

Convention Cadre Pluriannuelle **Action Cœur de Ville** Ville de Montélimar



Montélimar
Action

**Cœur
de Ville**



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



montélimar
agglomération

Les partenaires financeurs



LE DÉPARTEMENT

Les partenaires locaux



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Drôme





CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE « ACTION CŒUR DE VILLE » VILLE DE MONTELMAR

ENTRE

- La Commune de Montélimar, représentée par son Maire, Monsieur Franck REYNIER,
- La Communauté d'Agglomération de Montélimar, représentée par son Président, Monsieur Franck REYNIER,

Ci-après désignés, les « Collectivités bénéficiaires »,

D'une part

ET

- L'Etat, représenté par Monsieur Éric SPITZ, Préfet de la Drôme,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, représenté par Madame Catherine BARROT, Secrétaire Générale à la Direction Régionale,
- Le groupe Action Logement, représenté par Monsieur Frédéric REYNIER, Président du Comité Régional,
- Le Conseil Départemental de la Drôme, représenté par Madame Marie-Pierre MOUTON, Présidente,

Ci-après désignés, les « Partenaires financeurs »,

D'autre part,

AINSI QUE

- L'EPORA, Etablissement public foncier, représenté par Monsieur Alain KERHARO, Directeur Général,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme, représentée par Monsieur Alain GUIBERT, président,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme, représentée par Monsieur Frédéric REGNIER, Président,

Ci-après désignés, les « autres partenaires locaux »

Il est convenu ce qui suit.

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi.

Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action cœur de ville », engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

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.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Le programme concerne 222 villes bénéficiaires, présentées le 27 mars 2018.

La Commune de Montélimar est bénéficiaire de ce programme. Située au croisement d'axes majeurs de la vallée du Rhône, elle compte aujourd'hui près de 40 000 habitants ; elle enregistre une progression démographique particulièrement importante depuis ces 15 dernières années et constitue un pôle de centralité important à l'intérieur d'un territoire plus large.

Comme de nombreuses villes moyennes, et malgré une dynamique locale spécifique, la ville de Montélimar est impactée par de nombreux facteurs qui transforment son modèle de développement et le fonctionnement de son centre-ville : évolution des mobilités et des modes de vie, transformation numérique, transition énergétique...

Les diagnostics réalisés sur le territoire font apparaître les principales caractéristiques suivantes :

- Un positionnement stratégique, entre Lyon et Marseille, carrefour historique du Sud de la Drôme
- Une progression démographique soutenue depuis 15 ans (taux annuel de 1.2% par an)
- Une commune attractive pour les jeunes actifs (qui représentent 18% de la population), et les retraités
- Un vieillissement de la population
- Une sur représentation des bas revenus en centre-ville,

Les études menées sur le centre-ville ont ainsi mis en évidence les forces et faiblesses spécifiques telles que :

- Une dynamique commerciale en perte de vitesse en centre-ville (taux de vacance de 18,4% en 2015),
- Un potentiel important de bâti disponible public et privé mais un patrimoine dégradé (vacance, insalubrité,...), une paupérisation du centre ancien
- Un déficit de qualification et d'adaptation de l'offre de logements
- Une richesse patrimoniale remarquable, mais une méconnaissance et un déficit de valorisation de ce potentiel (château,...)

Le centre historique possède des atouts certains les élus de la collectivité souhaitent se saisir de ce programme pour apporter des réponses aux **enjeux suivants** :

- Conforter l'attractivité et le rayonnement de Montélimar
- Rendre enviable et habitable son centre-ville
- Réaffirmer son cœur commercial et accompagner la mutation de ce secteur économique
- Renforcer l'attractivité résidentielle, attirer de nouveaux revenus pour créer des activités à plus forte valeur ajoutée
- Penser la ville de demain et intégrer les enjeux de la transition numérique et d'un développement durable

La commune de Montélimar s'est engagée activement dans cette réflexion et a souhaité dès décembre 2016 mener une étude urbaine pour la redynamisation du centre-ville. Cette étude, menée sur l'année 2017 par le cabinet Elan a permis d'alimenter le projet pour le centre-ville qui traduit une vision à moyen et long terme du positionnement de la ville et de ses fonctions de centralité dans les domaines du cadre de vie, du développement économique, de la qualité des aménagements urbains et de l'habitat, de la valorisation du patrimoine,...

Cette action s'inscrit dans un projet partagé de territoire, au regard des enjeux intercommunaux d'urbanisme (révision du PLH en cours, Plui,...), de développement économique et de politique de la ville (3 quartiers prioritaires dont le centre-ville).

