



CONVENTION-CADRE PLURIANNUELLE D'OPERATION DE REVITALISATION TERRITORIALE



SOMMAIRE

1 – OBJET DE LA CONVENTION	7
2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES.....	7
3 – ORGANISATION DES COLLECTIVITES.....	8
4– DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION.....	10
5 - SECTEURS D'INTERVENTION	11
6 - PROJET DE TERRITOIRE.....	14
6.1 - Présentation du territoire.....	14
6.2 - Stratégie intercommunale de l'habitat.....	18
6.3 - Stratégie intercommunale du commerce	25
6.4 - Stratégie intercommunale de soutien à la reconversion des friches	30
6.5 - Mise en œuvre des actions mûres	37
7 - SUIVI ET EVALUATION	37
8 - TRAITEMENT DES LITIGES	37
9 - ANNEXES.....	39

PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de l'immobilier de loisirs et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti... Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

Le territoire de Caux Seine agglo, plutôt rural, est multipolaire. Il possède plusieurs pôles urbains qui se sont affaiblis au fil du temps notamment à cause d'une périurbanisation mal maîtrisée. Il est donc particulièrement concerné par la problématique de revitalisation de ses centres-villes. Caux Seine agglo mène une politique intercommunale de l'habitat depuis les années 2000, elle met en œuvre actuellement son 3^{ème} PLH, la rénovation de l'habitat privé et la mixité sociale à travers le soutien à la réhabilitation de logements sociaux et l'aide à l'accession sont ses priorités. Caux Seine agglo mène aussi une politique de soutien à la reconversion des friches urbaines depuis 2009. Elle a initié et piloté une opération collective de modernisation du commerce et de l'artisanat (dispositif FISAC) sur la période 2006-2012 (86 dossiers d'aide à l'investissement, 2,2 millions d'euros d'investissements, 650 000€ de subventions publiques), puis la définition d'une stratégie intercommunale de développement commercial (2014).

Les communes ont elles aussi pris en main l'enjeu de la revitalisation de leurs cœurs de ville.

Ainsi, la ville centre de Bolbec a engagé une série d'actions dans son centre-ville : une opération de Renouveau Urbain de la ZAC Ilot mairie, en créant du logement à la place de locaux désaffectés, en aménageant des zones de stationnement (rue des martyrs), en regroupant les services publics à proximité de la mairie dans le pôle financier et le pôle social (accompagnée par Caux Seine agglo avec la construction d'une nouvelle médiathèque communautaire), elle a réaménagé les principales places : la place Desgenétais en aménageant un espace public convivial doté de nouvelles places de stationnement, la place Félix Faure : pôle d'échanges intermodal offrant des espaces de déplacements pour les piétons accessibles et sécurisés, la place Charles de Gaulle a été agrémentée

d'espaces verts. La ville a mené plusieurs actions sur la valorisation commerciale notamment sur la rue de la République principale artère commerciale et piétonne. Des opérations d'aménagement d'espaces de stationnement ont été menées afin de favoriser le commerce local (parking Thiers et parking Gambetta)

Elle a mené dans le cadre du PLH, trois OPAH de renouvellement urbain dont la troisième actuellement en cours est menée en association avec la Ville de Lillebonne, en parallèle des opérations de ravalement de façades obligatoire (ORFO), et une opération FISAC.

La commune a porté aussi ses efforts sur des quartiers périphériques : opération de requalification du quartier Fontaine Martel, réaménagement du stationnement de la rue Guillet suite à la création d'un programme de 75 logements sur le site d'une ancienne fonderie, reconversion des anciens abattoirs en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) pour l'élaboration d'un programme de 51 logements et le soutien de la Région et de Caux Seine agglo pour l'aménagement de 2 autres projets de reconversion de friches à moyen terme (Site Desgenétais et Fonderies du Val Ricard).

La ville Port-Jérôme-sur-Seine (la commune déléguée Notre-Dame de Gravenchon) réalise depuis 5 ans une vaste opération de restructuration/densification du cœur de ville (concession d'aménagement avec la SHEMA), elle mène parallèlement une opération FISAC pour soutenir le commerce de centre-ville, elle a construit des halles couvertes pour le commerce ambulant, elle a amorcé le processus de reconversion de la friche Travisol avec le soutien de l'EPFN et de Caux Seine agglo. L'entrée de Ville fait également l'objet d'un concours d'architecte dans le cadre d'EUROPAN (13 projets déposés) et devrait intégrer à terme une reconversion de la friche DESSOLLES et le déplacement de la station-service le long de la RD81.

La ville de Lillebonne a engagé une ambitieuse opération de renouvellement urbain de son cœur de ville en plusieurs phases. Les différentes phases de cette opération sont soutenues par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) et Caux Seine agglo. Elles ont pour objectif de reconquérir les espaces bâtis et non-bâtis en hyper centre afin d'y implanter des logements, tout en veillant à favoriser la circulation piétonne et les liaisons douces. La Ville de Lillebonne a, de plus, procédé à l'aménagement des principales places et rues commerciales de son territoire et ce en concertation avec les commerçants.

