

Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multisites

CONVENTION CADRE CHAPEAU « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »

2023-2024

Pour les communes de Bagnols-sur-Cèze
et Pont-Saint-Esprit



Action Logement

cap Bagnols
construisons + qu'une ville

Pont
Saint-Esprit
D'une rive à l'autre

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, ayant son siège sis 1717 Route d'Avignon, 30200 Bagnols-sur-Cèze représentée par son président, M. Jean-Christian REY en charge du développement du projet de territoire.

La commune de Bagnols-sur-Cèze, ayant son siège place Auguste Mallet, 30200 Bagnols-sur-Cèze représentée par son maire, Monsieur Jean-Yves CHAPELET, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de la délibération du conseil municipal n° 16 en date du 01/04/2021 de l'organe délibérant, à piloter le dispositif « Action cœur de ville ».

La commune de Pont-Saint-Esprit, ayant son siège sis 254, avenue JF Kennedy, 30130 Pont-Saint-Esprit représentée par son maire, Madame Claire LAPEYRONIE, dûment habilitée aux fins des présentes, en vertu de la délibération du conseil municipal n° 16 en date du 01/04/2021 de l'organe délibérant, à piloter le dispositif « Petites Villes de Demain ».

Ci-après dénommées les collectivités « Bénéficiaires »
D'une part,

ET

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du Département du Gard, Jérôme BONET

Ci-après désigné par « L'État »
D'autre part,

AINSI QUE,

La Région Occitanie Pyrénées Méditerranée, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA, dûment autorisée à l'effet des présentes par délibération N°CP/2022-FEVR/12.09 de la commission permanente en date du 18 février 2022.

Ci-après désignée par « la Région »

Le Département du GARD, représenté par sa Présidente, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, dûment autorisée à l'effet des présentes par délibération n°61 en date du 22 octobre 2021.

Ci-après désignée par « le Département »

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction la Banque des territoires, représentée par sa Directrice Régionale Occitanie, Madame Annabelle VIOLLET.

Ci-après désignée par « la Banque des territoires »

L'Etablissement Public Foncier Occitanie, représenté par sa Directrice générale, Madame Sophie LAFENETRE.

Ci-après désigné par « l'Etablissement Public Foncier » ;

Action Logement, représenté par son Directeur Régional, Monsieur François MAGNE.

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le Gouvernement a souhaité que les programmes « Action Cœur de Ville » (ACV) et « Petites Villes de Demain » (PVD) donnent aux élus des communes engagées, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leur projet de territoire.

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018. Parallèlement à ce cadre spécifique, cette démarche s'inscrit également au sein des Contrats territoriaux de Relance et de Transition Ecologique (CRTE).

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires dont l'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser et diversifier le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance, ainsi que pour valoriser le patrimoine urbain de ce territoire, tout en traitant les friches urbaines dans une perspective d'attractivité, de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Elaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, ce dispositif vise à conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par les programmes ACV et PVD qui appellent à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires techniques et financiers du programme.

Suite à l'intégration de Bagnols-sur-Cèze au programme national « Action Cœur de ville » et afin d'engager la phase de déploiement de ce dispositif, une convention-cadre ACV est signée le 8 octobre 2018. En accord avec M. le Maire de Bagnols-sur-Cèze, la commune de Pont-Saint-Esprit a souhaité s'inscrire dans cette démarche et bénéficier de cet outil opérationnel (Denormandie...). Pour cela et en accord avec les services de l'Etat, un arrêté (n°30-2019-07-24-005) portant sur l'homologation de la convention « Action Cœur de Ville » de Bagnols-sur-Cèze en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), intégrant la commune de Pont-Saint-Esprit a été signé le 24 juillet 2019 (sous forme d'une démarche simplifiée).

Ne pouvant avoir qu'une convention ORT par EPCI et afin de bénéficier des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les parties ont souhaité l'engager dans une convention ORT dite « chapeau », permettant d'individualiser les projets de revitalisation des communes signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, intégrées dans le projet de territoire du Gard rhodanien de manière à ce qu'aucune de ces 2 conventions ne puissent modifier, ni remettre en cause le volet territorial et le programme d'actions des 2 parties.

Article 1 - Objet de la convention dite « Chapeau »

Les deux programmes doivent permettre aux centralités concernées d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de services « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, les programmes favorisent l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre ces parties prenantes, au service des dynamiques territoriales.

La présente convention « chapeau » est reconnue comme valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les conventions « Action Cœur de Ville » (ACV) de Bagnols-sur-Cèze et « Petites Villes de Demain » (PVD) de Pont-Saint-Esprit.

Afin d'assurer la mise en œuvre de l'ORT et de la stratégie territoriale portée par la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, la présente convention dite « Chapeau » propose un cadre général tout en définissant définitivement la durée de cette ORT, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

Comme rappelé dans le préambule, chacun des programmes est régi par une convention et un programme d'actions propre détaillé dans chacune de ces conventions.

