



agence nationale
de la cohésion
des territoires



BANQUE des
TERRITOIRES



la Région
Occitanie
Pyrénées - Méditerranée



Département
Hérault



VALLÉE DE L'HERAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



SIGNATURE DE LA CONVENTION-CADRE

PETITES VILLES DE DEMAIN (PVD)

OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

JEUDI 12 JANVIER 2023

Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Gignac - Saint-André-de-Sangonis

« Nos deux communes voisines préparent ensemble leur avenir avec un projet cohérent à long terme visant à renforcer leurs fonctions de centralité au profit de tous les habitants de la vallée de l'Hérault. Le programme Petites villes de demain est un propulseur pour nos projets et pour la dynamique de nos territoires. Il nous a permis de réunir les acteurs locaux et de mobiliser les esprits, les énergies et les moyens d'agir. »

Jean-Pierre Gabaudan

Maire de Saint-André de Sangonis

Jean-François Soto

Maire de Gignac

Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

La convention PVD - ORT a été signée le 12 janvier 2023 entre les deux communes, l'intercommunalité, l'Etat (Agence nationale de la cohésion des territoires) représenté par Éric Suzanne, sous-préfet de Lodève, la Banque des territoires, représentée par Jean-Jacques Haladjian, directeur territorial Hérault, l'Établissement public foncier Occitanie, représenté par Sophie Lafenêtre, directrice générale, la Région Occitanie, représentée par Fadilha Bennamar Koly, conseillère régionale, et le Département de l'Hérault, représenté par Claudine Vassas-Mejri, 1ère vice-présidente.

Son objectif est d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité en engageant les deux communes, et les territoires alentours, dans une trajectoire dynamique impliquée dans la transition écologique.

La convention valide un plan d'actions établi pour 5 ans selon 5 axes : espaces et équipements publics, habitat, mobilités, commerces et services, innovation sociale.

Il est assez exceptionnel qu'une convention-cadre PVD-ORT soit signée en même temps pour deux communes voisines qui se sont réunies dans un projet commun.

Qu'est-ce que Petites villes de demain ?

C'est un programme national de relance lancé en 2020 pour soutenir des petites villes de moins de 20 000 habitants (38% de la population française) en position de centralité qui doivent renforcer leur attractivité.

Le programme avait pour objectif d'accompagner 1 000 binômes commune – intercommunalité et de mobiliser 3 milliards d'euros sur la période 2020-2026. Les communes doivent répondre à des critères de centralité et animer un bassin de vie. L'intention est de faire du « cousu main » en fonction des enjeux territoriaux spécifiques. 1 600 communes en France se sont engagées dans le programme, dont 227 communes en Occitanie et 19 communes dans l'Hérault. 108 communes sur les 1 600 avaient signé la convention-cadre en octobre 2022 selon l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) qui anime le programme.

Le programme Petites villes de demain (PVD) :

- **finance de l'ingénierie** (manager de commerce, chef de projet, bureaux d'études extérieurs) et des études
- **mobilise des cofinancements** (Europe, Etat, Banque des territoires, Région Occitanie, Département de l'Hérault...) pour les projets
- **s'appuie sur une boîte à outils** de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et sur des échanges entre villes PVD (expériences, solutions)
- **active des réseaux**, des acteurs, des partenariats

Ce soutien est formalisé dans une convention appelée Opération de revitalisation du territoire (ORT) sur une période de cinq ans.

Qu'est-ce qu'une ORT ?

Les Opérations de revalorisation de territoire (ORT) ont vu le jour avec la loi Elan en 2018. C'est un outil dont peuvent se saisir les élus pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville. Il est porté a minima par la commune principale et son intercommunalité.

Le programme d'une ORT comprend obligatoirement :

- un diagnostic synthétique,
- un projet de territoire,
- un programme d'actions,
- une maquette financière.

Le programme doit avoir pour objectif de contribuer à la reconquête des centres anciens en engageant obligatoirement des actions sur **l'habitat dégradé** (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements...), ainsi que sur **l'aménagement** (requalification des espaces publics, valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines...) et **le commerce** (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux...) dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

193 communes sur les 1 600 Petites villes de demain se sont engagées à ce jour dans une ORT.