En outre, la Ville de Lillebonne a mis en œuvre, sur son territoire, trois Opérations de Ravalement de Façades Obligatoire (ORFO) et une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU).

La ville de Lillebonne accompagne, en partenariat avec Caux Seine agglo, également les bailleurs sociaux dans la requalification de leurs parcs de logements.

Par ailleurs, afin de maintenir une offre marchande diversifiée, la Ville de Lillebonne a instauré un périmètre de droit de préemption commercial. En complément, elle a mené une grande étude sur la dynamisation et le développement du commerce de centre-ville. C'est ainsi qu'elle a développé un plan d'actions municipal décliné en 34 fiches-actions s'étendant sur la période 2017/2020. Elle s'est également inscrite dans la démarche du groupement de commandes initié par Caux Seine développement, relatif au marché d'animation du commerce et a maintenu son engagement auprès de Cité Commerciale de Lillebonne par le renouvellement de la convention d'objectifs et financière.

Enfin, la ville de Lillebonne s'est engagée aux côtés de Caux Seine agglo dans le projet de valorisation du patrimoine gallo-romain de Lillebonne dénommé « *Juliobona, LA Cité antique sur la Seine* ».

La ville de Rives-en-Seine mène sur le territoire de la commune déléguée de Caudebec-en-en-Caux trois opérations

de reconversion de friches situées à proximité immédiate de l'hypercentre (Big Mat, Deroche-Frovogel, Fiducial), ciblées dans une étude urbaine. La première a permis la construction de 60 logements. La seconde, en cours de dépollution, recevra une caserne de gendarmerie. Quant à la dernière, elle abritera dans le futur des équipements publics. En parallèle, elle a déjà construit de nouveaux équipements en partenariat avec Caux seine agglo (construction d'une maison des services publics, d'un multi-accueil petite enfance, d'un cabinet médical). Elle a réalisé un réaménagement complet des quais pour développer la fréquentation touristique des croisiéristes et améliorer l'accès au nouveau musée MuséoSeine construit par Caux Seine agglo. Le Département a quant à lui créé une voie douce reliant le collège au quai et au centre-ville et aménagé un tronçon de la véloroute en bord de Seine. Reste à traiter le cœur du bourg, datant de la reconstruction et vieillissant. La commune a lancé récemment une étude sur les facteurs d'attractivité du centre-ville de Caudebec-en-Caux de bourg avec l'EPFN pour travailler sur le commerce et les copropriétés dégradées du centre-ville. La commune de Caudebec-en-Caux n'a pas été retenue en 2014 dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres Bourgs » du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité.

La ville de Terres-de-Caux (la commune déléguée Fauville en Caux) a lancé une étude Cœur de Bourg avec l'EPFN, qui est à ce jour en cours de finalisation mais dont se dégagent d'ores et déjà plusieurs pistes de réaménagement du centre bourg dont la maîtrise d'ouvrage pourra être supportée soit par la collectivité soit par le privé. Ces opérations d'envergure doivent contribuer à transformer l'ambiance d'achat par des aménagements urbains contribuant à améliorer l'hospitalité du centre bourg. Plusieurs sites sont repérés pour agir sur l'habitat ancien et vétuste ainsi que sur le commerce en rez-de-chaussée par la résorption des dents creuses interstitielles. La réorganisation de l'offre de santé déjà présente sera également un élément moteur dans la transformation du bourg ainsi que le renforcement de la présence des services publics avec la Maison des services transformée en Maison France Service.

La ville de Gruchet-le-Valasse a réalisé l'aménagement de la rue principale (Maréchal Foch), des espaces publics autour de la mairie, elle mène avec le soutien de l'EPFN et de Caux Seine agglo une opération de reconversion de la friche SLIC située près du centre-ville, une autre friche (Omyacolor) va suivre. Elle a lancé la réflexion sur la restructuration de la friche Bretelle en lien avec l'extension du groupe scolaire et les accès du centre social MOZAIK.

ENTRE :

La commune centre de Bolbec représentée par son Maire, Dominique METOT, dûment habilité par délibération du 20/11/2019

La commune de Port-Jérôme-sur-Seine représentée par son Maire, Virginie CAROLO, dûment habilité par délibération du 5/12/2019

La commune de Lillebonne représentée par son Maire, Philippe LEROUX, dûment habilité par délibération du 12/12/2019

La commune de Rives-en-Seine représentée par son Maire, Bastien CORITON, dûment habilité par délibération du 12/12/2019

La commune de Terres-de-Caux représentée par son Maire, Jean-Marc VASSE, dûment habilité par délibération du 26/11/2019

La commune de Gruchet-le-Valasse représentée par son Maire, Didier PERALTA, dûment habilité par délibération du 11/12/2019

La Communauté d'agglomération de Caux Seine agglo, représentée par son Président, Jean-Claude WEISS, dûment habilité par délibération du 10/12/2019.