Ainsi, pour agir efficacement et durablement et impulser les changements nécessaires à la réussite de ce projet, le cœur de ville de l'agglomération de Montélimar appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, à savoir les collectivités, l'État et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la collectivité pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles peuvent être citées :

Sur le plan opérationnel :

- De nombreux travaux d'aménagement : rue Monnaie Vieille, rue Maurice Meyer, Place Léopold Blanc, Place des Clercs, Musée de la Miniature, Place des Halles, rue Bouverie, place Bouverie, rue Baudina, impasse Baudina, rue Bourgneuf, rue Corneroche, boulevard Meynot, rue Raymond Daujat, Carrefour d'Aygu, parking Aleyrac, rue Malaréac, rue du Mal, place du Mal, rue Peyrouse, place du Marché, place de l'Europe.
- des travaux de réhabilitation d'immeubles et de logements : rue Maurice Meyer, rue Chrétien, rue Cuiratrie / Aleyrac, îlots Coston et Chaumartin, rue Pierre Julien, rue Monnaie Vieille, place du Temple, rue Saint-Martin.

- des travaux de restauration et de mise en sécurité du clocher de la collégiale Sainte Croix,
- la mise en place de la première heure gratuite de stationnement sur l'ensemble des parcs au temps passé dans la périphérie immédiate du centre-ville.

Sur le plan stratégique et prospectif :

Afin d'alimenter sa réflexion, la ville de Montélimar a souhaité mener différentes études finalisées à ce jour : une étude patrimoniale, une étude des gisements fonciers, une étude du marché immobilier et une étude urbaine, qui seront utiles afin d'apporter les bonnes réponses aux difficultés montéliennes.

Le programme s'engage dès 2018, par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans la commune de Montélimar. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES

Les parties s'engagent à faire le maximum afin d'assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'État s'engage
 - à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ;
 - à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés 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'État 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 programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ;
 - à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui pourrait venir en contradiction avec les orientations du projet.

- Les partenaires financeurs s'engagent

- à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets 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.

Action Logement s'engage :

Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes, pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibre de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement. L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au renouvellement de l'offre de logement locative afin de :

- répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
- contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.

Dans ce cadre, Action Logement finance les opérateurs de logement sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeuble, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Action Logement dédie à cet emploi de la PEEC versée par les entreprises (Participation des employeurs à l'effort de construction) la somme de 1,5 Milliards d'euros sur 5 ans, pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissement qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en :

- préfinançant leur portage amont,
- finançant en subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer.

La Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville et de l'agglomération de Montélimar.
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;

- Financer sous forme du Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) (après l'adoption de la loi ELAN)

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville.

La Région Auvergne-Rhône Alpes a mis en place une enveloppe de 45 M€ qui permettra de soutenir d'ici 2020, en complément des dispositifs déjà en place pour ses territoires, les projets des villes retenues dans le cadre de ce nouveau dispositif « action cœur de ville ». Les modalités d'accès aux aides de la Région sont jointes en annexe.

Le Conseil Département de la Drôme mobilise, au titre de son dispositif d'aides aux territoires drômois, l'enveloppe « grandes villes » à hauteur de 5 460 000 € qui permettra de soutenir d'ici 2021 les projets des villes retenues.

Pour la ville de Montélimar, le montant des subventions mobilisables est de 510 000 € par an.

Le Département mobilisera les autres dispositifs de droit commun existants en matière d'habitat (parc public et privé), de développement économique, de conservation du patrimoine, de développement culturel.

Par ailleurs, il poursuivra sa politique de réhabilitation/restructuration des bâtiments départementaux de centre-ville afin d'améliorer les conditions d'accueil des usagers et l'accessibilité aux équipements publics.

- Les partenaires locaux

Les chambres consulaires s'engagent à mobiliser leurs ressources pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'elles auraient préalablement approuvées.

