

OPÉRATION DE REVITALISATION DES TERRITOIRES PETITES VILLES DE DEMAIN GÉMOZAC

**Première commission : Finances et
Administration Générale, Evaluation
des Politiques Publiques et Solidarité
Territoriale**

**COMMISSION PERMANENTE
du 25 novembre 2022**

**DELIBERATION
N° 2022-11-25-13**

La Commission Permanente du Département réunie à Archiac, le 25 novembre 2022 à 15h00, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1^{er} juillet 2021),

Considérant que 20 Communes charentaises-maritimes ont été labellisées « Petites Villes de Demain » dans le cadre du programme piloté par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) visant à apporter un appui à la redynamisation des petites villes rurales présentant des signes de vulnérabilité,

Considérant que chaque « Petite Ville de Demain » doit se doter d'un plan global de revitalisation à formaliser dans le cadre d'une convention « Opération de Revitalisation des Territoires » (ORT) qui comprend un diagnostic de territoire et un plan d'actions,

Considérant que, par délibération n° 205 du 26 mars 2021, le Département s'est associé au programme « Petites Villes de Demain » et qu'en conséquence, il sera signataire des 9 conventions d'ORT relatives aux Communes lauréates du programme,

Considérant que la Commune de Gémozac a adhéré à ce dispositif par convention le 30 juin 2021, qu'elle a conduit avec l'intercommunalité un diagnostic de territoire et élaboré un plan d'actions en concertation avec ses partenaires,

Considérant que le projet de convention ORT de la Commune de Gémozac se décline en 3 orientations stratégiques :

- adapter l'offre de logement aux besoins et aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux,
- poursuivre l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- mettre en valeur l'espace public et le patrimoine.

Considérant que la convention ORT, telle que jointe en annexe, a été votée par le Conseil municipal de la Commune de Gémozac le 16 novembre 2022 et sera votée par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole le 28 novembre 2022,

Considérant que la convention ORT sera signée par la Commune de Gémozac, la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole, le Département de la Charente-Maritime, l'Etat et la Banque des Territoires,

Considérant l'avis favorable de la 1^{ère} Commission du 7 novembre 2022,

DECIDE d'approuver la convention d'ORT à conclure avec la Commune de Gémozac, la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole, le Département de la Charente-Maritime, l'Etat et la Banque des Territoires, telle que jointe en annexe et d'autoriser sa Présidente à la signer.

Adopté à l'unanimité

Avant l'examen de ce rapport, M. GIRARD s'est retiré de la salle et n' a donc pas pris part au vote

Pour extrait conforme,
Pour la Présidente du Département,
La Première Vice-Présidente,

Catherine DESPREZ

CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN

pour la Commune de Gémozac

ENTRE

La Commune de Gémozac

Représentée par Monsieur Loïc GIRARD, Maire, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du [REDACTED],
Ci-après désignée par « la Commune »,

La Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole

Représentée par Monsieur Jean-Michel CHATELIER, Vice-Président, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du [REDACTED],
Ci-après désignée par « l'EPCI »,

Ci-après désignées par « les collectivités »

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par Monsieur Nicolas BASSELIER, Préfet de Charente-Maritime, ci-après désigné par « l'État » ;

Le Conseil Départemental de la Charente-Maritime,

Représenté par Madame Sylvie MARSILLY, Présidente du Département de la Charente-Maritime, ci-après désignée par « le Département » ;

La Banque des Territoires,

Représentée par Monsieur Bruno CHAPTAL, Directeur territorial Charente-Maritime, ci-après désigné « Banque des Territoires »

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites Villes de Demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites Villes de Demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites Villes de Demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance. Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites Villes de Demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) de la Communauté de Communes de Gémazac et de la Saintonge Viticole signé le 22 juillet 2021, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

Elle précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026: Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

La Commune de Gémazac a souhaité s'engager dans le programme Petites Villes de Demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 30 juin 2021. Le périmètre d'étude de la stratégie territoriale s'appuie sur un diagnostic ciblé sur la Ville de Gémazac, réalisé au premier semestre 2022 (**Annexe 1**). Ce dernier est alimenté par les documents de planification existants, complétés par des données qualitatives et quantitatives récoltées au moyen d'outils en ligne (données INSEE, Portail des territoires,...), de réunions de travail, d'entretiens et de visites de terrain.

Le diagnostic et les orientations stratégiques qui en découlent s'inscrivent en cohérence avec les documents de planification existants aux différentes échelles territoriales, notamment :

- SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020.
- SCoT du Pays de la Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017
- PLU Gémazac de 2005 (en cours de révision).

De même, des contractualisations existent déjà sur le territoire, notamment :

- Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) conclu en juillet 2021
- La Convention territoriale globale avec la Caisse d'allocations familiales
- La Convention Grandir en Milieu Rural avec la Mutualité Sociale Agricole

L'intercommunalité poursuit également son travail de planification et de contractualisation d'élaboration :

- Le contrat de proximité avec le Département Charente-Maritime

De plus, dans le bassin de vie du Pays de la Saintonge Romane des actions de coopération interterritoriale existent avec les EPCI limitrophes, notamment la Communauté de Communes Cœur de Saintonge, avec laquelle sont par exemple mutualisés la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique « Saintonge Habitat Energie » et un poste d'animation pour les thématiques culture et patrimoine, ainsi qu'avec la Communauté d'Agglomération de Saintes pour :

- Le contrat signé dans le cadre de la programmation des fonds européens.
- Le Projet d'Alimentation Territoriale
- Le Contrat Local de Santé du Pays de la Saintonge Romane
- Le Conseil Local de Santé Mentale
- Le contrat régional du pays de la Saintonge Romane (en cours d'élaboration)

Par ailleurs, concernant l'habitat, un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental mis en place par le département de Charente-Maritime, en partenariat avec l'ANAH, s'achève en décembre 2022. Un travail de concertation pourra être initié pour le renouveler et adapter son évolution aux enjeux en présence.

Ainsi, sur la base de ces éléments, le programme Petites Villes de Demain de Gémovac décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux.

C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. La présente Convention est ainsi conclue pour une durée de cinq (5) ans. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention 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.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'Etat et ses établissements publics, l'intercommunalité, sa ville principale, le cas échéant d'autres communes-membres volontaires.

La convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux.

La convention définit le périmètre des secteurs d'intervention. Y figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire. Ce périmètre peut également inclure les centres-villes d'autres communes membres de l'EPCI, en cohérence avec les orientations stratégiques du projet de territoire. Les membres signataires et les périmètres d'intervention peuvent ainsi évoluer au moyen d'avenants, sur l'initiative de l'une ou l'autre des parties, ou du comité de pilotage.

Article 2 – Les ambitions du territoire

Communauté de Communes de Gémovac et de la Saintonge Viticole

La Communauté de de Gémovac et de la Saintonge Viticole, située en Charente-Maritime, regroupe 16 communes et 14 548 habitants selon le dernier recensement provisoire de l'Insee de 2019, sur une superficie de 263,5 km². La Communauté de Communes poursuit sa croissance démographique (+1% en moyenne par an entre 2013 et 2019). Elle connaît également une croissance résidentielle importante. Cette croissance est notamment liée au dynamisme des pôles voisins comme Saintes, mais aussi Royan et à celui du département. Cette attractivité résidentielle génère de la croissance économique concentrée dans les secteurs de la construction et des services. Néanmoins, la Communauté de Communes conserve une coloration importante dans le secteur agricole, en particulier grâce au Cognac et à la viticulture.

En outre Gémovac se distingue par la richesse de son offre en matière médico-sociale, autour de la santé mentale, du handicap, de l'autonomie ou de la dépendance des personnes âgées.

Le territoire peut donc se développer en s'appuyant sur ce positionnement spécifique, à la fois agricole et résidentiel, proche du littoral avec un potentiel touristique non négligeable mais suffisamment en retrait de la côte pour se prémunir de la pression foncière et immobilière, même si depuis la crise du Covid19 le phénomène tend à gagner le territoire.

Un des défis majeurs pour la communauté de communes est d'accompagner la croissance de la population en maintenant la qualité de vie et la singularité du territoire, tout en développant les équipements et les services pour satisfaire les habitants. Enfin, cette double croissance démographique et économique doit veiller à intégrer les enjeux liés à la transition écologique. Cette dernière est en effet une nécessité autant qu'une opportunité réelle pour le territoire : valoriser le patrimoine naturel en permettant par exemple la production d'énergie à partir du bois ou du soleil et améliorer la qualité de vie en encourageant la rénovation des bâtiments ou la consommation de produits issus de l'agriculture locale et de meilleure qualité.