ET

L'État représenté par Monsieur Pierre-André DURAND, Préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime

1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre, a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans les communes de Bolbec, Port-Jérôme-sur-Seine, Lillebonne, Rives-en-Seine, Terres-de-Caux, Gruchet-le-Valasse et de la communauté d'agglomération de Caux Seine agglo. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements.

Caux Seine agglo, et les communes signataires de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaitent s'emparer des outils et dispositifs accompagnant la création d'une ORT :

- > **Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville** : outre les aides de l'ANAH, le dispositif de défiscalisation dans l'ancien Denormandie permettra de faire venir dans les centres-villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation de logements dans les cœurs de ville. Par ailleurs, le financement par l'ANAH, à destination d'acteurs institutionnels, de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pourra être mobilisé.
- > **Pour bénéficier de moyens d'actions lors de demandes d'implantations commerciales en périphérie** des centres villes et centres bourgs, qui peuvent déstabiliser le tissu commercial – fragile - de plusieurs centralités : la possibilité pour les Maires ou le Président de Caux Seine agglo de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie est un outil supplémentaire pour assurer un développement équilibré du commerce. Il pourra être mobilisé le cas échéant, dans les conditions prévues par le décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019. La révision du SCOT comprenant un nouveau DAAC et l'élaboration du PLUi n'aboutiront qu'en 2022, leurs dispositions complémentaires pour réguler les nouvelles implantations commerciales n'entreront en vigueur que dans deux ans au mieux.
- > **Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements** : le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption commercial, outils d'urbanisme qui pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat.

Afin de bénéficier des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les parties ont souhaité s'engager dans une convention ORT chapeau, permettant d'individualiser les projets de revitalisation des communes signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, intégrés dans le projet de territoire de Caux Seine agglo.

2 - ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES

Les parties s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'assurer la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- Les collectivités s'engagent à mobiliser 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 et 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 collectivités s'engagent à réaliser un suivi semestriel des études et actions engagées et à formaliser ce suivi à travers des documents de pilotage (tableau de bord, mise à jour des fiches action, envoi systématique des avant-projet, etc.) ;

- L'État s'engage à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; à désigner au sein de ses services un référent des services de l'Etat 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'Etat disponibles.

3 - ORGANISATION DES COLLECTIVITES

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 (villes et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

3.1 - Gouvernance

Un **comité de pilotage** est chargé du pilotage général du projet et des évolutions de la présente convention. Le comité de pilotage se réunit **au moins une fois par an** ; il est co-piloté par le Préfet et le Président de la Communauté d'Agglomération. Il est composé comme suit :

- Préfecture de la Seine Maritime, Sous-Préfecture et DDTM
- Les élus et vices présidents concernés de la Communauté d'agglomération Caux seine agglo
- Les élus concernés des communes de Bolbec, Port-Jérôme-sur-Seine, Lillebonne, Rives-en-Seine, Terres de Caux, Gruchet le valasse ;

Des membres associés sont intégrés au comité de pilotage :

- Caux Seine tourisme et Caux Seine développement

Ils ont vocation à apporter leur expertise et soutien dans les échanges sur l'avancement du dossier.

Le projet est par ailleurs suivi régulièrement dans le cadre d'un **comité technique**. Ce comité de suivi se réunit à minima **tous les semestres**, ou plus régulièrement en fonction des besoins d'avancement et d'arbitrage. Ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

Il est dirigé conjointement par la Sous-Préfète et le Président de la Communauté d'Agglomération. Il a pour rôle de suivre et d'orienter :

- Les études menées dans le cadre de la présente convention, et notamment dans la phase d'initialisation ;
- Les actions mûres.

Il propose enfin les arbitrages nécessaires à l'évolution de la présente convention et prépare l'ordre du jour des comités de pilotage. Le comité de suivi est composé des services suivants :

- Sous-Préfecture de Seine Maritime

- Les techniciens concernés de la Communauté d'Agglomération Caux Seine agglo
- Les techniciens concernés des communes de Bolbec, Port-Jérôme-sur-Seine, Lillebonne, Rives-en-Seine, Terres de Caux, Gruchet le Valasse ;
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Des membres associés sont intégrés au comité de suivi :

- Collectivités et établissements concernés
- Caux Seine tourisme, Caux Seine développement

Ils ont vocation à apporter leur expertise et soutien dans les échanges sur l'avancement du dossier.

Des **groupes de travail** se réunissent en fonction des besoins pour suivre l'avancement des actions mûres ou de certaines études thématiques.

Ces groupes de travail se réunissent régulièrement, selon leurs besoins et réunissent les parties prenantes compétentes pour la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion futures des réalisations qu'elles doivent anticiper.

