



**Vals de
Saintonge**
Communauté

ville de
**Saint Jean
d'Angély**



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE REVITALISATION CENTRE-VILLE SAINT JEAN D'ANGÉLY

Entre les soussignés :

- La **Commune de Saint Jean d'Angély** représentée par Françoise MESNARD, Maire, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal n° 0000 en date du xx/xx/2020,

Ci-après dénommée « Saint Jean d'Angély » ;

- La **Communauté de Communes Vals de Saintonge** représentée par Jean-Claude GODINEAU, Président(e), dûment habilité(e) par délibération du Conseil de communauté n° 0000 en date du xx/xx/2020,

Ci-après dénommée « Vals de Saintonge » ;

Et :

- la **Région Nouvelle-Aquitaine** représentée par Monsieur Alain ROUSSET, Président, dûment Habilité par délibération n° 0000 en date du xx/xx/2020,

Ci-après dénommée « la Région » ;

La Commune de Saint Jean d'Angély, la Communauté de Communes 4B Sud Charente et la Région, ci-après dénommée(s) collectivement « les Parties ».

PREAMBULE ET CONTEXTE

Créée le 1^{er} janvier 2014 par fusion des 7 communautés de communes qui composaient le Pays, La Communauté de Communes des Vals de Saintonge regroupe 110 communes pour une population de 53 790 habitants (INSEE 2017). Territoire de l'intérieur des terres, très rural, proche de plusieurs bassins économiques et de vie importants il est bien desservi par les infrastructures routières sur un axe Nord-Sud. Pour autant les Vals de Saintonge bénéficient peu des effets positifs de la dynamique littorale.

Saint-Jean-d'Angély connaît un rebond difficile, la ville s'étant progressivement montrée en perte de développement depuis les années 1960, due notamment à une image peu attrayante pour les entreprises. Après plusieurs décennies de difficultés, Saint-Jean-d'Angély s'investi dans un nouveau projet de développement, notamment autour de la question « santé-tourisme ».

Son contexte socio-démographique est difficile (population vieillissante et isolée) et marqué par un taux de pauvreté fort. Les indicateurs liés à l'emploi du territoire révèlent des difficultés accrues en matière de chômage et de formation de la population :

- Décroissance de la population : -1,5% par an depuis 2015,
- Taux de chômage : 14,5%
- 1/3 des ménages sont des personnes isolées,
- 39% de la population a plus de 60 ans,
- 17% de taux de pauvreté.

Par ailleurs la question du logement et de l'attractivité commerciale est prégnante sur le centre-ville :

- Taux de vacance du logement:
 - o 11,5% à l'échelle des Vals de Saintonge,
 - o 19% au niveau de la ville de Saint-Jean-d'Angély
 - o 32% dans le centre-ville
- Taux de vacance commerciale : 24% dans le centre-ville

Saint-Jean d'Angély qui représente 15% de la population des Vals de Saintonge partage les mêmes difficultés que son intercommunalité. La revitalisation de l'économie des Vals de Saintonge passe par une relance des activités productives et une dynamisation des activités présentes. Elle s'appuie sur des initiatives récentes qui témoignent d'une politique d'attractivité ambitieuse. Cette dynamique s'appuie notamment sur :

- La création d'une filière BIO autour du projet VAL BIO OUEST. L'agriculture et l'industrie agroalimentaire, essentielles sur ce territoire, sont mises en exergue par la présence du pôle Val Bio Ouest, écosystème propre aux Vals de Saintonge. Son renforcement est un des enjeux économiques du territoire,
- Le développement d'une offre culturelle avec la salle de spectacle EDEN et le projet de cinéma 3 salles,
- La création d'un écosystème du « bien vivre et bien être » avec l'arrivée de la station thermale porté par VALVITAL,
- La revitalisation du centre-ville de Saint-Jean d'Angély en partenariat avec les collectivités locales.

