre à l'APP ;
- Le niveau de connaissance du site (diagnostics, étude de sol, études de faisabilité, etc.) et de contraintes techniques et urbaines auxquelles il est soumis ;
- La cohérence et souplesse de la règlementation locale (PLU) avec la démarche de l'appel à projets.

### La maturité du projet de la ville et la gouvernance du projet

De manière à s'assurer de la bonne conduite de mise en œuvre des projets, les villes doivent présenter un certain degré de maturité en matière de réflexion urbaine et une volonté d'innovation, évalués à partir des critères suivants :

- La capacité de la Ville de mobiliser des moyens humains pour mener à bien l'appel à projet à la hauteur des enjeux de la démarche ;
- Le portage (par ville, éventuellement avec l'EPCI) et la gouvernance du projet ;
- La capacité de la ville à mobiliser ses partenaires et à activer l'écosystème local ;
- La compatibilité du calendrier envisagé avec le calendrier national de cette 1<sup>ère</sup> vague.

## Informations complémentaires et demandes de renseignements

Pour en savoir plus sur « *Réinventons nos cœurs de ville* », vous pouvez consulter les pages dédiées au dispositif sur les sites du PUCA et de l'ANCT :

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/reinventons-nos-coeurs-de-ville-r131.html>

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/reinventons-nos-coeurs-de-ville-88>

Pour obtenir tout renseignement complémentaire concernant le dispositif, vous pouvez contacter :

### **PUCA :**

Anne VIGNE, Responsable du pilotage de "Réinventons nos coeurs de ville"

Laetitia COMITO-BERTRAND, Chargée du suivi des villes " Réinventons nos coeurs de ville"

[puca.rcv@developpement-durable.gouv.fr](mailto:puca.rcv@developpement-durable.gouv.fr)

### **ANCT - Direction du programme Action Cœur de Ville :**

Edmée RINUZY, Chargée de déploiement territorial du programme Action Cœur de Ville /"Réinventons nos coeurs de ville"

[edmee.rinuy@anct.gouv.fr](mailto:edmee.rinuy@anct.gouv.fr)



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

# Réinventons nos coeurs de ville

## Session 2022

Annexes au guide de candidature  
des villes



**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

## Sommaire des annexes

Annexe : Mode d'emploi et trame de l'outil d'auto-diagnostic de l'éligibilité des projets .....	21
Mode d'emploi pour remplir le questionnaire.....	21
Questionnaire d'auto-diagnostic des projets candidats .....	22
Annexe : Note de cadrage juridique sur les frontières entre l'appel à projets et le droit de la commande publique.....	27
Introduction.....	27
Appels à projets et droit de la maîtrise d'ouvrage publique.....	28
Appels à projet et droit de la commande publique .....	30
Annexe : Accompagnement de l'Anah pour la réhabilitation d'immeubles d'habitation privé vacants et/ou dégradés .....	34

## Annexe : Mode d'emploi et trame de l'outil d'auto-diagnostic de l'éligibilité des projets

### Mode d'emploi pour remplir le questionnaire

Le questionnaire comporte 3 grandes parties d'une douzaine de questions chacune :

- Présentation de la collectivité et de son projet
- Présentation du site de projet et de ses caractéristiques
- Pilotage et gouvernance du projet

Il faut environ une quinzaine de minutes pour le remplir dans son intégralité, si toutes les informations sont connues. Nous vous conseillons tout d'abord de réunir l'ensemble des informations nécessaires avant de commencer à remplir le questionnaire, afin d'éviter d'avoir à vous y reprendre à de trop nombreuses reprises et ainsi gagner du temps.

Toutefois, vous avez la possibilité de fermer le questionnaire et de reprendre la saisie à tout moment, en cliquant sur le même lien qui vous été envoyé par mail : vous retrouvez alors vos réponses précédemment renseignées et avez la possibilité de les modifier. Une fois le questionnaire entièrement renseigné, validez vos réponses pour obtenir le résultat de l'éligibilité de votre projet.

Si vous souhaitez recommencer le test sur le même projet, après avoir mûri certains éléments, ou si vous souhaitez tester un autre projet, vous pouvez utiliser le même lien que précédemment.

L'enregistrement de votre candidature devient effectif lorsque vous avez :

- 1/complété et validé le questionnaire,
- 2/complété et enregistré la fiche de site,
- 3/ joint la lettre de motivation de(s) l'élu (s) s'engageant dans le dispositif.

## Questionnaire d'auto-diagnostic des projets candidats

### 1<sup>ère</sup> partie : Présentation de la collectivité et de son projet

1) La collectivité qui porte la candidature à Réinventons nos cœurs de ville est :

- A. La commune
- B. L'intercommunalité
- C. Les deux, il s'agit d'un co-portage

2) Nom de la collectivité qui porte la candidature :

3) Si co-portage, nom de la collectivité associée :

4) Prénom et nom de la personne à contacter concernant cette candidature :

5) Fonction de la personne à contacter :

6) Numéro de téléphone de la personne à contacter :

7) Code postal de la commune du site proposé :

8) Département :

9) Région :

10) La collectivité participe-t-elle à d'autres dispositifs, programmes et labels (autres qu'Action Cœur de Ville) ?