Une instance de gouvernance interne à l'ORT sera créée au sein de Caux Seine agglo et sera composée de :

- Président de Caux Seine agglo
- Maires des communes concernées
- Vices présidents concernés

Enfin, les partenaires signataires de la convention sont attachés à mettre en place une **démarche de concertation** pour mener les études. Les modalités de cette concertation, c'est-à-dire consultation et association de la population à la définition des actions réalisées au titre du programme, seront précisées dans le cadre de la phase d'initialisation.

3.2 - Organisation de la Direction de projet

Le projet ORT, est piloté par la direction générale de la communauté d'Agglomération.

Le directeur de projet, directeur général des services de Caux Seine agglo, assure notamment l'animation de la démarche, la préparation des instances et des décisions et le suivi du pilotage opérationnel.

Il veille à ce qu'avant chaque COPIL les dossiers de pilotage soient mis à jour (fiches actions, tableau de bord, annuaire, rapport et bilan de suivi), s'assure de la bonne transmission aux acteurs des avant projets aux membres du comité de suivi et du comité de pilotage.

La direction de projet s'appuie sur une équipe-projet pluridisciplinaire interne aux collectivités composée des responsables de services impliqués (habitat, commerce, urbanisme, mobilité, etc.) ainsi que, le cas échéant, les autres entités parties prenantes. L'équipe projet s'adaptera à l'évolution du programme et pourra associer d'autres membres au cours de la démarche et en fonction des besoins.

Les services de l'État seront étroitement associés en cas de changement au sein de la direction de projet.

4 - DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre prendra effet à compter de la signature et pour **une durée de cinq ans (5) maximum**.

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 des centres villes du périmètre.

Cette phase servira également à associer d'autres partenaires institutionnels qui souhaiteraient participer au projet de l'ORT (ingénierie, financeurs éventuels...).

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.

Les actions matures pourront être engagées avant le démarrage de la phase de déploiement.

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.

A la fin de la phase d'initialisation et autant que nécessaire, 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 suivi.

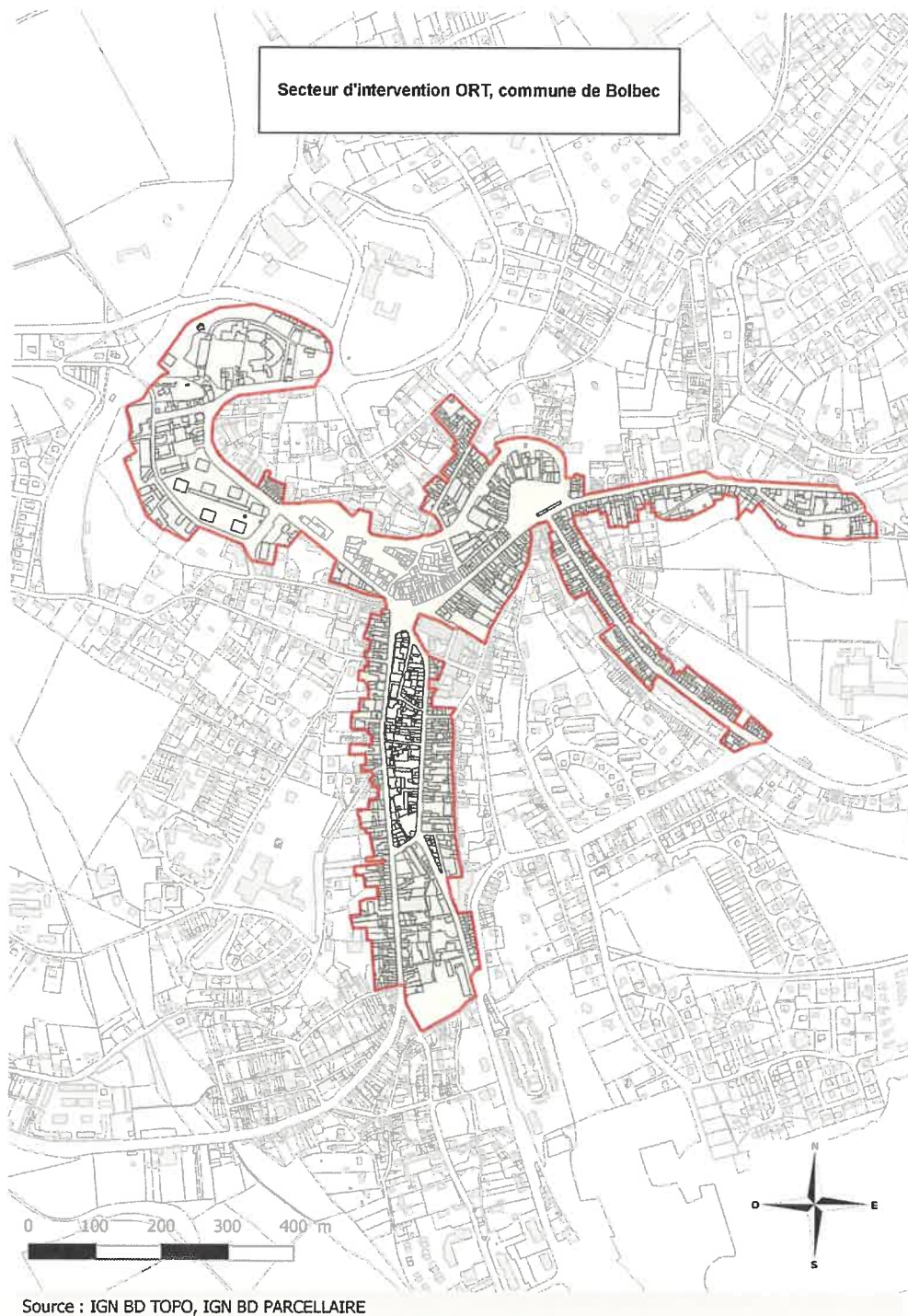
A tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité de pilotage d'installer l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action 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.

