

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 4 novembre 2024

Délibération N° 04/11/2024 02

CONVENTION OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

=====
L'an deux mille vingt-quatre, le 4 novembre à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Nicolas DESFACHELLE en suite de convocation en date du 30 octobre 2024 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Étaient présents : Nicolas DESFACHELLE, Christophe LOURME, Laurence FACHAUX-CAVROS, Fabrice CAPRON, Béatrice WOZNIAK, Nicolas KUSMIEREK, Lise-Marie MARTEL, Philippe MERCIER, Karine GOUBE, Nathalie CARTIGNY, Frédéric HOUPLAIN, Marc LABUR, Thierry PLOUVIEZ, Sandrine NOWAK, Christophe COUPARD, Jean-Fabrice PINGUIN, Florence CAUDRON, Corinne MERCIER, Aurélie LITTAYE, Angélique DELMEIREN, Jean-Christophe CAMBIER, Lucas CHASSAGNE, Laura OLENDER

Étaient absents excusés :

**M. Pierre-Marie SOUILLARD qui a donné procuration à M. Nicolas DESFACHELLE
Mme Fatima ATTINI qui a donné procuration à Mme Laurence FACHAUX-CAVROS
M. Alain STEUX qui a donné procuration à M. Jean-Christophe CAMBIER
Mme Fabienne CAMUS qui a donné procuration à Mme Béatrice WOZNIAK
M. Serge BRUNEAU qui a donné procuration à M. Christophe LOURME
Mme Maggy JANSOONE**

Était absent :

Mme Laura OLENDER est élue Secrétaire.

La séance ouverte, M. le Président donne lecture du rapport ci-après :

« Par délibération du 16 octobre 2023, le conseil municipal de Saint-laurent-Blangy autorisait la signature de l'avenant « Arras Action Coeur de Ville 2023-2026 », ce qui permet à la commune de bénéficier d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

L'ORT est un outil qui s'appuyant sur un projet territorial vise à maintenir l'attractivité du centre ville en oeuvrant pour la modernisation du parc de logements et des locaux commerciaux et artisanaux, en favorisant un tissu urbain qualitatif.

Les modalités de la mise en œuvre de l'ORT sont précisées dans une convention qui sur la base d'un diagnostic territorial détermine les orientations du projet de redynamisation du centre ville et prévoit le déploiement d'actions sur 5 ans.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir

- valider le secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation du territoire
autoriser Monsieur le Maire à signer la convention ORT jointe en annexe »

Le rapport est adopté à l'unanimité.

**Certifié exécutoire compte tenu de la
transmission en Préfecture le
et de la publication le 5 novembre 2024
Extrait certifié conforme à l'original
Nicolas DESFACHELLE
Maire,**





**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**CONVENTION
OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)
VILLE DE SAINT-LAURENT-BLANGY**

ENTRE

- La Commune de Saint-Laurent-Blangy représentée par M Nicolas DESFACHELLE en sa qualité de maire, habilité par la délibération n°
- La Communauté Urbaine d'Arras représentée par M Frédéric LETURQUE en sa qualité de Président habilité par la délibération n°

Ci-après, les « Collectivités »,

ET

- L'État représenté par le Préfet du Département du Pas-de-Calais

AINSI QUE

- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par..... (délégué de la compétence Aides à la pierre),
- L'ANCT représenté par le Préfet du Pas-de-Calais, délégué territorial de l'ANCT,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) créée par l'article 157 du Code de l'urbanisme est un service de la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation de centre-ville. L'objectif est de mettre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire, afin d'améliorer son attractivité. L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance de logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

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, patrimoine, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

La ville de Saint-Laurent-Blangy – Quelques éléments clés

La population :

6522 habitants en 2020, chiffre en légère diminution par rapport à 2014 (6628)

La part des ménages d'une seule personne est de 40% ce qui est très supérieur à la moyenne départementale. Le nombre de familles monoparentales a augmenté de 39 % entre 2009 et 2020 et celui des personnes seules de 42%.

