

OPERATION REVITALISATION DES TERRITOIRES

VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTE
VILLE DE SAINT-JEAN D'ANGELY

PROJET



Vals de
Saintonge
Communauté

ville de
SaintJean
d'Angély

CONVENTION CADRE ORT

ENTRE

- La Commune de SAINT JEAN D'ANGELY représentée par son maire Françoise MESNARD ;
- La Communauté de communes VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTE représentée par son président Jean-Claude GODINEAU

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires » ;

d'une part,

ET

L'Etat représenté par le Préfet du département de la CHARENTE MARITIME,

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de la CHARENTE MARITIME,

Le Conseil régional Nouvelle AQUITAINE, représenté par son Président Alain ROUSSET,

Le Conseil départemental de la Charente-Maritime, représenté par Dominique BUSSEREAU

EPFNA, représenté par son Président

SEMIS, représentée par

Action Logement, représentée par

ci-après, les **Partenaires financeurs**

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

L'article 157 de la loi ELAN instaure les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) pour permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de la ville centre :

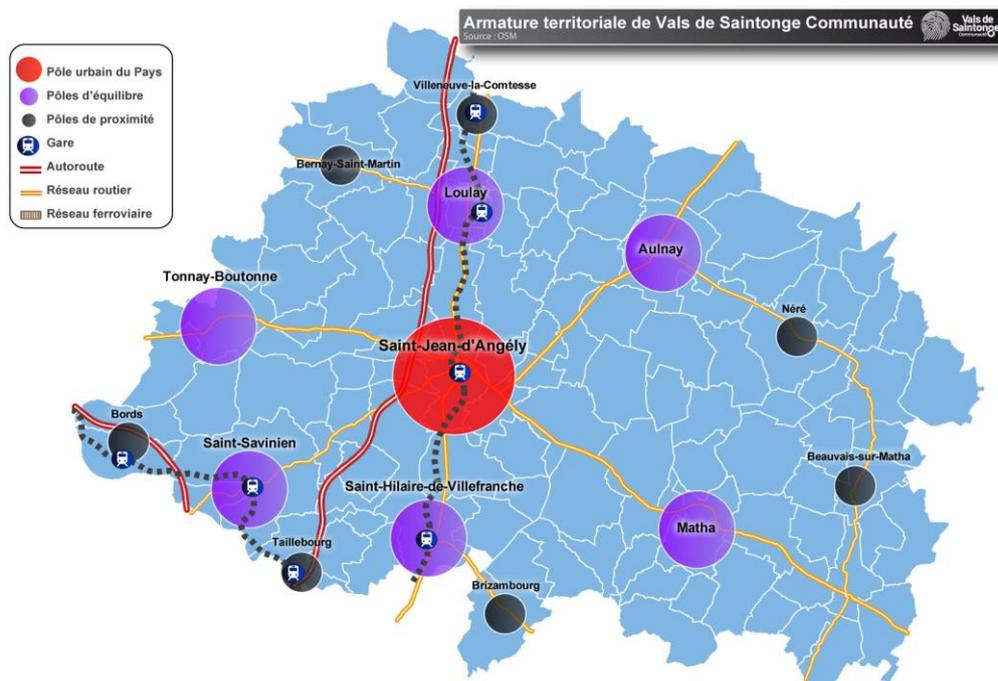
- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire), notamment : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance
- Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Valorisation du patrimoine et des paysages
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive

L'ORT est un cadre partenarial intégrateur reposant sur 2 principes :

- une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat. Le centre-ville est au coeur du projet et du développement harmonieux de sa périphérie
- un projet d'intervention coordonné, formalisé dans une convention, disposant d'un portage politique et d'une visibilité auprès de la population.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires.

Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.



Situés au Nord de la Région Nouvelle-Aquitaine et au Nord-Est de la Charente-Maritime, les Vals de Saintonge représentent près du quart de l'espace départemental pour seulement 9% de la population. Il s'agit d'un territoire très rural, proche de plusieurs bassins économiques et de vie importants et bien desservi par les infrastructures routières sur un axe Nord-Sud.

L'armature territoriale se structure autour de 3 niveaux de pôles définis dans le cadre du SCoT (approuvé le 29 octobre 2013) :

- une polarité urbaine jouant un rôle structurant sur le territoire en termes d'emplois et de services : Saint-Jean d'Angély, ville centre, et ses communes limitrophes
- 6 pôles d'équilibre ruraux, bassins de vie de proximité et anciens chefs-lieux de canton, hors Saint-Jean d'Angély, dont les deux plus importants sont Saint-Savinien sur Charente et Matha .
- plusieurs pôles de proximité avec des équipements qui favorisent l'accueil de populations et d'emplois.

Le territoire compte 54 269 habitants en 2016 et 110 communes, pour une superficie de 1 459 km², soit 37 habitants au km². La ville centre rassemble 7 754 habitants, soit environ 15% de la population. La population est globalement décroissante sur l'ensemble du territoire et la commune de Saint-Jean d'Angély n'échappe pas au phénomène avec une variation annuelle moyenne de -1,5%/an entre 2010 et 2015. La population est fragile et la part des personnes isolées est assez forte, représentant 1/3 des ménages. La forte représentation des personnes âgées accentue le phénomène, près de 35 % des personnes habitant les Vals de Saintonge ont plus de 60 ans. Les familles mono-parentales sont sur-représentées sur le secteur de Saint-Jean d'Angély (36%).