1 OBJET

La commune de Saint-Jean d'Angély et la CC des Vals de Saintonge se sont engagées dans une démarche de revitalisation du centre-ville depuis 2015. Un diagnostic et un projet urbain multidimensionnel (habitat, économie commerce/artisanat, cadre de vie, services et équipements, ...) ont été réalisés. Ils ont permis de définir des orientations et un cadre d'actions stratégiques pour les années à venir, notamment grâce à deux études concomitantes menées sur l'habitat-logement et le commerce artisanat.

Par délibération du 12 avril 2019, le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine a adopté un dispositif en faveur de la revitalisation des centres-bourgs en complément de ses politiques sectorielles mobilisables pour de tels projets. La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite ainsi mettre en œuvre un soutien spécifique en faveur des villes et bourgs (centres villes des villes centres des petits et moyens pôles urbains - INSEE) confrontées à des problématiques de dévitalisation manifestes.

Au regard de ces éléments, la présente convention-cadre vise à préciser les axes du soutien régional pour la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-ville de Saint-Jean d'Angély. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans les orientations régionales adoptées pour conforter les fonctions de centralité du centre-ville et précise leurs engagements réciproques.

2-LE PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE SJA

Les élus angériens ont souhaité dès 2014 concentrer leurs efforts sur la reconquête de leur centralité. En 2015, la ville de Saint-Jean-d'Angély et Vals de Saintonge Communauté ont été lauréats de l'AMI revitalisation des centres villes porté par l'Etat. Le projet intégrait :

- le développement du commerce de centre-ville et la limitation de la périphérisation
- les aménagements urbains et les connexions douces pour favoriser l'accès piéton aux commerces du centre,
- le traitement des friches urbaines,
- le traitement de la vacance et le développement de l'offre de logement,
- le développement de l'offre culturelle.

Cette démarche a permis à la ville de Saint-Jean-d'Angély de mener une étude sur l'Habitat (pilotee par SOLIHA) et une étude sur le commerce de centre-ville (Cibles et Stratégies).

Un état des lieux précis permettant de poser les bases du projet de revitalisation

Les deux études préalables précédemment citées ont permis d'identifier les fragilités et les forces du centre-ville.

En ce qui concerne le commerce :

- Les points positifs sont :
 - Le taux de renouvellement et la densité commerciale.
- Les points à renforcer sont :
 - La part de commerce en centralité est de 50%.
 - Le taux de diversité commerciale (24,4%) et celui de présence des cafés et restaurants (18%).
- Les fragilités sont :

- Le taux de vacance (24%) ainsi que le faible nombre d'enseignes (moins de 10%).
- Le taux de croissance des surfaces commerciales (+ de 20%) et la grande densité des surfaces alimentaires (1,7 commerce alimentaire pour 1000 habitants).

Sur les aspects sociodémographique, l'étude a confirmé la décroissance de la population ainsi que son vieillissement (39% de la population a plus de 60 ans), et un niveau de revenus très faible (niveau de revenu moyen par foyers fiscaux 17 790 € contre 22 414 € au niveau régional et 25 140 € au niveau national)

En ce qui concerne le niveau de service du centre-ville et l'habitat :

Les points positifs sont :

- Le bon niveau d'attractivité résidentiel ainsi que le taux de présence des équipements non marchands.
- Les points négatifs sont :
 - Le manque de professionnels de santé (30,4% en centre-ville),
 - 74,4% d'entre eux occupent seuls leur local
 - Taux de présence des équipements non marchands en centre-ville faible : 30%.

L'arrivée de la station thermale va nécessiter une vigilance forte de la collectivité sur les programmes d'habitat pour garantir un équilibre entre offre de logements classiques et offre de logements pour les curistes.

En résumé les constats posés sur le centre-ville sont les suivants :

- Un centre-ville en déclin démographique qui souligne l'enjeu d'identité à travailler,
- Un centre-ville peu polarisant sur le volet non marchand qui réduit les occasions de fréquentation de la centralité,
- Une densité de la population faible en centre-ville qui affaiblit les capacités de développement des commerces,
- Une identité urbaine perfectible mais un cadre architectural fort,
- Un centre-ville peu lisible avec un déficit d'attrait.
- Une offre de logement inadaptée.