EPORA, établissement Public Foncier d'Etat, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens techniques et financiers visant, notamment, à :

- Mettre en cohérence les périmètres d'étude et de veille foncière de l'EPORA (CEVF ou Convention d'Etudes) sur la collectivité, avec celui retenu pour l'action cœur de ville

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux, aux études de marché nécessaires et à l'étude détaillée des potentialités en matière de logements et de commerces pour la redynamisation du cœur de ville.
- Participer en lien avec les autres financeurs et la ville à l'identification et à la caractérisation des ilots prioritaires à traiter au travers d'études dédiées
- Identifier les modalités de contribution de l'EPORA pour les actions de relogement des ménages et la relocalisation des commerces concernés par les secteurs prioritaires d'intervention
- Réaliser les acquisitions nécessaires, le portage foncier et les travaux nécessaires à la requalification, démolition, dépollution permettant la réalisation des actions de redynamisation conduites par la ville dans le cadre des règles internes de l'EPORA
- Etudier les solutions de portage à moyen et long terme susceptibles de prendre le relais de l'action de l'EPORA, une fois celle-ci achevée

Pour chaque sollicitation d'intervention directe hors études de l'EPORA (portage, travaux, ..), l'accompagnement de l'établissement sera subordonné à la passation de conventions définissant le périmètre et les modalités d'intervention de l'EPORA, validées par le Conseil d'Administration de l'établissement.

Un correspondant unique sera désigné au sein de l'antenne territoriale référente pour piloter l'accompagnement de l'EPORA sur le projet Cœur de ville. Il aura pour mission de mobiliser les moyens nécessaires au sein de l'établissement pour conduire les actions définies conjointement.

ARTICLE 3 – ORGANISATION DES COLLECTIVITES

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, la ville de Montélimar et Montélimar Agglomération s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- Un Directeur de projet : le projet est suivi par une directrice de projet recrutée sous contrat suite à la création du poste dédié au programme Cœur de ville, poste placé sous l'autorité du Maire. Il est par ailleurs positionné sous l'autorité directe de la direction générale des services en lien fonctionnel avec le directeur de cabinet ;
- Une équipe projet mobilisée à ses côtés : une collaboratrice administrative, le directeur général adjoint en charge du volet mobilité stationnement, un directeur cadre de vie pour les travaux d'aménagement, un directeur de la maison de l'économie pour le volet FISAC et commerces, un directeur de l'urbanisme pour le volet habitat et OPAH-RU (Cf. annexe 4 : annuaire des contacts et organigramme)
- Afin de garantir l'ambition, la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre, les actions menées reposeront sur la mutualisation de l'ingénierie des partenaires financiers et techniques qui soutiennent et accompagnent la Ville : services de l'Etat,

ANAH, CDC, Action Logement, Région Auvergne Rhône Alpes, Conseil Départemental, EPORA.

- Une communication du projet adaptée et un suivi de la démarche par la population et les acteurs du territoire sera mise en place par le service communication de la Ville sous la direction du directeur de cabinet.

ARTICLE 4 – COMITE DE PROJET

Le Comité de projet est présidé par le Maire de Montélimar, Président de Montélimar Agglomération.

Le Préfet de la Drôme et/ou le référent départemental de l'État désigné par le Préfet, à savoir la Sous-Préfète de Nyons, y participe nécessairement.

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés.

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

ARTICLE 5 – DURÉE, ÉVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre est signée pour une durée de **6 ans** à savoir jusqu'au **25 septembre 2024**.

Ce délai intègre une **phase d'initialisation** visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville. Au regard des études et diagnostics déjà réalisés, cette phase pourra se dérouler sur une durée de 12 mois afin de permettre l'apport d'expertise externe sur les thématiques développées dans l'article 6.1.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera la seconde phase dite de déploiement.

La **phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022**, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante

qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du Comité de projet, et si nécessaire du Comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

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

ARTICLE 6 – PHASE D'INITIALISATION

6.1. Réalisation du diagnostic

a) Activités

Montélimar a choisi de mener une étude urbaine complète portant sur la redynamisation du centre-ville dès décembre 2016. Cette étude a été menée sur l'année 2017 par le cabinet Elan et portait sur les thématiques suivantes :

- l'élaboration d'un diagnostic et d'une analyse des conditions de l'attractivité du centre-ville
- la mise en œuvre d'un projet urbain autour des thématiques Commerces, mobilité et habitat
- l'élaboration d'une stratégie et la mise en place d'outils de mise en œuvre du projet urbain
- la réalisation d'un carnet de sensibilisation architecturale

La démarche s'est basée dans un premier temps sur la livraison par le cabinet spécialisé de ce diagnostic complet de la situation du centre-ville de Montélimar. Les résultats de cette étude ont été présentés aux habitants en leur offrant la possibilité de consulter le document, dans un espace de concertation dédié, d'avril à mai 2018. 4 ateliers de réflexion ont complété cette démarche et ont permis de recueillir une centaine de propositions.

Cette concertation sur la vision de Montélimar et de son centre-ville à échéance de 20 ans abordait les questions de la mobilité et des infrastructures lourdes à cette échéance, sans occulter les réponses rapides à apporter.