Le revenu moyen des foyers fiscaux imposables et non imposables est plus bas qu'à l'échelon départemental et le taux de pauvreté, de 17 % pour l'arrondissement, peut atteindre 21 % sur le secteur géographique d'Aulnay de Saintonge. On estime que plus des deux tiers des ménages des Vals de Saintonge sont éligibles aux aides de l'ANAH. L'importance des ménages à revenus modestes s'explique par la forte représentation des personnes âgées et des actifs précaires, ne disposant pas d'une capacité financière suffisante pour supporter les charges énergétiques croissantes et envisager la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitat.

Au niveau de l'emploi, il est à noter qu'un actif sur deux travaille à l'extérieur du territoire. 2/3 des emplois relèvent des secteurs administratif/santé/social et du commerce et services. L'activité agricole est encore bien présente avec environ 1 600 exploitations actives sur le territoire.

La Communauté de Communes compte 31 310 logements en 2015, dont 24 189 résidences principales et plus de 4 000 logements vacants, représentant 11,5 % du parc. Ce taux, près de deux fois supérieur à la moyenne départementale, témoigne d'un phénomène très présent malgré deux OPAH et un PIG menés dans les années 2 000, la vacance ayant encore tendance à augmenter. La commune centre de Saint-Jean d'Angély présente un constat similaire avec plus de 1 000 logements vacants (300 de plus qu'en 2007) ; le cœur de bourg est particulièrement touché puisque le taux de vacance y atteint 32 %.

Le parc de logement est vieillissant : 48,3 % des résidences principales datent d'avant 1945. Les résidences principales sont occupées à 73,6 % par leur propriétaire. C'est pour ces raisons que la Communauté de Communes a souhaité lancer une nouvelle OPAH , signée le 8 janvier ayant pour objectif la revitalisation du centre bourg de Saint-Jean d'Angély et le développement du territoire.

La Communauté de Communes, structure porteuse du SCoT, a fixé un objectif global de production de 325 logements supplémentaires d'ici 2025 ainsi qu'une part de renouvellement urbain ou de sortie de vacance égale à 25 %, représentant donc environ 80 logements.

Le SCoT engage les communes dans la mise en œuvre de politiques de reconquête de leur centre-bourg en limitant l'étalement urbain et en densifiant le tissu urbain. Les Plans Locaux d'Urbanisme qui couvrent presque l'ensemble du territoire permettent ainsi de proposer des outils d'aide à la revitalisation.

Vals de Saintonge Communauté va également élaborer son Plan Climat Air Énergie Territorial, dont un des axes principaux sera d'améliorer les performances thermiques et énergétiques du parc de logements privés.

AR PREFECTURE

017-211703475-20190704-2019_07_D2-DE

Regu le 05/07/2019

La Communauté de Communes et la ville de Saint-Jean d'Angély ont ainsi initié, en lien avec l'État, un projet de revitalisation du centre-bourg de la ville-centre, qui intègre les dimensions économique, urbaine, résidentielle, environnementale et sociale. Le territoire, qui s'inscrit dans le cadre d'une démarche « centre-bourgs », et dont le dossier d'AMI a été lauréat d'une sélection régionale en 2014, a développé plusieurs actions en ce sens.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du dispositif Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) au sein de l'EPCI des Vals de Saintonge Communauté. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du projet et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du dispositif et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'Etat s'engage à coordonner l'action de ses services afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; à désigner au sein de ses services un référent départemental chargé de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.
- Les collectivités s'engagent à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du dispositif sur leur territoire ; à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; à mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.
- Le Conseil régional Nouvelle Aquitaine s'associe à l'Etat au titre de la présente convention cadre. Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants.
- Le Conseil départemental de la Charente-Maritime s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. Le département s'engage à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.
- L'Etablissement Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. L'EPFNA s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.
- La Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS) s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. La SEMIS s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention, qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.
- Action Logement s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. Action Logement s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.

Article 3. Organisation des collectivités et Comité de Pilotage

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (ville-centre et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- Les collectivités réuniront les acteurs locaux et les porteurs des différentes politiques publiques autour d'une approche en mode projet avec un comité de pilotage et un comité technique
- Les collectivités sont encouragées à conduire une large consultation publique en associant les concitoyens, en lien avec les dispositions obligatoires de participation du public au titre du code de l'urbanisme, du code du patrimoine et du code de l'environnement. La démarche sera suivie par la population et les acteurs du territoire (dont le comité de développement).

Le pilotage du projet

Suite à l'AMI « centre-bourgs » et l'OPAH RU, l'Etat, Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean d'Angély ont déjà créé des instances de gouvernance qui seront mobilisées pour l'ORT afin d'assurer la cohérence des différents dispositifs.

Le Comité de Pilotage ORT

Le comité de pilotage assurera la coordination des actions et l'animation des partenariats. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération dans son ensemble et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il assurera la cohérence de la stratégie globale d'intervention comprenant des actions à l'échelle du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély et des actions à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an, pour apprécier l'avancement et le bilan de l'opération, apporter des solutions en cas de difficultés rencontrées et proposer des réorientations si nécessaires.

Ce comité de pilotage de l'ORT est co-présidé par le Maire de la Ville de Saint-Jean d'Angély et par le Président de Vals de Saintonge Communauté. Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet y participent nécessairement.

Il comprend notamment les élus et responsables des services nécessaires de la Ville, de l'intercommunalité. Les partenaires signataires y sont représentés.

