



CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE

ACTION CŒUR DE VILLE DE COGNAC

ENTRE

Ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » :

- La Commune de **Cognac**, représentée par son maire **Monsieur Michel GOURINCHAS** ;
- **Grand Cognac**, représentée par son président **Monsieur Jérôme SOURISSEAU** ;

d'une part,

ET

Ci-après, les « **Partenaires financeurs** » :

- L'Etat représenté par le Préfet du département de **Charente**, **Monsieur Pierre N'GAHANE**,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet du département de Charente, **Monsieur Pierre N'GAHANE**,
- La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par la Directrice Régionale Adjointe **Madame Annabelle VIOLLET**,
- Le groupe **Action Logement** représenté par **Monsieur Jean-Baptiste DOLCI** et **Philippe DEJEAN**,
- L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Sommaire

- Préambule
- Article 1. Objet de la convention
- Article 2. Engagement général des parties
- Article 3. Organisation des collectivités
- Article 4. Comité de projet
- Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention
- Article 6. Phase d'initialisation
 - 6.1. Réalisation du diagnostic
 - a) Activités
 - b) Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic (optionnel)
 - 6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville
 - a) Activités
 - b) Soutiens des partenaires financeurs à l'élaboration du projet (optionnel)
 - 6.3. Mise en œuvre des actions matures [le cas échéant]
 - 6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation
- Article 7. Suivi et évaluation
- Article 8. Traitement des litiges

SIGNATURES

ANNEXES :

- Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic
- Annexe 2 – Document de présentation du projet
- Annexe 3 – Plan des périmètres d'intervention
- Annexe 4– Calendrier détaillé du projet
- Annexe 5 – Budget détaillé du projet
- Annexe 6 – Fiches Actions

Préambule

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

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

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

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

Le programme concerne 222 villes bénéficiaires, dont certaines en binôme, présentées le 27 mars 2018.

La Commune de **Cognac** est bénéficiaire du programme.

Cognac est une commune de Nouvelle-Aquitaine, deuxième agglomération de Charente après Angoulême. Elle en est également la deuxième aire urbaine avec un rayonnement urbain qui déborde sur la Charente-Maritime voisine. La population de la Ville de Cognac est de 19 356 habitants, vivant sur une superficie de 15,50 km² soit une densité de 1 249 hab./km².

Cognac est la ville-centre de la communauté d'agglomération de Grand Cognac, née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de quatre communautés de communes. Le territoire rassemble 58 communes, couvre une superficie de 755 km² et compte 71 935 habitants en 2018 (soit une densité de population de 95.33 hab/km²). Grand Cognac appartient au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de Ouest Charente-Pays du cognac.

Cognac est située sur les rives de la Charente, et s'est principalement développée sur la rive gauche. À l'écart des grands axes de transport que sont la RN 10 et l'A10, elle bénéficie des dessertes routières : RN 141 (Saintes-Angoulême-Limoges, route Centre-Europe Atlantique), D 731 (vers Saint-Jean-d'Angély au nord, Archiac, Barbezieux et Chalais au sud), D 732 (vers Royan par Pons), mais aussi des dessertes ferroviaires : ligne TER Nouvelle-Aquitaine : Angoulême-Jamac-Cognac-Saintes- avec Royan ou La Rochelle.

Depuis 2012, la ville de Cognac est labellisée « Ville d'art et d'histoire » par le ministère de la Culture et de la Communication. En effet, ville natale de François 1er, Cognac possède une riche histoire et un patrimoine de très grande qualité. En accordant à sa "bonne ville" de nombreux privilèges, François 1er lançait le départ d'un florissant commerce du sel à Cognac, par le fleuve Charente. Depuis cette époque, puis celle qui vit le développement du commerce des eaux-de-vie, les quais de la Charente à Cognac sont un point névralgique de la ville. Les deux tours à courtine, appelées Tours Saint Jacques ou Porte des Ponts, sont les vestiges les plus visibles de ce qui était l'enceinte fortifiée médiévale.

Cognac est donc au sein d'un territoire attractif et compétitif. Ville active (2,8 emplois pour 1 actif) grâce à l'eau de vie reconnue Appellation d'Origine Contrôlée en 1936, l'activité économique (plus de 12 000 emplois) est principalement centrée sur la production de Cognac, d'où résulte l'installation de plusieurs entreprises industrielles (tonnellerie, verreries, distilleries). Les Maisons de Négoce sont encore présentes dans cette ville de pierre au cœur historique marqué par des maisons à pans de bois et où l'on peut flâner dans les rues piétonnes commerçantes ou découvrir le majestueux parc forestier François 1^{er} sur 48 hectares.

