



## AVENANT DE PROJET ACV 2023-2026

### A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

#### DE BAGNOLS-SUR-CEZE



## ENTRE

- La Commune de Bagnols-sur-Cèze représentée par son maire Jean-Yves CHAPELET ;
- La Communauté d'agglomération du Gard rhodanien représentée par son président Jean-Christian REY.

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

## ET

- L'Etat représenté par le Préfet du Gard, Jérôme BONET,
- La Banque des Territoires représentée par sa directrice régionale, Annabelle VIOLETT,
- Le groupe Action Logement représenté par son directeur régional, Francois MAGNE,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le préfet du Gard, Jérôme BONET,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par le préfet du Gard, Jérôme BONET,
- Le Conseil régional Occitanie, représentée par sa présidente, Carole DELGA,
- Le Conseil départemental du Gard, représentée par sa présidente, Françoise LAURENT-PERRIGOT,
- L'Etablissement Public Foncier Occitanie représenté par sa directrice générale Occitanie, Sophie LAFENETRE
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard représentée par son président, Eric GIRAUDIER
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard représentée par son président, Xavier PERRET

ci-après, les autres **Partenaires financeurs et locaux**.

## Préambule

Le présent document fixe le cadre pour le déploiement du programme Action cœur de ville pour la ville de Bagnols-sur-Cèze, pour la période 2023-2026. Il se substitue à l'avenant de projet établi pour la période 2018-2022, dont il établit le bilan.

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan d'action Action Cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de l'attractivité de la ville-centre et son impact territorial. L'ambition est de faire des villes Action cœur de ville des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Les acteurs locaux, engagés dans le programme ACV, s'attacheront, dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets, à conduire une politique vertueuse du point de vue de l'environnement, et qui participe au rééquilibrage des dynamiques d'urbanisation entre le centre-ville et sa périphérie. Les efforts conduits par la ville et l'EPCI, à travers notamment des actions de renouvellement et de recyclage urbains, participeront à la maîtrise de la consommation foncière. Le territoire s'engage à limiter l'effet de concurrence produit par le développement de lotissements pavillonnaires et l'implantation de surfaces commerciales en périphérie.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

### Article 1. Engagement général des parties

La signature du présent document confirme l'engagement de la ville de Bagnols-sur-Cèze et de l'EPCI du Gard Rhodanien à poursuivre le déploiement du programme Action Cœur de Ville (ACV) engagé depuis 2018 et à répondre, dans son plan d'action, aux grandes orientations prioritaires définies au niveau national.

La signature du présent avenant confirme également l'engagement des partenaires financiers du programme – Etat, Action Logement, ANAH, Banque des Territoires – à accompagner et soutenir financièrement les collectivités signataires dans la mise en œuvre du projet de redynamisation territoriale décrit par la suite.

L'Etat mobilisera particulièrement le Fonds Vert et les dotations de soutien à l'investissement local. Le Conseil départemental participent sur les compétences qui lui sont propres, l'ANAH mobilisera ses financements dédiés aux travaux et à l'ingénierie dans le cadre des interventions sur l'habitat en centres anciens, Action Logement, l'Etablissement Public Foncier mobiliseront leurs dispositifs respectifs, spécifiquement dédiés au programme ACV.

La commune et l'EPF ont une convention foncière qui concerne le centre ancien permettant une veille foncière répondant aux actions menées par la ville dans le cadre de l'OPAH-RU.

Action Logement s'engage en faveur du logement et de la mobilité des salariés, pour soutenir l'emploi et la performance des entreprises et contribuer au développement de l'attractivité économique et à l'équilibre social des territoires. Action Logement souhaite s'inscrire dans l'Acte II du dispositif Action Cœur de Ville et poursuivre son action sur le volet habitat à l'appui d'un financement dédié à la mise en œuvre des projets de revitalisation, qui a eu un effet levier et qui a démontré son adéquation avec les spécificités des territoires sur l'acte I.