Article 2 – L’ambition de la Communauté d’Agglomération du Gard rhodanien :

2.1 L’organisation territoriale

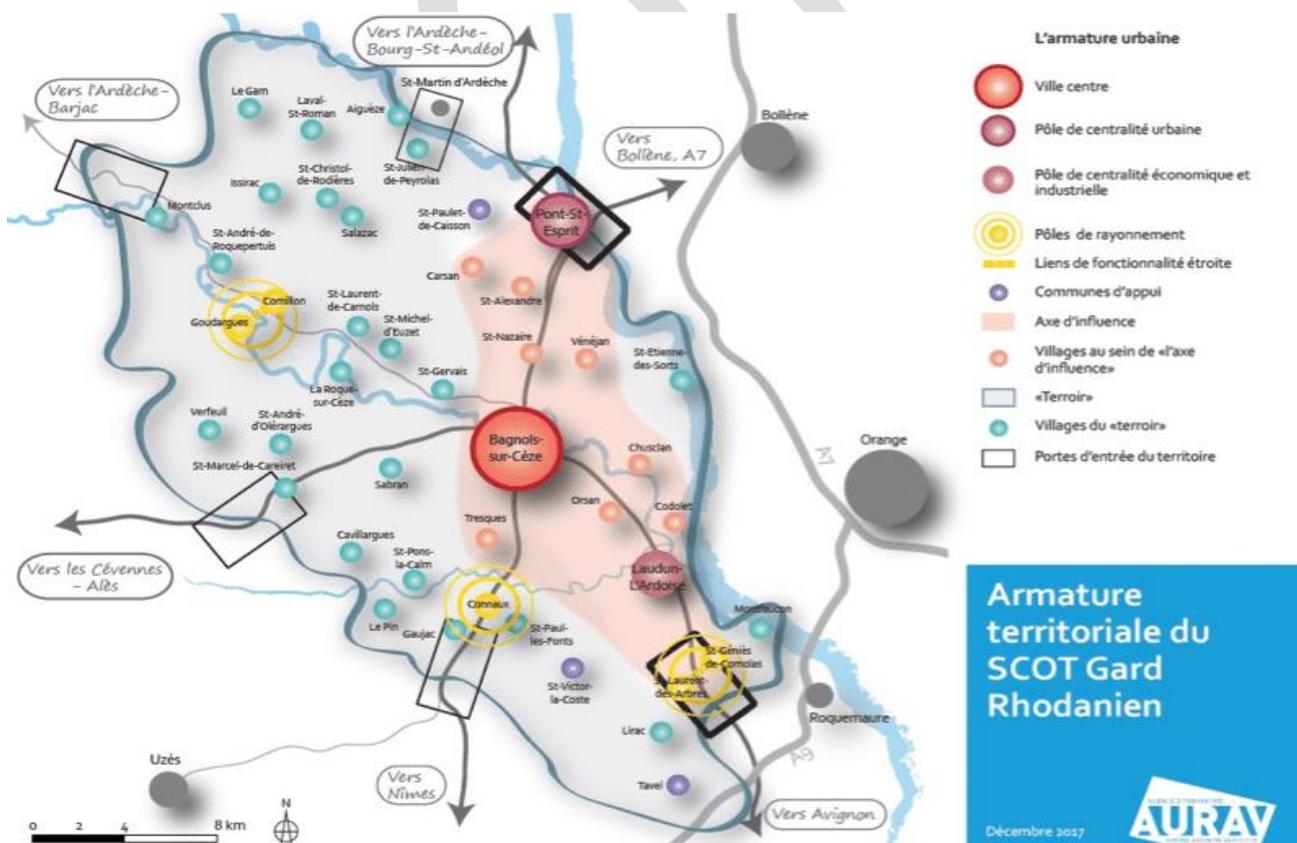
Implantée au cœur d’un des territoires les plus dynamiques de France, l’Agglomération du Gard rhodanien bénéficie d’une situation géographique privilégiée, au carrefour de trois grandes régions (Occitanie, PACA et Auvergne-Rhône-Alpes). Cette localisation exceptionnelle lui confère un rôle de fédérateur inter-territoires, accentué par un riche réseau d’infrastructures efficaces et diversifiées (A7, LGV, Rhône, voie ferrée, RN 86...), permettant de relier facilement Paris (3h30), Lyon (moins de 2h00) et les métropoles de Marseille et de Montpellier (1h15).

Second bassin industriel de la Région Occitanie (derrière Toulouse), le Gard rhodanien, 26 000 emplois (+ 25 000 emplois côté Tricastin), offre des ressources et opportunités professionnelles dans les domaines du tourisme, de l’agriculture, de l’innovation et de l’énergie (sites de Marcoux et du Tricastin).

Le territoire est une destination touristique et culturelle majeure en Europe de l’Ouest, dans un réseau de villes d’intérêt (Avignon, Orange, Montélimar), toutes situées à 30 minutes de la ville-centre.

Cette agglomération multipolaire de 44 communes pour 74 645 habitants (organisée autour de 3 pôles urbains : Pont-Saint-Esprit au nord agissant comme porte d’entrée patrimoniale, Bagnols-sur-Cèze, troisième ville du Gard située en cœur de l’agglomération et Laudun-l’Ardoise, pôle industriel au sud du territoire) concentre des réalités territoriales parfois différentes. Cette diversité est source de complémentarités et de richesses, mais ne doit pas occulter le fait que l’agglomération du Gard rhodanien est également exposée à des fragilités et des défis majeurs à relever : mono-spécialisation de l’économie, vieillissement de la population, disparités territoriales, risques naturels...

Ainsi, certaines communes connaissent des signes de fragilisation et/ou de dévitalisation conduisant, notamment, à l’accentuation des phénomènes d’étalement urbain et de périurbanisation, principalement dans les villages proches de Bagnols-sur-Cèze ou de Pont-Saint-Esprit.



2.2 Le projet de territoire

L'agglomération du Gard rhodanien a formalisé un nouveau projet de territoire pour les six années à venir, afin de disposer d'une feuille route, d'affirmer son identité et renforcer son attractivité.

