

L'INITIATIVE PRIVÉE DANS LES QUARTIERS

Les investisseurs privés sont longtemps restés en retrait des quartiers. Avec la dynamique engagée par les pouvoirs publics dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), cette tendance pourrait changer. Depuis 2003, les initiatives privées ont éclo

là, prudemment. Elles laissent augurer pour les quartiers d'une santé économique en voie d'être recouvrée, même si elle reste fragile. Le défi à venir sera celui de la consolidation et de la généralisation de ces avancées.

Investissement privé : la fin des préjugés

Les pouvoirs publics ne peuvent demeurer seuls financeurs de la relance économique des quartiers. **L'initiative privée s'y met à son tour.**

Le volet économique du PNRU n'est pas l'aspect le plus connu de son intervention. Pourtant, il est essentiel pour assurer aux quartiers rénovés un retour à la normale pérenne. Et les collectivités s'accordent à dire que les investisseurs privés ont ici un rôle majeur à jouer. À elles de rendre les quartiers séduisants à leurs yeux. « Si les entreprises sont sensibles aux conditions financières de leur implantation sur le territoire, par le biais de subventions ou prix du foncier proposé, ce qui est décisif c'est la relation de confiance établie avec les collectivités, affirme ainsi Jean-Damien Guillo, directeur du projet de rénovation urbaine à Dunkerque. Un investisseur tient en effet à s'assurer du soutien apporté au projet et de son aboutissement rapide. »

Les freins à l'investissement privé dans les quartiers « ont longtemps été liés à l'immobilisme et à la dégradation du cadre de vie » explique Abdelkader Slifi, adjoint au maire d'Argenteuil en charge de l'emploi. Mais, depuis quelques années, le projet de rénovation a fait bouger les lignes, les acteurs du territoire se réunissant à cette occasion pour inverser la tendance et accompagner l'arrivée de nouveaux investisseurs. À ce contexte urbain et social en pleine évolution, s'ajoute le pragmatisme des entreprises. L'exigence de la réputation sociale n'est pas la même chez les investisseurs que chez les habitants. Et Abdelkader Slifi de préciser : « Une entreprise n'a pas de préjugé, la marge bénéficiaire demeure un critère central ».

La piste solidaire

La meilleure solution reste de s'assurer de développer la bonne activité au bon endroit. La société Kilic le sait bien. Si elle a créé avec

succès un hôtel d'entreprises adapté aux besoins du territoire et de ses habitants dans le quartier du Mail d'Argent à Argenteuil, elle connaît en revanche des difficultés à Chanteloup-les-Vignes. Son bâtiment, faute d'une étude de marché suffisante, n'est occupé qu'à 20% et donc non rentable, quatre ans après sa construction. « Trop peu rentables à court terme pour attirer de grands investisseurs, juge Orhan Kilic, directeur de la société, ces projets représentent aussi un investissement sur l'avenir : celui la constitution d'un patrimoine immobilier appelé à prendre de la valeur ».

L'autre chemin qui se dessine avec force est aujourd'hui celui de l'économie solidaire. La création à Dunkerque, dans le quartier du Jeu de Mail, d'un espace de travail co-responsable, Work&Co, en est un bon exemple. Prix « Création d'activité et développement économique » aux Trophées ANRU-FACE 2013, en décembre dernier, il est fondé sur les principes d'acceptation d'une faible rentabilité économique au profit d'une utilité sociale avérée. Jusqu'où l'investissement privé s'engagera-t-il ? **Tom Dubois**