La dynamique étant désormais lancée pour la revitalisation du centre des villes moyennes, l'intervention d'Action Logement évoluera vers une approche en lien avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière, en accord avec la stratégie RSE et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme. Dans le cadre défini par la nouvelle directive relative aux financements dédiés au programme Action Cœur de Ville 2023-2026, Action Logement financera les opérateurs de logements sociaux et privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Action Logement dédie à Action Cœur de Ville 1Md € de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) au niveau national dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale 2023-2027. Cet emploi s'inscrira dans le cadre de la mobilisation des enveloppes régionales et les éventuelles priorisations relèveront, le cas échéant, de la stratégie définie par les délégations régionales d'Action Logement.

La Région Occitanie s'associe à la démarche initiée et poursuivie par l'Etat au titre de ACV 2023-2026. 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 de demandes de subventions correspondants. Ils feront l'objet d'une analyse dans le cadre des dispositions fixées au titre du Contrat Territorial Occitanie 2022-2028, et dans la limite des disponibilités financières de la Région ».

Partenaire du programme Action Cœur de Ville depuis son origine, la Banque des Territoires poursuit son engagement en faveur des projets dans les villes bénéficiaires par la mobilisation de moyens en ingénierie et par l'apport de financements (prêts et investissements) et leur sécurisation (consignations).

La Banque des Territoires a souhaité que la prolongation du programme sur la période 2023-2026 soit priorisée vers la concrétisation des projets et la prise en compte des nouveaux enjeux auxquels sont confrontées les villes moyennes : la transformation écologique, le développement économique et commercial, les mutations démographiques.

Elle élargit son intervention à celles des centralités complémentaires au centre-ville : quartiers de gare et entrées de ville.

Elle veille également à accompagner le renforcement du potentiel d'innovation des villes moyennes, pour faire face à de nouveaux défis et être aux rendez-vous de la transition numérique et de la participation citoyenne.

La Banque des Territoires mobilise ses moyens dans des conditions inchangées pour éviter toute rupture dans le déploiement des projets locaux. Elle les complète par un accompagnement renforcé des projets portant sur les thématiques de la sobriété foncière, la nature en ville, les entrées de ville et les quartiers de gare pouvant conduire à un accompagnement pluriannuel dans une démarche de sites pilotes.

Les chambres consulaires sont également associées sur le volet commerce et spécifiquement sur le projet d'une création de réseau de chaleur en ce qui concerne la CCI.

L'avenant couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2026.

## **Article 2. : Mise en place d'une gouvernance locale du programme Action cœur de ville**

La ville de Bagnols-sur-Cèze s'engage à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet Action cœur de ville en cohérence avec les priorités fixées au niveau national pour la période 2023-2026.

Les partenaires du programme s'engagent à participer activement à la gouvernance locale pilotée par la ville.

Dans ce but, une direction de projet ACV est identifiée au sein de la collectivité, dont la mission principale est le suivi du déploiement du programme. Un modèle de fiche de poste figure en annexe du guide pratique du programme. La direction de projet a une capacité d'animation des différents services impliqués dans le projet ACV.

Elle organise le comité de projet local, au minimum deux fois par an, qui réunit, sous la présidence du maire et en lien avec le président de l'intercommunalité, les élus de la commune-centre et de l'intercommunalité et les services de la collectivité impliqués dans le dispositif opérationnel, le préfet de département ou son représentant, qui représente l'Anah, ainsi que les représentants désignés par les financeurs (Banque des Territoires, Action Logement). Y sont également invités les services déconcentrés de l'Etat (DRAC etc.) et les partenaires locaux associés à la réalisation du projet ACV (direction territoriale de la SNCF etc.).

Les réunions du comité de projet local sont préparées en comité technique local qui réunit les membres du comité de projet local à un niveau technique.

Contact de la directrice de projet :

Clotilde EGRAZ

Email : [c.egraz@bagnolssurceze.fr](mailto:c.egraz@bagnolssurceze.fr)

Tél : 04 66 89 56 42

### **Article 3. Suivi du déploiement du programme Action cœur de ville**

La ville de Bagnols-sur-Cèze s'engage à participer aux démarches mises en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) pour suivre et valoriser le déploiement du programme (synthèses trimestrielles réalisées aux niveaux national et régional ; newsletter ; publications ; interventions lors de colloques et événements nationaux...).

Dans ce but, la ville de Bagnols-sur-Cèze réalise un suivi régulier et précis du déploiement du programme à son échelle.