2.1.1 Les ambitions du territoire du Gard rhodanien

Le projet de territoire s'est construit dans le respect des histoires communales et intercommunales qui viennent servir un destin commun, décliné en 4 points cardinaux :

Un territoire qui se développe dans les limites de ses ressources : La qualité de l'environnement et de notre cadre de vie représente notre chance autant que notre vulnérabilité. Se développer dans les limites et le respect de nos ressources naturelles, s'accompagne d'un engagement continu au service des sols et d'une eau de qualité, ainsi que dans la lutte et l'adaptation face aux dérèglements climatiques.

Un territoire mobilisé au service d'une qualité de vie attractive : Notre territoire et ses habitants aspirent à une haute qualité de vie à l'échelle de chacune de nos communes. Cette notion de qualité de vie est complexe, protéiforme et évolue au fil des années en fonction de nos nouveaux besoins. Elle renvoie aux enjeux de préservation de l'environnement et de biodiversité, et aussi aux enjeux de santé, d'accès à l'emploi et à la formation, de mobilité, de services à la personne ou encore de commerces de proximité. Nous devons décider de nouvelles politiques publiques de services ou d'équipements structurants et investir ainsi pour l'avenir.

Un territoire qui prend soin de chacun, à tous les âges de la vie : Prendre soin de soi et des autres, permettre à chacun de se sentir bien, de vivre bien est une exigence de tous les instants. Nous savons pouvoir compter sur la force et la diversité d'un tissu associatif reconnu à l'échelle du Gard rhodanien et de nos communes. Les sentiments de bien-être, de sécurité ou encore d'épanouissement individuel et collectif doivent être perçus à tous les âges, et notamment pour nos aînés, nos jeunes enfants ou encore les personnes vulnérables. La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien veut être la garante de ce territoire qui prend soin de chacune et de chacun, dans l'inclusion environnementale, économique et sociale.

Un territoire accompagnateur d'un renouveau économique : Indissociable de la qualité de vie des habitants, l'économie de notre territoire doit permettre la création et la diversification d'emplois locaux au bénéfice du plus grand nombre. Nous sommes, ici, fiers de nos filières économiques, historiques et de mobiliser à conjuguer l'innovation au service des emplois de demain vers l'excellence sociale et environnementale.

2.1.2 Le plan d'actions

La stratégie du territoire du Gard rhodanien ainsi définie, se décline en cinq orientations stratégiques. Celles-ci sont présentées de manière à rappeler les éléments clés de notre territoire et à pointer les leviers d'actions identifiés pour l'agglomération du Gard rhodanien.

Orientation 1 : Environnement et écologie

- Protéger l'eau, la faune et la flore en limitant les pollutions et les prélèvements abusifs :
 - o *Création de bassins de rétention selon les préconisations du zonage pluvial,*
 - o *Déconstruction, construction/création ou extension de stations d'épuration,*
 - o *Création de nouveaux forages, de maillages, d'opérations d'amélioration de la qualité de l'eau afin de répondre aux besoins en eau potable du territoire.*

- Réduire l'empreinte carbone et la facture énergétique du territoire :
 - o *Réalisation d'une thermographie aérienne avec mise en place d'un guichet pour accompagner les usagers dans leurs projets de rénovation énergétique,*
 - o *Programme de rénovation énergétique et thermique des bâtiments publics et des réseaux d'éclairage public,*
 - o *Mener une réflexion sur la possible implantation de l'hydrogène sur le territoire,*
 - o *Etudier la mise en place de nouvelles filières émergentes d'énergies renouvelables,*
 - o *Déployer un programme territorial de développement du photovoltaïque,*
 - o *Désimperméabiliser les sols.*

- Limiter la production de déchets et les valoriser sur le territoire :
 - o *Initier une démarche d'économie circulaire et d'EIT sur le territoire,*

- *Elaborer le nouveau Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA 2022-2027),*
 - *Mise en place de la Redevance Incitative,*
 - *Mise en conformité et réhabilitation des déchetteries,*
 - *Aménager des sites de stockage et de recyclage des déchets verts,*
 - *Développer les solutions de valorisation des déchets : compostage, méthanisation, recyclage...*
 - *Accompagner les communes dans la réduction du gaspillage alimentaire dans les cantines scolaires,*
 - *Développer l'économie circulaire et les circuits courts,*
 - *Lancement d'une étude sur l'opportunité de traiter les déchets sur un rayon de 50 km et construire, sur le territoire, une unité de valorisation des déchets produisant de l'énergie afin de produire de l'hydrogène vert.*
- Accompagner l'agriculture dans les nouvelles contraintes climatiques :
 - *Identifier et mobiliser le foncier disponible pour développer une production agricole «nourricière» et soutenir l'installation.*

Orientation 2 : Qualité de vie et de services

- Soutenir la vitalité des communes rurales :
 - *Destruction, construction, extension, acquisition d'équipements publics type cantine, école, mairie, siège aggro, structure d'accueil jeunes enfants, salle polyvalente, commerces multi services...*
 - *Rénovation, sécurisation de voies routières.*
- Développer la qualité de vie :
 - *Diverses opérations dans le cadre du NPNRU des Escanaux et l'ORT Cœur de Ville : aménagement de site, requalification de places, reconversion friche commerciale,*
 - *Création de logements communaux,*
 - *Numérisation des actes, connexion fibre, dispositif de vidéosurveillance.*
- Offrir à tous les moyens de s'épanouir sur le territoire avec la création d'équipements culturels, touristiques et de loisirs pour tous :
 - *Rénovation/reconversion, extension, construction de salle de spectacle, maison des associations, skate parc, aire de jeux, caserne des pompiers, gendarmerie, équipement nautique, musée, mémorial Harkis Rénovation, restauration et entretien du patrimoine bâti.*
- Accompagner le vieillissement de la population et des personnes en situation de handicap :
 - *Construction de maisons en partage,*
 - *Accompagner les démarches pour le maintien à domicile.*
- Garantir à tous un accès à des soins médicaux de qualité :
 - *Création de maisons de santé, téléconsultation.*
- Accueillir et protéger les plus fragiles :
 - *Soutenir l'accompagnement et la prise en charge des victimes de violences conjugales : RESAVI.*
- Pérennisation des actions et aides financières en faveur du logement social sous forme de garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux sur le territoire communautaire.