Cette étude proposait également une synthèse des démarches prospectives déjà initiées par la collectivité à savoir, l'étude du patrimoine ancien de Montélimar réalisée en 2016, les études préalables OPAH qui ont notamment conduit la ville à élaborer un contrat de ville pour la période 2015-2020, une étude de marché confiée à EPORA complétée par une analyse des gisements fonciers disponibles (cf. tableau ci-après).

Ces différentes démarches ont ainsi permis de partager les éléments de diagnostics et de proposer les premières orientations stratégiques sur les problématiques

prioritaires à traiter (habitat/commerce/mobilité), qui s'inscrivent pleinement dans les 5 axes développés par le programme Action cœur de Ville.

Toutefois, durant la phase d'initialisation, un travail complémentaire devra être mené pour approfondir les premiers travaux, afin de s'inscrire dans une perspective d'actions, sur les thématiques liées à l'habitat, l'économie de proximité (projet de FISAC, d'OPAH-RU, de SPR), la mobilité et le stationnement, en apportant une vigilance à l'intégration des thématiques transversales que sont : la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

Plus spécifiquement, les parties conviennent que le diagnostic réalisé par Montélimar, comprendra les études suivantes, déjà réalisées (D1 à D2) ou à intervenir (D3 à D6) :

Référence	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
D.1	Etude du patrimoine centre ancien (institut d'urbanisme de Lyon)	2016	5 000 €
D.2	Etude urbaine pour la redynamisation du centre-ville	2016-2017	47 000 €
D.3	Etude stationnement (diagnostic et préconisations)	2018	40 000 €
D.4	Etude préalable à la candidature d'un FISAC Collectif	2019	10 000 €
D.5	Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	2019	30 000 €
D.6	Etude préalable à la définition d'un Site Patrimonial Remarquable	2019	45 000 €
D.7	Projet numérique (validation des usages)	2018-2019	25 000 €

L'avancement de l'élaboration du Diagnostic fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet.

6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

a) Activités

1- La stratégie de projet

La stratégie d'intervention et le programme d'actions qui en découle devra faire l'objet d'un travail collectif et sera soumis au Comité de projet. Elle sera précisée au cours de la phase d'initialisation, et tiendra compte des premières orientations et résultats attendus développés ci-après, issus des travaux de diagnostics déjà engagés et développés dans l'étude préalable (étude Elan).

Celle-ci a en effet posé les fondamentaux du projet urbain dont l'objectif est de répondre aux problématiques de mobilité, économiques et d'habitat, développées ci-après.

EN TERME D'HABITAT

Les principaux éléments de constat sont les suivants :

- Une dégradation du bâti (vacance, insalubrité,...) : Le centre ancien concentre ainsi près de la moitié des logements vacants de la ville de Montélimar, avec des problématiques fortes sur les logements « potentiellement indignes », et les copropriétés très fragiles.
- une paupérisation du centre ancien (le centre de Montélimar présente des niveaux de revenus les plus bas de l'agglomération, nettement inférieur à la moyenne départementale)
- Un déficit de valorisation des espaces publics (présence de la voiture, absence de végétalisation, insécurité,...)
- Un déficit de qualification et d'adaptation de l'offre de logements
- Un potentiel de patrimoine public et privé à réhabiliter
- Une précarité énergétique des ménages à bas revenus

Tenant compte de ces éléments, les problématiques et orientations suivantes sont identifiées :

- Réduire la vacance des logements, rénovation du patrimoine public et privé (en intégrant la dimension énergétique et patrimoniale)
- Diversifier et rendre attractive l'offre de logements en centre-ancien (pour un meilleur rééquilibrage propriétaire bailleur/propriétaire occupant)
- Lutter contre l'insalubrité et dissuader les marchands de sommeil
- Conforter les opérations mixtes sur certains secteurs cibles (logements/artisanat ou autre)
- Attirer une population nouvelle, lutter contre la paupérisation du centre ancien
- Améliorer le cadre architectural et paysager du centre-ville, et les connections du centre « historique » avec les espaces environnants (château, berges du Roubion, gare,...)

Diverses actions ont été menées par la ville, l'agglomération, le département ou par des opérateurs/constructeurs sur la thématique de l'habitat : opérations de réhabilitation du parc privé et public de la ville, requalification d'espaces publics, opérations façades, ...