- A. AMI " Démonstrateurs de la ville durable" (Banque des Territoires)
- B. Nouveaux lieux, nouveaux liens (ANCT)
- C. Fabriques Prospectives (ANCT)
- D. Territoires Pilotes de Sobriété Foncière (ANCT)
- E. Territoires d'Industrie (ANCT / Banque des Territoires)
- F. Plan national de lutte contre les logements vacants (DHUP)
- G. Terre de Jeux 2024 & Design actif
- H. « Au cœur des territoires » (CNAM)
- I. Appui de l'ADRC (Agence nationale pour le développement du cinéma en régions)
- J. Villes et Pays d'Art et d'Histoire (Ministère de la Culture)
- K. « Soutien aux Quartiers culturels créatifs » (Ministère de la Culture)
- L. Autre(s)

11) La collectivité qui porte la candidature est :

- A. Une ville lauréate de Réinventons nos cœurs de ville, 1<sup>ère</sup> session
- B. Une ville retenue de Réinventons nos cœurs de ville, 1<sup>ère</sup> session
- C. Candidate pour la première fois à Réinventons nos cœurs de ville

12) Nom du site pour lequel la collectivité candidate à la 2<sup>ème</sup> session de Réinventons nos Cœurs de Ville :

13) Par rapport à la candidature lors de la 1<sup>ère</sup> session de Réinventons nos cœurs de ville...

- A. Le périmètre du site initial est conservé à l'identique
- B. Le périmètre du site initial est modifié (élargi ou resserré)
- C. Un ou plusieurs sites, en dehors du périmètre initial, sont ajoutés à celui-ci
- D. Le site initial est abandonné au profit d'un nouveau
- E. La collectivité propose un nouveau site après un premier appel à projets

14) Merci de préciser ce qui a évolué :

15) Quelles orientations programmatiques sont envisagées sur le site ?

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| A. Habitat (libre ou social, y compris résidences services)) | H. Équipement               |
| B. Habitat Intergénérationnel                                | I. Culturel                 |
| C. Hébergement / hôtellerie                                  | J. Événementiel             |
| D. Activité économique                                       | K. Santé                    |
| E. Services  | L. Associatif               |
| F. Commerce  | M. Loisirs                  |
| G. Tourisme  | N. Formation / Enseignement |
|  | O. Non défini à ce stade    |

2<sup>ème</sup> partie : Présentation du site de projet et de ses caractéristiques

16) Le site est-il ?

- A. Une parcelle unique ou ensemble parcellaire de domanialité / d'occupation unitaire
- B. Un ensemble parcellaire avec des occupations hétérogènes

17) Quels bâtis sur le site ?

- A. Bâti ancien (avant 1930), avec une forte valeur patrimoniale (labellisé)
- B. Bâti ancien (avant 1930), sans valeur patrimoniale forte
- C. Bâti moderne (après 1930), avec une forte valeur patrimoniale (labellisé)
- D. Bâti moderne (après 1930), sans valeur patrimoniale forte
- E. Ensemble bâti d'âges composites
- F. Site non bâti

18) Quelles typologies de bâtis ?

- A. Bâti d'habitat / logements
- B. Bâti civil (commerces, équipements publics)
- C. Bâti tertiaire / bureaux
- D. Bâti industriel (usines, lieux d'activités productifs)
- E. Bâti militaire (forts, casernes)
- F. Ensemble bâti composite (logements, commerces, activités)
- G. Site non bâti

19) Taille de l'emprise ou des emprises foncières :

- A. < 1 000 m<sup>2</sup>
- B. 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>
- C. 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>
- D. > 10 000 m<sup>2</sup>

20) Merci de préciser la surface exacte de l'emprise foncière (en m<sup>2</sup>) :

21) Quelle est la surface de planchers potentielle estimée (le cas échéant) :

- A. < 1 000 m<sup>2</sup>
- B. 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- C. 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>
- D. > 5 000 m<sup>2</sup>

- 22) Au moment de la candidature, quel est l'état de la maîtrise foncière ?
- Maîtrise foncière complète acquise
  - Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant cette candidature
  - Maîtrise foncière non acquise dans les 6 mois

23) Merci de préciser qui a la maîtrise foncière actuellement :

- 24) Au moment de la candidature, quelle est l'occupation du site ?
- Vacant depuis moins de 5 ans
  - Vacant depuis plus de 5 ans
  - Occupé partiellement, avec maintien souhaité de tout ou partie de l'activité actuelle
  - Occupé partiellement, sans maintien de l'activité
  - Occupé totalement, sans maintien de l'activité
- 25) Merci de préciser l'occupation actuelle :
- 26) Quel est votre degré de connaissance du site à la date de cette candidature ?