Le territoire est situé entre différents pôles urbains d'attraction : Royan et Saintes sur un axe Est-Ouest, et la Rochelle et Bordeaux sur un axe Nord-Sud. Ces pôles voisins sont dynamiques et en pleine croissance démographique et économique. 126 000 habitants supplémentaires sont attendus d'ici 2040 pour la Charente-Maritime. Gémovac, ville centre de la Communauté de Communes, est à moins de 6 km de l'autoroute A10 qui relie Bordeaux depuis Nantes ou Paris, connectant ainsi le territoire à la trame routière nationale.

Une autre caractéristique réside dans la position rétro-littorale de la communauté de communes qui la préserve du tourisme de masse sans toutefois l'exclure de la dynamique touristique.

La crise du Covid19 conduit cependant certains touristes à privilégier des activités et hébergements plus éloignés des côtes.

Le territoire peut donc profiter de cette accessibilité réelle pour attirer des populations plus jeunes, garder son identité et sa sphère productive, et développer le tourisme qualitatif.

Pour construire le Contrat de Relance et de Transition Ecologique, les élus de la Communauté de Communes de Gémovac et de Saintonge viticole ont identifié des orientations stratégiques au service d'un développement équilibré et durable de leur territoire.

Les leviers et types d'action identifiés en matière d'**économie** sont les suivants :

- Le défi du recrutement et de l'implantation des PME : valoriser un territoire volontariste, rétro-littoral et entrepreneurial
 - Développer une offre foncière et immobilière adaptée à tous les besoins
 - Valoriser le positionnement rétro-littoral du territoire
 - Accompagner la croissance des entreprises
 - Structurer les micro-filières du territoire : agri-agro, médico-social, notamment à l'échelle du Pays de Saintonge Romane
- Une stratégie foncière repensée : réhabiliter et densifier plutôt qu'étaler
 - Densifier l'espace dédié aux entreprises pour augmenter les capacités d'accueil en intégrant les contraintes spatiales et réglementaires
 - Réhabiliter le bâti existant
 - Redynamiser les centres-bourgs dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain
- Affirmer le médico-social comme moteur du développement du territoire
 - Faciliter l'installation et le déroulement des projets médico-sociaux par un accompagnement immobilier et administratif
 - Renforcer la formation aux services à la personne
- Développer un tourisme vert et inclusif
 - Insérer le territoire dans les circuits et activités régionales, notamment par des itinéraires cyclistes et pédestres
 - Structurer l'offre d'activités et d'hébergement pour enrichir l'offre touristique
 - Accompagner particulièrement le projet pionnier et structurant de lieu d'accueil touristique au Château de Bernessard

Les leviers et types d'action identifiés en matière de **cohésion sociale** sont les suivants :

- Développer un parc de logements adapté aux nouveaux types de population
 - Valoriser l'habitat existant, particulièrement en centre-bourg
 - Développer l'offre de logements de petite taille
- Penser certaines politiques structurantes à l'échelle de la Saintonge Romane
 - Coopérer à l'échelle du Pays de Saintonge Romane sur plusieurs dispositifs structurants : Contrat local de santé, conseil local de santé mentale, projet alimentaire territorial, contrat avec la Région...
 - Anticiper la croissance de la population au-delà de l'échelle de la communauté de communes: équipements, formations, services...
- Valoriser le médico-social comme ressource adaptée à la dépendance croissante de la population
 - Poursuivre l'accompagnement des acteurs déjà en place
 - Soutenir les nouvelles initiatives : mise en place de nouvelles équipes d'accompagnement à domicile dédiées aux jeunes, en partenariat avec les associations notamment, ou renforcement du lien entre médecine physiologique et médecine psychiatrique

Les leviers et types d'action identifiés en matière de **transition écologique** sont les suivants :

- Accompagner l'évolution de l'agriculture vers un modèle plus respectueux de l'environnement, tirée par les initiatives locales
 - Accompagner les projets en faveur de la transition agricole à l'échelle de la communauté de communes
 - Favoriser les circuits-courts et la production biologique à destination notamment des cantines, grâce au Projet alimentaire territorial ou à la plateforme Agrilocal
 - Encourager les initiatives de la société civile, à l'image de l'ESAT de Bernessard de l'association Emmanuelle

- Favoriser l'essor d'autres vecteurs de la transition écologique : mobilités, énergies et économie circulaire
 - Développer des modes de déplacement alternatifs et doux, en particulier vers et depuis Saintes
 - Renforcer la production d'énergies renouvelables, notamment du photovoltaïque
 - Rénover énergétiquement les bâtiments, notamment communaux, à travers par exemple la mise en place d'un fonds de concours pour accompagner les communes membres dans la rénovation de leurs bâtiments publics.
 - Mettre en place une dynamique locale de valorisation et recyclage des déchets, concernant en particulier les TPE et PME avec le syndicat Cyclad

Les orientations stratégiques issues de ces axes constituent le fil conducteur de l'action de l'intercommunalité, et sont reprises dans la stratégie Petites Villes de Demain déclinée à l'échelle de la centralité de Gémovac.

Commune de Gémovac

La commune de Gémovac est en forte croissance démographique

Le territoire a connu une accélération de la croissance démographique dans les années 2000, passant de 2 352 habitants en 1999 à 2 588 en 2008 (+10%) et à 2 848 en 2017 (+21%). A l'échelle de la Communauté de Communes de Gémovac et de la Saintonge viticole, depuis 2012, la croissance de la population se maintient à un niveau élevé avec un taux de croissance annuel moyen de la population de 0,87% entre 2012 et 2017, dont 0,81% est dû aux dynamiques migratoires. Sur la même période, le pays de la Saintonge Romane et la ville de Saintes en particulier enregistrent des performances moindres (respectivement +0,47% et -0,14%), confirmant une forte attractivité résidentielle du territoire.

Les habitants s'installant sont des seniors, des futurs retraités ou encore des populations plus jeunes, attirés par la qualité de vie et le climat de la région. La part de 60 ans ou plus installée dans la commune est ainsi passée de 34% en 2013 à 39,7% en 2019. Néanmoins, et particulièrement depuis la crise sanitaire, les nouveaux arrivants sont aussi des néo-ruraux, travailleurs issus des villes, qui viennent s'installer par choix dans des territoires moins urbains. Ces installations permettent de développer l'économie résidentielle et stimule la vitalité du territoire.

Pour répondre en partie à cette croissance démographique, la ville de Gémovac a développé un parc de logements communaux important avec aujourd'hui 49 logements (dont 15 sociaux : 7 + 8 du foyer logements de la Métairies) ; Communauté de Communes: 1 ; SEMIS : 6.

La commune de Gémovac marquée par une population vieillissante

La population de la commune est globalement vieillissante. Le solde naturel est faible et l'accroissement de la population se fait principalement par les migrations. La part des plus de 60 ans dans la population est la seule qui augmente, alors que la part des moins de 30 ans notamment a diminué de 2 points sur la période 2013/2018. C'est une trajectoire similaire au département de la Charente-Maritime : la population va durablement se structurer autour d'une part importante, voire majoritaire, de seniors.

L'agriculture est un secteur historique et important de l'économie du territoire

Le secteur agri/agro reste l'employeur majoritaire de la commune, ainsi qu'un des piliers de son développement économique.

La commune de Gémovac joue son rôle de centralité économique pour la communauté de communes

L'économie du territoire est structurée autour d'un tissu de TPE et de PME, en particulier dans le domaine du BTP. Ces entreprises sont concentrées sur la commune de Gémovac, avec 1338 emplois et 3 zones d'activité. En juin 2022, la commune comptabilise 7 ha comme surface disponible en zone d'activité artisanale et industrielle.