D'autres partenaires seront associés à cette instance selon la nature du projet considéré, comme la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Charente, la Caisse d'Allocations Familiales de Charente, le Centre Intercommunal d'Action Social, l'ADIL,...

Le Comité Technique

Il aura en charge l'animation et le suivi opérationnel du projet, notamment l'avancement pour chaque volet d'action.

Le comité technique se réunira deux fois par an et autant que de besoin, et pourra proposer la mise en place de commissions techniques thématiques.

Il est composé de :

- représentants techniques de Vals de Saintonge Communauté et de la Ville de Saint-Jean d'Angély
- référent départemental de l'État et les services de l'État concernés
- tout autre organisme compétent au regard de l'objet et de la thématique abordés

Article 4. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de 5 ans, à savoir jusqu'au **12/07/2024**.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Cette convention peut être enrichie progressivement dans le temps par voie d'avenant permettant de consolider le projet urbain, économique et social du territoire. Il est donc précisé que d'autres communes de l'EPCI pourront intégrer le dispositif de l'ORT durant sa durée de validité.

A tout moment les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé la modification des secteurs d'intervention, la modification d'une action ou l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions, permettant ainsi une gestion évolutive du dispositif et du plan d'actions. Après analyse de la proposition, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'un avenant à la présente convention.

Conformément à l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitat, **un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans** des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Article 5. Éléments de diagnostic et premières orientations de la stratégie de revitalisation

Suite à la candidature au titre de l'AMI « centres bourgs », la ville de Saint-Jean d'Angély et Vals de Saintonge Communauté ont conduit deux études :

- L'une sur le commerce de centre-ville réalisée par le cabinet Cibles et Stratégies,
- L'autre sur l'habitat réalisée par le cabinet SOLiHA.

Ces deux études, dont des conclusions sont présentées ci-après, ont permis d'établir des diagnostics complets, présentés en annexes.

Le commerce de centre-ville

(Annexe 1 : Etude sur le positionnement économique du centre-ville. Février 2016. Cibles et Stratégies)

Le bilan du diagnostic est le suivant :

Commerce	Notation	Sociodémographie	Notation	Urbanisme	Notation	Habitat	Notation
Part des commerces en centralité	●	Rapport ville/ZDC	●	Taux d'offre en stationnement	●	Le niveau d'attractivité résidentiel	●
Taux de diversité commerciale	●	Taux de croissance de la population	●	Niveau d'attractivité de l'espace public	●	Taux de présence des professionnels de santé	●
Taux de vacance	●	Taux de renouvellement de la population	●	Qualité et cohérence de façades et vitrines commerciales	●	Taux de présence des équipements non marchands	●
Taux de renouvellement	●	Médiane des revenus	●	Périphérisation des activités depuis 2010	●	Taux de vacance des logements	●
Densité commerciale alimentaire	●	Taux de migrations quotidiennes	●	Dispersion/ concentration commerciale	●	L'évolution du taux de vacance	●
Taux d'équipement en enseignes	●						
Taux de présence des cafés & restaurants	●						
Taux de croissance des surfaces commerciales	●						
Densité en grande surface alimentaire	●						

● Bon
● Moyen
● Médiocre

Matrice MOFF du centre-ville et les enjeux

Matrice MOFF

ATOUTS

- Une certaine densité commerciale
- Un patrimoine bâti, culturel et de loisir attractif
- Des commerces variés pour cette échelle de ville
- Une offre en stationnement conséquente et adaptée
- Des espaces publics travaillés & agréables
- Plus de 5000 emplois occupés à 73% par des non résidents

FAIBLESSES

- Une vacance extrêmement forte en habitat
- Une croissance de la vacance commerciale
- Une faible interaction entre commerces et équipements de santé
- Un manque de cheminement doux (voie cyclable)

OPPORTUNITES

- Un projet de boutique à l'essai pour redynamiser le cœur de ville
- Des projets d'activités commerciales différenciés & attractifs
- Lier davantage le tourisme et le commerce par la création de produits angériens et d'une marque de territoire

MENACES

- Croissance des services à la personne en centre-ville
- Périphérisation du commerce dans les zones périphériques
- Départ des professionnels de santé du centre-ville

Les enjeux pour le centre-ville



Le Plan d'Actions



L'habitat en cœur de Ville

(Annexe 1 bis : Etude pré-opérationnelle – volet Habitat. Février 2016. SOliHA / Le Creuset Méditerranée)

En quelques chiffres :

- 4809 logements dont 30% en appartement de 2,9 pièces en moyenne, et 70% de maison de 4,7 pièces en moyenne,
- 19,7 % de logements soit 947 dont environ 32 % dans le centre-ville,
- 1,98 le nombre de personnes par ménage
- Un parc HLM en baisse avec 348 logements dont 55 logements vacants.
- 39 % de la population à plus de 60 ans,

Les caractéristiques du parc de logements en centre-ville :

- Un centre-ville avec une majorité de grands logements,
- Une offre locative composée en majorité d'appartements,
- Des propriétaires occupants vivant majoritairement en maison,
- Une vacance qui a particulièrement progressé ces dernières années. 297 logements sont identifiés comme appartenant au parc privé potentiellement indigne. 40 % de cette vacance est de longue durée (plus de 2 ans) notamment, à cause d'immeubles dégradés, des successions compliquées et des typologies peu recherchées.