L'indice de jeunesse de 1,09 est supérieure à la moyenne départementale (1,01), de même que la part des personnes âgées de plus de 75 ans (9 % contre 8,3%)

Des populations sont exposées à la précarité : les familles monoparentales vivant sous le seuil de pauvreté sont sur-représentées (30%). 18,6% des jeunes de moins de 25 ans bénéficient de la complémentaire santé solidarité (4,4% pour la moyenne départementale)

L'habitat :

3150 logements dont 34% de logements locatifs sociaux.

L'offre de logements neufs est soutenue notamment dans le secteur du locatif social mais il est constaté que la typologie des logements ne favorise pas le parcours résidentiel des familles qui tendent à quitter la commune.

Un enjeu important est lié à la rénovation énergétique de l'habitat car plus de 55% des logements ont une date de construction antérieure à 1990. Les propriétaires occupants modestes et très modestes représentent 1/3 des propriétaires dont la moitié a plus de 60 ans. La dynamique de rénovation est enclenchée mais est à renforcer.

De même, s'agissant des logements vacants et des logements indignes, leur repérage et leur reconquête sont à envisager.

Les copropriétés sont au nombre de 21, un travail de connaissance et de classement par niveau de fragilité ainsi qu'une information aux copropriétaires sur les dispositifs de rénovation sont à engager.

La réalisation de la ZAC du Val de Scarpe II qui prévoit la construction de 400 à 600 logements est un enjeu fort du territoire de la ville en terme d'opportunités offertes pour répondre aux besoins non satisfaits à ce jour.

L'activité économique et le commerce :

La ville accueille des zones d'activités économiques de grande taille, ce qui conduit à un indice de concentration de l'emploi de 194,2. Le nombre d'emplois sur le territoire est de 5436. Dans ce contexte, la commune attire les salariés et leur famille.

70 commerces sont recensés notamment dans les domaines de l'alimentation – services à la personne – cafés restaurant . Ils se concentrent principalement en centre ville, dans des cellules commerciales anciennes et dans le quartier des Rosati, au sein de locaux neufs. Il existe une demande d'implantations nouvelles, en cours en centre ville.

La ZAC du Val de Scarpe II accueillera des cellules commerciales et de services qui doivent venir en complémentarité et non en concurrence avec le centre ville.

Le centre-ville de la ville de Saint-Laurent-Blangy présente **les enjeux suivants** :

Le centre ville inscrit dans un territoire urbain et dynamique, accueille un tissu commercial dense et un habitat de qualité inégale.

La création de la ZAC Val de Scarpe II est porteuse d'un défi pour le centre ville afin que celui-ci demeure attractif et maintienne son identité commerciale. Ses atouts (offre de stationnements, accessibilité, diversité des offres commerçantes) doivent être valorisés afin de garantir l'équilibre territorial de la ville.

Des logements récents et de qualité cotoient un habitat privé ancien et diffus et des résidences sociales vieillissantes. La future ZAC Val de Scarpe II permettra de compléter l'offres de logements et le parcours résidentiel. Le centre ville doit cependant rester attractif pour toutes les populations et donc un accompagnement est nécessaire au profit de l'habitat privé et de l'habitat social anciens nécessitant une rénovation.

Pour ce faire, le centre-ville de Saint-Laurent-Blangy appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'État et les autres partenaires.

L'opération s'engage dès 2024 par la signature d'une convention et la mise en œuvre des premiers engagements réciproques.

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre de l'ORT dans la commune de Saint-Laurent-Blangy. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans cette opération 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 de l'ORT et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

L'État rappelle que la convention d'opération de revitalisation du territoire permettra notamment :

- Aux investisseurs de bénéficier d'une défiscalisation de leurs tions d'acquisition de logements locatifs accompagnées de travaux de rénovation (dispositifs Denormandie dans l'ancien) ;
- Aux commerçants de bénéficier d'assouplissements quant aux conditions d'installations dans le centre-ville de Saint-Laurent-Blangy, cette mesure étant accompagnée d'une régulation plus forte des implantations commerciales en périphérie.