	Non concerné / Ne sait pas	Déjà réalisé	Étude finalisée avant le lancement de l'AAP	Étude finalisée avant l'achèvement de l'AAP	Étude actuellement non engagée ou budgétée
Obligatoire : Plans de géomètre et relevés architecturaux					
Obligatoire : Diagnostic techniques incomptant au propriétaire (plomb, amiante..)					
Diagnostic archéologique et patrimonial					
Diagnostic structurel des ouvrages existants					
Diagnostic pollutions (sols et bâtiment)					
Etudes urbaines, techniques ou environnementales					
Études de programmation / faisabilité antérieures					

- 27) Contraintes réglementaires / patrimoniales / aléas et risques auxquelles le site est soumis :
- Le site est inscrit dans un SPR ou Secteur sauvegardé
  - Le site est inscrit dans un périmètre de SPR en cours d'élaboration
  - Le site est inscrit dans un périmètre de protection MH
  - Le site est partiellement ou totalement soumis à un PPRI / PPRN
  - Le site comprend des servitudes potentiellement contraignantes (réseaux, pollutions...)

28) Le site est-t-il soumis à ?

- Arrêté de Péril
- DUP

29) Merci de préciser :

**30) Le projet est-il compatible avec le PLU(i) actuel ?**

- A. Le projet est réalisable dans le cadre du PLU(i) actuel (zonage et règlement)
- B. Le projet nécessitera potentiellement une modification du PLU(i)
- C. Ne sait pas

**31) Au moment de la candidature, quel est l'état du PLU(i) ?**

- A. PLU approuvé depuis plus d'un an, sans révision envisagée à court terme
- B. PLU approuvé depuis moins d'un an
- C. PLU en cours de modification impactant le site
- D. PLU qui fera l'objet d'une révision proche
- E. PLUi en réflexion

**3<sup>ème</sup> partie : Pilotage et gouvernance du projet**

**32) Comment sera assuré le pilotage du projet ?**

	Dès cette candidature	D'ici 1 à 2 mois au plus tard	Pas encore de visibilité / Ne sait pas
Désignation d'un(e) chef de projet dédié à Réinventons nos coeurs de ville / Action Cœur de Ville			
Désignation d'un(e) chef de projet ayant aussi d'autres fonctions pour la collectivité			

**33) Comment est assurée la gouvernance du projet ?**

	Dès cette candidature	D'ici 1 à 2 mois au plus tard	Pas encore de visibilité / Ne sait pas
Identification d'un élu référent de Réinventons nos coeurs de ville			
Mobilisation et engagement des élus concernés dans la démarche*			
Identification et mobilisation du référent local de l'Etat**			

\* Signifie que les élus de la collectivité se sont réunis au moins une fois, avec un consensus sur l'engagement de la collectivité dans la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons » avec le choix d'un site et une feuille de route précisant le calendrier estimé de réalisation du dispositif jusqu'à l'entrée en phase opérationnelle.

\*\* Signifie que le référent Etat a été associé aux diverses réunions concernant l'organisation de la candidature de la collectivité à la 2<sup>ème</sup> session de « Réinventons » et a participé à l'élaboration de la feuille de route.

**34) Les services de l'ABF ont-ils déjà été consultés à la date de cette candidature ?**

- D. Oui
- E. Non

35) La collectivité a-t-elle établi des partenariats et conventions avec les acteurs suivants (de manière générale, pas spécifiquement pour le projet « Réinventons ») ?

	Convention / partenariat déjà établi	Envisagé d'ici 2-3 mois	Envisagé plus tard / Ne sait pas
EPF			
Agence d'Urbanisme			
CAUE			
Action Logement			
Anah			
ANRU			
Banque des Territoires			
Cerema			
Autres partenaires			

36) Merci de préciser éventuellement l'objet des partenariats et conventions :

37) La collectivité va-t-elle bénéficier d'un appui technique / en ingénierie déjà programmé d'un des acteurs suivants (spécifiquement sur le projet « Réinventons ») ?

	Appui déjà établi	Envisagé d'ici 2-3 mois	Envisagé plus tard / Ne sait pas
ABF			
Architecte Conseil de l'Etat			
Agence d'Urbanisme			
CAUE			
DHUP (Ateliers des Territoires)			
Banque des Territoires			
Cerema			
Autres acteurs (dont AMO locale)			

38) Merci de préciser éventuellement l'objet de l'appui demandé :

39) La collectivité envisage-t-elle une démarche pour activer l'écosystème local autour du projet « Réinventons » ?

- A. Chambres consulaires (CCI, CMA, CA)
- B. Agence de développement économique
- C. Département et/ou Région
- D. Associations professionnelles locales (type association de commerçants)
- E. Associations civiles-citoyennes locales (type association culturelle, patrimoniale)
- F. Autres acteurs

40) Quel est le calendrier envisagé pour le lancement de l'appel à projets Réinventons nos cœurs de ville sur ce site ?

- A. Lancement de la première phase d'appel à projets avant juin 2022
- B. Lancement de la première phase d'appel à projets après juin 2022
- C. Ne sait pas

41) Période de livraison souhaitée / envisagée de l'opération :

Page de synthèse des résultats

## Annexe : Note de cadrage juridique sur les frontières entre l'appel à projets et le droit de la commande publique

Pour accompagner sereinement les villes dans le lancement de leur appel à projets, l'objectif de cette note est double :

- Représenter les contours d'un appel à projets, son objet et ses objectifs ;
- Présenter les enjeux juridiques liés au droit de la commande publique et droit de la maîtrise d'ouvrage publique, ainsi que les moyens de sécurisation de la démarche.