Les enjeux

- Adapter et diversifier la typologie des logements pour un centre-ville intergénérationnel (jeunes/famille/seniors),
- Aider les propriétaires à améliorer leurs logements (PO/PB) : le confort, l'accessibilité, la luminosité, la qualité thermique,
- Aider les propriétaires à valoriser le caractère patrimonial de leur bien (aides fiscales),
- Pratiquer des loyers accessibles avec un bon rapport qualité/prix,
- Proposer une offre de logements intermédiaires de type habitat regroupé pour les seniors,
- Améliorer et développer les aménagements doux,
- Repérer des îlots stratégiques à reconquérir

Le plan d'action pour l'habitat du cœur de ville

- Réhabilitation de l'îlot rue des bancs : les immeubles 3,5 et 7 rue des bancs font l'objet de reconquête avec un programme de logements en adéquation avec la demande.
- Création d'une résidence pour internes en médecine (hôpital, médecine générale) et pour les remplaçants de médecins en lieu et place des immeubles 67 et 69 rue Gambetta
- Mise en oeuvre d'une OPAH RU avec Vals de Saintonge Communauté pour la période 2019 - 2024

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le centre-ville de l'agglomération de Saint-Jean-d'Angély appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

La cohérence de l'ORT devra être assurée avec l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur. Dans cette optique, les collectivités signataires feront, si besoin, évoluer rapidement leur PLU. L'élaboration du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) permettra également de soutenir cette dynamique.

Article 6. Délimitation des secteurs d'intervention

Le périmètre de la stratégie territoriale comprend tout l'EPCI des Vals de Saintonge Communauté. Il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur de l'agglomération.

Le secteur d'intervention retenu, sur lequel portent les effets juridiques de l'ORT, concerne, dans un premier temps, le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély, selon le plan et la délimitation repris en annexe n°2. Le choix de ce périmètre d'intervention se justifie par les éléments de diagnostic figurant dans l'annexe n°1 et 1 bis. Cette délimitation recouvre le périmètre de l'OPAH RU signée le 8 janvier 2019.

D'autres secteurs d'intervention comprenant d'autres communes du territoire pourront être ajoutés par avenant, selon les modalités Dd2finies à l'article 4 de la convention.

Article 7. Description des actions prévues dans les secteurs d'intervention

Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après, Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 4 de la convention.

Action 1 : Réhabilitation de l'ilot des bancs

Action 2 : Construction d'une résidence pour internes en médecine

Action 3 : Connecter le centre-ville avec les équipements structurants de la ville

Action 4 : OPAH RU

Action 5 : Aide aux commerces

En annexe n°3 figurent les fiches actions détaillant les objectifs, le maître d'ouvrage et les propriétaires concernés, le périmètre précis de l'intervention, la durée et le calendrier, le coût d'opération et le plan de financement, la conduite opérationnelle du projet, les éventuelles évolutions des documents d'urbanisme nécessitées par l'opération.

Toutes les actions prévues dans le secteur d'intervention sont localisées dans le plan porté en annexe n°2.

Article 8. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Poitiers.

Convention signée en XXX exemplaires, le XXX 2019

[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

ANNEXES

Annexe 1, 1 bis et 1 ter – Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

- Annexe 1 : Synthèse des diagnostics
- Annexe 1 bis : Diagnostic économique – Cibles et Stratégies – février 2016
- Annexe 1 ter : Diagnostic Habitat – SoliHA – Février 2016

Annexe 2 – Plan du périmètre de la stratégie d'intervention et des secteurs d'intervention

Annexe 3 – Fiches Actions à réaliser

Annexe 4 – Annuaire des contacts du projet

Annexe 1 – Synthèse des études sur le commerce et l'habitat de Saint-Jean d'Angély

Le commerce de centre-ville :

Comme tous les centres-villes, celui de Saint-Jean d'Angély doit continuellement s'adapter à un nouveau modèle commercial en tenant compte notamment de l'évolution réglementaire, de l'urbanisme commercial en périphérie et des nouveaux modes de consommation.

La dynamique commerciale du cœur de ville nécessite une approche globale de l'attractivité des 4 fonctions de la centralité :

- L'habitat,
- L'économique,
- Le service,
- L'identité.

Pour recréer des conditions favorables à la fréquentation du centre-ville, une méthode de travail à 360° a été préconisée par le cabinet Cibles et Stratégies.

Celle-ci repose sur une vision globale de la centralité autour des piliers suivants :

- Attractivité des espaces publics,
- Adaptation de l'habitat,
- Les services médicaux et services publics,
- L'attractivité commerciale,
- L'accessibilité et mobilités,
- L'emploi tertiaire,
- Le patrimoine, l'architecture, l'ambiance

L'analyse socio-démographique et le logement en centralité

Environ 20% de la population angérienne vit en centre-ville. C'est une population plutôt vieillissante dont le chiffre baisse tous les ans depuis 2006 et contribue à aggraver la vacance (plus de 33%). Le taux de vacance en logement est, de loin, le plus fort observé en Charente-Maritime (7% en moyenne).

On constate aussi que la part des actifs occupés, résidant à Saint-Jean d'Angély et travaillant dans une autre commune, est d'environ 40%, ce qui signifie que potentiellement ces 40% de la population active effectuent ses achats en dehors de la ville.

Le renouvellement de la population en centre-ville afin d'enrayer la tendance « au vieillissement et à la petite taille des ménages » est un enjeu important.