Une OPAH-RU « Centre-ville de Montélimar » a ainsi été signée avec l'ensemble des partenaires en 2011 et s'est achevée en 2016, sur un périmètre ciblé correspondant à deux secteurs d'intervention (périmètre étendu du centre ancien intra-muros et périmètre étendu correspondant au quartier Fust/Meyer et Aleyrac/Cuiraterie) : 127 logements ont été réhabilités dans le cadre de ce programme, correspondant à un montant de travaux investi de 4 400 000 €, engagés à 70% par des propriétaires bailleurs.

Cet outil a permis notamment de traiter (pour 82% des travaux) des situations d'habitat très dégradé et indigne avec une amélioration de la performance énergétique pour 39 dossiers traités au titre du programme « Habiter mieux ». L'outil OPAH-RU apparaît cependant insuffisant pour traiter le volet « copropriétés » au regard de la complexité des situations et l'incitation à la réhabilitation par l'attribution d'aides n'a pas convaincu certains propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser les travaux. De plus, le dispositif a été mobilisé majoritairement par les propriétaires bailleurs, et des outils sont à étudier pour atteindre un objectif de mixité et répondre

notamment à la demande de jeunes couples, de personnes âgées, sensibles à la proximité des équipements de services.

En complément de cette programmation, de nombreux immeubles ont fait l'objet d'une requalification urbaine, 132 logements ont été créés ou réhabilités par les opérateurs privés, la SDH, Soliha 26 et Montélimar Agglomération Habitat.

A souligner également, l'action engagée par l'agglomération pour encourager les particuliers à la réfection de leurs façades : sur la durée de l'OPAH (de 2011 à 2016), 34 opérations ont été réalisées sur le centre ancien représentant 520 000 Euros de travaux (et 4 818m² de surfaces de façades traitées).

De plus, La ville dispose d'attributs architecturaux remarquables qui permettent de développer une offre différenciée en centre ancien par rapport à la périphérie, dans la mesure où certaines contraintes majeures sont levées (coût, accessibilité,...). Dans ce sens, des partenaires sont à mobiliser tels que la fédération du bâtiment, la Fondation du patrimoine, l'UDAP,...

Ce thème est particulièrement complexe à traiter et doit être appréhendé au regard des dynamiques à l'œuvre sur le territoire dans un périmètre élargi.

Il constitue cependant un levier essentiel, au cœur du programme cœur de ville, par les effets d'entraînement que cette politique génère en terme d'accueil de nouveaux résidents et ressources.

Plusieurs pistes d'actions sont à envisager et nécessitent au préalable la caractérisation et la définition des besoins (étude préalable pour le renouvellement d'une OPAH-Ru). Au regard de la complexité du sujet et tenant compte des résultats obtenus sur les précédents dispositifs, il conviendra de mobiliser les compétences des acteurs sur le sujet. Dans ce sens, l'analyse produite par EPORA doit permettre d'engager les premières réflexions et actions structurantes.

Une action spécifique peut être envisagée avec l'UDAP pour assurer des conditions financières favorables aux travaux de rénovation et de réhabilitation par les propriétaires occupants ou bailleurs (défiscalisation Malraux, label fiscal de la Fondation du Patrimoine), au travers de la mise en œuvre d'une procédure « Site Patrimonial Remarquable ».

EN TERME DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

L'essor de l'économie locale repose à la fois sur le secteur des transports/logistique, de l'entrepôtage, à l'origine du cinquième pôle logistique de la vallée du Rhône, et sur une solide représentation des fonctions de la distribution et du bâtiment, sans oublier la présence des Nougatiers qui font la réputation de la capitale Montilienne. Elle connaît ainsi une dynamique productive sur le territoire, avec l'implantation et le développement d'entreprises phares, pourvoyeuses d'emplois, en périphérie de la ville. Néanmoins, la part des bas revenus est importante et dans ce contexte, l'accès à l'emploi et à la formation, l'amélioration des conditions du développement de l'artisanat et du commerce de proximité constituent des enjeux à prendre en compte dans le projet de ville.

Pour répondre à ces problématiques, la ville enregistre des indicateurs favorables : une forte capacité du territoire à dépenser localement (effet multiplicateur local de l'aire urbaine de Montélimar supérieur à des territoires comparables), une dynamique entrepreneuriale forte ; elle dispose d'atouts tels que la présence de savoir-faire artisanaux largement représentés et des productions de qualité. De plus, si la ville aujourd'hui est une ville « traversée », elle dispose d'un véritable potentiel touristique, sous-exploité à ce jour.