### Introduction

L'appel à projets ne constitue pas en tant que telle une procédure ou un contrat. La seule procédure prévue par les textes s'en approchant est l'appel à manifestation d'intérêt prévu par L. 2122-1-1 du code général de la propriété de personnes publiques valant mise en concurrence préalable à l'attribution des titres d'occupation du domaine au profit d'exploitant économique.

L'appel à projets est donc plus une démarche qu'une procédure formalisée définie et encadrée par le législateur ou le pouvoir réglementaire, à l'instar des contrats de la commande publique. Il s'agit simplement **d'une consultation préparatoire, librement définie par la collectivité, en vue d'identifier le projet se rapprochant le plus des intentions urbaines de la Ville**. Un appel à projets peut ainsi avoir deux objets distincts :

- (i) dans le cadre d'un projet d'initiative publique, il peut avoir pour objet de tester les réactions des candidats potentiels sur ce projet avant que celui-ci ne soit officiellement lancé, afin que la Ville puisse tenir compte de leurs remarques dans le cadre de l'élaboration de son projet. Cette procédure est communément appelée *sourcing*. Elle n'est alors pas une procédure de sélection, mais une procédure au terme de laquelle la personne publique collecte des informations auprès du secteur privé pour préparer une future mise en concurrence régie par le code de la commande publique ; ou
- (ii) susciter l'émergence de projets d'initiative privée sur un terrain ou dans un bâtiment appartenant à la Ville. Elle a alors pour objet de sélectionner l'opérateur qui sera autorisé à conduire son projet sur ce bien. L'opérateur à l'origine du projet sélectionné en assurera la maîtrise d'ouvrage, après avoir acquis les droits sur le foncier ou le bâtiment concerné auprès de la collectivité. Il se conclut par une vente de terrain, l'attribution de droits réels (passation d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction) ou une location.

La présente note porte sur ce deuxième type d'appel à projets. Cette démarche a été utilisée à plusieurs reprises par des collectivités de tailles diverses et dans des contextes différents. Il peut s'agir :

- d'appels à projet multi sites : Réinventer Paris 1, 2 et 3 (Ville de Paris), Inventons la Métropole (Métropole du Grand Paris), Imagine Angers (Ville d'Angers),
- d'appels à projets portant sur un site unique, à des échelles variées : Site Saint Louis (Ville de Saintes), Hôtel Dieu de Rennes (CHU Rennes, Ville de Rennes et EPF Bretagne), site de l'ancien Hôpital Saint Jacques (Ville et CHU de Besançon) etc...

L'absence de cadre juridique prévu par les textes ne constitue pas en soi une difficulté. Par contre, il est important de sécuriser le dispositif. Les principales préconisations sont les suivantes :

- 1. Respecter les principes du code civil dans la phase de négociation avec les opérateurs** : bonne foi, transmission aux opérateurs des informations déterminantes pour le consentement, non divulgation sans autorisation des informations confidentielles obtenues à l'occasion des négociations ;
- 2. Respecter le principe d'égalité entre les candidats** dans la mise en œuvre de l'appel à projets ; principe qui s'applique quand bien même l'appel à projets ne relève pas du champ de la commande publique ;
- 3. Garder à l'esprit que le respect du règlement de consultation s'impose** tout au long de la démarche ; une fois porté à la connaissance des opérateurs, il lie la collectivité ;
- 4. Respecter le droit de la maîtrise d'ouvrage publique** ;
- 5. Se prémunir contre le risque de requalification du contrat final** en contrat relevant de la commande publique.

Plusieurs situations peuvent être recensées dans le cadre de la démarche « *Réinventons nos Cœurs de Ville* » :

- des sites impliquant la réalisation d'un programme immobilier exclusivement privé ;
- des sites imposant la réalisation d'équipements publics d'infrastructure (voies, parcs, passerelle...) ;
- des sites imposant la réalisation d'équipements publics de superstructures (écoles, crèches, etc.) ;
- des sites nécessitant la reconstitution sur site d'un équipement préexistant.

Pour les situations impliquant des équipements publics, se pose la **question de la maîtrise d'ouvrage de ces équipements** dans le respect de la commande publique.

## Appels à projets et droit de la maîtrise d'ouvrage publique

### 1.1 RAPPEL : LA MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE EST D'INTERET GENERAL ET NON TRANSFERABLE

L'article L. 2411-1 du Code de la commande publique indique que :

*«Les maîtres d'ouvrage sont les responsables principaux de l'ouvrage. Ils ne peuvent déléguer cette fonction d'intérêt général, définie au titre II, sous réserve des dispositions du présent livre relatives au mandat et au transfert de maîtrise d'ouvrage, des dispositions du livre II relatives aux marchés de partenariat, de l'article L. 121-5 du code de la voirie routière et des articles L. 115-2 et L. 115-3 du même code. ».*

De ce texte, il ressort que **seule la collectivité peut être maître d'ouvrage** des infrastructures ou superstructures publiques. Seuls certains contrats spécifiques (maîtrise d'ouvrage déléguée, marché de partenariat, concession d'aménagement, concession de travaux) constituent des dérogations légales à la loi MOP.