Une démarche de revitalisation déjà engagée à travers la co-construction avec les habitants et des réalisations concrètes en centre-ville

La volonté politique et les premiers constats ont abouti à la mise en place de premières réalisations au profit de la revitalisation. C'est dans cette perspective que **la Ville a recruté un chef de projet** de 2015 à 2018 financé à 80% au titre du FNADT. Cette personne a eu la charge de mettre en œuvre le projet de revitalisation.

Les élus ont souhaité que cette démarche soit participative. La ville s'est engagée dans les « **Assises du centre-ville** ». Le but : partager et **co-construire avec les habitants** le plan d'actions pour le cœur de ville. **C'est également dans cet esprit de partage des informations qu'une permanence conseil habitat s'est tenue jusqu'en septembre 2018** : ce point conseil permettait d'orienter les propriétaires bailleurs et propriétaires occupants sur les dispositifs financiers dans le cadre de travaux de réhabilitation d'immeubles.

Certaines réalisations urbaines ont permis par ailleurs de renforcer l'attractivité du centre :

- La création d'une liaison piétonne entre le cœur de ville et les bords de Boutonne inaugurée en 2016.

- La végétalisation du cœur de ville : cette action a permis à la ville de Saint-Jean-d'Angély d'obtenir une 2^{ème} fleur et de développer la biodiversité en milieu urbain. Cela s'est notamment traduit par l'implantation de 2 ruchers.
- La Charte des façades et des terrasses : l'attractivité d'un centre-ville passe aussi par la qualité architecturale de ses immeubles. Afin d'accompagner les acteurs économiques du centre-ville, un document pédagogique est en cours de rédaction avec l'aide de l'Architecte des Bâtiments de France. Les élus réfléchissent à la mise en place d'un dispositif financier pour faire effet levier.

Un travail important a également été mené auprès du tissu économique local, avec la volonté de réimplanter de l'activité économique et engendrer des flux plus nombreux en centre-ville :

- **Par la création d'un espace de coworking** : la ville de Saint-Jean-d'Angély a créé, en 2016, le 1^{er} espace de coworking du centre-ville. Ce local est composé de plusieurs espaces : bureaux partagés, bureaux fermés à usage unique, salle de réunion, espace nomade (à la journée) et lieu de convivialité.
- **Par l'opération « boutique plus » en 2016** : afin de soutenir l'implantation de commerces dans les rues commerçantes en déshérence, la ville a mis en place un principe de « boutique plus » dans l'esprit des boutiques à l'essai. Cette opération menée sur 2 locaux rue Gambetta n'a pas eu les résultats escomptés d'où un changement de stratégie en 2019 avec la création d'un dispositif d'aide à la création reprise, la Bourse Esprit d'Entreprendre.
- **Par la création d'une marque de territoire** : fédérer les acteurs du territoire autour d'une marque de territoire a été le résultat de la politique de marketing territoriale initiée par les élus. « **L'Esprit Angély** » est devenu la marque des **acteurs économiques du cœur de ville**. Plus de 100 acteurs économiques sont devenus ambassadeurs de la marque. Celle-ci est déclinée sous : L'esprit créatif, (artisanat d'art, création culturelle...); L'esprit d'initiative, (la dynamique commerciale, la reconquête de l'habitat...); L'esprit gourmand, (la gastronomie locale, le marché aux truffes...); L'esprit d'équipe, (la dynamique associative, les événements sportifs...); L'esprit découverte (la richesse patrimoniale, l'environnement...)
- **La boutique de l'eau** : lors de la consultation pour la délégation de service publique (DSP) pour la gestion de l'eau, la ville a inscrit dans le dossier de candidature l'obligation pour le lauréat d'implanter, en cœur de ville, une boutique de l'eau. Ouverte depuis 2018, celle-ci permet de générer du flux et donc de la clientèle potentielle pour les commerçants du cœur de ville.