Les principales données issues de l'analyse commerciale en centre-ville nous indiquent :

- Une dynamique commerciale en perte de vitesse (taux de vacance de 18.4% en 2015) : une discontinuité du linéaire commercial, un périmètre qui se réduit et se concentre autour de la rue Pierre Julien et ses axes perpendiculaires ou parallèles importants (rue Quatre Alliances, Sainte Croix, Raymond Daujat, rue Roger Poyol)
- Un déficit de « locomotives » en centre-ville (enseignes nationales)
- La présence de collectifs d'acteurs économiques

Dans ce contexte, le programme Cœur de ville doit permettre d'atteindre les objectifs et les résultats attendus suivants :

- Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de services, générer du flux et améliorer la fréquentation en centre-ville
- Construire une image dynamique, créer une identité commerciale et artisanale différenciante, complémentaire, articulée avec l'offre de périphérie
- Renforcer la compétitivité des entreprises commerciales au regard du développement des nouvelles formes de vente (e-commerce), accompagner la transformation numérique des entreprises
- Agir sur la vacance, valoriser le potentiel commercial du centre et de l'hyper-centre
- Renforcer la dynamique collective (mutualisation des moyens, réseau d'échanges,...)
- Favoriser la consommation locale, s'appuyer sur le levier des circuits-courts et la qualité des productions et savoir-faire locaux pour renforcer la création d'activités à forte valeur ajoutée (implantation d'activités créatives, d'artisanat, sociales et solidaires,...)
- Développer/stimuler le potentiel touristique et culturel pour augmenter la captation de revenus et maintenir/créer des emplois

EN TERME DE MOBILITE

Le centre-ville est un espace circonscrit par des axes de déplacement aux flux routiers importants et comme nombre de villes moyennes, la commune connaît des difficultés liées à l'accessibilité et au stationnement de son centre-ville.

Elle doit ainsi répondre aux problématiques suivantes :

- Capturer les flux vers le centre-ville, faciliter les liaisons entre les différentes entités de la ville

- Renforcer la complémentarité des fonctionnalités entre le centre et la périphérie
- Limiter le recours à la voiture individuelle, fluidifier le trafic

Objectifs poursuivis, résultats attendus :

- Se doter d'une politique « mobilité », développer des solutions de mobilité adaptées aux caractéristiques de la ville
- Proposer/mettre en place une stratégie de stationnement pour réduire les conflits entre le stationnement résidentiel et commercial
- Favoriser les interfaces entre les équipements structurants (musée) et les monuments du centre-ville (centre Nord)
- Faire de la rue Pierre Julien une véritable porte d'entrée de la ville
- Améliorer la circulation piétonne et encourager le recours à des solutions alternatives à la voiture individuelle

L'étude urbaine a permis l'identification des enjeux et le partage des problématiques clés ; les premières orientations décrites ci-dessus, tiennent également compte **de l'environnement urbain, du niveau d'équipements et de services, de la richesse patrimoniale de la ville.**

En ce qui concerne les équipements, la commune accueille les services publics et que son statut de polarité lui confère avec une offre d'équipements conséquents en terme de santé, d'éducation et de culture (lycée, hôpital, clinique, mairie, police, tribunal,...).

La ville de Montélimar peut ainsi compter sur la présence d'équipements structurants (en centre-ville ou à proximité immédiate) et sur son offre culturelle et de loisirs pour renforcer son attractivité. Le château des Adhémar, la médiathèque, l'auditorium, le palais des congrès, les musées et le théâtre en cours de rénovation sont autant d'éléments qui contribuent à la dimension culturelle de la ville.

La ville possède des atouts certains pour offrir un cadre de vie de qualité avec un centre ancien situé entre deux espaces verts importants, que sont le jardin public récemment rénové et les berges du Roubion. Le projet « cœur de ville » consiste à dynamiser le centre ancien dans le respect de son environnement naturel et patrimonial,

Ces éléments doivent contribuer à la singularité de la ville tout en veillant à inscrire Montélimar dans l'avenir et offrir un cadre de vie adapté aux usages d'aujourd'hui et de demain.

L'enjeu pour la ville, comme de nombreuses villes moyennes, consiste à maintenir une fréquentation en centre-ville malgré la migration des populations et de certains services vers la périphérie.

Cette réflexion est à mener dans un contexte de dématérialisation progressive des flux administratifs (Caf, préfecture...) et le projet cœur de ville doit ainsi permettre de soutenir le développement de nouveaux services à la population, aux entreprises et aux associations, en s'appuyant sur la mutualisation de moyens et le développement des nouveaux usages (Fablab, pépinière,...).

Le projet stratégique couvre ainsi de manière transversale les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération de Montélimar :

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Les axes ci-dessus structurent ainsi le plan d'actions prévisionnel présenté en annexe.