## 1.2 LES CONSEQUENCES OPERATIONNELLES : LA COLLECTIVITÉ DEVRA LA PLUPART DU TEMPS CONSERVER LA MAITRISE D'OUVRAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS LIÉS AU PROJET

Souvent, l'appel à projets s'inscrit dans un projet urbain, dont la mise en œuvre peut nécessiter de réaliser des équipements publics ou de reconstituer sur site des équipements préexistants : écoles, crèches, parvis, passerelles, voiries, voire équipements publics du type espace événementiel etc...

Il ressort des développements précédents qu'il sera juridiquement impossible à la collectivité de reporter sur le lauréat de l'appel à projet leur réalisation. La collectivité devra en demeurer maître d'ouvrage, ce qui présente également l'avantage de circonscrire le risque de requalification en contrat de la commande publique (cf. nos développements à ce sujet infra).

La position peut toutefois être nuancée : il sera possible de défendre que la loi MOP a été respectée si les équipements réalisés par le lauréat et remis à la collectivité s'intègrent, de façon vraiment indissociable, dans un ensemble immobilier complexe, destiné pour sa plus grande part à d'autres propriétaires<sup>6</sup>.

L'appel à projets avec cession permet en effet de développer un projet immobilier de maîtrise d'ouvrage majoritairement privée mais **n'empêche pas la rétrocession de certains ouvrages limités et accessoires à la collectivité**, notamment en VEFA. La limite juridique est que les locaux soient acquis bruts, leur aménagement intérieur et leur équipement devant être réalisés selon les règles de la commande publique.

On pourrait considérer que la loi MOP crée un contexte peu facilitateur pour la personne publique. Il est toutefois possible de limiter les inconvénients opérationnels et financiers de la situation :

- Le lauréat de l'appel à projet peut être appelé à financer une partie des équipements publics concernés au travers d'une **convention de projet urbain partenarial**.
- Dans le cas où les équipements à réaliser seraient imbriqués dans le programme à réaliser par le lauréat, mais insuffisamment pour qu'il soit possible d'échapper à la loi MOP, on peut imaginer que le lauréat de l'appel à projets conclut avec la collectivité une **convention de groupement de commandes** pour limiter la complexité née de la présence de deux maîtrises d'ouvrage. Dans ce cas, il est important de permettre au lauréat d'anticiper les conséquences en l'indiquant expressément dans le règlement de consultation.

Par ailleurs, la collectivité pourra accepter la **rétrocession d'équipements communs** à plusieurs constructions réalisés dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis valant division ; le code de l'urbanisme prévoyant expressément cette possibilité de rétrocession<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> C. Urb., R. 431-24 (s'agissant du permis valant division) et R. 442-8 (s'agissant du lotissement)

<sup>7</sup> C. Urb., R. 431-24 (s'agissant du permis valant division) et R. 442-8 (s'agissant du lotissement)

## Appels à projet et droit de la commande publique

En principe, la conclusion d'un contrat de vente immobilière<sup>8</sup> ou de mise à disposition d'un bien immobilier (par exemple dans le cadre d'un bail à construction<sup>9</sup>) ne rentre pas dans le champ de la commande publique, et n'a donc pas à être précédée de l'organisation de l'une des procédures prévues par le droit de la commande publique (ordonnance n°2015-899 du 23 juillet).

Sur le plan strictement juridique, l'appel à projets est alors simplement **une consultation préparatoire à la vente ou à la mise à bail devant permettre à la collectivité d'identifier l'acquéreur ou locataire dont le projet lui semble le plus intéressant** pour le territoire. Le porteur du projet réalisera un ou plusieurs ouvrages, dont il assure la maîtrise d'ouvrage, de la conception à la réalisation, en vue de la satisfaction de ses besoins propres.

### 2.1 LA DONNEE PRINCIPALE : LE CARACTERE EXTENSIF DE LA NOTION DE MARCHE DE TRAVAUX

Dans la mesure où l'appel à projets précise les souhaits et/ou intentions de la collectivité, le risque est que l'on puisse considérer que finalement le lauréat répond aux besoins de la collectivité et que par voie de conséquence le contrat final aurait dû être conclu au terme d'une procédure formalisée relevant du droit de la commande publique. Ce risque est particulièrement important lorsque l'opération comprend la réalisation d'équipements publics, comme évoqué plus haut.

Le fait que la collectivité ne verse pas un prix au lauréat ou ne réceptionne pas, à proprement parler, des travaux ne permet pas d'éliminer le risque.

#### 2.1.1 Rappel sur la définition du marché de travaux

Doit demeurer à l'esprit que l'article L. 1111-2 du Code de la commande publique définissant le marché de travaux ne lie pas maîtrise d'ouvrage et marché de travaux :

*Les marchés de travaux ont pour objet «1° Soit l'exécution, soit la conception et l'exécution de travaux dont la liste figure dans un avis annexé au présent code ; 2° Soit la réalisation, soit la conception et la réalisation, par quelque moyen que ce soit, d'un ouvrage répondant aux exigences fixées par l'acheteur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception. ».*

Il résulte de cette définition que la qualification du marché de travaux sera reconnue toutes les fois où **un ouvrage est réalisé de sorte à répondre aux exigences posées par l'acheteur**, lequel est fortement impliqué dans la définition de ses caractéristiques, et ce quel que soit le type de contrat conclu pour y parvenir (cession, bail,...).