Les outils de l'ORT

L'ORT permet la mise en œuvre d'outils juridiques facilitateurs pour la reconquête des centres-villes :

- Instauration immédiate du droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.
- Facilite la mise en œuvre par les maires de la procédure liée à l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble.
- Favorise le retour des commerces en cœur de ville par l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) des commerces qui s'installent à l'intérieur du secteur d'intervention identifié dans la convention ORT.
- Éligibilité de l'ensemble de la commune au dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif, en faveur de la rénovation des logements (Denormandie ancien, loi de finances 2019).
- Possibilité pour le préfet de suspendre l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention ORT.

Le calendrier

Jusqu'ici :

- 2 juillet 2021 : Signature de la convention d'adhésion PVD
- 18 février 2022 : Comité d'installation de la gouvernance
- Mars à septembre 2022 : Élaboration du diagnostic, de la stratégie, du programme avec la tenue de 27 réunions des 5 groupes de travail thématiques (équipements et espaces publics, mobilités, commerces et services, habitat, pas de côté)
- 17 novembre 2022 : Comité des financeurs
- Novembre, décembre 2022 : Délibérations des communes et de la CCVH validant le programme
- 12 janvier 2023 : Signature de la convention ORT

À venir :

- Un comité de pilotage réuni au moins une fois par an
- Des comités techniques pour chacun des axes thématiques

Le programme d'action

Axe 1 - Espaces et équipements publics

**Requalifier les espaces publics en prenant en considération les usages d'aujourd'hui.
Implanter de nouveaux services en centre-ville**

1 - Améliorer l'attractivité du centre-ville pour redonner tout son sens à la notion de densité urbaine

Action 1-1 : Doter chacune des communes d'un plan guide d'aménagement pour coordonner ses projets urbains

Action 1-2 : Restaurer la maison Fobis, Grand Rue à Gignac, pour étendre les services municipaux

Action 1-3 : Étudier le potentiel urbain du site coopérative - distillerie à l'entrée Est de Saint-André-de-Sangonis

Action 1-4 : Construire la médiathèque de Saint-André-de-Sangonis sur le site de l'ancien presbytère

Action 1-5 : Lancer une étude technique et prospective de l'hôtel Adhémar Gignac

Action 1-6 : Conduire l'étude d'implantation d'un cinéma à l'ancienne coopérative de Gignac

Action 1-7 : Mettre sur pied un pôle de formation, création et diffusion musicale à Gignac

2 - Proposer des espaces publics propices à la rencontre

Action 2-1 : Requalifier les espaces publics structurants du centre de Gignac

Action 2-2 : Requalifier les espaces publics structurants du centre de Saint-André-de-Sangonis

3 - Faire de la nature un pilier de la ville de demain

Action 3-1 : Mettre en place le permis de végétaliser pour les habitants

Action 3-2 : Végétaliser et désimperméabiliser les espaces publics

Axe 2 - Habitat

Affiner les connaissances sur l'état et l'occupation du bâti. Accompagner la rénovation d'immeubles et îlots prioritaires. Diversifier les formes d'habitat

4 - Maintenir un habitat pour tous, accessible, diversifié en centre ancien

Action 4-1 : Lancer le 3^e Programme d'intérêt général Rénovissime

Action 4-2 : Repérer les îlots et immeubles très dégradés, insalubres et vacants

Action 4-3 : Réhabiliter les immeubles et îlots dégradés identifiés en centre ancien

5 - Encourager la production de patrimoine de qualité, qui réponde aux attentes de la population en matière de confort de vie et de changement climatique

Action 5-1 : Lancer l'opération façades intercommunale dans les centres anciens des deux communes

Action 5-2 : Porter des ateliers de travail sur les nouvelles formes d'habitat

Action 5-3 : Communiquer vers les professionnels sur les dispositifs habitat ancien

Axe 3 - Mobilités

Repenser l'organisation de la circulation, du stationnement. Favoriser les déplacements par des modes actifs. Limiter l'impact de la voiture dans les centres-bourgs. Encourager le covoiturage et les transports en commun.