Cognac est au cœur d'une dynamique très positive, de grands projets portés par des investisseurs mondiaux comme l'implantation d'une hôtellerie de luxe sur 3 000m² avec l'ouverture des Chais Monnet, vont voir le jour dans les prochains mois. Traversée par le fleuve Charente, Cognac est dotée d'un port de plaisance ouvrant la voie ancienne des gabares vers la côte atlantique (60km) et Rochefort. La ville d'Histoire s'inscrit parfaitement dans le 21^{ème} siècle notamment avec ses connexions fortes à Saintes (30 km) et Angoulême (40km) de Saintes avec qui elle noue des liens majeurs notamment dans le cadre de la future LGV ou encore sa position centrale au centre de la nouvelle grande région.

Ville vivante avec de nombreuses visites des maisons de cognac, est une ville de festivals (musique, littérature, danse, arts de la rue), comprenant de très nombreuses associations, deux musées, activités sportives, fluviales...

Pour autant, comme de nombreuses villes-centres d'agglomérations françaises, le poids et l'influence du cœur de ville tend à diminuer.

Reffet d'une longue période d'étalement urbain, des signes négatifs soulignent une tendance à la dévitalisation complexe à enrayer.

Avec 19 356 habitants, la population communale a perdu près de 3 000 habitats depuis 1975, essentiellement dans le centre ancien. De la même manière, la taille des ménages diminue fortement sur la même période de 2,7 ppm à moins de 2 aujourd'hui (1,9).

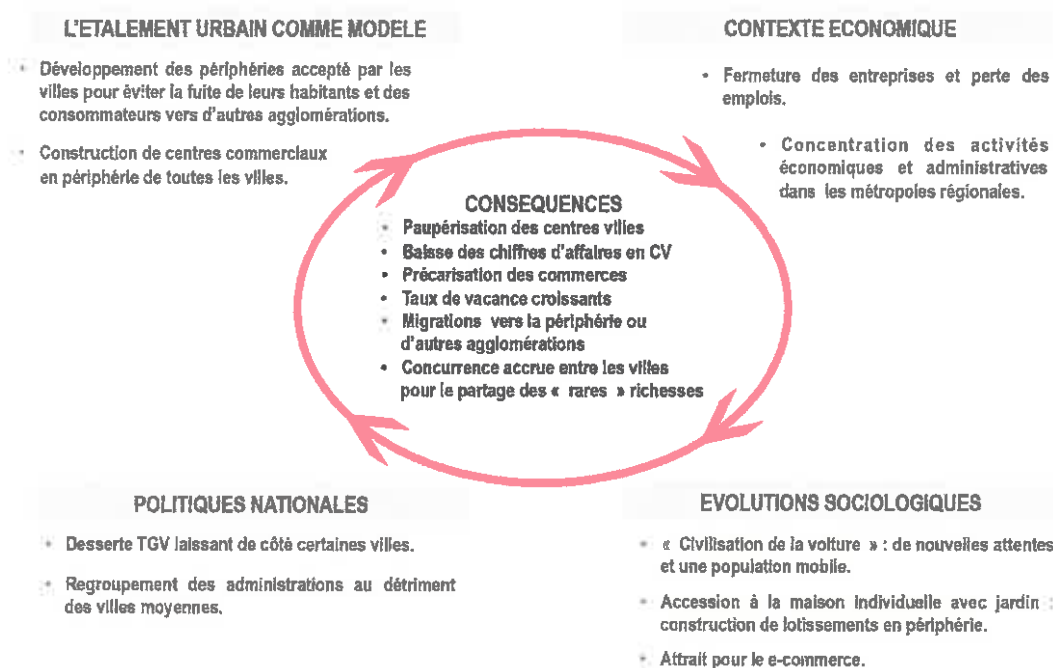
La ville de Cognac possède ainsi de nombreuses caractéristiques des pôles centraux d'agglomérations. Peu attractive malgré les nombreux emplois présents, 38,6% de la population a plus de 60 ans et cette tranche d'âge est la seule à augmenter sur la dernière période intercensitaire. En outre, 49% des ménages sont composés d'une seule personne et 11 % de familles monoparentales.

La combinaison d'une baisse de la population et d'une taille des ménages qui poursuit sa décroissance est venue impacter fortement le parc de logements du centre ancien qui comprend près de 11 % de logements vacants (1200 environ).

Autre caractéristique d'une ville-centre, la typologie du parc de logement traduit deux carences particulières, le manque de maisons individuelles pour propriétaires occupants et le nombre limité de petits logements, en accession ou en location. En effet, 52% de logements sont des locations (dont 18% en social) et les appartements sont en moyenne de 3,4 pièces.