Enfin et c'est l'un des enjeux les plus importants pour redonner à la ville sa fonction de centralité, les élus ont souhaité lutter contre la « périphérisation » des activités économiques et des services. Depuis 2013, avec l'adoption du SCOT et du Document d'Aménagement Commercial (DAC), la ville de Saint-Jean d'Angély a instauré des quotas sur le développement des m² de surfaces de plancher commercialisables afin d'éviter la prolifération d'enseignes en périphérie. En 2017, l'aménagement et la commercialisation du dernier Parc d'Activités à vocation commerciale sur Saint-Jean d'Angély, la Grenoblerie III, a été confié à la SEMDAS, Société d'Economie Mixte de l'Aunis et de la Saintonge) via un contrat de concession.

Dans ce contrat la commune s'est assurée que toute vente doit être préalablement validée par la Ville de Saint-Jean d'Angély et que l'activité proposée ne doit pas concurrencer le centre-ville.

Cette politique de lutte contre la « périphérisation » passe également par le traitement des friches urbaines afin de conforter l'implantation d'équipements structurants en centre-ville. Ainsi :

- o L'ancien garage du service incendie sera transformé en cinéma 3 salles.
- o L'incendie du cinéma EDEN en 2014 a permis de construire la salle de spectacle EDEN dont l'inauguration s'est déroulée en septembre 2018. En 1 an, l'établissement a été fréquenté par 16 000 personnes environ.

La caserne Voyer deviendra, en 2023, le 12^{ème} établissement thermal du 2^{ème} groupe français du thermalisme, VALVITAL. Un module thermal expérimental a été construit en 2019 pour la reconnaissance Rhumatologie.

Un plan d'actions multidimensionnel pour revitaliser le centre-ville

Le plan d'action répond aux différentes dimensions à traiter dans le cadre de la revitalisation de la ville : le commerce et les services de centralité, l'offre de logement et son adaptation, ainsi qu'un axe transversal dédié au marketing territorial et à la mise en tourisme de la ville de Saint-Jean d'Angély, future station thermale.

Sur le tissu commercial les axes d'intervention viseront à renforcer l'attractivité commerciale globale du centre-ville :

Améliorer l'attractivité de l'offre commerciale :

- Améliorer l'attrait des façades et des enseignes,
- Attirer des enseignes nationales,
- Proposer des types de commerces différenciant.

Affirmer un effet de masse commerciale

- Travailler sur la vacance en proposant une offre de type boutique à l'essai
- Maitriser la périphérisation des activités
- Interdire la création de services sur certains secteurs du centre-ville.

Ré-enchanter le client par une action sur l'ambiance urbaine :

- Améliorer la prestation client au sein de l'espace public
- Initier une boucle marchande,
- Améliorer la qualité de vie en centre-ville grâce à divers agréments,
- Travailler les modalités de déplacements doux.

Créer une stratégie de marketing territoriale

- Créer une marque de territoire
- Créer divers produits supports de cette marque
- Développer un réseau d'ambassadeurs de la marque de territoire.

Concernant le logement il s'agira d'intervenir à la fois sur la vacance tout en développant une offre de logement adaptée, en prenant en compte la qualité du logement lié à l'accueil des curistes, sans pour autant négliger l'offre résidentielle. Les axes d'intervention sont les suivants :

Lutter contre la vacance et créer une offre de logement adaptée à la demande

- Mettre en place des dispositifs incitatifs pour permettre aux propriétaires bailleurs de remettre sur le marché des logements adaptés en centre-ville,
- Proposer une offre de logement social, adaptée aux personnes en situation précaires (travail engagé avec la SEMIS),
- Diversifier l'offre de logement pour faciliter les parcours résidentiels,
- Mettre en place une politique de lutte contre la précarité énergétique,
- Engager une réflexion sur la création d'une résidence seniors en centre-ville.