Une fois le plan d'action validé en comité de projet local et approuvé en comité régional des financeurs, la ville complète par ailleurs le tableau collaboratif mis en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) sur la plateforme de recensement des plans d'action ACV, qui couvre à la fois la période 2018-2022 et la période 2023-2026. Ce tableau est mis à jour minima une fois par semestre, dès lors qu'une fiche action a été validée par les partenaires qui la pilotent, la financent ou la cofinancent et intégrée à l'avenant ACV.

Ce tableau collaboratif permet d'agréger au niveau national des informations sur les actions programmées localement ; il n'a pas de valeur contractuelle pour l'engagement financier de l'Etat et des partenaires. Il permet d'avoir une vision nationale sur les types d'actions prévues par axe du programme.

### **Article 4. Définition des secteurs d'intervention pour la période 2023-2026**

La convention cadre Petites Villes de Demain et ses annexes, signées le 2 août 2023, ont annulé et remplacé la partie spiripontaine de l'Opération de Revitalisation des Territoires sans remettre en cause celle de Bagnols-sur-Cèze.

Chaque commune conserve une gouvernance qui lui est propre au sein d'un comité de projet local.

Les deux secteurs d'intervention définis dans l'avenant 2018-2022 sont repris à l'identique pour la période 2023-2026 : sur les communes de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit. En effet, les quartiers de la gare et les entrées de ville étaient déjà inclus lors de la phase précédente : plusieurs actions de territoire y ont été réalisées : les Pôles d'Echanges Multimodaux, les réouvertures de la gare aux voyageurs, des commerces, des espaces publics, des opérations de recyclage du foncier.

#### 4.1. Liste des secteurs d'intervention

##### Secteur de Bagnols-sur-Cèze

Le secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) couvre une superficie totale de 283 ha dont 17 ha correspondant à l'hypercentre / centre historique de Bagnols-sur-Cèze. Il inclut à la fois les quartiers anciens (centre historique et faubourgs), le quartier gare, le quartier du Fangas au Nord de la Cèze, le quartier des Escanaux et les quartiers Ouest / Vigan Braquet/ Citadelle qui regroupent des équipements publics scolaires et sportifs majeurs à l'échelle communale ainsi que le Centre Hospitalier.

Ce périmètre est cohérent au regard des actions engagées ou envisagées par la Ville de Bagnols-sur-Cèze et la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien en matière de requalification urbaine et patrimoniale, de cohésion sociale et de fonctionnement urbain ; il inclut ainsi le quartier des Escanaux sous convention NPNRU et en cours de finalisation, les pôles d'équipements Ouest de part et d'autre du Boulevard Vigan Braquet, le quartier gare, les entrées de ville, mais également le quartier Nord du Fangas dont l'affirmation du lien au centre-ville est un enjeu fort.

Au sein de ce secteur ORT, un périmètre resserré, incluant le centre ancien et les faubourgs, correspond au périmètre prioritaire retenu pour l'OPAH-RU de Bagnols-sur-Cèze.

##### Secteur de Pont-Saint-Esprit

Par arrêté préfectoral du 24 juillet 2019, la convention ACV de Bagnols-sur-Cèze a été homologuée en convention d'ORT en incluant le périmètre centre-bourg de la commune de Pont-Saint-Esprit et les dispositions écrites afférentes afin de bénéficier des outils juridiques du dispositif ORT.

Le périmètre ORT de Pont-Saint-Esprit (périmètre identique AMI centre-bourg) englobe les bords du Rhône jusqu'aux limites communales de l'hôtel de ville au nord jusqu'au stade des Enfants du Rhône au sud, incluant les équipements du Clos bon Aure et le pôle gare à l'ouest, le projet d'extension du nouveau collège, le quartier prioritaire du centre ancien et l'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat.

#### 4.2. Identification de chacun des secteurs d'intervention

Le périmètre du/des secteurs d'intervention est précisé en annexe 3.

## **Article 5. Modification de la convention d'Opération de revitalisation du territoire**

Est signée simultanément au présent avenant une convention d'ORT dite « chapeau » afin d'une part, d'individualiser la convention-cadre pluriannuelle ACV de Bagnols-sur-Cèze et la convention cadre PVD de Pont-Saint-Esprit accompagnée de ses annexes, et d'autre part, de proroger la durée de l'ORT.