Les aménagements continus en centre-ville depuis 2001, ont porté sur la création d'une nouvelle gendarmerie, d'un nouveau centre de secours, la création du groupe scolaire regroupant les trois établissements de la commune permettant ainsi la reconversion d'un des sites en un ensemble immobilier commerciaux et de services communaux et du second pour le centre de loisirs, la garderie périscolaire et des salles pour les associations, la construction d'un

Pôle santé et le développement des équipements sportifs. Le tout assorti de nom

Un milieu médico-social marqué, mis en réseau au service de la population du territoire

La commune de Gémozac est caractérisée par un tissu dense de services médico-sociaux :

- l'association Emmanuelle (actions en faveur des personnes en situation de handicap: ESAT, logements foyer et service d'aide à la vie sociale),
- le centre médico-psychologique,
- l'association TREMA (soins infirmiers à domicile, équipe spécialisée Alzheimer, équipe Parkinson et service d'éducation spécialisée et de soins à domicile),
- le service d'aide à domicile de la Communauté de Communes,
- une EPHAD,
- la maison d'accueil spécialisée pour personnes autistes gérée par l'association Emmanuelle avec 28 places et 45 ETP,
- le projet de résidence accueil avec l'Association Emmanuelle pour des personnes avec troubles psychiques,
- le village d'enfants pour l'accueil de fratries confiées à l'aide sociale à l'enfance,

sont complétés par un pôle santé avec notamment des médecins, infirmiers libéraux, kinésithérapeutes, podologue, psychologue, diététicienne, et des cabinets indépendants.

Ce maillage contribue à fournir un accompagnement unique : le plus possible à domicile, dans une volonté de soin non-intrusif et inclusif, mettant le patient en disposition d'exercer sa citoyenneté.

Le médico-social est un moteur de l'emploi et de l'activité sur le territoire, créatrice d'emplois, elle répond aussi à un besoin fort de la population confrontée au phénomène de vieillissement et de dépendance. Les services existants (commerces de proximité, médecins, infirmiers, pharmaciens et professionnels paramédicaux) et à la proximité de l'océan confortent l'attractivité du territoire pour les plus de 60 ans majoritaires sur la commune.

Vacance des commerces en centre-ville

En 2022, la commune comptabilisait environ 350 m2 de surface commerciale vacante répartie sur 8 bâtiments, dont le plus petit fait à peine 20m2.

Certains anciens commerces de centre-ville devenus vacants sont des rez-de-chaussée de logement transformés il y a plusieurs dizaines d'années en commerce. Dans les usages, on s'aperçoit qu'ils retournent régulièrement à leur usage initial d'habitation.

La commune reste cependant vigilante sur le devenir de certains commerces aujourd'hui vacants au regard de leur positionnement stratégique dans la commune (proximité de stationnement, emplacement...) et leur superficie.

Une offre d'animation attrayante pour les jeunes et les seniors

Les équipements de loisirs sont nombreux et facilement accessibles. Il existe une volonté politique de les développer pour attirer de nouvelles populations. A ce jour, la commune compte de nombreux équipements sportifs et 41 associations sportives et de loisirs. Il existe aussi une médiathèque proposant un accès internet gratuit tout public et une initiation à l'informatique et à internet par un bénévole et un conseiller numérique.

Une activité touristique complémentaire à renforcer

Sans être un pôle touristique, la commune propose des équipements d'accueil et d'animation comme l'hippodrome, la piscine, et des capacités d'hébergement permettant l'accueil de touristes à petite échelle. Depuis 1997, les capacités d'hébergement en gîte ont été multipliées par deux. Le territoire peut capter des flux venus des pôles touristiques proches, en particulier de la côte, mais en l'absence de point d'intérêt touristique majeur et clairement identifié, le séjour au-delà d'une nuitée reste rare.

La commune de Gémozac reste un lieu de vie et d'habitation principale

La commune est un territoire attractif dont la population s'est développée et renouvelée ces dernières années. Son positionnement rétro-littoral et son climat en font un lieu de résidence relativement prisé avec 84,5% de résidences principales en 2018 selon l'INSEE. Ce taux est plus haut que le taux départemental de 71%. Le taux de résidences

secondaires est relativement stable, ce qui permet de conserver une base de population encline à participer à l'animation socio-culturelle du territoire.

Sur la commune de Gémozac, 4 lotissements à proximité du centre-ville ont été construits dans les années 1960/1970. Lors du recensement de janvier 2022, il a été comptabilisé 98 logements vacants. Après une analyse sur le type de vacance (conjoncturelle ou structurelle), il a été comptabilisé 49 logements réellement vacants soit -43% par rapport à 2018.

Dans le centre-ville, il y a 15 logements vacants soit 1/3 des logements vacants de la commune.

La commune de Gémozac intègre d'ores et déjà les mobilités douces

Les mobilités douces sont intégrées dans les nouveaux aménagements du bourg par la création d'itinéraires piétons. La commune offre également des zones de stationnement bien réparties. La commune est également traversée par une voie de chemin de fer non utilisée propriété de la SNCF. Cependant cette voie ferrée et la voie de contournement séparent la commune en deux et empêchent le développement des mobilités du quotidien au Nord de la commune.

La commune de Gémozac, un patrimoine naturel et architectural à préserver

Concernant le patrimoine architectural, en 2020, la commune de Gémozac a engagé la rénovation de son église romane. D'autres édifices patrimoniaux historiques de la commune ont été acquis par la commune en vue de leur réhabilitation pour des usages complémentaires et diversifiés, c'est le cas du temple protestant et de la chapelle à côté de l'église.

Une attention particulière est également portée sur l'ancienne gare désaffectée qui appartient aujourd'hui à un privé. La commune possède des espaces naturels publics et privés à préserver:

Espaces naturels publics :

- Etang et l'aire de loisirs
- Le square Jean Coq
- Les bords de la Gémoze

Espaces naturels privés :

- L'hippodrome
- Les jardins qui bordent de la Gémozac
- Des parcs privés dans le bourg

ATOUTS	
• Position géographique centrale dans l'EPCI et au-delà • Croissance démographique • Cadre de vie attractif • Pluralité des services de proximité existants • Pression immobilière moins importante que sur le littoral • Dynamique commerciale (faible taux de vacance) • Dynamique de transition environnementale • Faible taux de vacance pour l'habitat	• Adaptation au vieillissement de la population • Difficultés à attirer et à conserver la jeunesse (étudiants et jeunes ménages) • Parc de logements inadapté aux populations nouvelles (petits logements locatifs, à prix abordable) • Forte pression sur le marché locatif
OPPORTUNITES	MENACES
• Attrait croissant pour les petites villes rurales • Des bâtiments communaux à exploiter • Vivier d'entrepreneurs et d'artisans • Développement du numérique • Transition écologique source d'emplois • Patrimoine à valoriser • Potentiel touristique et dynamique culturelle	• Coût de construction de certains projets • Augmentation du prix de l'immobilier • Sensibilisation insuffisante des habitants aux enjeux de la rénovation énergétique • Nombreux déplacements générant une consommation à l'extérieur du territoire

Article 3 – Les orientations stratégiques

Les orientations stratégiques décrites dans la présente convention sont construites en cohérence avec les orientations formulées par l'intercommunalité dans le CRTE, pour le développement équilibré et durable du territoire.

Le projet reprend ainsi chacune des thématiques concourant à la revitalisation de Gémozac identifiées dans la convention d'adhésion, alimentées par les orientations transversales du CRTE. Le descriptif de chacune d'entre elles, détaillé dans l'annexe 2, est accompagné d'une justification des périmètres d'intervention.

La présente convention fixe les orientations stratégiques suivantes :

- **Orientation 1** : Adapter l'offre de logement aux besoins et aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux
- **Orientation 2** : Conforter une offre commerciale et de services en centre-bourg
- **Orientation 3** : Poursuivre l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- **Orientation 4** : Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine et en diversifier les usages

En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

La définition d'un ou de plusieurs secteurs d'intervention de l'ORT incluant le centre-ville de la ville principale de l'EPCI, figure parmi les secteurs d'intervention présentés à l'**Annexe 2**.

Ce périmètre correspond à l'emprise de projets emblématiques portés par la Ville de Gémozac et par la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole.

4.1 Les actions

Les actions du programme Petites Villes de Demain pour la Ville de Gémozac sont décrites dans des fiches action dont la liste figure en **Annexe 3** ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de pilotage PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites Villes de Demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites Villes de Demain de l'ANCT.

4.3. Projets en maturation

Des projets de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat), plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie :

- les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...),
- services déconcentrés de l'Etat,
- les collectivités territoriales,
- le CAUE,
- la Banque des Territoires via le Département

L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Il conviendra dans le bilan du contrat de préciser et de rappeler ses partenaires.

Le soutien au territoire peut passer aussi par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 6 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de: disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

6.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, la Commune de Gémozac assume son rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours.

La Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole s'engage à désigner dans ses services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

La Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole et la Commune de Gémozac s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention-cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

La Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole et la Commune de Gémozac mobiliseront les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement de l'évaluation.

La Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole et la Commune de Gémozac s'engagent à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont ils sont maîtres d'ouvrage.

6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites Villes de Demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir. Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs seront portées en annexe et modifiées par voie d'avenant après validation du comité de projet.

6.5. Engagements du Département de Charente-Maritime

Le Département en qualité de chef de file des politiques de solidarité mais également de la mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

Le Département, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

6.6. Engagements des autres opérateurs (publics)

Les opérateurs publics s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ces opérateurs publics s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

6.7. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

L'ORT contribue à renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire.

A l'échelle de l'EPCI, un conseil de Jeunes est en cours de mise en place, permettant d'inclure les jeunes habitants dans la construction et la réalisation de projets.

La Ville de Gémovac et la Communauté de Communes de Gémovac et de la Saintonge Viticole disposent d'outils (Sites internet, réseaux sociaux) permettant de relayer les informations relatives au programme Petites Villes de Demain et aux actions qu'il contient.

6.8. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre (**Annexe 4**).

La maquette financière récapitule les engagements des signataires du contrat sur la période contractuelle, et valorise les engagements financiers des partenaires, en précisant les montants :

- Des crédits du plan France relance ;
- Des crédits contractualisés (nouveaux engagements) ;
- Des crédits valorisés (rappels des engagements antérieurs et des dispositifs articulés non intégrés) ;

- Des actions financées par des conventions *ad hoc* avant la signature du programme
- L'engagement d'un comité des financeurs donnant sa validation des actions.

Les différents financeurs instruiront dans les meilleurs délais les demandes de participation, selon leurs modalités internes de validation pour les actions entrant dans leur champ de compétence.

Article 7 – Gouvernance du programme Petites Villes de Demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Le comité de pilotage est présidé par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Il est composé de représentants des exécutifs et des services des collectivités signataires, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites Villes de Demain, en fonction de l'ordre du jour, et d'un représentant du Département de Charente-Maritime.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches orientations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD, dont le détail sera affiné et communiqué ultérieurement par l'ANCT.

Il s'agira notamment d'évaluer :

- L'approche quantitative des opérations réalisées (ex. nombre de logements, nombre de cellules commerciales créées ou réhabilitées, ...)
- La dimension qualitative des opérations réalisées
- L'efficacité des actions d'accompagnement prévues dans le cadre de la convention
- La capacité de mobilisation des acteurs autour du projet de revitalisation, via le dispositif d'animation.

Cette évaluation s'articulera en outre avec les indicateurs établis dans le CRTE.

Article 9 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action. Les indicateurs inscrits dans la présente convention seront détaillés, conformément aux détails communiqués ultérieurement par l'ANCT et seront adjoints par voie d'avenant après validation par le comité de pilotage.

Orientation 1 : Adapter l'offre de logement aux besoins et aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux

Indicateurs	Référence	Objectif
Quantité et diversité de l'offre de logements	Faible et peu diversifié	Création de nouveaux logements Diversification des tailles et typologies
Qualité de l'habitat	Diagnostics énergétiques (DPE) – Données de l'Anah sur le territoire	Amélioration de la qualité du logement Amélioration de la performance énergétique
Accession au logement	Marchés foncier et locatifs très tendus	Développement offre de logements abordables dont les logements sociaux

Orientation 2 : Conforter une offre commerciale et de services en centre-bourg

Indicateurs	Référence	Objectif
Nombre et nature des commerces et service en centre-bourg	Faible taux de vacance	Maintien des commerces et services en centre-bourg Répondre au besoin de la population
Fréquentation et animation des commerces et du centre-bourg	Pas d'association des commerçants	Soutenir l'animation du centre-bourg

Orientation 3 : Poursuivre l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le 02/12/2022

ID : 017-221700016-20221125-28045-DE

 SLO

Indicateurs	Référence	Objectif
Part modale de la voiture	Taux élevé de la part modale de la voiture Enquête sur l'école et le collège Dispositif Savoir Rouler à Vélo	Réduction de la part modale de la voiture Développer la mobilité des jeunes
Quantité de linéaire destinée aux mobilités douces créés	Créations récentes de voies douces. Mise en œuvre du plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE)	Augmentation du nombre de voies douces

Orientation 4 : Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine et en diversifier les usages

Indicateurs	Référence	Objectif
Nombre de sites ouverts au public, signalés ou mis en valeur	Potentiel patrimonial déjà existant	Réhabilitation et valorisation de bâtiments. Animations et valorisations régulières

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en Annexe 3.

Article 10 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

La Commune de Gémozac et la Communauté de Communes de Gémozac sont invitées à faire figurer le panneau signalétique Petites Villes de Demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites Villes de Demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » ;
- ainsi que les logos et taux d'intervention propre à chaque Partie.

Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026. Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention 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.

Article 12 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 13 - 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.

Article 14 – 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 et de saisir le président du Tribunal Administratif de Poitiers à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Poitiers.

Convention signée en autant d'exemplaires que de signataires

Signée à Gémovac le 13 décembre 2022

Commune de Gémovac	Communauté de Communes De Gémovac et de la Saintonge Viticole	Etat
Loïc GIRARD, Maire	Jean-Michel CHATELIER, Vice - Président	Nicolas BASSELIER Préfet de Charente-Maritime
Département de Charente- Maritime	Banque des Territoires	
Sylvie MARCILLY, Présidente	Bruno CHAPTAL, Directeur Territorial	

Sommaire des annexes

Annexe 1 – Orientations stratégiques

- Diagnostic Gémozac

Annexe 2 –Présentation du ou des périmètres des secteurs d'intervention des ORT

Cf. Plan guide

Annexe 3 – Fiches actions

Cf. Tableau récapitulatif

Annexe 4 – Maquette financière

(modèle)

MAQUETTE FINANCIERE ANNUELLE RELATIVE AU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN POUR LA COMMUNE DE GEMOZAC

ANNEE 2021

Au titre de l'année budgétaire 2021, sur la base des actions programmées de la convention cadre, la maquette financière annuelle prévisionnelle précise les financements prévus en début de chaque année :

Action	Maître d'ouvrage (MO)	Montant total	Part MO	Part Etat	Part autres financeurs (et nom des financeurs)	Précisions sur niveau de validation pour chaque financeur
Aménagement quartier du collège	Ville de Gémozac	541 297,46 €	378 908,22 €	DETR : 162 389,24€		Acquis
Extension et rénovation énergétique des locaux de la CDC	CDCGSV	136 584,50 €	69 757,50 €	DSIL : 66 830 €		Acquis
Réalisation des nouveaux locaux pour TREMA	CDCGSV	893 770,54 €	437 158,58 €	DETR : 207 550,96€ DSIL : 249 061 €		Acquis Acquis
Extension de la Zone d'Activité	CDCGSV	497 960 €	349 374,38 €	DETR : 148 585,62 €		Acquis

Total crédits Etat sollicités par type de crédits	Plan de relance	FNADT	DETR	DSIL	Volet territorial du CPER	Autres (préciser)
	207 550,96 €		310 974,86 €	315 891 €		

MAQUETTE FINANCIERE ANNUELLE RELATIVE AU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN POUR LA COMMUNE DE GEMOZAC

ANNEE 2022

Au titre de l'année budgétaire 2022, sur la base des actions programmées de la convention cadre, la maquette financière annuelle prévisionnelle précise les financements prévus en début de chaque année :

Action	Maître d’ouvrage (MO)	Montant total	Part MO	Part Etat	Part autres financeurs (et nom des financeurs)	Précisions sur niveau de validation pour chaque financeur	
Rénovation du temple	Ville de Gémozac	458 386 €	241 817,23 €	DETR : 171 568,77 €	Dépt : 45 000 €	Acquis A solliciter	
Extension du complexe tennis	Ville de Gémozac	840 747 €	352 164,10 €	DETR : 266 395,90 €	Dépt : 210 187 € Féd Franç Tennis : 12 000 €	Acquis A solliciter A solliciter	
Construction d’une résidence accueil pour personnes atteintes de troubles psychiques avec l’association Emmanuelle	CDCGSV	2 495 000 €	2 119 000 €	PLAI: 240 000 € bonus EnR : 24 000 €	Dépt : 112 000 €	En cours En cours A solliciter	
Création de 6 logements intercommunaux	CDCGSV	838 000 €	838 000 €				
Liaisons douces quartier résidentiel de la gare	CDCGSV	86 951,80 €	60 866,80 €	DETR : 26 085€		A solliciter	
Création d’un terrain de football synthétique	CDCGSV	836 607,48 €	261 964,48€ (+167 321,50€de TVA =>opération non éligible au FCTVA)	DETR : 209 152 € DSIL : 125 491 €	Région : 50 000 € Dépt : 125 000 € League football : 65 000 €	En cours En cours Acquis En cours En cours	
Total crédits Etat sollicités par type de crédits		Plan de relance	FNADT	DETR	DSIL	Volet territorial du CPER	Autres (préciser)
				647 116,67 €	125 491 €		Dépt : 380 187 € Région : 50 000 € Autres : 65 000 €