L'analyse de la structure commerciale

L'offre commerciale de la ville de Saint-Jean d'Angély évolue dans un contexte concurrentiel important et très dynamique notamment avec les évolutions des surfaces de plancher commercial des Grands et Moyennes Surfaces (GMS) des pôles de Niort (+ de 50%) et de Saintes (+ de 30%).

La ville compte environ 250 commerces et services à la personne, ce qui constitue un volume important au regard de la population (7 500 habitants) et signifie l'influence importante de Saint-Jean d'Angély sur les communes voisines.

Les commerces sont répartis sur plusieurs espaces commerciaux dont les plus significatifs sont :

- Le parc d'activité de la Sacristinerie / Grenoblerie (I et II) dont l'enseigne E. LECLERC est la locomotive alimentaire,
- Le parc d'activité de l'Aumônerie où la locomotive alimentaire est représentée par l'enseigne INTERMARCHÉ,
- Le centre-ville qui présente la densité commerciale la plus forte.

OFFRE COMMERCIALE	VILLE	CENTRE-VILLE
Nombre de commerces et de services	250	125
% de services aux particuliers	23,00 %	31 %
Nombre de commerces alimentaire pour 1000 habitants	4,9	1,7
Part des commerces anomaux	15,30 %	24,4 %
Nombre d'enseignes nationales dans l'équipement de la personne et de la maison	13/20	01/12/19

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC), document intégré au Dossier d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence et d'Orientations Territoriales (Scot) prévoit en termes de m² de surfaces commercialisées les possibilités suivantes sur les secteurs les plus dynamiques de Saint-Jean d'Angély :

- Le parc d'activité de la Sacristinerie / Grenoblerie (I et II) : 8000 m²,
- Le parc d'activité de la Grenoblerie III : 5 500 m²,
- Le parc d'activité de l'Aumônerie : 1000 m²,

Les consommations de m² de surfaces commercialisables ont permis d'agrandir les deux locomotives alimentaires et d'implanter les activités suivantes :

- Leclerc auto
- Leclerc Sport
- Espace Revêtement
- LIDL
- BIOCOOP
- MAISSANT (1 magasin de carrelage et 1 magasin de matériels informatique)

Cette consommation en périphérie est complémentaire avec la politique de revitalisation du centre-ville. A ce sujet, l'étude de Cibles et Stratégies démontre que l'attractivité de Saint-Jean d'Angély reposera, notamment, sur la capacité à attirer des enseignes nationales en centre-ville et en périphérie.

En 2018, le bilan est positif pour le commerce de centre-ville :

- Avec trois reprises de commerces (rue Gambetta, rue des Bancs et rue Grosse-Horloge)
- 8 ouvertures de commerces (Place du marché, rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)
- 3 ouvertures prévues en juin 2019 (rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)

La spatialisation de l'offre commerciale de centralité

La localisation de l'offre commerciale est concentrée sur 4 à 5 rues :

- Rue de l'hôtel de ville et la place du marché
- Rue de la grosse horloge,
- Rue Gambetta,
- Rue des Jacobins,
- Rue des bancs.

Le taux de vacance en centre-ville reste élevé, soit 24 %, ce qui montre un déclin de l'activité commerciale. Certaines rues sont plus impactées que d'autres comme celles de la rue des bancs, des jacobins ou celle de la Grosse Horloge, elles sont marquées par un mitage important.



Le marché et ses halles sont ouverts les mercredis et les samedis. Le nombre de commerçants sur le marché de la commune est de 80 (extérieur et intérieur).

Les 41 stands sous les halles représentent les corporations de métiers suivants :

- Boucher
- Charcutier
- Poissonnier
- Fromager
- Apiculteur
- Boulanger
- Volailler
- Cuisine Asiatique
- Producteur de légumes
- Revendeur de fruits et légumes
- Vendeur de vin
- Savon artisanal

Depuis 2015 le nombre de commerçants sous les halles est constant, toutefois connaît à l'extérieur une chute de fréquentation significative, essentiellement le mercredi.

Le marché est aussi le lieu d'animations organisées par l'association des commerçants du centre-ville en accord avec la Mairie.

En ce qui concerne les fonctions non marchandes, on constate, en centre-ville, une faible concentration d'équipements de santé ainsi qu'un nombre de praticiens insuffisants. Maintenir l'activité des professionnels de santé en cœur de ville et compenser les départs de praticiens par la réimplantation de nouveaux services sont des actions primordiales pour l'attractivité du cœur de ville.

Le fonctionnement urbain est plutôt efficace en ce qui concerne l'offre de stationnement possible pour les consommateurs du centre-ville, y compris les jours de marché. Toutefois, des aménagements doivent être entrepris par la ville pour faciliter les modes de déplacement doux.

L'habitat en centre-ville

La population de la Ville de Saint-Jean d'Angély est marquée jusqu'en 2006 par un phénomène d'érosion, alors que les communes limitrophes gagnent de la population.

Alors, que la population de la Ville culminait à 9 739 habitants en 1968, le plus haut niveau jamais atteint, celle-ci se stabilise autour de 8 000 habitants depuis 1999. Ainsi, la commune a perdu 257 habitants entre 1999 et 2006. Néanmoins, la tendance récente, marquée depuis 2006, traduit un regain démographique assez net avec 278 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011.