Les secteurs d'intervention sont tant inchangés, l'ORT n'est pas modifiée et se poursuit à l'identique. Une convention OPAH-RU a été signée simultanément avec l'avenant ACV 2018-2022 sur Bagnols-sur-Cèze.

## **Article 6. Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026**

### **6.1. Plan d'action global :**

Annexe 1

### **6.2. Calendrier général du projet**

Annexe 1



## **Article 7. Objectifs et modalités d'évaluation des projets**

### **7.1. Calendrier**

La Ville de Bagnols-sur-Cèze réalise un suivi-évaluation des 5 axes tout au long du programme Action Cœur de Ville. Par ailleurs, elle effectue une évaluation des résultats pour des opérations ponctuelles.

### **7.2. Méthode**

L'évaluation sera réalisée par la Ville de Bagnols-sur-Cèze. La démarche consiste à renseigner les critères par axe inscrits dans le tableau d'évaluation (annexe 4) du présent avenant.

Ce travail permettra notamment d'observer l'attractivité de l'habitat en centre-ville, la vacance commerciale du circuit marchand, l'évolution des modes doux.

### **7.3. Objectifs et questions évaluatives**

Annexe 4

### **7.4. Indicateurs retenus**

Annexe 4

## **Article 8. Validation de l'avenant**

L'avenant est adopté en conseil municipal ainsi qu'en conseil communautaire.

La ville de Bagnols-sur-Cèze et l'EPCI du Gard rhodanien s'engagent à présenter l'avenant de projet Action cœur de ville au Comité régional des financeurs qui est chargé d'émettre un avis.

Un avis favorable du comité régional des financeurs est nécessaire pour pouvoir procéder à la signature de l'avenant par toutes les parties.

Une copie de l'avenant signé est transmise à la direction du programme Action cœur de ville à l'ANCT et aux signataires de l'avenant.

## Signatures

A Bagnols-sur-Cèze, le

Commune	EPCI	Etat
<i>Jean-Yves CHAPELET</i> Maire	Jean-Christian REY Président de l'EPCI	<i>Jérôme BONET</i> Préfet
<b>Banque des Territoires</b>	<b>Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat</b>	<b>Action Logement</b>
<i>Annabelle VIOLLET</i> Directrice régionale	<i>Jérôme BONET</i> Préfet	<i>François MAGNE</i> Directeur régional
<b>Etablissement Public Foncier Occitanie</b>	<b>Conseil Régional Occitanie</b>	<b>Conseil Départemental du Gard</b>
<i>Sophie LAFENETRE</i> Directrice générale	<i>Carole DELGA</i> Présidente	<i>Françoise LAURENT-PERRIGOT</i> Présidente
<b>Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine</b>	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard</b>	<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard</b>
<i>Jérôme BONET</i> Délégué territorial	<i>Eric GIRAUDIER</i> Président	<i>Xavier PERRET</i> Président

## LES ANNEXES

### Bilan de la réalisation du programme ACV 2018-2022

#### 1. Etat d'avancement de la réalisation des actions : extraits actualisés du plan d'action

##### Annexe 1

#### 2. Bilan qualitatif du déploiement du programme

La stratégie de revitalisation de Bagnols-sur-Cèze s'appuie à la fois sur :

- un objectif de cohérence d'attractivité du cœur de ville par une offre de logements adaptés, le partage de l'espace public, une meilleure lisibilité des accès et des parcours, et une redynamisation commerciale ; et sur,
- un objectif d'identité grâce à sa richesse architecturale et patrimoniale remarquable.

Dès son commencement, une réflexion de prospective territoriale a encouragé la commune à intégrer les entrées de ville et la gare au programme Action Cœur de Ville en 2018.

Pour répondre au 1<sup>er</sup> axe, la Ville a porté ou a été associée (portage privé) à des constructions de logements répondant à un public spécifique :

- un EHPAD (livré en 2022) ;
- une résidence inclusive pour les personnes en situation de handicap mental (livrée) ;
- une résidence service sénior (action en cours livrée en 2024) ;
- une résidence service sénior à loyer libre (action en cours livrée en 2025) ;
- une résidence en accession à la propriété (action en cours livrée en 2025).

Depuis septembre 2021, la commune déploie également une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine sur le périmètre ORT avec une mobilisation plus forte sur le centre ancien. Cette opération de grande envergure, malaisée au démarrage, n'a à ce jour, pas encore permis de contrer la déqualification de l'habitat du centre-ville.