Le parc de logements cognaçais a très peu évolué sur les 15 dernières années, les rythmes de construction (environ 54 par an) sont très bas pour une commune de cette taille. Ce phénomène s'explique par une périurbanisation forte, les communes de l'Agglomération ont attiré les habitants de la ville vers la périphérie. Ces signaux ne traduisent pas une absence d'attractivité de la ville mais plutôt une carence dans l'offre de logements. La ville centre poursuit alors la concentration de ménages captifs, au sein de petits logements.

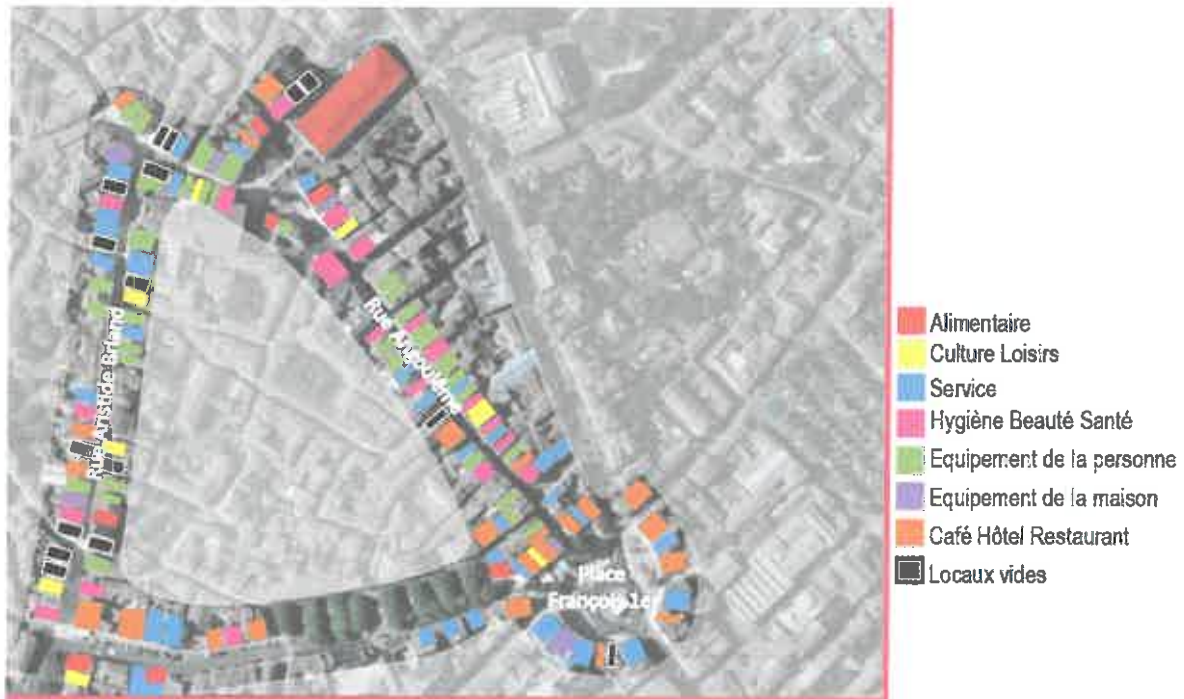
Au sein de cette dynamique négative, de nombreux commerces ont aussi quitté le centre ancien, dont la fréquentation a eu tendance à diminuer, pour se placer au sein des grandes zones périphériques.



Sur le plan de l'amélioration de l'habitat privé, une OPAH a été mise en place de 2003 à 2007. Elle a permis de financer la réhabilitation de 156 logements (locatifs et résidences principales). Elle a été suivie par un PIG jusqu'en 2011, avec financement de 55 logements (locatifs et résidences principales). Puis le PIG départemental, qui se termine en juin 2018, a pris le relais.

En dépit des moyens alloués, ces résultats n'ont pas permis la redynamisation espérée du centre-ville – l'expérience montre à présent qu'il faut aussi agir sur les autres leviers d'attractivité et pas uniquement sur l'habitat.

Au sein de ce constat, et malgré les 120 000 visiteurs annuels présents dans les maisons de négoce, la vacance commerciale (11% en 2015), particulièrement au sein de la rue Aristide Briand, est prégnante (60%).



Très consciente de l'ensemble de ces problématiques majeures du centre ancien, la commune de Cognac s'est saisie de ce dossier complexe. De très nombreuses actions ont été menées et ont vu le jour ces dernières années (piétonisation de la rue Aristide Briand, réfection des quais de la Charente, offre de stationnement...).