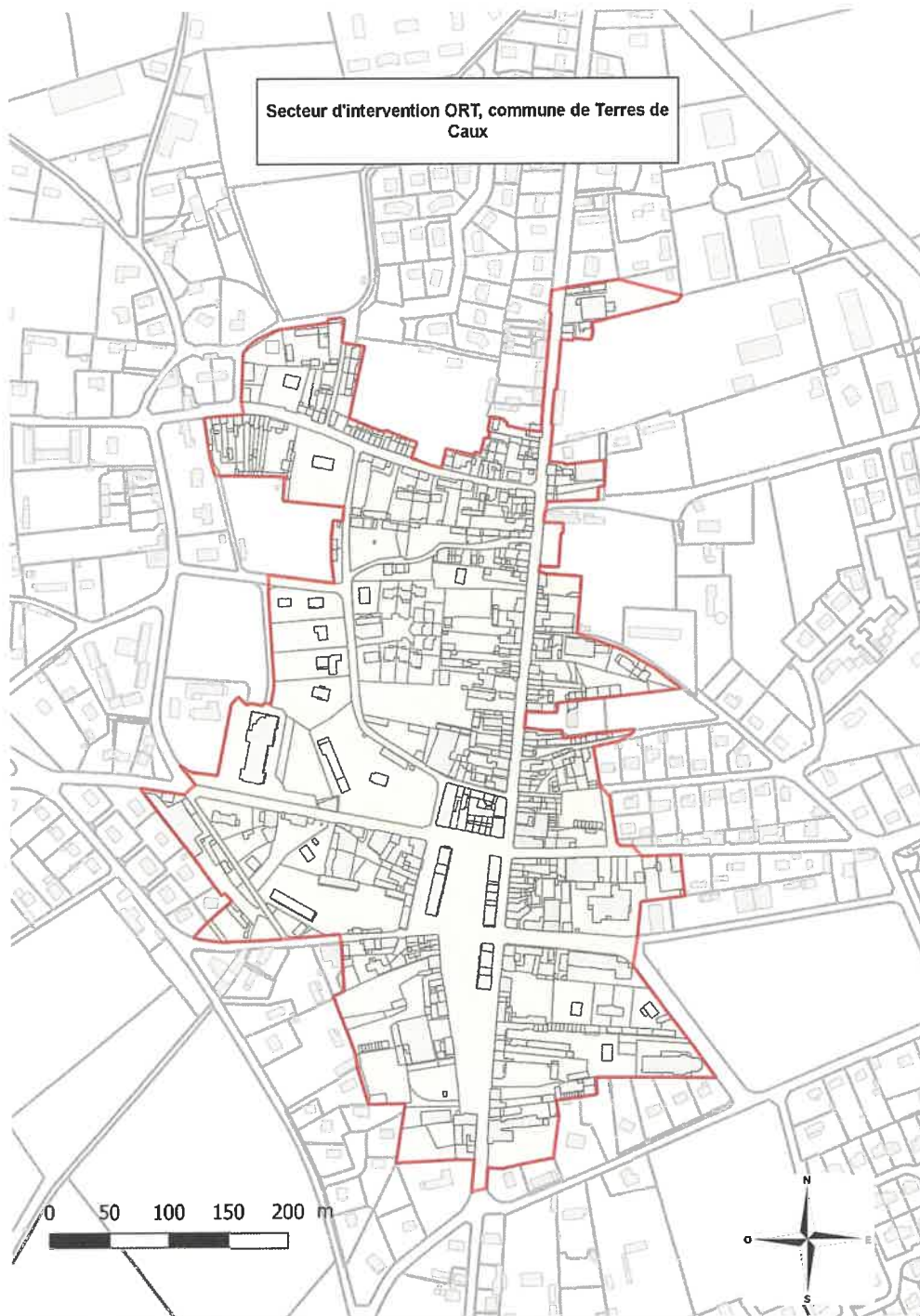
La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