Ainsi, l'absence de remise d'un ouvrage entre les mains de la personne publique n'est pas suffisante pour éviter la qualification de marché de travaux. Pour que cette qualification soit retenue, il suffit que les travaux soient considérés comme répondant à un besoin de la personne publique en cause. Ceci étant caractérisé par deux critères cumulatifs : (i) l'existence d'un intérêt économique direct de l'opération pour la personne publique<sup>10</sup> et (ii) le fait que la personne publique ait exercé une influence déterminante sur la nature des travaux à réaliser<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Cons. d'Et, 27 mars 2017, sté Procédim et Sinfimmo

<sup>9</sup> Cour administrative d'appel, NANCY, Chambre 1, 29 Novembre 2007 - n° 06NC01189

<sup>10</sup> CJUE 25 mars 2010 Helmut Müller Gmb, aff. C-451/08

<sup>11</sup> CJUE, 22 avril 2021, *Commission c/ Autriche*, C-537-19.

### 2.1.2 Illustrations jurisprudentielles nationales

Le juge administratif français a pu également se positionner sur cette question de l'intérêt économique direct de la personne publique organisant un appel à projets.

- La Cour administrative d'appel de Marseille, dans un arrêt du 25 février 2010 (*CAA Marseille, 25 février 2010, Commune de Rognes, n°07MA03620*), a ainsi jugé qu'en application d'un programme d'aménagement défini préalablement par la personne publique, le contrat de cession d'un terrain communal qui emportait une obligation pour l'acquéreur de réaliser une cinquantaine de maisons individuelles devait faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence. Au terme de cet arrêt, la Cour relève qu'en demandant à une société de droit privé de satisfaire un besoin communal **selon des spécifications précises imposées par elle**, la commune de Rognes s'est comportée en pouvoir adjudicateur, de sorte que la conclusion de ce contrat devait bien être précédée d'une procédure de publicité et de mise en concurrence<sup>12</sup>.
- La Cour administrative d'appel de Douai (*CAA de Douai, 25 octobre 2012, Société Immobilière Carrefour, req. n°11DA01951*) a confirmé cette solution a contrario considérant qu'en l'absence d'initiative publique et **compte tenu de l'imprécision des spécifications** des ouvrages une mise en concurrence préalable ne s'imposait pas.
- La Cour administrative d'appel de Lyon (*CAA de Lyon, 4 juillet 2013, société Apsys, n°12LY01556*), à propos d'un contrat de cession faisant suite à un appel à projets, mettant à la charge de l'acquéreur la réalisation d'un programme immobilier à vocation commercial, a jugé que **l'intérêt économique direct ne pouvait être « caractérisé par sa seule intention de favoriser le développement économique du centre-ville »**. En l'absence d'un tel intérêt économique direct, la qualification de marché public n'est pas retenue à l'égard d'un tel appel à projets, lequel demeure donc bien en dehors du champ de la commande publique.

#### Précisions sur la notion de contrat à titre onéreux et la condition de l'intérêt économique direct

Le juge européen considère que le caractère onéreux du contrat implique que la personne publique ayant conclu un marché public de travaux reçoive en vertu de celui-ci une prestation moyennant une contrepartie. La prestation en question consiste dans la réalisation de travaux que la personne vise à obtenir, lesquels comportent un intérêt économique direct pour elle.

La jurisprudence relève que l'intérêt économique peut s'entendre principalement de trois façons :

- la personne publique deviendra propriétaire des travaux ou de l'ouvrage faisant l'objet du marché;
- la personne publique disposera d'un « titre juridique qui lui assurera la disponibilité des ouvrages faisant l'objet du marché, en vue de leur affectation publique »;
- ou encore « l'intérêt économique peut résider dans les avantages économiques que le pouvoir adjudicateur pourra tirer de l'utilisation ou de la cession futures de l'ouvrage, dans le fait qu'il a participé financièrement à la réalisation de l'ouvrage ou dans les risques qu'il assume en cas d'échec économique de l'ouvrage ».

Le juge européen a considéré que le fait d'exercer un pouvoir de régulation en matière d'urbanisme ne s'apparentait pas à la satisfaction d'un intérêt économique direct de la personne publique.

<sup>12</sup> CAA Marseille, 25 février 2010, Commune de Rognes, n° 07MA03620 "l'opération ainsi envisagée, qui visait à promouvoir la construction de logements individuels de qualité et à favoriser l'accession à la propriété des habitants de la commune, répondait au besoin exprimé par la collectivité de maintenir et de développer son offre et son attractivité immobilières ; qu'ainsi le projet en cause constituait un projet d'intérêt communal de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat".