Depuis juin 2014, un partenariat a notamment été mis en place avec l'EPF durant lequel une étude de valorisation des fonciers commerciaux a été menée, réaffirmant le potentiel indéniable du centre ancien.

Le centre-ville doit être cohérent et équilibré : le développement d'un secteur ne peut s'envisager au détriment d'un autre.

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la collectivité pour surmonter ces difficultés :

- Une convention cadre a été passée avec l'EPF et accompagnée de deux conventions de projets : une sur le centre-ville de Cognac et l'autre pour la réhabilitation de la friche Hospitalière (signées le 1^{er} août 2014). A ce jour, c'est un total de 6 millions d'euros qui a été engagé dans le cadre de ces conventions.
- Le droit de préemption a été délégué à l'Établissement Public Foncier sur le secteur de l'hyper centre (sur 92ha) ;
- Le droit de préemption des fonds de commerce est cours d'instauration ;
- Plusieurs acquisitions ont été menées en centre ancien sur des biens vacants et en friches ;
- Une étude de valorisation du foncier commercial vacant et en friche a été menée, en 2015 et 2016, afin d'établir un diagnostic et de confirmer les orientations stratégiques ;
- En 2008, la ville a recruté un Manager de Commerce puis un Manager de Centre-ville lui a succédé dans le cadre d'une mutualisation avec la Ville de Saintes ;

L'Etude a permis d'identifier plusieurs leviers de valorisation commerciale pour dynamiser le cœur de ville :

- Développer l'attractivité touristique, sportive, patrimoniale et culturelle par la valorisation et/ou le renforcement des équipements et services existants
- Renforcer l'hôtellerie, la restauration ;
- Améliorer l'accessibilité au centre-ville en améliorant la signalétique du stationnement, en confortant le pôle d'échanges multimodal de la Place Gambetta et en réaménageant certains espaces publics, en particulier la place d'Armes pour lui redonner un caractère piéton ;
- Rééquilibrer et limiter le développement commercial en périphérie ;
- Renforcer et valoriser la diversité de l'offre commerciale, en mettant en valeur les commerçants indépendants et les artisans de bouche, conforter l'offre du marché, renforcer l'offre alimentaire.

Les premières actions en cours sont :

- Piétonisation des deux artères du Centre-Ville ;
- Ouverture d'un hôtel de luxe, avant la fin de l'année 2018 à proximité immédiate du cœur de ville.
- Réhabilitation de leurs bâtiments par les Maisons de Négoce, avec ouverture vers la ville ;
- Amélioration de l'offre de stationnement en proposant des tarifs de stationnement très attractifs,
- Étude pour le réaménagement de la place François 1^{er} et de la place Martell,
- Implantation d'une résidence services pour seniors en Centre-Ville ;
- Création d'un programme de 45 logements rue Plumejeau ;
- Ouverture de logements pour jeunes adultes par Le Foyer,
- Étude sur l'amélioration du fonctionnement des Halles ;
- Maîtrise de foncier commercial par l'achat de trois immeubles au cœur du secteur piéton pouvant servir de locomotive pour la redynamisation de la rue Aristide Briand ;
- Implantation de l'Hôtel de Communauté de Grand Cognac sur le site de l'ancien hôpital,
- Projet de 14 ha comprenant logements, activités et services sur le secteur de l'ancien hôpital ;
- Déploiement de la fibre optique sur Cognac.

Le PLUi de Grand Cognac, en cours d'élaboration, contribuera à ces objectifs en ce qu'il participera à éviter les effets de concurrence entre ville centre et communes périphériques dans l'offre de logement mais aussi dans l'équipement commercial, pour redonner au centre de Cognac une fonction de centralité attractive à l'échelle de l'ensemble du bassin de vie.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération de Cognac appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Compte-tenu des enjeux de la revitalisation du centre-ville de Cognac pour l'attractivité de l'agglomération dans son ensemble, ce projet sera porté en partenariat avec Grand Cognac.

Ainsi chaque collectivité accompagnera la démarche initiée par le programme « Action Cœur de Ville », dans le respect de son domaine de compétence.

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

Article 1. Objet de la convention

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

Article 2. Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'Etat s'engage (i) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.
- Les collectivités s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires financeurs s'engagent à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées dans le cadre de leurs instances d'engagement respectives.
- Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts et Consignations sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.
- L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), est un partenaire majeur de cette action dans le cadre des conventions signées avec la Ville depuis 2014 ;
- Les engagements des autres partenaires seront précisés par voie d'avenants.