5 – SECTEURS D'INTERVENTION

■ Centre-ville de Bolbec : OPAH RU

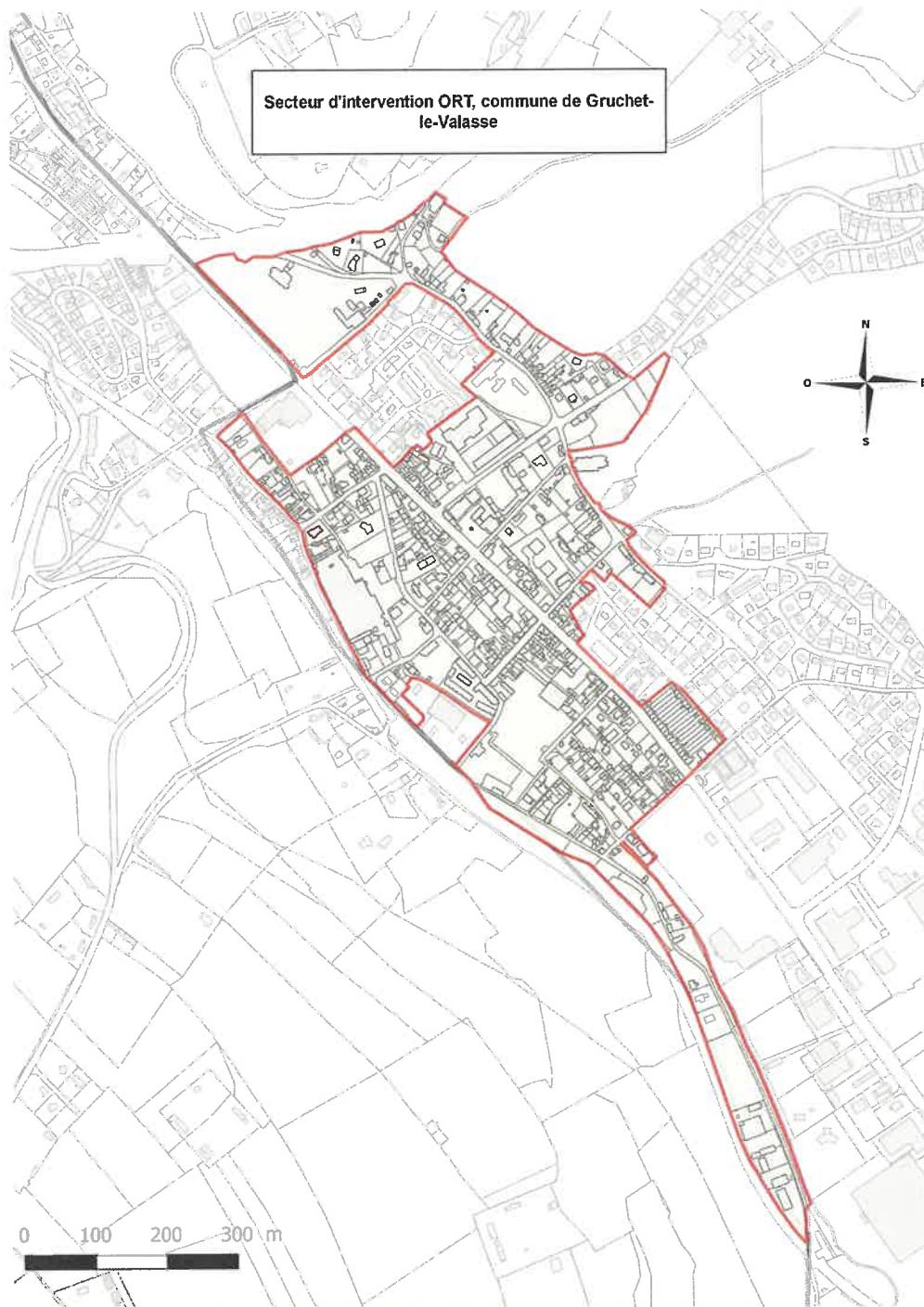


■ Centre-ville de Terres-de-Caux



Source : IGN BD TOPO, IGN BD PARCELLAIRE

■ Centre-ville de Gruchet-le-Valasse



Les secteurs d'intervention des villes suivantes seront définis lors d'une étude

- Centre-ville de Port-Jérôme-sur-Seine

- Centre-ville de Lillebonne : OPAH RU

- Centre-ville de Rives-en-Seine

6 – PROJET DE TERRITOIRE

6.1– PRESENTATION DU TERRITOIRE

Caux Seine agglo est une jeune communauté d'agglomération résultat de la fusion de 3 communautés de communes en 2008, élargie ensuite à 9 communes issues de la dissolution d'une 4^{ème} communauté de communes en application de la rationalisation de la carte i-com. Ces différentes communautés de communes avaient un degré d'ancienneté, d'expérience, d'intégration intercommunale différent, et des profils territoriaux différents.