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le 02/12/2022

ID : 017-221700016-20221125-28045-DE



ANNEXE 2

PLAN GUIDE

ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET DEFINITION DU PERIMETRE ORT

Orientation 1 : Adapter l'offre de logement aux besoins et aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux

En matière **d'habitat**, une démarche d'adaptation des logements aux besoins démographiques doit être menée. Une forte demande émane notamment des jeunes, des personnes en situation de handicap, des seniors avec des logements adaptés au vieillissement et à la proximité des commerces et services. Outre les projets portés par des acteurs publics, l'implication d'investisseurs privés dans la réhabilitation de logements ou la construction en dent creuse est un enjeu majeur.

L'objectif de sobriété foncière conduit à mener des actions d'une part de réhabilitation de logements en centre ancien, et d'autre part de requalification de friches industrielles, dont celle du quartier de la gare sur le site de l'ancienne coopérative agricole. Sur ce dernier point, l'ADEME et la Région Nouvelle Aquitaine sont des partenaires forts dans la démarche de rénovation énergétique. Le « Fonds Friche » mis en place par l'Etat dans le cadre de « France Relance » est un outil fondamental mobilisable pour la réussite de ces projets.

Le faible taux de logement vacant en centre bourg et d'habitat adapté aux besoins des nouvelles populations (jeunes, famille monoparentale, personne seule) conduit la ville de Gémovac à poursuivre sa politique de lotissements incluant des liaisons douces vers les services, commerces et les équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Le dernier lotissement comprenant 8 lots date de 2014 et privilégiait déjà les jeunes actifs, avec l'instauration d'un critère d'âge pour les acquéreurs. Afin de compléter l'offre en centre-bourg, il est envisagé la programmation d'un nouveau lotissement au Sud-Est de la commune dans le cadre de la révision en cours du plan local d'urbanisme.

Cette politique doit être menée en tenant compte des objectifs de transition écologique, par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ; et de cohésion sociale, en améliorant la qualité du bâti et l'accessibilité des logements. Pour ce faire, la mobilisation des acteurs locaux, institutionnels et associatifs est fondamentale, notamment avec le partenariat noué depuis longtemps avec l'association Emmanuelle.

Cette action s'inscrit dans une démarche globale de diversification des modes de logements, par le développement d'habitats inclusifs.

Afin de répondre à ces objectifs, l'ANAH est un partenaire incontournable dans son soutien financier aux porteurs de projets, et l'accompagnement des collectivités territoriales dans la réalisation d'études pré-opérationnelles et le déploiement de futures OPAH. De même, le volet environnemental s'appuie sur les actions coordonnées par la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) Saintonge Habitat Energie. La convention avec la Fondation du Patrimoine signée en janvier 2022, vise aussi à favoriser la réhabilitation des bâtiments remarquables.

Les secteurs ainsi identifiés :

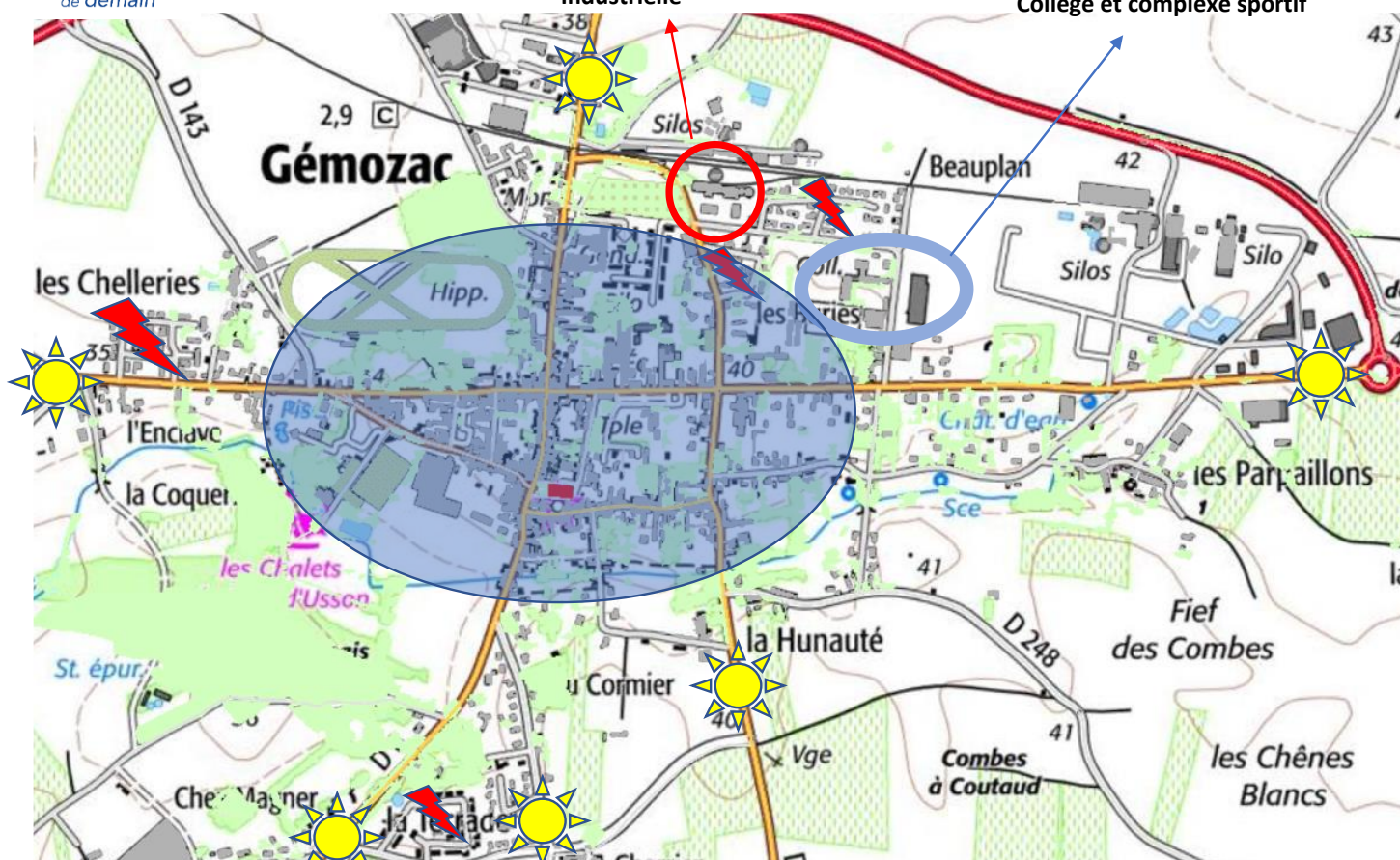
- Secteur de la Gare, incluant la friche de l'ancienne coopérative agricole, destinée à la création d'un nouveau quartier inclusif dont la première tranche comprend 6 logements locatifs une résidence accueil de personnes de 16 appartements en situation de handicap.
- Secteur du centre-ancien : la densité du bâti, couplée à des indications relatives à l'occupation des immeubles (vacance, procédure habitat indigne, changement d'affectation pour les rez-de-chaussée commerciaux), permet d'identifier la zone d'intervention à prioriser en centre-ancien.
- Incitations à l'amélioration de l'habitat sur les premiers lotissements construits sur la commune de Gémovac.

HABITAT



Projet de quartier résidentiel
inclusif sur ancienne friche
industrielle

Collège et complexe sportif



Entrée de ville



Vieux lotissements
avec un intérêt à la
rénovation
énergétique



Résorption des
logements et des
rez-de-chaussée
commerçants
vacants

Il s'agira pour répondre à ces enjeux d'atteindre des objectifs qualitatifs (adaptation aux besoins et performance énergétique) et quantitatifs (nombre de logements, dont logements de type résidence habitat inclusif et logement social).