Autre enjeu (axe 4), la mise en valeur du cadre de vie s'est concrétisée par :

1. la requalification des espaces publics du centre-ville comme la place Jean-Jaurès inaugurée en 2020, l'avenue Paul Langevin livrée en 2022, la place Bertin Boissin en juin 2023.
2. la rénovation du patrimoine bâti avec l'aide technique et financière de la Ville à destination des propriétaires privés ravalant leurs façades dans le cadre du dispositif OPAH-RU, la restauration du

patrimoine communal : l'église Saint Jean-Baptiste en 2019, la restauration de la tour de l'Horloge actuellement en phase d'étude patrimoniale. Ce projet est retardé du à une difficulté du futur usage de ce bâtiment emblématique lié à la complexité structurelle de l'édifice.

A ce stade, la valorisation patrimoniale est soulignée par la requalification des espaces publics, les formes urbaines et sera confortée par la restauration du patrimoine de la ville.

De plus (axe 3), la rénovation des espaces publics, précités au-dessus, a aussi été pensée comme lieux de partage pour laisser la place aux modes doux pour apaiser le centre-ville.

D'ailleurs, cela rejoint la stratégie globale de circulation, de mobilités douces, qui a été revisitée.

Dans ce cadre, des navettes urbaines ont été mises en service en janvier 2021, et un Pôle d'Echange Multimodal est en cours de réalisation à proximité de la gare réouverte aux voyageurs en septembre 2022. Espérée par les habitants et les touristes, la réouverture de la gare est une opération majeure d'attractivité territoriale complétant la revitalisation de Bagnols-sur-Cèze.

Les accès du cœur de ville seront aussi améliorés par une refonte du jalonnement, action très attendue par les administrés (maîtrise d'œuvre en cours).

La stratégie de redynamisation commerciale , axe 2, a aussi été menée par des actions suivantes :

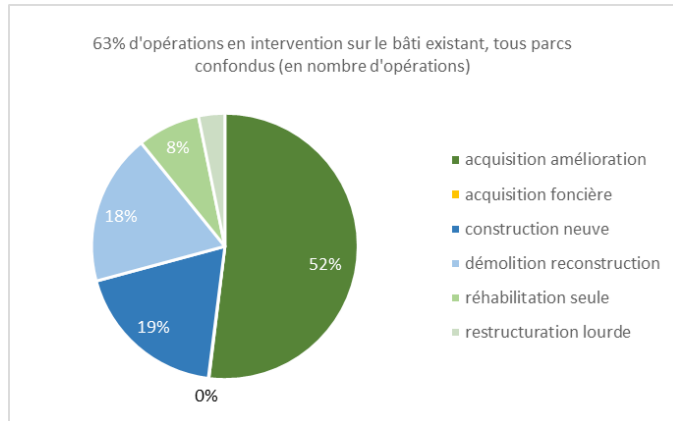
- la présence d'un manager de commerce accompagne les commerçants et les porteurs de projets ;
- l'ouverture des halles marchandes inaugurée en 2023 ;
- une affirmation et compacité du circuit marchand ;
- des animations commerciales ponctuent l'année ;
- des études commerciales, juridiques et foncières de locaux vacants et inadaptés ont permis de connaître la stratégie à porter sur les cellules commerciales à restructurer dans le but de réimplanter des activités valorisantes.

La conduite de toutes ces opérations en faveur du commerce de proximité a permis d'affirmer un circuit marchand comprenant davantage de commerces lotis (diminution de la vacance commerciale) malgré la crise économique et sanitaire subie ces dernières années.

## Bilan 2018-2022 Action Logement

<https://www.calameo.com/read/0071184410a7ecf9e39cd>

Les produits de financement Action Cœur de Ville d'Action Logement ont permis sur la phase 2018-2022 du programme d'accompagner des opérations de logement majoritairement sur le bâti existant (63%) tel que détaillé ci-dessous.



Les financements évoluent pour accompagner la trajectoire bas carbone des maîtres d'ouvrage et rehausser les exigences environnementales des projets en amplifiant l'accent déjà mis sur l'intervention sur le bâti existant.