4 communes nouvelles ont vu le jour récemment au sein du périmètre intercommunal : Port-Jérôme-sur-Seine, Rives-en-Seine, Terres-de-Caux, et Arelaune-en-Seine.

Plan de situation :



Présentation du territoire intercommunal au 1er janvier 2018



La CVS en chiffres:

- ▲ 50 communes
- ▲ 575 km²
- ▲ 76 274 habitants *

Légende

- Réseau autoroutier
- Réseau vicinal principal
- Limites communales
- La Seine

2 km

* Population totale, recense de 1er janvier 2018 - INSEE

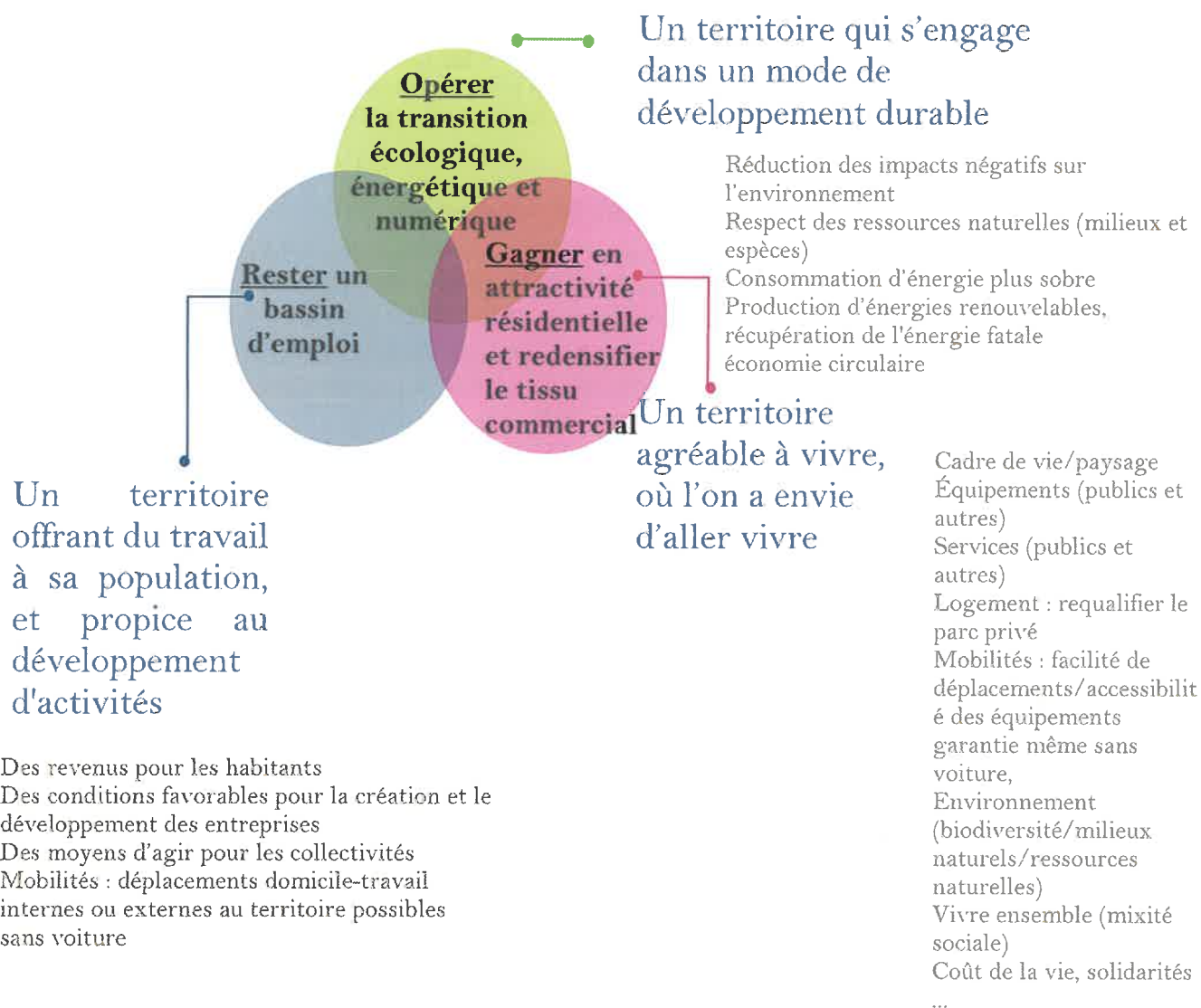
Caux Seine agglomération compte 77 114 habitants en 2016 (RGP INSEE) sur un territoire de 575 km². Situé entre la Métropole de Rouen Normandie et la communauté d'agglomération du Havre, le territoire de Caux Seine agglomération est à dominante rurale, périurbain, il se compose de 4 bassins de vie, son économie conserve un tissu industriel prépondérant. Bolbec représente sa plus grande ville avec près de 12 000 habitants, et ensuite il y a Port-Jérôme-sur-Seine puis Lillebonne. À l'exception de Terres de Caux qui croît avec régularité depuis 1968 et Gruchet-le-Valasse qui a connu une forte croissance sur la dernière décennie, les autres villes ont connu un faible dynamisme démographique (lente décroissance continue sur 30 ans, infléchie par une légère reprise sur les dernières années). À l'inverse les communes rurales de Caux Seine agglomération continuent globalement de connaître une croissance, signe d'une périurbanisation à la fois issue des villes du territoire et de l'aire urbaine du Havre.