Article 3. Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

1- Dans une organisation provisoire, l'EPF appuie la ville à la rédaction de la convention cadre, dans l'attente du recrutement dans les meilleurs délais, d'un Directeur de Projet qui devrait être exclusivement affecté à la mise en œuvre du projet « Action Cœur de Ville »

La ville sollicite donc une subvention de l'ANAH pour le recrutement d'un Directeur de Projet.

2- Le Directeur de Projet Action Cœur de Ville sera placé sous l'autorité du maire. Il pourra s'appuyer sur une équipe projet mobilisée sur les compétences des Directions de la Ville de Cognac et de la Communauté d'Agglomération. L'organisation définitive, et particulièrement celle du comité technique, sera précisée par voie d'avenant.

3- Les outils et méthodes prévus pour garantir l'ambition, la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre seront précisés collégalement au cours de la phase d'initialisation.

4 - Les moyens et étapes prévus pour la communication du projet et le suivi de la démarche par la population et les acteurs du territoire. La communication relative aux actions décrites dans la présente convention sera pilotée par le service communication de la Ville.

Article 4. Comité de projet

Le Comité de projet est composé de :

- Le Maire de la Ville de Cognac qui en assure la présidence,
- Le Président de l'Agglomération ou son représentant
- Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet,
- Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés dont La Caisse des Dépôts et des Consignations, Action Logement, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Charente, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, ... etc.

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

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

Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de six (6) ans et demi, à savoir jusqu'au 31 décembre 2024.

Ce délai intègre une **phase d'initialisation** de dix-huit (18) mois maximum visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.

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

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

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

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

Les **fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers**, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

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

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

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

Article 6. Phase d'initialisation

6.1. Réalisation du diagnostic

a) Activités

Dès signature de la présente convention, les collectivités engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme. Il s'appuiera sur les diagnostics existants, notamment le PLUi de l'Agglomération, l'étude commerce réalisée par l'EPF.

En effet, l'EPF a mené une étude de valorisation du foncier commercial vacant réalisée en 2015 et 2016 pour le compte de la commune de Cognac. La collectivité va pouvoir le mettre à profit pendant la phase d'Initialisation pour réaliser certaines études d'actualisation ou d'approfondissement. Idem pour les études ou diagnostics réalisés pour l'élaboration des PLU, PLUi ...etc.

La ville de Cognac se place dans la perspective d'une OPAH RU s'inscrivant en cohérence avec les orientations fixées par le PLH et le PLUi actuellement en cours d'élaboration.

La synthèse du diagnostic sera réalisée à l'échelle d'un périmètre d'étude (cf. annexe) intégrant la ville-centre ainsi que tout ou partie de l'intercommunalité. Ce périmètre d'étude sera adapté en fonction des thématiques abordées, il permettra notamment d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.)

entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.

Le diagnostic doit couvrir les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
 - Analyse des dynamiques sociodémographiques ;
 - Analyse de la quantité et de la qualité du logement (nombre, prix et adéquation avec les revenus des ménages, typologie, services – parking / accessibilité, vacance, salubrité, performance thermique, etc.) ;
 - Animation et structuration de l'offre (dynamique et associations de quartier, professionnalisation et structuration de l'offre de logements, etc.) ;
 - Inventaire détaillé de la maîtrise foncière des immeubles, îlots où il faut intervenir

- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
 - Analyse des dynamiques économiques (évolution, typologies, attractivité, rotation, etc.) ;
 - Analyse de l'occupation économique (cartographie d'implantation, type d'occupation, surfaces occupées, vacance, caractéristiques des surfaces vacantes au regard des demandes du marché, etc.) ;
 - Analyse des dynamiques propres au commerce rotation, impact des nouveaux modes de consommation, etc.) ;
 - Animation et structuration de l'offre (lisibilité de commercialisation des locaux, associations d'entreprises, associations de commerçants, animations commerciales du centre-ville, etc.) ; l'attractivité du centre-ville repose également sur une offre renouvelée de services marchands et non marchands à la population. L'incubation et l'hébergement des initiatives de porteurs de projets et de citoyens pourront être accompagnés dans le cadre de tiers lieux et ou de démarches collaboratives associant les acteurs de l'économie sociale et de l'accompagnement.

L'implantation de nouveaux commerces sera facilitée et sécurisée au sein de boutiques à l'essai (projet figurant dans les actions mature AM 2bis).

Des outils de financements dédiés pourront être proposés aux commerçants pour le transfert de commerces existants ou leur rénovation.

- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
 - Analyse des déplacements et des points d'attractivité majeurs du territoire ;
 - Analyse de l'accessibilité du cœur de ville pour chacune des mobilités ;
 - Organisation des interconnexions ;
 - Analyse du stationnement et de la politique tarifaire associée en cœur de ville ;
 - Evolution de la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;

- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
 - Cartographie des éléments de paysage et de patrimoine structurants ;
 - Identification synthétique des formes urbaines et architecturales caractéristiques ;
 - Identification des espaces publics structurants et potentiels et de leurs usages ;
 - Identification et caractérisation du bâti en état d'abandon ou de ruine dont les bâtis à caractère patrimonial ;

- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics
 - Identification des équipements publics structurants et de leurs usages ;
 - Animation et structuration de l'offre de service public proposée ;
 - Analyse de l'accès et de l'efficience des réseaux : eau, assainissement, énergies, numérique, etc. ;

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

Plus spécifiquement, les Parties conviennent que le diagnostic réalisé par les Collectivités de l'agglomération de Cognac, comprendra les études suivantes :

Référence	Description succincte de l'étude
D.1	Étude de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville (Axe 1),
D.2	Étude de valorisation du foncier commercial vacant à remettre à jour, à compléter et à affiner (Axe 2),
D.3	Étude pour développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions, avec un zoom sur la Place Camille Godard et le parking Marc Marchadier (Axe 3),
D.4	Étude pour mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine et un zoom permettant d'aller plus loin sur le travail de la place François 1 ^{er} et avenue Paul Firino Martell (Axe 4)
D.5	Amélioration de l'accès aux équipements et services publics par le développement des outils numériques (Axe 5)
D.6	Étude spécifique au marché couvert et de plein vent, afin de reconfigurer cet espace (Axe 2)
D.7	Étude d'opportunité sur l'implantation d'un projet culturel rue Aristide Briand,
D.8	Étude d'aménagement du secteur Hôpital et du futur éco-quartier,

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

b) Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic

La réalisation du diagnostic par les Collectivités sera facilitée par la mobilisation des soutiens suivants de certains partenaires la Caisse des dépôts, l'Agence Nationale de l'Habitat et Action Logement qui seront définis par voie d'avenants.

6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

a) Activités

Les Collectivités compléteront la définition d'une stratégie d'intervention puis l'élaboration d'un projet de redynamisation du cœur de ville (le « **Projet** »).

Ce projet devra détailler :

- le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement ;
- le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscriront l'essentiel des actions (*en préparation de la création des ORT dans la loi*) ;
- les actions de redynamisation envisagées pour chacun des axes avec, notamment, (i) la justification de leur pertinence au regard du diagnostic et de leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation réaliste, etc.) ; et (ii) les modalités de mise œuvre envisagées ; enfin (iii) les objectifs de résultat définis par le comité de projet.

- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs.
- le calendrier global de déploiement du projet.

Comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer de façon systématique les thématiques transversales de transition énergétique et écologique, d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres-villes.

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

c) *Soutiens des partenaires financeurs à l'élaboration du projet*

La préparation du projet par les Collectivités sera facilitée par la mobilisation des soutiens des partenaires financeurs qui seront précisés par voie d'avenants.

6.3. Mise en œuvre des actions matures

a) *Périmètres d'interventions provisoires*

Un projet de Périmètre d'intervention valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) a été proposé et validé lors du Comité de Projet du 29 mai 2018, constitué de l'ensemble du territoire communal.

Les actions matures sont décrites dans la présente convention et les cartes sont en annexes.

Ces périmètres pourront être modifiés par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.

b) *Les actions matures*

Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018.

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

Il s'agit des actions suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier réalisation	Budget (€ TTC)	Financement Validé
AM.1	Implantation d'un projet culturel avec espace restauration	Foncier Acquis Fin 2018 – Début 2019	Acquisition 310 000 € Etudes reconversion + marché 25 000 € Co-Investissement Ville 300 000 € Travaux de réalisation privés 1 000 000 € Total prévisionnel	EPF : acquisition + études 335 000 € Ville de Cognac : 300 000 €