6 - Réorganiser les circulations

Action 6-1 : Élaborer les plans de circulation et de stationnement à chaque échelle communale et réaliser les aménagements correspondants

7 - Favoriser les mobilités actives, les usages partagés de la voiture et les transports en commun

Action 7-1 : Élaborer un plan des mobilités actives

Action 7-2 : Aménager une liaison modes doux entre Gignac et Saint-André-de-Sangonis

Action 7-3 : Créer une aire de covoiturage à l'entrée Est de Saint-André-de-Sangonis

Action 7-4 : Inciter au changement de pratiques et à l'écomobilité

8 - Rendre accessible et lisible la nouvelle organisation des mobilités

Action 8-1 : Déployer une signalétique sur le réseau de mobilités actives vers les équipements et quartiers

Axe 4 - Commerces et services

Accompagner l'installation et la mise en valeur des activités. Développer une politique immobilière pour une cohérence des implantations de services et de commerces en centre-ville. Réhabiliter l'existant : reconstruire la ville sur la ville

9 - Connaître et suivre la dynamique commerciale

Action 9-1 : Mettre en place un double observatoire de l'immobilier commercial et de l'activité

10 - Lutter contre l'évasion commerciale par le renforcement et la valorisation de l'appareil commercial

Action 10-1 : Accompagner les porteurs de projets

Action 10-2 : Mettre en relation l'offre et la demande de locaux

Action 10-3 : Soutenir l'animation commerciale

Action 10-4 : Accompagner, sensibiliser, former les commerçants au numérique et à la clientèle touristique

Action 10-5 : Se doter d'un outil d'aide à l'immobilier commercial

Action 10-6 : Harmoniser la signalétique commerciale

11 - Développer une politique immobilière cohérente

Action 11-1 : Définir les linéaires commerciaux et périmètres de sauvegarde

Action 11-2 : Identifier les locaux stratégiques à maîtriser sur les itinéraires marchands

Action 11-3 : Étudier les outils de maîtrise foncière à mobiliser

Action 11-4 : Soutenir la rénovation des locaux et des devantures

12 - Animer, mettre en œuvre le programme commercial

Action 12-1 : Pérenniser le poste de manager de commerce

Axe 5 - Pas de côté – Innovation sociale

Sortir des sentiers battus. Imaginer la ville de demain. Réfléchir à de nouveaux services, de nouvelles activités et événements en valorisant la dimension humaine et solidaire et l'intégration.

13 - Encourager le lien social et une offre culturelle de qualité pour tous

Action 13-1 : Créer l'événement touristique fête de l'olive

Action 13-2 : Mettre en place un événement jeunesse de parcours d'obstacles

Action 13-3 : Organiser un festival de jazz

Gignac

6 275 habitants (RP2023)

2 630 logements

12% de logements sociaux

Prix de vente médian des maisons

223 700 €

Prix de vente médian des appartements

110 000 €

Source DGFIP 2019

Distance médiane domicile travail

30 km

Part de la voiture dans les déplacements domicile travail

80%

Nombre de ménages sans voiture

Entre 250 et 300

Source enquête ménages déplacements 2014

Chiffre d'affaires commerces

54 M€ dont Cosmo 43 M€ et centre-ville 11 M€

Nombre de cellules commerciales en centre-ville

66 dont 24 vacantes

Source Obseco Occitanie 2020

Saint-André-de-Sangonis

6 441 habitants (RP2023)

2 482 logements

6% de logements sociaux

Prix de vente médian des maisons

194 800 €

Prix de vente médian des appartements

104 000 €

Source DGFIP 2019

Distance médiane domicile travail

28 km

Part de la voiture dans les déplacements domicile travail

87%

Nombre de ménages sans voiture

Entre 250 et 300

Source enquête ménages déplacements 2014

Chiffre d'affaires commerces

11 M€

Nombre de cellules commerciales en centre-ville

45 dont 22 vacantes

Source Obseco Occitanie 2020

Contacts presse

Directeur de la communication Gilles Cohen – 06 34 12 69 88 – gilles.cohen@cc-vallee-herault.fr

Cheffe de projet PVD Nathalie Brichler - 06 03 09 45 36 – nathalie.brichler@cc-vallee-herault.fr