Orientation 3 : Mobilités et déplacements :

- Faciliter les connexions et les déplacements inter-villes et recréer des centralités attractives :
 - *Aménagement d'une passerelle modes doux pour dédoubler le pont de Cèze,*
 - *Création et déploiement de voiries favorisant les mobilités douces,*
 - *Déploiement plan cyclable.*
- Promouvoir des mobilités propres et limiter les déplacements :

- Développer les véhicules propres dans les flottes de véhicules professionnels publics et privés,
 - Développer les espaces de Coworking,
 - Formations de sensibilisation à la mobilité électrique.
- Faciliter les déplacements / la mobilité sur le territoire et vers l'extérieur :
 - Développer les PEM dans le cadre de la réouverture de la rive droite du Rhône au trafic voyageurs,
 - Création d'une halte fluviale à St-Etienne-des-Sorts,
 - Mise en place de navettes gratuites sur les villes de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit.

Orientation 4 : Economie et emploi :

- Développer l'offre de formation, en cohérence avec les besoins du territoire :
 - Former pour maintenir et développer les compétences et les qualifications.
- Accompagner les porteurs de projets et la création d'entreprises et d'emplois :
 - Soutenir et développer les filières existantes,
 - Accueillir et accompagner les acteurs économiques par l'intermédiaire de l'Office des Entreprises,
 - Assurer une couverture numérique de qualité sur l'ensemble du territoire,
 - Attirer les entreprises sur le territoire par un marketing territorial et une démarche foncière,
 - Développer une plateforme logistique multimodale innovante en réhabilitant une friche industrielle,
 - Soutenir l'insertion professionnelle par l'emploi.
- Soutenir l'expérimentation et l'innovation des entreprises du territoire :
 - Développer la notoriété de la Cleantech Vallée,
 - Mise en place d'un programme d'accélération de croissance pour les startups et entreprises matures,
 - Développer de nouvelles zones d'activité économique,
 - Etendre les activités de traitement et de valorisation des matières et déchets d'origine nucléaire.
- Soutenir la structuration de filières agro-alimentaires locales :
 - Mise en place d'une démarche d'innovation pour accompagner l'agriculture dans sa transformation écologique,
 - Animer le déploiement de l'économie circulaire sur le territoire.
- Développer un tourisme durable :
 - Création de réseaux de sentiers VTT, pédestre, ...
 - Promouvoir le patrimoine touristique : romanité, plus beaux villages de France, cascades du Sautadet, musées, ...
 - Création d'une application mobile Provence Occitane : information touristique,
 - Inscription dans la démarche de labélisation Ville et Pays d'Art et d'Histoire.

Orientation 5 : Gouvernance et citoyenneté :

- Créer une gouvernance politique et citoyenne :
 - Accompagner la création d'un conseil de développement ou autres formes de participation citoyenne,
 - Développer la concertation et l'information citoyenne par la création d'outils adaptés : plateforme participative, boîtes à idées, référendum numérique...
 - Soutenir et accompagner les démarches citoyennes dans les Quartiers Politique de la Ville,
 - Faciliter la mise en place d'ateliers participatifs de la jeunesse.
- Faciliter les mutualisations entre les collectivités :
 - Développer un schéma de mutualisation et faciliter la création de services communs,
 - Etudier l'opportunité de la création d'un Hôtel d'Agglomération,

- *Faciliter la coopération entre les communes ainsi que les relations entre agglomération et communes.*

L'agglomération porte, depuis 2013, une politique de fonds de concours à destination des communes membres. Cette aide permet de soutenir des projets en investissement qui participent à la vitalité et l'attractivité des communes du territoire.

Article 3 – Animation et modalités d'accompagnement en ingénierie

Afin d'assurer l'ordonnancement général du projet et le pilotage efficace des programmes « Action Cœur de Ville » (ACV) et « Petites Villes de demain » (PVD), les collectivités s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- Les modalités d'accompagnement en ingénierie pour le programme « Action Cœur de Ville » (ACV) de Bagnols-sur-Cèze ont été définies dans la convention-cadre.
 - *Un chef de projet est dédié et affecté à la coordination et au suivi du programme depuis le lancement du programme.*
- La chefferie de projet dédiée au programme « Petites Villes de demain » (PVD) est portée directement par la commune de Pont-Saint-Esprit. Celle-ci assurera le cofinancement sur le reste à charge à hauteur de 25 %.
 - *Le chef de projet, initialement en place lors de l'AMI Centre-Bourg, a été maintenu et conforté dans ses missions.*

Les missions de ces référents sont, entre autres :

- Assurer le rôle de coordinateur et animateur de la stratégie globale de redynamisation de la commune de Bagnols-sur-Cèze en déclinant le plan d'actions de la convention « Action Cœur de Ville » (ACV),
- Organiser, coordonner et suivre la gouvernance du dispositif « Petites Villes de Demain » de la commune de Pont-Saint-Esprit,
- Assurer le suivi des dispositifs opérationnel OPAH-RU...
- Mobiliser les partenaires des deux programmes.