## 2.2 RECOMMANDATIONS POUR EVITER TOUT DEBAT SUR LE TERRAIN DU DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

### 2.2.1 Exprimer des orientations générales ou des intentions urbaines plutôt qu'un besoin précis

Au regard des développements précédents, il est important que les documents de consultation n'expriment pas un besoin précis mais plutôt **des orientations générales ou intentions urbaines**, à prendre en compte par les candidats.

A signaler que cette précaution juridique permet aussi de préserver l'intérêt de l'appel à projets : en étant très prescriptive, la collectivité prendrait le risque de se priver de la **capacité de proposition, d'inventivité des opérateurs**.

### 2.2.2 Limiter au maximum ouvrages publics à réaliser par le lauréat de l'appel à projet

Dans certaines situations, l'organisateur de l'appel à projet peut juger opportun d'aller plus loin, non pas uniquement en influant sur les caractéristiques très générales du projet, mais en imposant aux porteurs de projet des contraintes particulières et précises qui emporteraient reconnaissance d'un intérêt économique direct et/ou d'une influence déterminante sur la nature des travaux à réaliser, du moins pour une partie du contrat. Ce sujet renvoie aux développements supra concernant la loi MOP. Il renvoie également à une certaine complexité. Si les caractéristiques du marché de travaux, ou encore de la concession sont avérées, l'objet du contrat portant également sur une cession immobilière, est mixte.

Dans une telle hypothèse, à quel régime doit-il être soumis ? Doit-il être conclu dans le respect des règles de la commande publique ?

Avant la réforme de la commande publique, cette hypothèse avait été tranchée par un arrêt de la Cour Administrative de Douai, en date du 25 octobre 2012, Sté immobilière Carrefour c/Commune de Nœux-Les-Mines, n°11DA01951.

Le juge administratif y applique la **théorie des contrats mixtes**, en application de laquelle, lorsqu'un contrat porte sur différents objets, c'est l'objet principal qui emporte la qualification juridique du contrat. Ainsi, si le juge peut reconnaître à côté d'une vente les éléments d'un marché de travaux sur la base de la définition donnée par la directive européenne, il ne pourra qualifier globalement la vente en marché de travaux que si la réalisation des travaux répondant aux besoins de la personne publique représente l'objet principal du contrat. Si la réalisation des travaux est considérée comme accessoire par rapport à la vente, celle-ci doit être qualifiée en vente et ne sera pas soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence définies par la directive européenne.

La notion de contrat mixte, et plus précisément le régime qu'il convient de lui appliquer, a été consacrée par la réforme de la commande publique. Ainsi, les articles L. 1311-1 à L. 1312-2 du Code de la commande publique posent les principes selon lesquels :

- lorsque les besoins publics et privés sont dissociables, le contrat est soumis au Code de la commande publique ; et
- lorsque les besoins publics et privés ne sont pas dissociables (par exemple lorsque les équipements publics et privés sont imbriqués dans un même ensemble immobilier), alors le régime applicable dépend de l'objet principal du contrat.

L'appel à projet peut donc, sans nécessairement emporter une requalification en marché public, prévoir que le bénéficiaire de la cession devra réaliser certains travaux, lesquels pourront être définis par la personne publique.

Toutefois, **deux conditions cumulatives devront être respectées** pour que contrat mixte envisagé ne soit pas soumis au Code de la commande publique :

- **les travaux répondant à un besoin public qui sont intégrés comme obligation à la charge du preneur/acheteur doivent être objectivement indissociables de l'objet principal du contrat, lequel est la vente du foncier.** Si cette condition n'est pas remplie, le code de la commande publique s'impose : en conséquence, la conclusion du contrat devrait faire l'objet d'une mise en concurrence dans les conditions prévues par cette dernière ; et
- **la réalisation de travaux définis par la personne publique ne doit pas constituer l'objet principal du contrat :** c'est la cession du foncier qui constitue l'intention première et principale de la personne publique, foncier sur lequel globalement le programme envisagé relève d'initiative privée.

Cette rédaction limite très concrètement les charges qui peuvent être imposées en matière de travaux : leur caractère inséparable devant être démontré, il ne peut pas s'agir par « opportunisme » d'imposer toute sorte de travaux, quand bien même leur caractère accessoire serait reconnu.

## Annexe : Accompagnement de l'Anah pour la réhabilitation d'immeubles d'habitation privé vacants et/ou dégradés

### La RHI – THIRORI : agir sur le logement indigne et dégradé en transformant le cadre bâti global

Le financement pour la RHI-THIRORI concerne des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique visant l'éradication de l'habitat insalubre ou dangereux par acquisitions publiques puis par démolitions (RHI) ou réhabilitations (THIRORI) en relogeant les ménages occupants. Il en résulte une reconfiguration de l'ensemble du cadre bâti avec des logements adaptés aux normes de confort contemporaines et la préservation du patrimoine bâti notamment dans les centres historiques.