L'État s'engage à désigner au sein de ses services un référent départemental chargé de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; 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'État disponibles.

Les collectivités s'engagent à mobiliser autant que possible les moyens humains nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'opération sur le territoire ; 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.

Article 3 : Mise en place de la gouvernance locale

Pour assurer la coordination et la réalisation des différentes actions, la ville de Saint-Laurent-Blangy s'engage à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet de l'ORT.

La direction de projet est assurée par la directrice générale des services qui a une capacité d'animation et de coordination des différents services impliqués dans l'ORT. Elle participe à l'organisation des comités de projet local qui sont préparés en comité technique local réunissant les membres du comité de projet local à un niveau technique. Elle intègre également l'équipe projet associant les services des villes et de la communauté urbaine d'Arras. Elle participe au comité stratégique local qui réunit les directeurs généraux des villes et de la communauté urbaine d'Arras et qui prépare les réunions du comité technique partenarial sur la base des travaux de l'équipe projet.

Le comité technique partenarial réunit les villes, la communauté urbaine d'Arras et les représentants de l'Etat, de la région Hauts de France, du département du Pas de Calais et de la Banque des Territoires. Il prépare les orientations partenariales du plan d'actions et valide les ordres du jour du Comité d eprojet.

Article 4 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention et calendrier prévisionnel

La présente convention est signée pour une durée de 5 ans, à savoir jusqu'au 02/12/ 2029

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 préciser 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 des lieux et les partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions.

A tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité Local de l'ORT 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 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.

Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'ORT est joint en annexe et évoluera en fonction de la maturité du projet.

Article 5 : Le diagnostic territorial et les orientations du projet de revitalisation

5.1. Diagnostic

AXES SECTORIELS	Forces-Opportunités	Difficultés - Menaces
<u>Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre ville</u>	<p><u>Forces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une offre de logements dynamique - un parc de logements sociaux important en centre ville <p><u>Opportunités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ZAC du Val de Scarpe 2 : une offre de logements nouvelle et adaptée 	<p><u>Difficultés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un parcours résidentiel incomplet notamment pour répondre aux besoins des familles <p><u>Menaces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vieillissement d'une partie du parc de logements et potentielle perte d'attractivité
<u>Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré</u>	<p><u>Forces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - tissu commercial dense et diversifié - dynamisme des demandes d'implantation - clientèle potentielle conséquente (navetteurs) - accessibilité du commerce de centre ville <p><u>Opportunités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - cellules commerciales neuves en 	<p><u>Difficultés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - peu d'animation de la part des professionnels - développement du marché hebdomadaire très limité <p><u>Menaces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nouvelle offre de cellules commerciales à la ZAC du Val de Scarpe II peut pénaliser le centre ville

	centre ville pour répondre à des besoins nouveaux et avec des formes nouvelles	
<u>Axe 3 – Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées</u>	<p><u>Forces</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proximité avec les voies structurantes de l'agglomération - desserte par 3 lignes de bus dont 1 à haut niveau de service - proximité de la gare d'Arras (10 mn) <p><u>Opportunités</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - développement du schéma piste cyclable et notamment chemin du halage vers Arras - projet de reconfiguration de la rue L Gers en centre ville 	<p><u>Difficultés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - flux de véhicules en centre ville (13000 véhicules/jour) <p><u>Menaces</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteurs non sécurisés pour les modes de déplacement doux
<u>Axe 4 – Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager</u>	<p><u>Forces</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualité du cadre de vie : 120 ha d'espaces naturels, la Scarpe valorisée en centre ville - plan de transition écologique de la ville <p><u>Opportunités</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un patrimoine architectural et paysager en reconquête : le domaine de Vaudry-Fontaine - la renaturation du site industriel de Meryl Fiber 	<p><u>Difficultés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter la place de la voiture en centre ville <p><u>Menaces</u> :</p>
<u>Axe 5 – Constituer un socle de services</u>	<p><u>Forces</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une offre diversifiée de services : médiathèque – crèches – école de musique – équipements sportifs - - un tissu associatif conséquent <p><u>Opportunités</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les capacités de coopération intercommunale et de mutualisation : école intercommunale avec Arras – charte de coopération avec St-Nicolas... 	<p><u>Difficultés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des poches de précarité à investir pour accompagner toutes les populations fragilisées <p><u>Menaces</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une mixité sociale qui peut être subie - envisager les réponses aux besoins en services exclusivement dans les limites du territoire