Toutefois, entre 2011 et 2015, la ville perd à nouveau des habitants, tout comme le territoire des Vals de Saintonge, pour tomber à 7166 habitants.

Depuis, on constate une augmentation significative de nombre d'habitants. En 2016, la population angérienne est estimée à 7 754 habitants par l'INSEE (chiffre janvier 2019).

Les éléments qui permettent de comprendre assez facilement l'origine de la séquence de l'érosion de la population angérienne : un vieillissement naturel combiné à la réalisation d'importants programmes de lotissements sur les communes limitrophes. La baisse démographique s'explique aussi par le fait que la population de la ville ne parvient pas à se renouveler.

Les naissances et les arrivées de population extérieure ne parviennent pas à compenser le nombre de décès. Autre phénomène, celui de la diminution de la taille des ménages. Pour la première fois, le nombre moyen de personnes par ménages passe en 2006 en dessous du seuil des 2 personnes, avec 1,98 personne par ménage en 2016 alors que ce chiffre était de 2,06 en 1999.

Il est évident que, sauf arrivée massive de jeunes ménages sur la ville dans les prochaines années, la population va continuer de vieillir (actuellement 39% de la population à plus de 60 ans). L'arrivée de la génération du baby-boom à la retraite va nécessairement accentuer la tendance. Le solde naturel devrait ainsi continuer à présenter un solde déficitaire et peser très lourdement sur l'évolution de la démographie.

Le taux d'activité est satisfaisant au regard des composantes démographiques communales mais le taux de chômage est élevé et persiste à des niveaux supérieurs aux tendances nationales et régionales, près de 14%. Depuis des années le nombre d'emplois dans l'industrie était négatif. La tendance vient tout juste de s'inverser avec plus de 100 emplois créés dans ce secteur en 2018 qui confirme la dynamique territoriale de Saint-Jean d'Angély.

Il est à noter aussi un dynamisme de la population des élèves et des étudiants dont la population est en augmentation, en raison notamment de l'ouverture en 2013/2014 de nouvelles filières post-bac (BTS).

Le niveau de revenu net moyen par foyers fiscaux est de 17 790€. Il est relativement faible au regard des moyennes nationale (25 140€) et régionale (22 444 €).

Les ménages angériens présentent des profils sociodémographiques variés. Une partie d'entre eux connaît des difficultés liées au manque de revenus auxquelles peuvent s'ajouter des problématiques liées au logement.

Enfin, le tissu associatif local est dense et diversifié : associations culturelles, sportives ou de loisirs. Plusieurs associations interviennent dans des champs alliant des approches sociales ou liées au logement et au cadre de vie.

Environ 4 800 logements composent le parc communal, en grande majorité des résidences principales, occupées par leurs propriétaires.

Un chiffre estimé de la vacance estimé à 19,7% soit 947 logements, en augmentation depuis 2007 (+ 310).

Les logements, principalement des maisons, sont pour la plupart des constructions datant des années 1950 et avant. Ce parc est parfois vétuste, ce qui pose des difficultés aux propriétaires en terme de réhabilitation.

Le parc de logements de la commune de Saint-Jean d'Angély est également concerné par des situations d'insalubrité. Depuis janvier 2015, 54 signalements ont été effectués auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Ces situations sont notamment relayées via le Centre Intercommunal d'Action Social qui recense plusieurs cas de situations de locataires mais aussi de propriétaires.

Le parc public rassemble environ 360 logements. Leur nombre a baissé durant la dernière décennie, notamment du fait de la destruction de deux bâtiments, non remplacés. De plus, celui-ci pâtit d'une mauvaise image qui ne permet pas de valoriser

AR PREFECTURE

017-211703475-20190704-2019_07_D2-DE

Regu le 05/07/2019

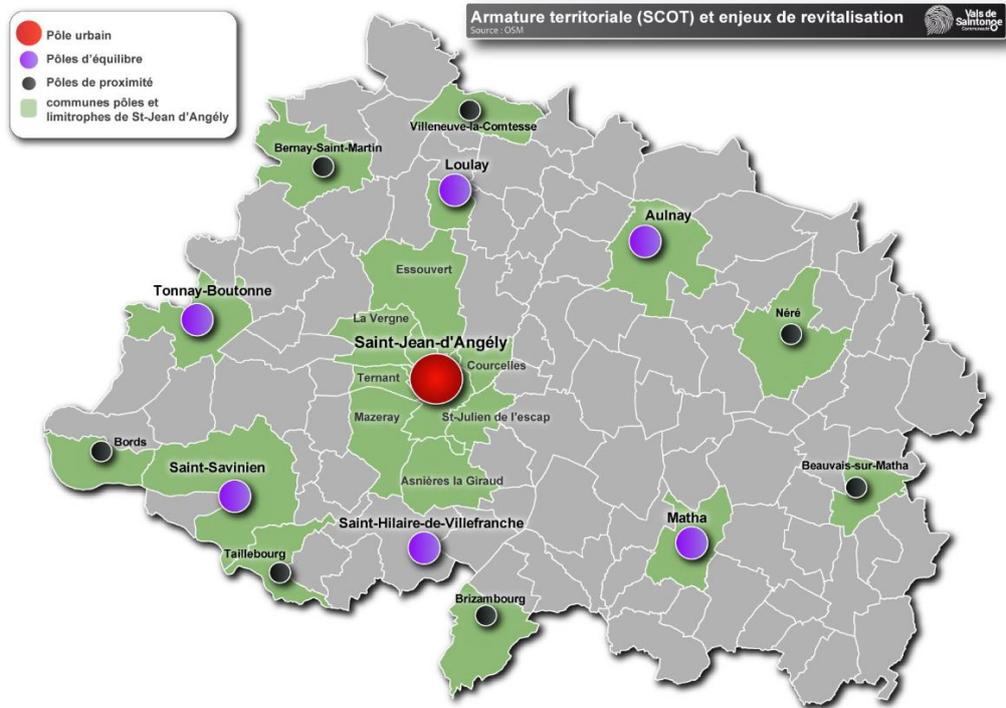
suffisamment son développement dans le parcours résidentiel des ménages du territoire. Le parc public vieillissant fait néanmoins aujourd'hui l'objet d'une politique de réhabilitation par les opérateurs du logement social.