			1 635 000 €	
AM.2	Implantation d'une enseigne sur les acquisitions de l'EPF aux 44, 48 et 52 de la rue Aristide Brand, avec rénovation des logements aux étages supérieurs et implantation d'autres commerces dans cette rue.	Foncier Acquis Consultation d'opérateurs 2018	Acquisition : 350 000 € Etudes : 30 000 € Reconversion : 950 000 € Montant prévisionnel : 1 230 000 €	EPF : acquisition + clos couverts + Etudes : 420 000 €
AM.2bis	Implantation de Boutique à l'Essai dans les cases commerciales de la rue Aristide Brand	Foncier acquis Eté 2018	10 000 €	EPF : 10 000 €
AM.3	Projet de Logements rue « Plumejeau » 45 logements dont 23 sociaux	Foncier acquis Démarrage 2019	Acquisition et démolition : 1 200 000 € Reconversion : 2 000 000 €	EPF acquisition démolition en minoration foncière EPF : 650 000 €
AM.4	Création d'une Résidence Habitat Jeunes sur le site de l'Hôpital 80 places 14 logements sociaux	Foncier acquis Construction 2018/19/20	Acquisition : 310 000 € Construction : 5 000 000,00 € Construction LLS : 1 568 000 € Viabilisation : 350 000 € Montant prévisionnel : 7 203 000 €	Minoration EPF : 310 000 € Grand Cognac : 700 000 € Voirie ville : 350 000 €
AM.5	Création d'un éco-quartier site de l'Hôpital avec un programme d'environ 100 logements	Foncier acquis Etude préop en cours Consultation opération fin 2018	Etudes préop : 35 000 € Acquisition : 595 000 € Voirie, viabilisation : 700 000 € Prévisionnel : Acquisition-Pré aménagement : 1 330 000 €	Viabilisation Ville : 700 000 € Etudes ville : 35 000 €
AM.6	Création d'une Maison des Associations et aménagement du site de l'ancien Hôpital	Etude opérationnelle en cours Ville Acquisition/Construction Ville	Démolition/Consolidation : 1 700 000 € Etudes faisabilité : 35 000 € Travaux Ville : 1 000 000 € Prévisionnel : 2 735 000 €	Minoration EPF : 1 700 000 € Etudes faisabilité Ville : 35 000 €

L'Etat s'engage par ailleurs dès cette année à financer à hauteur de 200 000€ la réhabilitation et mise en conformité d'une crèche et d'un restaurant scolaire au titre de la dotation de soutien à l'investissement local.

6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation

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

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

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

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

Article 7. Suivi et évaluation

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

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

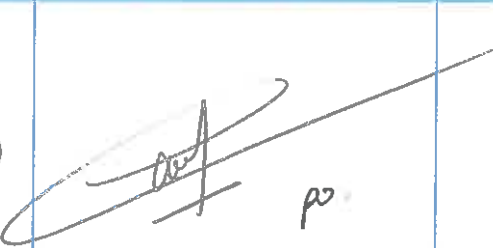

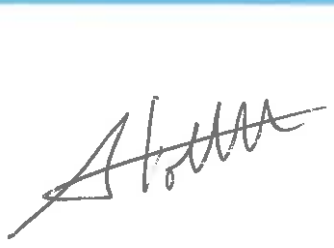
Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.



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

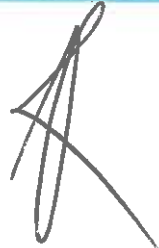
Article 8. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Poitiers.

Convention signée en 8 exemplaires, le 14 juin 2018

Commune	Intercommunalité	État
		
Michel GOURINCHAS Maire	Jérôme SOURISSEAU Président	Pierre N'GAHANE Préfet de la Charente
L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine	ANAH	Caisse des dépôts et Consignations
		
Philippe GRALL Directeur Général	Pierre N'GAHANE Préfet	Annabelle VIOLLET Directrice Régionale Adjointe

Action Logement
 
Jean-Baptiste DOLCI Philippe DEJEAN

En présence du Ministre de la cohésion des territoires

Jacques MEZARD

ANNEXES

Annexe 1– Livrables des études réalisées

- Avant la Phase d'Initialisation :

a) - *Projet d'Aménagement et de Développement Durables - 2017(PLU)*

b) - *Etudes de reconversion de l'ancien hôpital et aménagement – déc. 2016*

c) - *Etude de valorisation du foncier commercial vacant – 2015/2016*

d) - *Analyse de l'enquête sur le marché couvert – sept. 2012*

e) - *Diagnostic, orientation et actions du PLH – 2008*

- *Etude d'opportunité de faisabilité sur l'implantation d'un cinéma d'art et Essai (en cours)*

- A l'issue de la Phase d'Initialisation :

Annexe 2 – Document de présentation du projet

Annexe 3 – Plan des périmètres d'intervention

- *Secteur centre-ville*

- *Secteur de l'ancien Hôpital*

Annexe 4– Calendrier détaillé du projet à l'issue de la Phase d'Initialisation

[Insérer un planning de GANTT mettant en évidence la temporalité de réalisation des actions, les dépendances entre actions et les principaux jalons d'avancement du projet]

Annexe 5 – Budget détaillé du projet à l'issue de la Phase d'Initialisation

[Insérer le budget du projet par axe : actions/opérations, estimations des coûts, financements mobilisables, ...]