Pour rappel, les postes de chefs de projet ACV/PVD sont cofinancés à hauteur de 75 % maximum du coût annuel du poste (maximum 55 000 € HT, en cas d'engagement d'une OPAH-RU), sollicités auprès de la Banque des territoires, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoire (ANCT) et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

En parallèle, chaque ville a mis en place une équipe projet opérationnelle présentée dans les conventions cadre des dispositifs « Action Cœur de Ville » (ACV) et « Petites Villes de demain » (PVD).

Article 4 – Gouvernance du programme de l'ORT

La gouvernance de l'ORT est assurée selon les modalités de chaque convention de programme (ACV et PVD). La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien assurera une gouvernance « de coordination » des différents dispositifs de revitalisation du territoire et veillera à la cohérence et à la complémentarité des projets de revitalisation portés par Bagnols-sur-Cèze au travers du programme « Action Cœur de Ville » et Pont-Saint-Esprit au travers du dispositif « Petites Villes de Demain ». La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, en lien avec les communes lauréates des programmes mentionnés ci-dessus, assurera l'articulation et la convergence des objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

Le pilotage de l'ORT est assuré par secteur d'intervention communal au niveau local selon les modalités définies dans chaque convention de programme « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

En complémentarité, chaque commune conserve une gouvernance propre au sein d'un comité de projet local (COPRO) décrit au sein des conventions cadres « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes Demain ».

Cet organe de pilotage vise à valider les orientations, à suivre l'état d'avancement de l'opération et valide les

modifications qui pourront, le cas échéant, faire l'objet d'avenant. Un comité de pilotage local est possible et de l'ordre du jour le permet.

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, en lien avec chacune des communes lauréates des programmes, est pleinement associée à l'organe de pilotage locale.

Ce comité de pilotage local se réunit à minima une fois par an. Chaque COPRO est composé d'un représentant de l'EPCI, du maire de la commune, de l'Etat ou de son représentant et des partenaires financiers, techniques et institutionnels. Il s'appuiera sur un comité technique (COTECH) et une équipe projet dédiée comme décrit dans les conventions cadres.

Parallèlement à ces comités locaux, un comité stratégique de l'ORT présentera les opérations ayant disposé des outils juridiques de l'ORT selon le tableau en pièce jointe (annexe n°4). Il sera supervisé par la coprésidence de l'EPCI et des communes signataires, en présence du représentant de l'État du département. Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, en amont des comités de projet « Action Cœur de Ville » ou des comités de pilotage « Petites Villes de Demain ».

Evaluation :

Une évaluation finale du dispositif d'ORT sera réalisée à l'horizon 2028 et s'appuiera sur les évaluations des conventions « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain », où il sera l'occasion de présenter : les actions ayant bénéficiées des outils ORT et les évaluations des conventions ACV et PVD.

Article 5 – Durée de la convention et publicité

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans à partir de sa signature, soit jusqu'en 2028 afin de maintenir les effets juridiques en place. Cette durée s'applique à tous les volets territoriaux de l'ORT du Gard rhodanien, soit celui de la commune de Pont-Saint-Esprit au travers du dispositif « Petites Villes de Demain » (PVD), mais également au volet territorial « Action Cœur de Ville » (ACV) de la commune de Bagnols-sur-Cèze. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne au niveau local et par l'ANCT.

Nb : La signature de la présente convention dite « chapeau », annule et remplace la durée de l'ORT fixée dans l'article n°1 de la convention-cadre PVD de la commune de Pont-Saint-Esprit.

Article 6 – Périmètre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)

Les communes concernées sont :

- La commune de Bagnols-sur-Cèze pour son périmètre ORT défini dans la convention « Action Cœur de Ville » (ACV),
- La commune de Pont-Saint-Esprit pour son périmètre d'ORT défini précédemment et conforté dans la convention-cadre « Petites Villes de Demain » (PVD).

NB : Les périmètres ORT sont arrêtés sur chacune des communes et joints en annexe 1 à la présente convention

Article 7 – Modification de la convention

La présente convention peut être modifiée par avenant après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une nouvelle commune à l'Opération de Revitalisation du Territoire. La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

Article 7 – Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention « chapeau ».

Article 9 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse, et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose.

En cas d'échec d'une solution amiable, les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Nîmes.

Sommaire des annexes

Annexe 1 – Secteurs d'intervention de l'ORT de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit.

Annexe 2 – Convention ACV – volet applicable à la commune de Bagnols-sur-Cèze.

Annexe 3 – Convention PVD – volet applicable à la commune de Pont-Saint-Esprit.

Annexe 4 – Tableau des outils ORT.

Annexe 5 – Convention OPAH-RU de Bagnols-sur-Cèze.

Annexe 6 – Convention OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit.