Maîtriser l'offre de logements classiques et l'offre de logement pour curistes

- Maximiser les outils financiers pour les investisseurs en logements classiques (OPAH, Denormandie ...),
- Mener des opérations à l'ilot pour garantir une offre de logement public en centre-ville,

- Agir sur le logement vacant en proposant des outils financiers incitatifs type OPAH,
- Mener des opérations à l'îlot sur des points stratégiques du centre-ville et garantir une qualité de logement pour les curistes afin de faciliter la fidélisation des curistes

Mobiliser tous les outils possibles pour la revitalisation du centre-ville

Après l'AMI revitalisation de 2015, ville et intercommunalité ont candidaté à Action Cœur de Ville en 2018 sans être retenues. Toutefois, le 15 juillet 2019, l'Etat et les 2 collectivités ont signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire. En octobre 2019, Vals de Saintonge Communauté et la ville de Saint-Jean d'Angély déposaient leur candidature pour l'AMI Régional pour la revitalisation du centre-ville. Enfin, en décembre 2019, la ville de Saint-Jean d'Angély a adressé sa candidature pour l'appel à projet de l'Etat au titre des « Petites Villes de Demain ».

Une approche partenariale

ETAT/ANAH

En janvier 2019, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été signée entre l'Etat, Vals de Saintonge Communauté et la ville de Saint-Jean d'Angély pour une durée de 6 ans. Celle-ci permet de proposer des aides financières pour la réhabilitation du parc immobilier privé bâti dans une logique de lutte contre l'habitat indigne, de maîtrise de l'énergie et de remise sur le marché de logements vacants. Ce programme concerne l'ensemble des communes appartenant à la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, et durera 6 ans entre 2019 et 2024.

La commune de Saint-Jean d'Angély a souhaité participer financièrement à cette OPAH et garantir un effet levier auprès des investisseurs. Les travaux qui sont éligibles à l'aide communale complémentaire sont : les travaux permettant les économies d'énergies et ceux de rénovation lourde de logements dégradés, qu'ils soient loués ou habités par leurs propriétaires.

Les objectifs de ce dispositif sont :

- Résorber la vacance
- Améliorer la performance énergétique
- Créer de l'offre de logement adaptée en cœur de ville

Le 15 juillet 2019, l'Etat, Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean d'Angély ont signé une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Celle-ci se présente comme une palette d'outils au service d'un projet de revitalisation avec notamment :

- ➔ Le renforcement de l'attractivité commerciale en centre-ville dispensant les implantations commerciales en centre-ville d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) et en ayant la possibilité de suspendre celles en périphérie,
- ➔ Favoriser la réhabilitation via le dispositif « Denormandie »,

EPF NA

Une convention cadre a été signée avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) en 2015 avec les 2 collectivités afin de soutenir la politique de revitalisation du centre-ville. Un périmètre d'intervention a été établi et des opérations à l'îlot ont été ciblées.

Des études pré-opérationnelles ont été réalisées et l'accompagnement de l'EPF passera par le portage foncier des opérations à l'ilot. L'EPF est signataire de la convention ORT.

SEMIS

La Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise est l'aménageur/investisseur pour les opérations à l'ilot qui ont été identifiées. Elle assurera, en lien avec la Mairie, la réalisation du programme immobilier pour les 2 opérations. La SEMIS est signataire de la convention ORT.

DEPARTEMENT CHARENTE MARITIME

A travers son Programme d'Intérêt Général (PIG), le Conseil Département de la Charente-Maritime est un acteur naturel des collectivités.

Dans le cadre de son programme exceptionnel au profit des Vals De Saintonge, le Département a prévu de soutenir la revitalisation en centre-ville en accompagnant financièrement les opérations à l'ilot.

Les modalités de gouvernance

La gouvernance sera assurée par un comité de pilotage présidé par Mme la Maire de Saint-Jean d'Angély et Monsieur le Président des Vals de Saintonge Communauté qui associe l'ensemble des partenaires (Etat/ANAH, Conseil régional, Conseil départemental, EPF, Banque des territoires, Société d'Economie Mixte (SEMIS)). Le même Comité de pilotage est mobilisé pour l'OPAH et l'ORT.

Le Comité de pilotage définit les orientations et assure la cohérence de la stratégie globale comprenant des actions à l'échelle du centre-ville de Saint-Jean d'Angély et des actions à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge. Il permet la coordination des actions et la mobilisation en synergie des partenaires.