Nombre de logements produits en comblement de dents creuses ; réhabilités ; créés à loyer modéré ; dédiés aux jeunes et/ou aux personnes âgées ou en situation de handicap. Le critère de **performance énergétique** (étiquette) sera également important. L'information de la population étant un élément essentiel dans ce domaine, la **fréquentation des permanences et événements organisés** via notamment la Plateforme « Saintonge Habitat Energie, l'ADIL, l'Anah sera également un indicateur pertinent.

Orientation 2 : Conforter une offre commerciale et de services en centre-bourg

Le dynamisme économique et commercial de Gémozac importe beaucoup dans la stratégie de revitalisation du territoire. En effet, la Ville de Gémozac constitue un pôle commercial structurant pour la Communauté de Communes et des communes de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Son activité économique s'équilibre entre d'une part le déploiement d'une zone commerciale (ZAC de Pied-Sec) et de zones d'activités en périphérie; et d'autre part un centre-ville pourvu de commerces et de services de proximité, dont le dynamisme doit être conforté et pérennisé.

La très faible vacance commerciale et le déploiement de nouveaux services en centre-ville est le fruit des différentes opérations menées par la ville de Gémozac et la Communauté de Communes :

- Acquisition des bâtiments et réhabilitation lourde pour recréer le bar-hôtel-restaurant le Lion d'Or, place Saint-Pierre
- Transformation d'une ancienne école en hôtel commercial (Maison de la Presse, restaurant-pizzeria, esthéticienne, coiffeur, médecin) avec logements à l'étage, place de Verdun
- Acquisition de l'ancien magasin Lidl, avenue du Général de Gaulle, à proximité du collège et complexe sportif comme réserve immobilière/foncière, aujourd'hui utilisé temporairement par un artisan local, et comme lieu de stockage pour les services techniques et les associations.
- Acquisition par droit de préemption de l'ancien bar PMU, rue Carnot, et rénovation pour accueil d'un magasin de brocante. Aujourd'hui le PMU est une des activités du bar-hôtel-restaurant le Lion d'Or
- Acquisition d'un ancien commerce avenue de la Victoire réhabilité en bureaux en 2014 pour accueillir le service de soins infirmiers de l'association TREMA
- Acquisition de bâtiments réhabilités rue du Maréchal Foch pour y transférer TREMA pour le développement des services à la personne en 2022
- Développement de l'offre de soins du centre médico-psychologique en mettant à disposition les locaux libérés par TREMA avenue de la Victoire
- Exercice du droit de préemption pour installer deux dentistes en 2022/2023.

De même, les travaux d'embellissement et de mise en accessibilité du centre-bourg favorisent la reprise et l'installation de nouveaux commerces comme la boucherie et un magasin de vêtement rue Gambetta fin 2022. Ils ont également permis l'agrandissement de la capacité du marché place Saint-Pierre et renforcé la synergie avec les commerces sédentaires.

Cette stratégie vise à pérenniser l'installation de nouvelles populations, accroît l'attractivité commerciale et le potentiel touristique du territoire de Gémozac, vecteur de retombées économiques.

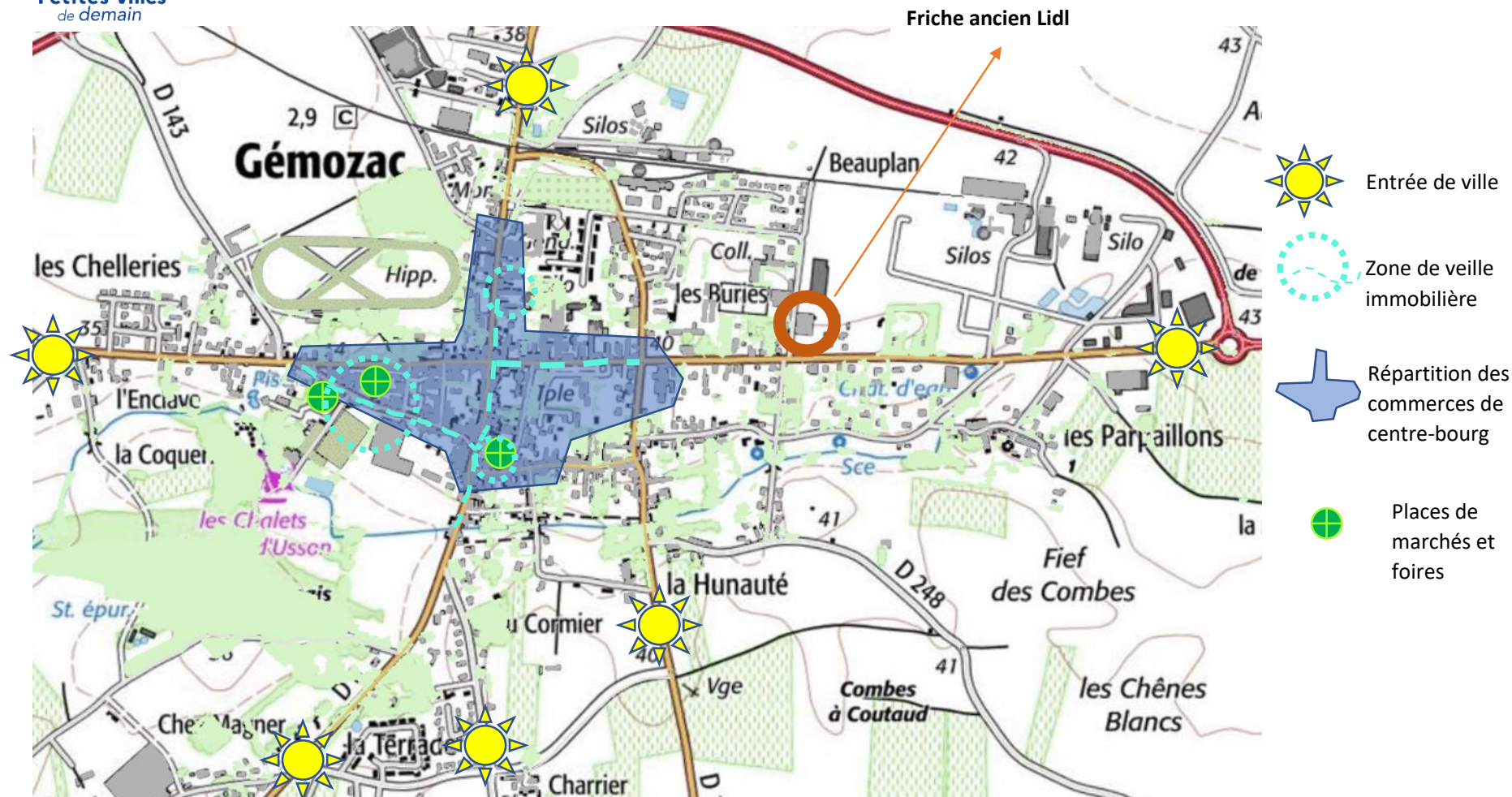
Il s'agit aussi d'assurer une vitalité commerciale propice à la consommation locale. La Ville de Gémozac soutient les actions visant à dynamiser l'attractivité du centre-ville (marché hebdomadaire, foire mensuelle, brocante, fêtes locales...).

Pour conforter et pérenniser cette offre, la Ville de Gémozac est vigilante sur le devenir de certains commerces et locaux artisanaux situés dans des zones stratégiques en terme d'accessibilité, aujourd'hui vacants et non disponibles ou en passe de l'être à plus ou moins long terme.

A cet effet, les secteurs d'intervention envisagés sont :

- Les anciens commerces de la rue Carnot et autour du champ de foire
- Le site de l'ancien Lidl
- Les bâtiments de la zone de Pied-Sec qui vise à compléter l'offre commerciale du centre-bourg avec une mise en valeur de l'entrée de ville.

COMMERCES ET SERVICES



Le maintien du faible taux de vacance commerciale sera possible grâce à la poursuite **d'une veille sur l'immobilier à intérêt commercial**, mais également grâce à **l'encouragement** d'une dynamique de consommation locale et **le soutien au développement** d'animations en ville. **Une étude de besoins** de la population permettrait de compléter l'offre ne commerces et services.