Signé à XXXX le, XX/XX/2023

par :

L'État , représenté par le préfet du Gard, Monsieur Jérôme BONET	La Région , représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA
Le Département , représenté par sa Présidente, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT	La Banque des Territoires , représentée par sa Directrice Régionale Occitanie, Madame Annabelle VIOLETT
La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien , représenté par son Président, Monsieur Jean-Christian REY	La commune de Bagnols-sur-Cèze , représenté par son maire, Monsieur Jean-Yves CHAPELET
La commune de Pont-Saint-Esprit , représentée par son maire, Madame Claire LAPEYRONIE	Action logement , représenté par son Directeur Régional, Monsieur François MAGNE
L'Etablissement Public Foncier Occitanie , représenté par sa Directrice Générale, Madame Sophie LAFENETRE	9

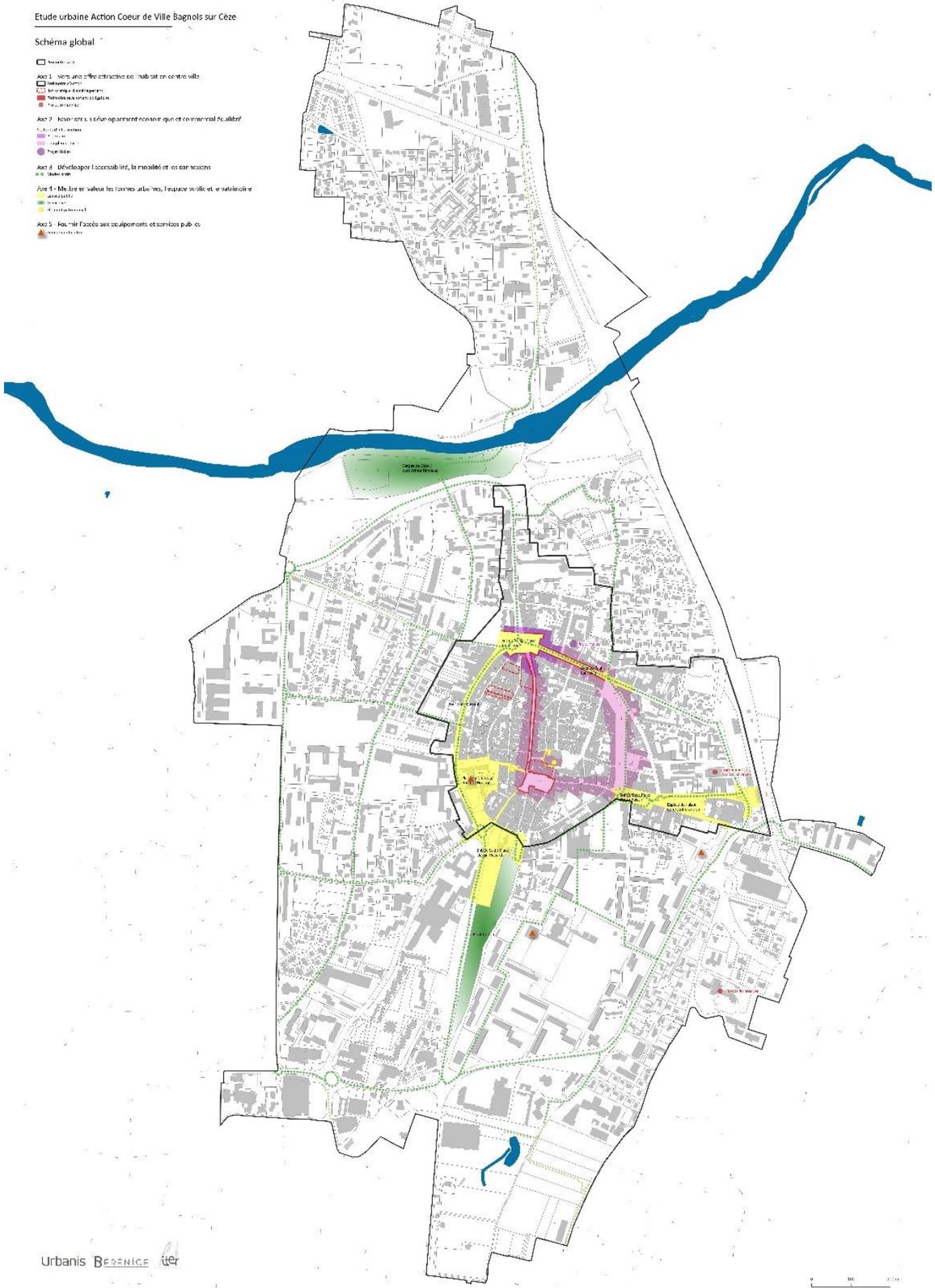


Annexe n°1 : Secteur d'intervention de l'ORT et actions spatialisées de Bagnols sur Cèze