Annexe 6 – Fiches Actions

Annexe - Note des « attendus » pour la phase de préparation, l'élaboration du diagnostic et du projet

Cette annexe a pour objectif d'accompagner les collectivités dans la phase de préparation puis l'élaboration du diagnostic territorial et du projet stratégique qu'elles doivent réaliser et exposer lors de la phase d'initialisation de la convention.

Elle met en évidence les problématiques à analyser prioritairement tout en restant volontairement assez général de sorte à ce que les collectivités puissent adapter leurs prescriptions aux problématiques locales.

1.1.1. Phase de préparation

Questionnaire à renseigner dès les mois d'avril et mai pour être remis au référent de l'Etat et aux partenaires financeurs, en particulier Action Logement et la Caisse des dépôts, afin de pouvoir identifier au plus vite l'état de préparation des actions d'investissement pour 2018.

Ces éléments sont proposés pour les collectivités qui n'ont pas déjà préparé ou remis un dossier de présentation de leur projet ou pour celles ayant déjà adressé un dossier mais qui souhaitent le compléter.

Des précisions et documents techniques afférents sont à joindre à ces réponses.

1) Existe-t-il un document formalisant un projet de territoire couvrant le centre-ville ?

oui non

Si oui, précisez (plan guide, convention d'OPAH, convention PNRU, projet d'ÉcoQuartier, feuille de route Atelier des Territoires, convention Ville de demain avec la CDC, Agenda 21, TEPCV, AEU, HQE aménagement, autre document) :

PLU

Agenda 21

2) Ce document détaille-t-il des actions précises dans le centre-ville avec un calendrier et un plan de financement ?

oui non

3) Quel domaine est concerné par ces actions ? (*plusieurs réponses possibles*)

- habitat
- aménagements d'espaces publics et voirie
- équipements publics et culturels
- services et commerces
- développement économique

4) Quels indicateurs statistiques permettent de déterminer le niveau de dévitalisation de la collectivité ? (les donner)

- taux moyen de vacance des commerces
si oui, détailler : en centre-ville en périphérie
taux de locaux vacants en centre-ville : 11% sur la ville aujourd'hui contre 6% en 2010
20 locaux ont été recensés comme vacants parmi les 160 qui existe en centre-ville
- taux de vacance des logements : 11 %
si oui, détailler : en centre-ville en périphérie
- pourcentage de ménages imposables : 53 %
- revenus moyens des ménages : 13 460 €

évolution de la population du centre-ville sur 10/20/30 ans :

3 000 habitants perdus en 40 ans, mais stable sur les 10 dernières années

5) Des crédits ont-ils été d'ores et déjà programmés dans le budget de la commune ou de l'EPCI pour certaines ou la totalité de ces actions, et pour quelle période (2018, PPI) ?

oui non

Si oui précisez :

Etudes de faisabilité et assistance à maîtrise d'ouvrage reconversion ancien hopital (budget 2017 et 2018)

6) Une convention d'intervention foncière couvrant tout ou partie du centre-ville a-t-elle été conclue avec un établissement public foncier ?

oui non

Si oui la transmettre.

7) Des outils juridiques permettant d'acheter des immeubles, des commerces ou terrain par préemption ou expropriation dans le centre-ville sont-ils en place ?

oui non

Si oui précisez : (plusieurs réponses possibles)

- droit de préemption urbain et *délégué à l'EPF en partie*
- droit de préemption des fonds de commerce : *en cours d'installation*
- opération de restauration immobilière
- zone d'aménagement concerté ou équivalent :
- immeuble(s) sous arrêté de police permettant la mise en œuvre d'une procédure expropriation « Vivien »

8) Un opérateur (hors EPF) est-il d'ores et déjà effectivement impliqué dans ces actions (aménageur, bailleur social) ?

oui non

Si oui, précisez lequel : *Domofrance pour la Résidence Habitat Jeunes en reconversion de l'ancien hopital*
Le Foyer pour le centre-ville

9) Existe-t-il des flots ou des immeubles à démolir ou réhabiliter pour lesquels la maîtrise foncière est assurée (acheté par un EPF, un aménageur...) ?

oui non

Si oui détailler succinctement la nature de ou des actions dans le tableau ci-dessous :



12) Autres domaines d'action et expression de besoin portés à la connaissance de l'Etat et des partenaires (les demandes de crédits d'ingénierie sont à traiter dans la phase d'élaboration et d'initialisation mais peuvent être mentionnés dès à présent):

- 1 chargé de mission Action Cœur de Ville