Orientation 3 : Poursuivre l'accessibilité, la mobilité et les connexions

La **mobilité** est un enjeu essentiel pour le territoire. La facilitation des déplacements entre les différentes communes de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole, et vers les autres pôles du bassin d'emploi, doit nécessairement être pensée dans une perspective de réduction des émissions polluantes et de développement des mobilités douces.

Sur ce point, considérant la répartition des compétences et les enjeux, une concertation étroite entre la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole et la Région Nouvelle-Aquitaine permettrait d'envisager à l'échelle du pays de la Saintonge Romane un contrat de mobilité, socle de déploiement des projets. Les actions doivent nécessairement donc être pensées à l'échelle géographique intercommunale, voire au-delà. L'offre de transport en commun ou de déplacement partagé doit être adaptée à la composition et aux besoins de la population. La centralité de la Ville de Gémozac est caractérisée notamment par l'implantation de services, d'infrastructures, et de nombreux commerces. Assurer les déplacements depuis et vers ces pôles générateurs de déplacements, tout en réduisant l'usage de la voiture individuelle est un objectif majeur, avec une attention particulière sur les personnes les plus vulnérables, en raison de leur situation socio-économique ou de leur âge.

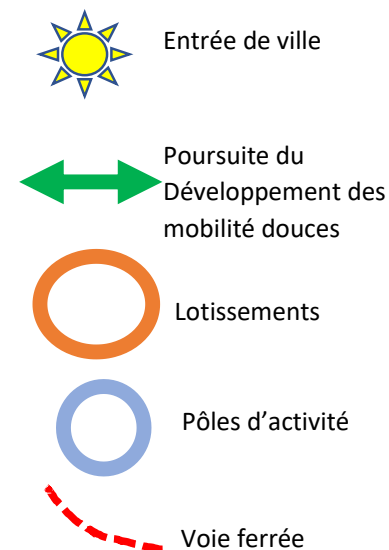
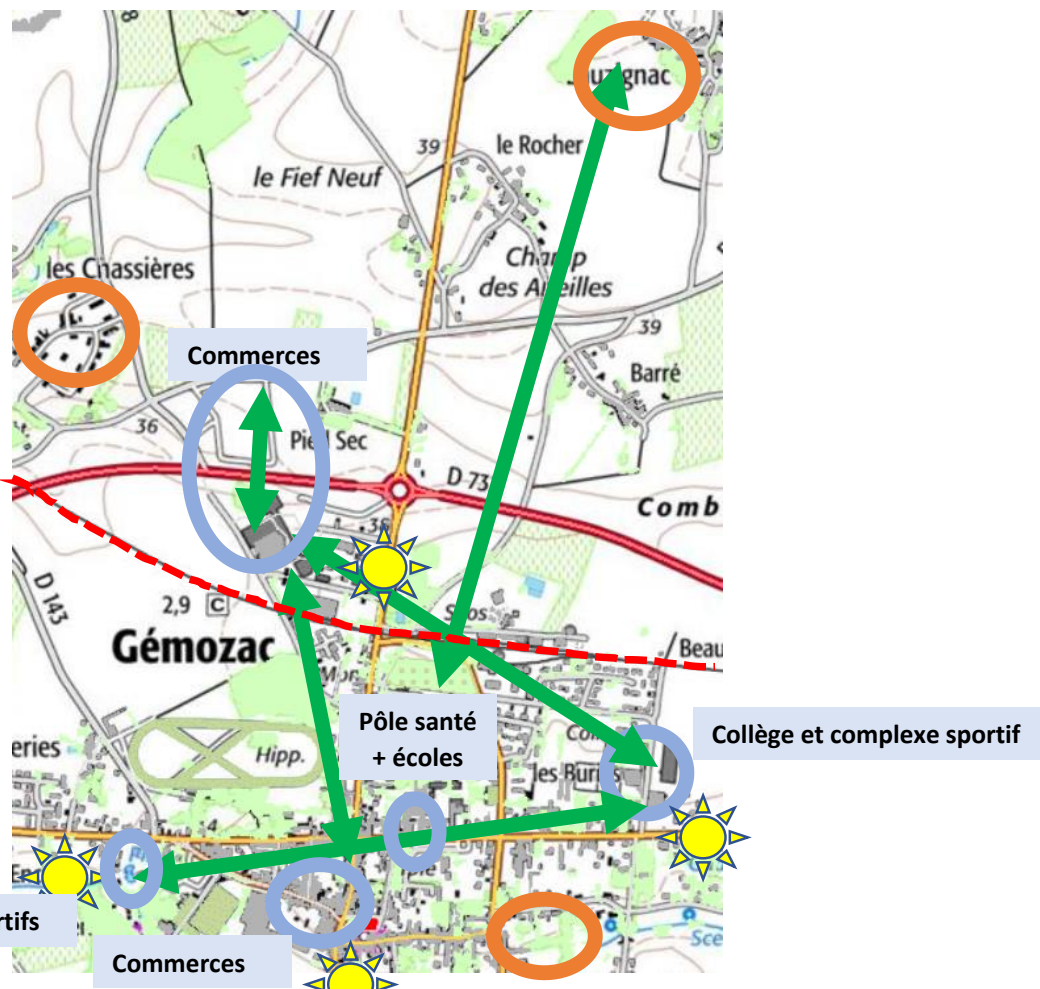
En parallèle, la poursuite du développement des liaisons douces à l'intérieure même de la Ville de Gémozac est essentielle pour inciter au changement des comportements et accroître la part des déplacements doux. L'aménagement d'une piste cyclable au niveau de la voie ferrée non utilisée, ainsi que le développement d'itinéraires doux intramuros, s'intègrent ainsi pleinement dans la stratégie de revitalisation.

A cet effet, les secteurs d'intervention identifiés concernent les pôles générateurs de déplacement :

- la liaison de la ZA commerciale au nord de RD 732 avec le centre-bourg
- la liaison des nouveaux lotissements au nord de la commune (Les Chassières et Louzignac) avec le centre-bourg
- les déplacements en centre-bourg



MOBILITE



La **réalisation des projets** est un premier indicateur, qui doit être couplé avec la **fréquentation** des lieux par le biais des mobilités douces (école, collège, commerces...). L'impact environnemental pourra également être mesuré (**taux d'émissions polluantes**).

Orientation 4 : Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine et en diversifier les usages

Le territoire présente un potentiel touristique, en étant aux portes de la côte atlantique, sur un secteur riche de patrimoine d'art roman. La Ville de Gémovac réunit sur son territoire du patrimoine historique (Eglise, Temple, Chapelle) , industriel (gare, bâtiment d'entreprises) et naturel (Bords de Gémoze, étang, anciennes « mottes », parcs et jardins privés). D'une part la mise en valeur de l'offre patrimoniale dans le cadre d'un projet global cohérent permettra de développer les activités de loisirs et donc d'ancrer les résidents sur la commune. Elle pourra également inciter les touristes à prolonger leur séjour sur le territoire. En cohérence avec la stratégie portée dans le cadre du Contrat de Relance et de Transition Ecologique diversifier l'offre de loisirs sur les sites patrimoniaux peut-être un atout majeur à la poursuite de la revitalisation du territoire.

Considérant la nature des bâtiments à réhabiliter, notamment le Temple et la Chapelle, une collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que le CAUE, est incontournable. La Fondation du Patrimoine est également un partenaire essentiel pour mener les projets de réhabilitation, et inciter les acteurs privés à valoriser leur patrimoine bâti. Cette démarche doit être envisagée en parallèle au développement de la valorisation de l'art roman et des savoir-faire locaux, notamment en se déployant en partenariat avec les acteurs locaux.

L'aménagement de nouveaux espaces et l'appropriation des sites patrimoniaux par les habitants est ainsi un vecteur de cohésion sociale. Outre la dimension touristique, source de retombées économiques pour le territoire, il s'agit également d'améliorer le cadre de vie des habitants, notamment par la préservation du patrimoine naturel.

Dans cette perspective, la localisation des sites patrimoniaux permet d'identifier les zones suivantes :

- Le bourg avec le temple, l'église et la chapelle
- L'étang et ses abords
- Les bords de la Gémoze avec ses « mottes » : potagers historiques de la commune
- Le parc privé de l'hippodrome
- Le square Jean Coq
- La réhabilitation de l'ancien centre de secours

PATRIMOINE



Entrée de ville



Patrimoine bâti d'intérêt architectural à préserver et à valoriser



Patrimoine naturel préserver et à valoriser

Les objectifs fixés pourront être évalués au moyen de critère d'état d'avancement de la réalisation des projets, du nombre d'évènements et, ainsi que de leur fréquentation. S'agissant de la création ou de la modification des infrastructures, l'impact environnemental des projets devra être pris en considération.