Les collectivités ayant la compétence habitat/aménagement, les Établissement Public d'Aménagement (EPA), les aménageurs via une concession d'aménagement (SPL/A, SEM) et les organismes HLM peuvent bénéficier de financements au titre des études de faisabilité, de calibrage, de l'accompagnement social et du relogement des occupants, et du déficit d'opération incluant l'acquisition foncière. La plupart des opérations se font à l'échelle d'un ensemble d'immeuble voire de l'îlot, avec comme critères pour chaque immeuble de servir principalement d'habitation privée, d'être sous procédure de police de lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou d'opération de restauration immobilière (ORI), de prévoir du logement comme projet de sortie d'opération, et d'être en cohérence avec le projet urbain de la collectivité.

⇒ *Les études de faisabilité sont financées à 50 % de la limite d'un plafond de dépenses de 200 000 € HT. Quant aux études de calibrage, elles sont financées jusqu'à 70 % dans la limite d'un plafond de dépenses de 239 200 € TTC. Enfin, le déficit d'opération incluant l'acquisition foncière est financé jusqu'à 40% pour la THIRORI et jusqu'à 70% pour la RHI.*

Les nouveaux financements pour la vente d'immeuble à rénover (VIR) et pour le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) : réhabiliter des immeubles vacants et/ou dégradés

Le DIIF et la VIR sont des outils au service de la requalification des centres villes permettant de contribuer à la valorisation de biens vacants et/ou plus ou moins dégradés et à la dynamisation du marché immobilier local. Ils permettent le financement de travaux de réhabilitation d'immeubles entiers par tout porteur de projet, notamment des maîtres d'ouvrages professionnels privés, publics ou parapublics, pour des opérations difficiles à porter par des seuls ménages.

L'opération doit porter sur :

- Des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (au minimum 50% des lots ou à défaut 50% des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme,
- Qui sont vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation), déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière),
- Faisant l'objet d'une réhabilitation globale,
- Permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques ;
  - l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique "D", au minimum.

Le DIIF permet de développer une offre locative à loyer maîtrisé en portage locatif durant 9 ans, avant la revente des logements réhabilités dans un objectif de mixité sociale. Quant à la VIR, celle-ci facilite

des projets de réhabilitation complexes à travers la vente des logements rénovés à des ménages éligibles au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réhabilitation.

- ⇒ *La subvention de l'Anah se base sur un taux maximal de 25 % pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € HT/m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 € HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble. Elle est mobilisable sur les périmètres d'ORT (VIR et DIIF) voire d'OPAH RU (VIR seulement) pour accompagner un projet urbain global de revitalisation.*

#### La MOI : réhabiliter des immeubles à des fins d'insertion sociale

La MOI consiste pour des organismes agréés à réhabiliter des logements locatifs très sociaux permettant aux ménages les plus modestes d'accéder à une habitation durable et décente. La rénovation de petites unités ou d'immeubles entiers, notamment en centre ancien, est prise en charge par un organisme agréé qui assure dans un second temps la gestion locative sociale. La réhabilitation peut s'effectuer dans le cadre d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique ou directement d'une acquisition foncière par l'organisme. À la fin du bail, le logement, rénové totalement ou partiellement au début de l'opération, est restitué à son propriétaire. La MOI permet de créer une offre pérenne de logements locatifs de qualité. Elle a une utilité sociale par le maintien dans un logement de populations en situation de précarité. Elle permet enfin la préservation du patrimoine ancien et des gains énergétiques souvent importants.

En périmètre d'OPAH RU, des projets en transformation d'usage d'immeubles actuellement vacants sont possibles. Pour un même immeuble, des subventions au titre de la MOI peuvent être mixés avec des subventions individuelles de l'Anah selon la destination des logements rénovés.

- ⇒ *Pour soutenir ces projets, l'Anah propose une aide majorée avec un taux de subvention jusqu'à 60% dans un plafond des travaux subventionnables de 1 250€ HT / m<sup>2</sup> avec la possibilité de mobiliser les primes de réservation et les primes Habiter Mieux.*

#### L'articulation avec le financement Action Cœur de Ville d'Action logement

Résorption d'habitat insalubre (RHI THIRORI)	En sortie d'opérations RHI-THIRORI, couplage possible avec le financement ACV locatif social ou locatif privé (1000€/m <sup>2</sup> SH en prêt et subvention), ou en accession social (prêt court terme 0% pour le portage foncier et/ou subvention 15000€ par logement)
Vente d'immeuble à rénover (VIR)	Couplage possible avec le financement des opérations en accession sociale (financement prêt court terme à 0% pour le portage foncier et/ou subvention de 15 000€ par logement). Garanties de rachat et de relogement à apporter soit en propre par l'opérateur maître d'ouvrage, soit par un tiers. Au moins 75% des logements commercialisés auprès de salariés du secteur privé (y compris agricole).
Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)	Couplage possible avec le financement des opérations locatives privées (1000€/m <sup>2</sup> SH en prêt et subvention), sous conditions de mise en location pendant 9 ans. Possibilité d'intégrer 25% de loyers libres (idem Anah). Réservation d'au moins 75% des logements par Action Logement au bénéfice de locataires salariés du secteur privé (y compris agricole).
Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)	Couplage possible avec le financement ACV locatif privé : 1000€/m <sup>2</sup> SH en prêt et subvention (taux de subvention suivant équilibre économique du projet, pouvant aller jusqu'à 80%).