- la place de la ville au sein du bassin de vie
 - un projet d'équipement culturel rayonnant et facteur de cohésion sociale

CO

5.2. Les orientations du projet de redynamisation du centre-ville

Le projet de redynamisation du centre-ville de Saint-Laurent-Blany se concentre sur :

- La rénovation de l'habitat privé ancien et diffus, qui vient en complément de l'offre de logements locatifs sociaux et la rénovation des logements sociaux anciens
- La dynamisation du commerce de proximité en permettant de répondre aux demandes d'implantation par des locaux neufs et des espaces adaptés à des besoins spécifiques (offres saisonnières, éphémères) et en préservant l'attractivité du centre ville dans la perspective de la nouvelle offre portée par la future ZAC du Val de Scarpe II
- La requalification des espaces publics en encourageant les déplacements doux et en apaisant le centre ville , identifié comme espace structurant dans le bassin de vie
- La mixité sociale qui doit être inclusive et équilibrée en favorisant la cohésion sociale par une offre de service qualitative

Article 6 : Proposition de secteur d'intervention

Voir annexe

Article 7 : Programme d'actions

Les parties s'entendent pour la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après, déployées conformément aux axes ci-avant exposés. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 2.

AXES SECTORIELS	Enjeux du projet de revitalisation	Projets opérationnels
<u>Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat</u>	1 a – maintenir l'attractivité de l'habitat privé en centre ville	Information et accompagnement des ménages par la Maison de l'Habitat Durable (intégrant le Conseiller France Renov) à la rénovation et à l'adaptation de leur logement via les aides de l'ANAH (ma Prim Renov, Ma Prim'Adapt, Ma Prim'Copro...) et le dispositif DENORMANDIE – lutter contre la vacance et l'habitat indigne par le repérage et le traitement
	1 b – requalifier le quartier du Val de Scarpe	Diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins des salariés
	1 c – garantir la qualité des logements sociaux anciens du centre ville	Accompagner les bailleurs sociaux dans la requalification des résidences anciennes avec l'appui de l'EPCI
<u>Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré</u>	2 a – maintenir l'attractivité du centre ville pour le commerce de proximité dans la perspective de la ZAC du Val de Scarpe	Réalisation d'un diagnostic du commerce afin d'identifier les enjeux spécifiques à la commune, définir les orientations et les actions à mettre en oeuvre
		Création de cellules commerciales pour des offres saisonnières ou éphémères
<u>Axe 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées</u>	3 a – apaiser la circulation en centre ville	Reconfigurer la rue L Gers en favorisant les modes de déplacement doux (EPCI)
<u>Axe 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager</u>	4 a – inscrire le territoire dans la transition écologique	Plan sobriété énergétique dans les bâtiments communaux
		Plan photovoltaïque des écoles

	4 b – préservation du patrimoine local, enjeu de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du territoire	Le domaine de Vaudry-Fontaine :
<u>Axe 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville</u>	5 a – un territoire, centre urbain du bassin de vie qui renforce l'offre culturelle en tant que facteur de cohésion social	Création du pôle culturel de la ferme d'Hervin

Article 8 : Suivi et évaluation

Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.302-2 du CCH, et d'évaluation des actions consistent en :

- la mise en place d'un tableau de suivi de l'avancement des actions faisant apparaître le taux de réalisation, la mobilisation de moyens et financements, les indicateurs

Article 9 : Traitement des litiges

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

Convention signée en ... exemplaires, le

Commune,

Intercommunalité

Etat

ANAH

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

ID : 062-216207530-20241104-D_2024_1104_02B-DE



06/11/2024 14:55



Secteur Versailles-Lantoinne-Déobert-Zola