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

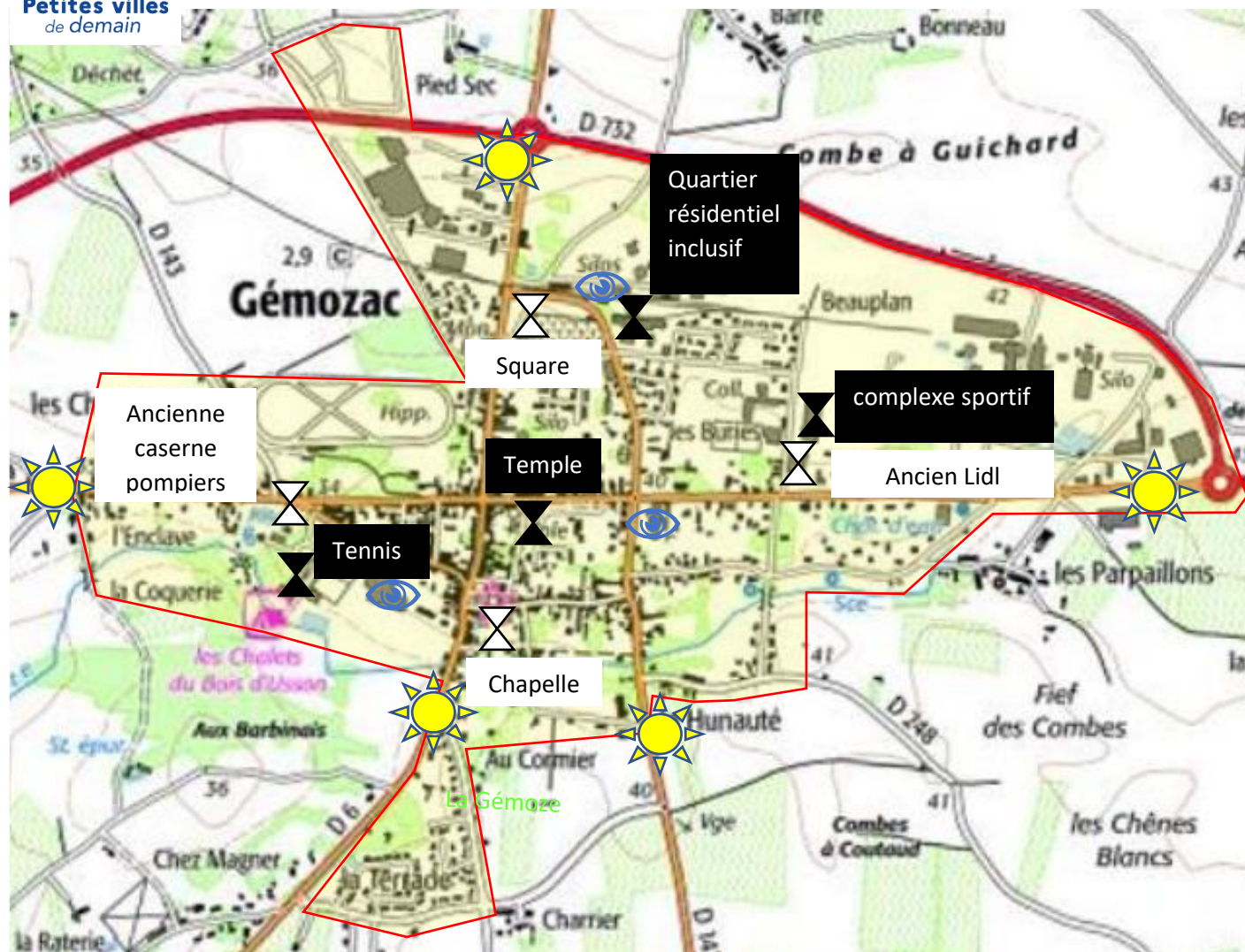
Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le 02/12/2022

ID : 017-221700016-20221125-28045-DE

SLO

PERIMETRE STRATEGIQUE



Entrée de ville



Périmètre stratégique



Projet mature



Projet en devenir



Veille immobilière

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

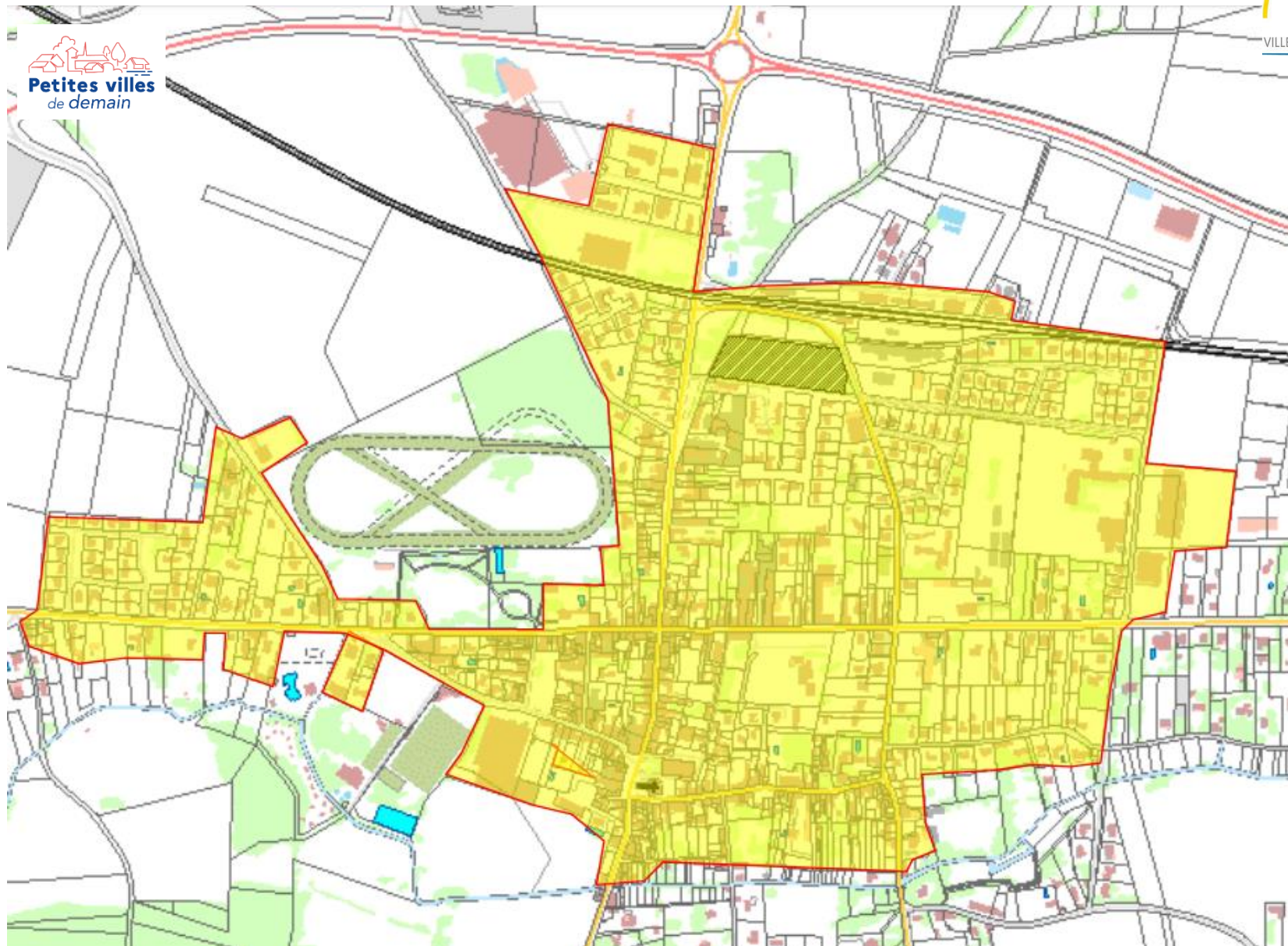
Publié le 02/12/2022

ID : 017-221700016-20221125-28045-DE

SLOW

PERIMETRE ORT


Petites villes
de demain




VILLE DE GÉMOZAC


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE GÉMOZAC
& de La Saintonge Viticole


Petites villes
de demain

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le 02/12/2022

SLO

ID : 017-221700016-20221125-28045-DE