Un comité technique (COTECH) a été créé pour assurer l'animation et le suivi opérationnel du projet, celui-ci est composé des techniciens des structures présentes au sein du Comité de pilotage.

3- LES AXES STRATEGIQUES OPERATIONNELS DU SOUTIEN REGIONAL

Ingénierie

Ingénierie interne

L'AMI Etat 2015 avait permis le recrutement, pour une durée de 3 ans, d'une chargée de mission revitalisation du centre-ville à la double compétence commerce et habitat. Celle-ci était sous la responsabilité du Responsable de l'Aménagement et des Grands Projets. Depuis la fin de son contrat en octobre 2018, le projet de revitalisation du centre-ville est porté par le Responsable de l'Aménagement et des Grands Projets.

Toutefois, compte tenu des nombreux dossiers portés (crématorium, développement touristique, mobilité douce, projet Thermal, politique de la ville...), un renforcement de l'ingénierie apparaît nécessaire.

En effet, la ville de Saint-Jean-d'Angély est lauréate des AMI « revitalisation des centres villes » nationale et régionale, signataire d'une convention Opération de Revitalisation de Territoire avec l'Etat et Vals de Saintonge Communauté, et elle est candidate au dispositif « Petites Villes de Demain ».

De plus, des problématiques d'insalubrité s'ajoutent à celles de la vacance, ce qui impose à la ville de Saint-Jean-d'Angély de s'engager dans des procédures de périls. L'ensemble de ces dispositifs ainsi que les problématiques de vacance et d'insalubrité nécessite de renforcer l'équipe technique pour garantir le suivi et l'animation des opérations en cours et consolider juridiquement les procédures de périls.

Les missions confiées au chef de projet revitalisation :

- Suivre le projet de revitalisation et assister les élus dans le pilotage stratégique du projet,
- Etre référent(e) du projet et assurer la coordination et la transversalité des acteurs du projet et du partenariat,
- Coordonner les différents dispositifs, ORT, AMI Revitalisation Nouvelle Aquitaine, Petites villes de demain et continuer à développer les outils permettant la mise en œuvre de la politique de reconquête du centre-ville souhaitée par les élus.
- Animer les actions opérationnelles avec les acteurs concernés,
- Assurer le lien entre les différents acteurs et garantir la bonne coordination des actions entre la ville et l'intercommunalité.
- Suivre les procédures de périls pour lutter contre la vacance et l'insalubrité.

Ingénierie externe

Dans le cadre de l'ingénierie externe :

- Dispositifs ou études complémentaires nécessaires notamment en ce qui concerne l'arrivée de la station thermale :
 - o Préparer l'aménagement urbain en lien avec les attentes des curistes,
 - o Préparer les acteurs économiques du territoire à l'arrivée de cette nouvelle clientèle,
 - o Garantir une offre d'hébergement de qualité gage de fidélisation des curistes,
 - o Etudier l'impact, avant, pendant et après le projet thermal, quels sont les impacts sur la ville et son territoire intercommunal.
 - o
- Dispositifs ou études complémentaires nécessaires en ce qui concerne :
 - o Les opérations d'aménagement îlots dégradés,
 - o L'aménagement doux,
 - o Favoriser l'accès au numérique pour les acteurs économiques du centre-ville.

Le Conseil régional apportera un soutien à ces besoins d'ingénierie dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019 et après concertation avec les partenaires financiers du projet.

Mutations d'îlots stratégiques du centre-bourg

La commune a identifié 2 îlots stratégiques en cœur de ville, celui de la rue des bancs et celui de la rue Gambetta.

Ilot des bancs

L'entrée de la rue des Bancs se caractérise par la vacance de 3 immeubles. Cet endroit est stratégique car il est situé au cœur de la ville de Saint-Jean d'Angély, face à la Place du Pilori, qui accueille une offre de restauration dynamique, notamment en période estivale. Cette vacance véhicule une image négative en centre-ville. Le potentiel de cet îlot est important: possibilité de développer plusieurs appartements de petites et moyennes tailles avec l'opportunité d'offrir environ 250 m² de surfaces commerciales.