Etude urbaine Action Coeur de Ville Bagnols sur Cèze

Schéma global

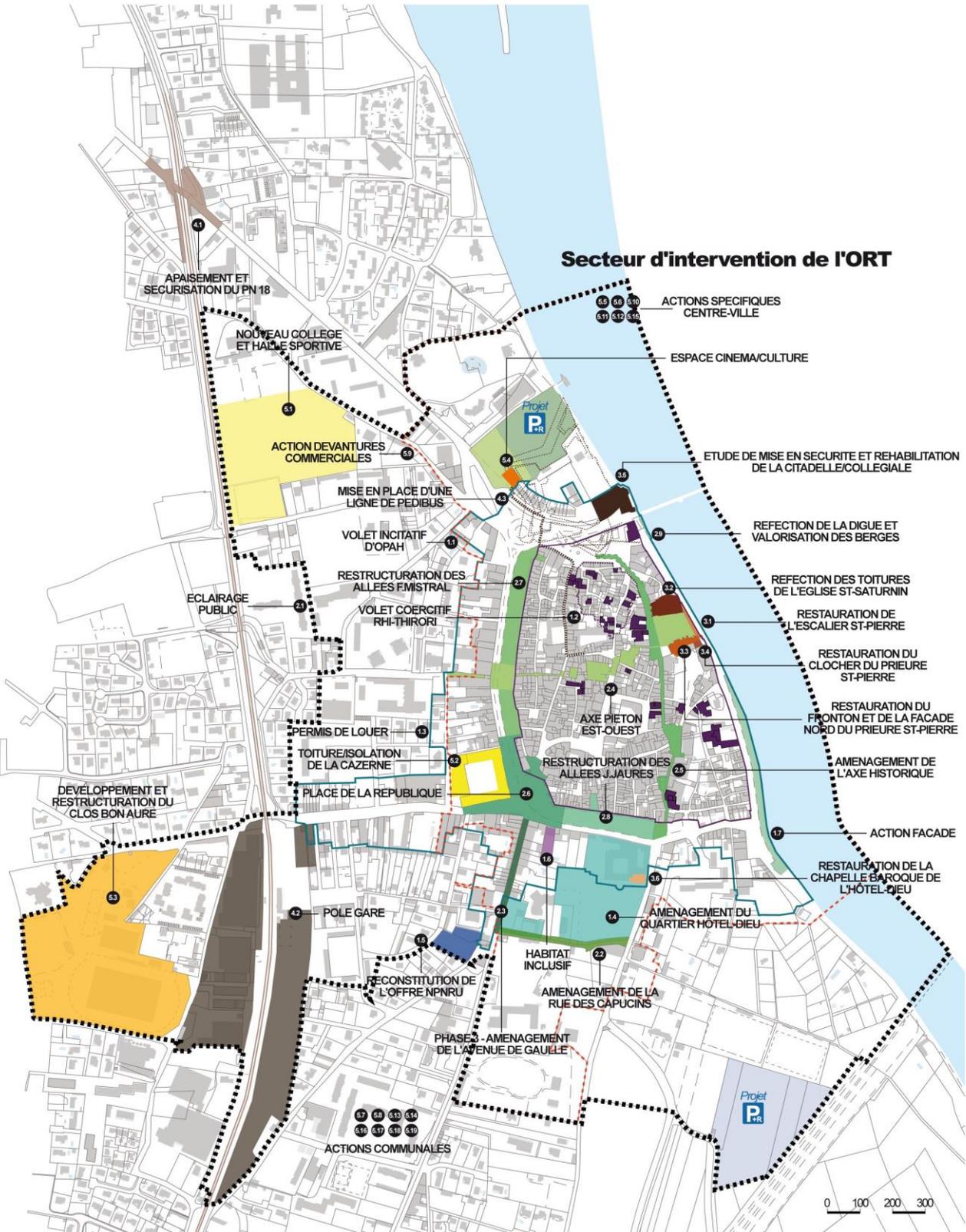
- Vignettes
- Axe 1 - Mettre en évidence l'attractivité du habitat en centre ville
- Axe 2 - Favoriser le développement
- Axe 3 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 4 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les services
- Axe 5 - Favoriser l'accès aux équipements et services publics



Secteur d'intervention de l'ORT et actions spatialisées de Pont-Saint-Esprit



"Petites Villes de Demain" Secteur d'intervention de l'ORT Commune de Pont-Saint-Esprit



Annexe n°2 : Convention ACV – Volet applicable à la commune de Bagnols-sur-Cèze.

PROJET





Annexe n°3 : Convention PVD – Volet applicable à la commune de Font-Saint-Espirit

PROJET



PROJET



Annexe n°4 : Tableau synthétique des outils de l'ORT

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Agences d'urbanisme	Les agences d'urbanisme peuvent apporter une ingénierie.	Commune	Facultatif	- Article 205 loi Climat et résilience. - Article 132-6 du Code de l'urbanisme.
Établissement public foncier (EPF) d'État	Le périmètre d'un EPF d'État peut être étendu par décret au territoire d'une commune ou EPCI sous certaines conditions.	EPCI	Facultatif	- Article 112 de la loi 3DS. - Article L. 321-2 du Code de l'urbanisme.
Services publics	En cas de fermeture ou de déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité ou d'un EPCI, le chargé d'une mission de service public située dans le périmètre de l'opération, le maire ou le président de l'EPCI est instruit des informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement au moins six mois avant la date prévue et est informé des mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme.	Commune	Obligatoire	- Article 159 de la loi ÉLAN. - Article 2255-1 du Code général des collectivités territoriales.
Prêts de la banque des territoires	Les communes ou EPCI signataires d'une ORT peuvent bénéficier d'une offre de prêts pour mettre en œuvre leurs projets de revitalisation.	Commune	Facultatif	- Article L. 300-8 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Dispositif « Denormandie dans l'ancien »	Le dispositif Denormandie est une aide fiscale apportée dans le cadre d'un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé. Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans certaines zones pour le mettre en location par la suite.	Commune	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article 226 de la loi de Finances 2019. - Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019. - Arrêté du 26 mars 2019. - Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt. - Article 199 novovicies du Code général des impôts.
OPAH / OPAH-RU	Sous certaines conditions, l'ORT peut valoir Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) afin de lui permettre de bénéficier de ses effets juridiques, comme par exemple l'accès aux aides de l'ANAH.	Les secteurs d'intervention de l'ORT remplissant les conditions et les modalités d'une OPAH ou OPAH-RU.	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation. - Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation.
Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens	Un abattement est applicable sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres délimités dans les conventions d'ORT.	Secteur d'intervention	Obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Article 150 VE du Code général des impôts.
Dispositif d'intervention immobilière et foncière	L'ANAH peut subventionner des opérateurs dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final. La DIIF est susceptible d'être mise en œuvre dans le cadre des ORT.	Secteurs d'intervention de l'ORT ou secteurs OPAH	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article R. 21-12 du Code de la construction et de l'habitation. - Décret du 22 mai 2019. - Instructions du 22 janvier 2021.



Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Vente d'immeuble à rénover	Ce dispositif permet à certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) d'être éligibles aux aides de l'ANAH quand elles mènent un projet de vente d'immeuble à rénover alors que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement.	Secteurs d'intervention de l'ORT ou secteurs OPAH	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. - Articles R. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. - Article R. 321-12 du Code de la construction et de l'habitation détaillant les subventions apportées par l'ANAH. - Décret du 22 mai 2019 - Instructions du 22 janvier 2021.
Biens sans maître	Une convention ORT peut uniquement agir dans le cas de biens sans maître issus d'une succession et non de biens sans maître issus de propriétaire inconnu. Dans le cadre d'une convention ORT, le délai de 30 ans avant qu'une commune puisse acquérir un bien sans maître est ramené à 10 ans.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article L. 3211-5 (V) du Code général de la propriété des personnes publiques. - Ordonnance n° 2016-1255 du 28 septembre 2016 - art. 11 (VD).
Biens en état d'abandon manifeste	Dans le périmètre de l'ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Une fois ce constat effectué, la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être engagée par le maire de la commune.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 160 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 modifie le Code général des collectivités territoriales. - Articles L. 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Encadrement des baux commerciaux	Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial conclus après la signature de la convention d'ORT ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.	Centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, et centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Chapitre V du titre IV du livre I^{er} du Code de commerce relatif au bail commercial. - Article L. 303-2 (III) du Code de la construction et de l'habitation.
Interdiction ciblée de travaux	Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.	Centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, et centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Chapitre V du titre IV du livre I^{er} du Code de commerce relatif au bail commercial. - Article L. 303-2 (III) du Code de la construction et de l'habitation.
Permis d'aménager multisite	Ce dispositif permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multisite, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article 157 (IV) de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018. - Article 112 de la loi 3DS du 21 février 2022.
Droit d'innover	Les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le secteur d'intervention d'une ORT peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - II de l'article 88 de la loi LCAP du 7 juillet 2016. - Article 423-1 du Code de l'urbanisme.



Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT	La PIORT vise à faciliter la réalisation d'ORT via une seule procédure de mise en compatibilité des documents de planification dont l'évolution est nécessaire pour réaliser l'ORT.	L'outil peut être mobilisé sur les secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme. - Articles R. 300-15 à R. 300-27 du Code de l'urbanisme. - Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation alinéa 10.
Dérogations à l'application de certaines règles du PLU	La loi Climat et résilience du 22 août 2021 ouvre la possibilité d'établir des dérogations à l'application de certaines règles du Plan local d'urbanisme dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'ORT.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article L. 152-6 du Code de l'urbanisme.
Simplification des projets d'implantation en centre-ville	Afin de favoriser le retour des commerces en centre-ville, l'ORT peut exempter d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les commerces qui s'implantent dans un secteur d'intervention qui inclut un centre-ville identifié par la convention ORT et qui engendre une artificialisation des sols.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Articles L. 752-1-1 et L. 752-2 (IV) du Code de commerce.
Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT	Le préfet peut suspendre par arrêté l'instruction en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.	Hors secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019. - Article L. 752-1-2 du Code de commerce. - Article R. 752-29-9 du Code de commerce. - Article R. 423-36-1 du Code de l'urbanisme. - Circulaire du 31 octobre 2019. - Circulaire du 24 août 2020. - Décision n° 2019-830 Question prioritaire de constitutionnalité du 12 mars 2020.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Exonération de taxes pour les PME	Les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent, après délibération, exonérer partiellement ou totalement de Cotisation foncière des entreprises (CFE) les établissements exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une Zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV). Ce dispositif se termine le 31 décembre 2023, et pour une application en 2023, les délibérations instituant les exonérations devaient être prises avant le 1er octobre 2022.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article 111 de la loi de Finances pour 2020. - Article 1464 F modifié par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 111. - Article 1639 A bis du Code général des impôts. - Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation.
Renforcement du DPU	L'ORT permet deux apports majeurs : - Consolider très fortement la justification de l'instauration de ce droit. Le déclenchement par la collectivité de la préemption peut faire l'objet de recours juridiques en remettant en cause l'instauration du droit par un manque de motivation. L'ORT vient justifier une intervention d'une collectivité sur son centre-ville et donc l'instauration du DPU. - Déléguer le droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerce à un opérateur.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation. - Article L. 211-4 du Code de l'urbanisme. - Article R. 211-1 du Code de l'urbanisme. - Article L. 214-1-1 du Code de l'urbanisme.
Limitation de l'artificialisation des sols	Une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre que le projet respecte ces trois critères : - Le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat. - Le projet répond aux besoins du territoire. - Le projet se situe au sein du secteur d'intervention d'une ORT. (Décret n° 2022-1312 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols).	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article 215 de la loi Climat et résilience. - Article L. 752-6 du Code de commerce.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité	<p>Lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'État dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'EPCI, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.</p> <p>Décret n° 2022-1639 du 22 décembre 2022 précisant les modalités de mise en demeure de travaux de réhabilitation de locaux, terrains ou équipements dans les zones d'activité économique.</p>	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	<ul style="list-style-type: none"> - Article L. 300-8 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.



Annexe n°5 : Convention OPAH-RU de Bagnols-sur-Cèze.

PROJET





Annexe n°6 : Convention OPAH-RU de Pont-Saint-Espirit

PROJET