Le parc de logements abordables est complété par une offre développée dans le diffus. Sur la commune de Saint-Jean d'Angély, quelques logements conventionnés (ANAH et Conseil général) existent mais ce profil de logements peu développé manque au territoire.

Enfin, la Commission Locale de l'Habitat de l'arrondissement identifie un manque de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite qui sont en situation de relogement. En effet, un certain nombre de ménages en difficulté (personnes âgées, seules) sont en demande de petits logements (type 2) accessibles. Cette typologie est actuellement insuffisante.

Annexe 2 – Plan du périmètre de la stratégie d'intervention et des secteurs d'intervention

La stratégie d'intervention concerne l'ensemble de l'EPCI.



Délimitation du secteur d'intervention : zone bleu = périmètre d'intervention OPAH



○ Périmètre d'intervention par requalification d'îlots

Annexe 3 – Fiches Actions (pour actions 2019 et ultérieures)

Nom de l'action	REHABILITATION ILOT RUE DES BANCS
Axe de rattachement	HABITAT
Date de signature	
Description générale	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 Pilon, qui centralise plusieurs terrasses très dynamiques dès les beaux jours. Cette vacance envoie un message très négatif de l'image de la ville. De plus, le potentiel de reconquête de cet îlot correspond complètement aux attentes du centre-ville : la possibilité de développer plusieurs appartements de petites et moyennes tailles et en même temps que l'opportunité d'offrir environ 250 m ² de surfaces commerciales.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Traiter la vacance • Donner une image dynamique du cœur de ville • Accueillir de nouvelles populations • Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service
Intervenants	Ville de Saint-Jean d'Angély SEMIS – EPF Nouvelle Aquitaine – Ville de Saint-Jean d'Angély – ANAH – Région Nouvelle Aquitaine – Département Charente Maritime
Budget global	1 700 000 € HT
Modalité de financement	Prêts, subventions
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition des immeubles par l'EPF • Lancement du marché de travaux • Début des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du programme • Location des appartements • Implantation de nouvelles activités

 **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Estimation des domaines	Le service des finances doit estimer le coût d'acquisition des 3 immeubles pour permettre à l'EPF d'engager des propositions financières	Juin 2019			
	Acquisition des immeubles	L'EPF négociera avec les propriétaires et achètera les immeubles	Octobre 2019		300 000 €	
	Lancement du programme de travaux	La SEMIS, investisseur aménageur, lancera le programme de travaux pour la réhabilitation de l'îlot de la rue des Bancs	Mai 2020		1 400 000 €	

Nom de l'action	CONSTRUCTION RESIDENCE INTERNES MEDECINE
Axe de rattachement	HABITAT
Date de signature	
Description générale	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 pour internes en médecine est donc à l'étude avec l'Hôpital de Saint-Jean d'Angély et l'ARS.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Reconquérir une friche commerciale Proposer des solutions locatives aux étudiants en médecine Créer les conditions favorables pour l'organisation de séminaires universitaires
Intervenants	Ville de Saint-Jean d'Angély SEMIS – ARS Nouvelle Aquitaine – Ville de Saint-Jean d'Angély – ANAH – Région Nouvelle Aquitaine – Département Charente Maritime - Hôpital
Budget global	1 500 000 €
Modalité de financement	Prêts et subventions
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> Programme de l'AMO Début des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> Réception du chantier Location des studios Organisation de séminaires universitaires

➤ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Acquisition de l'immeuble	La Semis est propriétaire de l'immeuble	Janvier 2018		60 000 €	
	Présentation d'un programme par l'AMO	Un cabinet AMO travaille sur l'élaboration d'une programmation adaptée à la demande de logement pour les étudiants en médecine	Juin 2019			
	Lacement de la phase travaux	Création d'une résidence de logements et d'un espace dédié à l'organisation de séminaires universitaires.	Mai 2020		1 500 000 €	

Nom de l'action	OPAH RU
Axe de rattachement	HABITAT
Date de signature	08/01/2019
Description générale	<p>L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) vise à conseiller et accompagner les propriétaires dans leur projet de requalification de leur habitat privé ancien. 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.</p> <p>La commune de Saint-Jean d'Angély a souhaité participer financièrement dans le cadre de cette OPAH afin de 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.</p> <p>Les personnes éligibles au dispositif sont : les propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans sous réserve de remplir différentes conditions en terme de revenus et de types de travaux</p> <p>et les propriétaires bailleurs sous réserve également de remplir certaines conditions (type de travaux et occupation du logement après travaux)</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Résorber la vacance • Améliorer la performance énergétique • Créer de l'offre de logement adaptée en cœur de ville
Intervenants	<p>Vals de Saintonge Communauté</p> <p>ANAH – Ville de Saint-Jean d'Angély</p>
Budget global	[Montant € TTC]
Modalité de financement	[financier, modalités]
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • [XX] • [XX] • [XX]
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • [XX] • [XX] • [XX]