Les objectifs sont de :

- Traiter la vacance
- Donner une image dynamique du cœur de ville

- Accueillir de nouvelles populations

Le montage de l'opération serait le suivant :

- Acquisition des immeubles par l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine,
- Programme de réhabilitation porté par la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS).
- Programme commercial éventuellement porté par l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (Epareca).

Ilot Gambetta

Dans le cadre de sa politique de reconquête de friches commerciales en cœur de ville, la commune de Saint-Jean d'Angély a sollicité un certain nombre d'acteurs dont la SEMIS qui a acquis un ensemble immobilier situé rue Gambetta, les immeubles n°67 et n°69, emprise également d'un ancien commerce de peinture.

Le projet de construction d'une résidence séniors est à l'étude. Il est envisagé de créer un groupe de travail avec les futurs résidents pour analyser les besoins et co-construire la résidence.

Les objectifs sont de :

- Reconquérir une friche commerciale
- Proposer des solutions locatives aux séniors à proximité des commerces et des services.

La Région apportera un soutien à ces opérations, dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres ville/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019 et après concertation avec les partenaires financiers du projet.

Soutien au travers de projets innovants favorisant l'émergence de nouvelles formes d'activités, de commerces et de services de centralité

Opération Collective de Modernisation

Avec Vals de Saintonge Communauté, une réflexion est engagée pour la mise en place, en 2020, d'une OCM Opération Collective de Modernisation/Action Collective de Proximité (ACP). Celle-ci devrait privilégier les centres-villes et centres-bourgs des communes de l'intercommunalité. Une politique incitative concernant la transmission/reprise des entreprises devrait être initiée sur l'ensemble du territoire.

Enfin, l'arrivée d'une station thermale, impose que l'on accompagne les acteurs économiques du territoire en développant des actions collectives (accueillir les curistes, s'adapter aux demandes spécifiques 2.0, réaménager son espace de vente ...).

Une offre spécifique de formation à l'attention des acteurs économiques des Vals de Saintonge pourrait être engagée sur le thème de « l'accueil des curistes ».

La crise sanitaire récente a fait apparaître de nouvelles modalités de consommation : l'explosion des commandes sur internet mais aussi la volonté des consommateurs de soutenir l'économie locale. Forts de ce constat, les élus des Vals de Saintonge, avec l'appui de l'entreprise MONCELY, ont initié la création d'une plateforme de vente en ligne territoriale, lespritlocal.fr. Celle-ci est destinée à tous les acteurs économiques des Vals de Saintonge qui souhaitent développer leur chiffre d'affaires grâce au digital. La mise en place d'une ACP pourrait permettre la mise en œuvre d'une formation collective sur

l'utilisation du digital pour développer son activité et permettre aux néophytes en numérique de franchir le pas de la vente en ligne.

La Région apportera un soutien à cette opération, dans le cadre de sa politique contractuelle et au regard des futures discussions qui seront menées au titre du contrat de dynamisation et de cohésion. Ce soutien se fera en lien avec la politique de revitalisation des centres ville/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, et après concertation avec les partenaires financiers du projet.

Mobilisation des politiques sectorielles régionales

La mise en œuvre du projet de revitalisation de centres-bourgs nécessite des moyens spécifiques notamment pour les centralités intermédiaires comme Saint Jean d'Angély. C'est tout le sens des dispositions adoptées par la Région le 12 avril 2019. Cette politique en faveur des centres-bourgs complète et s'inscrit dans le cadre des politiques contractuelles régionales en faveur de la cohésion territoriale. Les soutiens régionaux ont vocation à figurer au contrat de dynamisation et de cohésion des Vals de Saintonge signé le 23 novembre 2018. Pour autant, nombre de politiques régionales dites sectorielles peuvent contribuer à soutenir des projets qui participent à la revitalisation de Saint Jean d'Angély et du territoire.