## Liste et détails des fiches-action qui composent le plan d'action

Annexe 2

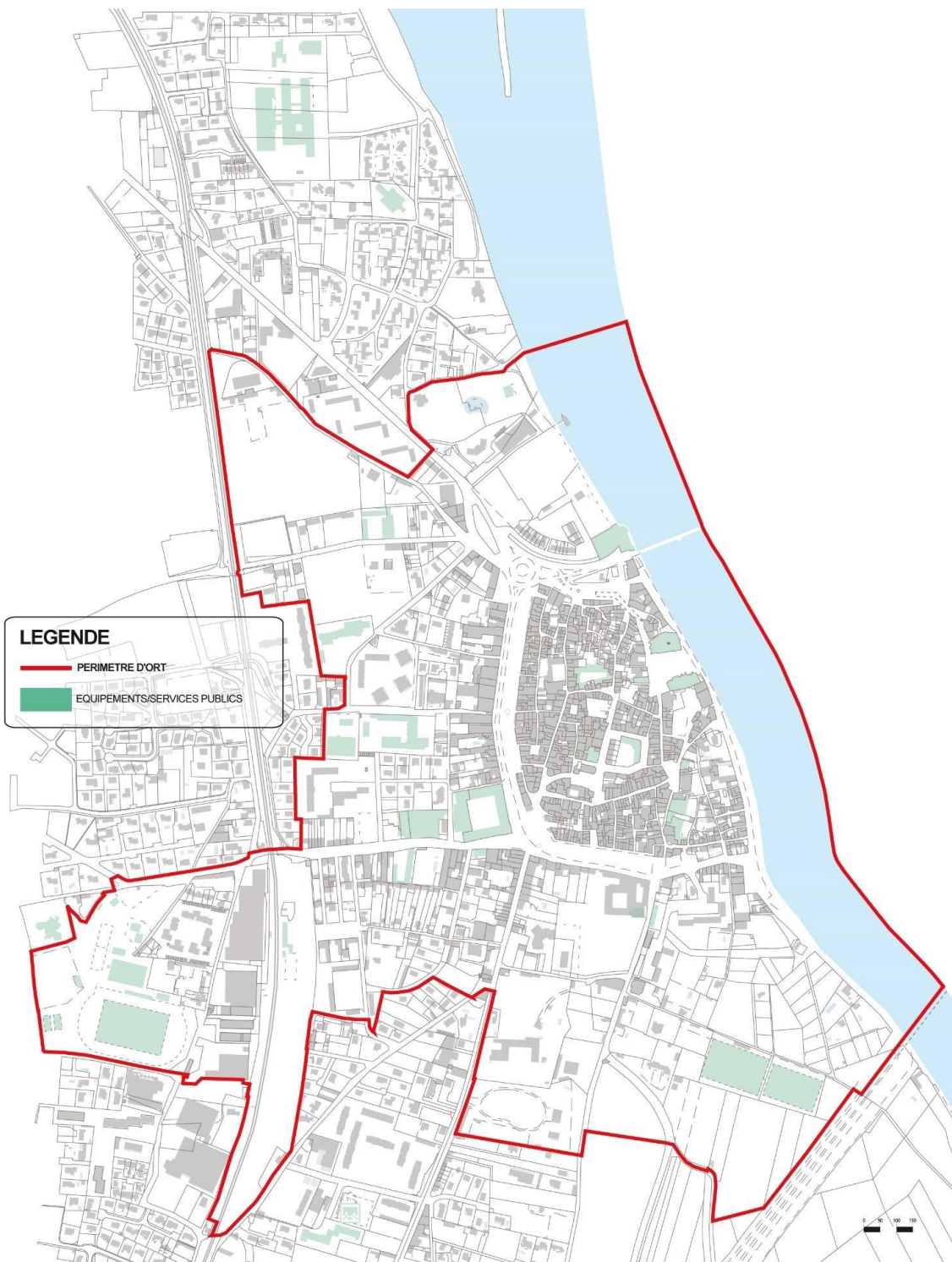
## Cartographie des périmètres des secteurs d'intervention et liste des adresses incluses dans les secteurs d'intervention

En annexe 3, les adresses du secteur d'intervention.

### Périmètre Bagnols-sur-Cèze



## Périmètre Pont-Saint-Esprit



### Modalités d'évaluation des projets 2023-2026