L'avancement de l'élaboration du projet fera l'objet de présentations lors de séances du comité de projet.

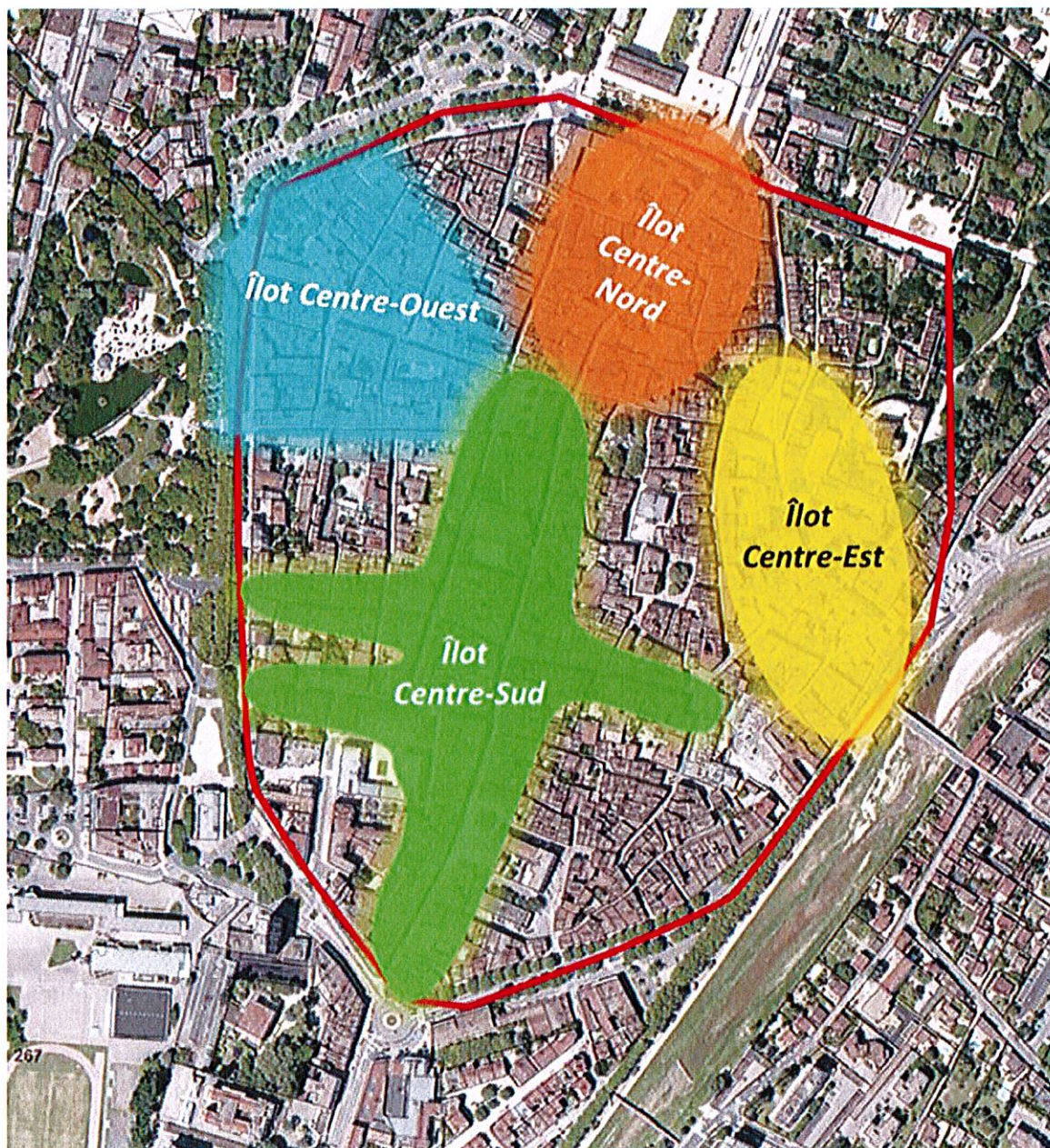
2- Périmètre ORT et secteurs d'intervention :

Le programme s'attachera à articuler différents niveaux d'intervention, liés à un périmètre d'ORT correspondant au périmètre du centre ancien (cf. carte), à la définition de secteurs stratégiques en mutation et à l'intervention ciblée sur des îlots prioritaires au sein de ces secteurs.