La Région accompagne le développement du thermalisme en cœur de ville

La ville de Saint-Jean-d'Angély était propriétaire d'une friche militaire, la caserne Voyer, depuis 1996. Cette emprise foncière d'environ 2 hectares est située en plein centre-ville. VALVITAL, 2^{ème} groupe thermal en France a acheté, en 2019, la caserne Voyer à la ville de Saint-Jean-d'Angély afin d'y construire une station thermale ainsi qu'une résidence hôtelière. Cet investissement d'environ 16,5 millions d'euros a débuté avec la construction d'un module thermal expérimental (inauguré en novembre 2019) afin de mener une expérimentation clinique pour vérifier les qualités thérapeutiques de l'eau. L'expérimentation clinique débutera en septembre 2020 pour se terminer en mars 2022. L'arrêté d'exploiter l'eau en tant qu'eau minérale naturelle à des fins thérapeutiques devrait être délivré par l'Etat (après un passage à la Direction Générale de la Santé et l'Académie Nationale de Médecine) en septembre 2022, ce qui coïnciderait avec le début des travaux. L'ouverture de la station est prévue fin 2024. Les directions sectorielles régionales concernées (Filières et notamment santé) accompagnent ce projet, via le soutien au financement de l'étude clinique et sur une partie des investissements concernant la construction du centre thermal.

Sans exhaustivité et au regard des projets qui pourront être développés, les politiques régionales suivantes pourraient ainsi être mobilisées :

- Habitat/logement/foncier
- Mobilité
- Energie et Climat
- Economie territoriale
- ESS et Innovation sociale
- Tourisme/ Patrimoine/Culture

Les projets relevant des politiques sectorielles régionales seront priorisés afin de renforcer la mise en synergie des actions dans le temps au profit du territoire.

4-Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date de signature. A l'issue et au regard de la mise en œuvre générale du projet, de l'évaluation

conduite et si les Parties en émettent le souhait, la présente convention cadre pourra être révisée et prolongée dans le cadre des politiques régionales en vigueur.

5-Modalités d'attribution des soutiens régionaux

Pour chacune des opérations relatives aux axes stratégiques opérationnels qui peuvent relever d'un soutien financier, une demande de subvention individualisée sera effectuée par le porteur de projet et sera soumise à la décision de la Commission permanente du Conseil régional.

6-Suivi et évaluation

Le suivi et l'évaluation du projet s'effectuera dans le cadre des instances mises en place par la Commune et la CC Vals de Saintonge et plus particulièrement le Comité de projet.

7-Clause de publicité

Saint-Jean-d'Angély et la CC Vals de Saintonge mentionneront le soutien apporté par la Région au projet de revitalisation et ses actions dans le cadre de la présente convention. Le logo régional pourra être utilisé à cet effet sur tout document d'information et de communication concerné.

8-Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties des termes du présent contrat, celui-ci peut être résilié de plein droit par la partie la plus diligente, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi par cette dernière à la partie défaillante, d'une lettre exposant ses griefs, adressée en recommandé avec accusé réception valant mise en demeure.

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties s'engagent, préalablement à tout recours contentieux, à tenter de régler leur différend par voie de conciliation. Si dans le délai de trois mois à compter de l'envoi par la partie la plus diligente des motifs de la contestation aucun accord n'est trouvé, les parties ont la faculté de saisir le Tribunal administratif de Bordeaux de l'objet de leurs litiges.

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D2-DE
Regu le 25/09/2020

Fait à XXXX, en trois exemplaires originaux, le

Pour la Région Nouvelle-
Aquitaine

Pour la Commune de Saint
Jean d'Angély

Pour la Communauté de
Communes des Vals de
Saintonge

**Le Président du Conseil
régional de Nouvelle-
Aquitaine**

Le Maire

**Le Président de la
Communauté de
Communes**

Alain ROUSSET

Françoise MESNARD

Jean-Claude GODINEAU

PROJET

Annexes : documents de référence

- Diagnostic Habitat – SoliHa et le Creuset Méditerranée – Février 2016
- Etude Pré-opérationnelle - SoliHa et le Creuset Méditerranée – Juin 2016
- Diagnostic Economique Centre-Ville – Cibles et Stratégies – Février 2016
- Plan de référence et programme d'actions - Cibles et Stratégies – Juin 2016
- Convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) – Juillet 2019

PROJET