➔ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						

CONTENU DE L'ACTION

Nom de l'action	AMENAGEMENT RUE DU PALAIS
Axe de rattachement	ACCESSIBILITE - MOBILITE
Date de signature	
Description générale	<p>Dans le cadre de la politique de revitalisation du centre-ville, la ville de Saint-Jean d'Angély a défini un plan d'actions issu de l'étude sur le positionnement économique du cabinet Cible et Stratégies et des ateliers de concertations avec les acteurs du centre-ville.</p> <p>L'une des actions préconisées est la mise en place d'un maillage doux pour faciliter les déplacements piétons et cycles en ville.</p> <p>La connexion entre la place du champ de foire et le centre-ville apparaît comme une priorité compte tenu des projets municipaux et intercommunaux, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un complexe cinématographique de 3 salles, dont les travaux sont prévus à l'automne 2019, - un établissement thermal dont l'exploitation est envisagée en 2023. <p>Afin de faciliter l'accès des piétons, actuels et futurs, au centre historique et aux commerces, la ville de Saint Jean d'Angély a souhaité améliorer le cheminement entre les rues du Palais, de la Tour Ronde et la Place de l'Hôtel de Ville. Ces cheminements respectant la loi sur les Personnes à Mobilité Réduite seront réalisés de façon à permettre une circulation confortable et aisée des piétons entre les espaces de stationnement et les points de desserte.</p> <p>La rue du Palais sera complètement repensée et élargie notamment grâce à la démolition d'immeuble. Dans cette rue, les piétons et les vélos pourront circuler en toute sécurité, à l'écart de la voie nouvelle, grâce à un aménagement paysager qui participera à l'ambiance générale de ce nouvel espace.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les modes de circulation douces • Connecter les équipements structurants du territoire avec le cœur de ville • Véhiculer une image positive de la ville • Redonner une place à tous les usagers
Intervenants	<p>Ville de Saint-Jean d'Angély</p> <p>EPF Nouvelle Aquitaine – Ville de Saint-Jean d'Angély – Etat (DETR) – Vals de Saintonge Communauté (Contrat de Ruralité) - Région Nouvelle Aquitaine (?) – Département Charente Maritime (attente confirmation Anne)</p>
Budget global	450 000 €
Modalité de financement	Prêts et subventions
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Etude d'aménagement • Dépôts du permis d'aménager et du permis de démolir • Début des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Rues aménagées • Fréquentation, notamment à travers les commerces et l'office de tourisme • Occupation du parking du champs de foire

 CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Etude d'aménagement	Sur les conseils de l'ABF, la ville a lancé une étude sur l'aménagement de la rue du Palais	Juin 2019		20 000 €	

	Acquisition de l'immeuble 22 rue Tour Ronde	L'EPF a acheté l'immeuble 22 rue Tour Ronde qui a vocation à être détruit	Janvier 2019		60 000 €	
	Dépôt des demandes d'urbanisme pour la démolition et les travaux d'aménagement		Octobre 2019			
	Lancement des travaux de démolition et aménagement de la rue	Réalisation du programme d'aménagement	Juin 2020		390 000 €	

Nom de l'action	AIDE AUX COMMERCES
Axe de rattachement	DEV ECO
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	<p>En continuité de l'action menée dans le cadre de l'appel à Projet FISAC, les collectivités Vals de Saintonge Communauté et Ville de Saint-Jean d'Angély ont souhaité mettre en place une aide financière pour aider à l'implantation et/ou la reprise de commerces dans le périmètre du cœur de la ville.</p> <p>L'enveloppe annuelle de l'aide est de 10 000 € à répartir en fonction des demandes. Un règlement d'attribution de l'aide est en cours de rédaction. Les porteurs de projets devront, au préalable, être accompagnés par l'Atelier des Entrepreneurs, pour vérifier l'éligibilité de la demande et de bénéficier d'un accompagnement technique avant de passer devant un jury d'attribution.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre commerciale de centralité • Assurer la pérennité des projets grâce à l'accompagnement de l'ADE • Proposer une offre diversifiée et de proximité
Intervenants	<p>Ville de Saint-Jean d'Angély</p> <p>Vals de Saintonge Communauté</p>
Budget global	10 000 €
Modalité de financement	[financeur, modalités]
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers instruits par l'ADE • Nombre de jury • Consommation de l'enveloppe
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'activités supplémentaires • Nombre de vacance en moins • Diversité de l'offre en cœur de ville

➡ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						

AR PREFECTURE

017-211703475-20190704-2019_07_D2-DE
Regu le 05/07/2019

	Rédaction des documents	Réalisation du dossier de demande de financement et création du règlement d'attribution. Définition des membres du jury et son organisation	Juin 2019		Ingénierie interne, ville et CDC	
	Rédaction d'une convention	La ville devra verser la somme de 10 000 € à la CDC compétente qui se chargera d'étudier l'éligibilité des candidatures et délivrera les montants d'aides financières attribuées.	Septembre 2019		Ingénierie interne, ville et CDC	
	Versement de l'aide	Jusqu'à épuisement de l'enveloppe			10 000 €	