Les 4 secteurs stratégiques de mutation ont été identifiés pour redynamiser le centre-ville :

- **Îlot Centre-Nord** : rues Pierre Julien, Sahu, Bourgneuf, Puits Neuf
- **Îlot Centre-Ouest** : rues Saint-Gaucher, du Fossé, Grenouillère, du Sel, du Jeu de Paume, Petit Paris, Quatre Alliances, Allées Provençales
- **Îlot Centre-Sud** : rues Pierre Julien, Sainte-Croix, Emile Loubet, Raymond Daujat, du Chemin Neuf, Peyrouse, Malaréac, Chartrouse, Roger Poyol, Place des Halles, Place du Marché.
- **Îlot Centre-Est** : rues Monnaie Vieille, Saint-Martin, du Fust, du Château, Arc du Pin

Périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire



Périmètre du centre ancien



6.3. Mise en œuvre des actions matures

Les parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourraient être lancées dès la phase d'initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Il s'agit des actions suivantes :

	Réf.	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
AM 1	FA 1	Animation et coordination du programme (recrutement d'une direction de projet)	2018	66 520 €
AM 2	FA 2	Permettre la mobilisation des dispositifs fiscaux pour inciter les investisseurs privés à réhabiliter le bâti en centre ancien : engager une étude préalable à la définition d'un site patrimonial remarquable	2019	45 000€
AM 3	FA 3	Etudes pré-opérationnelles OPAH-RU (validation des objectifs et définition de programmes et outils opérationnels, préalables au conventionnement Anah)	2018-2019	30 000 €
AM 4	FA 5	Conventionnement EPORA (action opérationnelle sur îlots ciblés)	2018	A préciser
AM 5	FA 6	Etudes préalables à un dépôt de candidature à un programme FISAC Collectif Actions collectives	2018	20 000€ (étude) 127 500€(programme d'actions)

AM 6	FA 8	Performance numérique des entreprises commerciales et artisanales : étude de validation des usages et construction d'un cahier des charges pour le déploiement d'une plateforme numérique	2019	25 000€ (validation du cahier des charges) 100 000 € (outil numérique)
AM 7	FA 9	Etude stationnement (diagnostic et préconisations)	2019	40 000 €
AM 8	FA 12	Travaux de qualification urbaine : réaménagement de l'îlot vert	2018/2019	3 000 000€
AM 9	FA 13	Opération façades : aide aux travaux de ravalement et outils d'accompagnement (conseil et information)	2018	70 000€ 15 000 € (animation)
AM 9	FA 16	Travaux de restauration de la collégiale	2019	1 600 000 €
AM 10	FA 20	Parcours du créateur dans l'îlot orange : création d'une pépinière et boutiques éphémères	2018/2019	120 000 € (année 1)

Cf. annexe 6 Fiches actions

6.4. Achèvement de la phase d'initialisation

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillé par le Comité de projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

ARTICLE 7 – PHASE DE DEPLOIEMENT

Cet article sera inséré par avenant à l'issue de la phase d'initialisation.

ARTICLE 8 – SUIVI ET ÉVALUATION

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs communs au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

ARTICLE 8 – TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Convention signée en 9 exemplaires, le 25/09/2018.

Ville de Montélimar Franck REYNIER 	Montélimar Agglomération Franck REYNIER 	État Eric SPITZ 
Maire	Président	Préfet de la Drôme Délégué Anah
Caisse des Dépôts Catherine BARROT 	Action Logement Frédéric REYNIER 	Conseil Départemental de la Drôme Marie-Pierre MOUTON 
Secrétaire Générale à la Direction Régionale	Président du Comité Régional	Présidente
CMA de la Drôme Frédéric REGNIER 	CCI de la Drôme Alain GUIBERT 	EPORA Alain KERHARO 
Président	Président	Directeur Général

ANNEXES

Annexe 1- Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

- Synthèse Etude urbaine Cabinet Elan
- Etude EPORA
- Etude de patrimoine centre ancien de Montélimar
- PLH Plui
- Diagnostic Plan de circulation de Montélimar
- COPIL OPAH

Annexe 2 - Délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2018 concernant la candidature de la Ville au dispositif gouvernemental « Action Cœur de Ville »

Annexe 3 - Plan des périmètres d'intervention

Annexe 4 - Annuaire des contacts et organigramme

Annexe 5 - Plan d'actions (tableau de synthèse)

Annexe 6 - Fiches Actions (pour actions matures 2018-2019)

Annexe 7 - Modalités d'intervention du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes au programme « Action Cœur de Ville »

Envoyé en préfecture le 30/03/2021

Reçu en préfecture le 30/03/2021

Affiché le



ID : 026-212601983-20210325-20210325_100D-DEE