L'attractivité globale du territoire est donc un enjeu majeur de Caux Seine agglomération, dans une logique de repolarisation territoriale. Les pôles urbains principaux qui constituent les villes de Bolbec et Gruchet-le-Valasse, Lillebonne et Port-Jérôme-sur-Seine, les pôles urbains secondaires qui sont Rives-en-Seine et Terres-de-Caux ont tous des projets ambitieux de réhabilitation de leurs centres-villes qui visent à renforcer leur attractivité et leurs fonctions de centralité. La recherche de solidarité et d'équilibre entre ces pôles urbains historiques à conforter et les villages plus ruraux qui doivent garder leur vitalité, guide le projet de la Caux Seine agglomération.

▪ Le projet de territoire

Caux Seine agglomération a prescrit la révision de son schéma de cohérence territoriale en décembre 2017 pour tenir compte de son nouveau périmètre, ainsi que l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal en novembre 2017. L'année 2018 a été consacrée à l'établissement d'un diagnostic de territoire, la phase PADD a été entamée en juin 2019. Parallèlement, l'élaboration d'un PCAET a été engagée et la signature d'un 4^{ème} contrat de territoire avec la Région a été conclue.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT (et du PLUi) n'est pas encore abouti, toutefois trois axes de développement se dégagent du diagnostic :



6.2- STRATEGIE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

1- DIAGNOSTIC

▪ Un territoire de propriétaires résidant dans de grands logements

63% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils habitent. Les communes urbaines sont marquées par une légère prédominance du statut locatif, notamment social. En effet, les communes concernées par cette Opération de Revitalisation du Territoire concentrent seulement 37% des propriétaires occupants du territoire (Source : FILOCOM 2015).

▪ Une problématique de la vacance concentrée dans les centres urbains

Au 1^{er} janvier 2015, 7% des logements situés en Caux vallée de Seine étaient vacants (Source : FILOCOM), soit 2 315 logements vacants (contre 1 960 logements vacants en 2013). Le taux de vacance atteint 9% sur les communes urbaines qui concentrent près de 64% de la vacance globale de Caux Seine agglo (hors Terres-de-Caux).

Le parc locatif de Caux Seine agglo est concentré à 73% sur ces communes urbaines, ce qui explique une vacance « fonctionnelle » plus forte dû à une mobilité résidentielle plus élevée. Néanmoins la vacance structurelle (vacance dont la durée excède 3 ans) n'atteint que 1,4% du parc total.

Si la vacance ne constitue pas une véritable problématique à l'échelle de Caux Seine agglo, les communes signataires de l'ORT en sont plus fortement impactées. Le taux de vacance s'élève à 14% sur Rives-en-Seine (Commune déléguée Caudebec-en-Caux), 11% sur Bolbec, 9% sur Terres-de-Caux (commune déléguée Fauville-en-Caux), 7% sur Lillebonne, 7% sur Port-Jérôme-sur-seine (commune déléguée Notre-Dame-de-Gravenchon) et 3% sur Gruchet-le-Valasse. Cette vacance concerne notamment les logements privés situés en centre-ville au-dessus des cases commerciales et est liée le plus souvent à des problématiques de succession ou de dégradation.

Ces logements vacants peuvent représenter un gisement de logement à rénover, car principalement construit avant les premières réglementations thermiques :

Part des logements vacants selon leur période de construction

Commune	Avant 1945	Entre 1946 et 1990	Entre 1991 et 2012
Bolbec	52 %	44 %	4 %
Gruchet-le-Valasse	32 %	46 %	22 %
Lillebonne	50 %	40 %	10 %
Port-Jérôme-sur-seine	10 %	80 %	10 %
Rives-en-seine	29 %	61 %	10 %
Terres-de-Caux	60 %	30 %	10 %

Source : INSEE RP 2011 et RP2016

▪ Un parc ancien avec des besoins d'améliorations

Le parc de résidences principales de Caux Seine agglo est constitué à 56% de logements construits avant 1974. En 2014, Caux Seine agglo comptait près de 1200 résidences principales classées dans les catégories cadastrales 7 et 8 (logements dits médiocres et très médiocres) dont plus de 50% concentrées sur les communes signataires de l'ORT. 14 copropriétés peuvent être considérées comme potentiellement fragiles (soit 10 %).

On remarque une importante précarité des ménages locataires du parc privé. En effet **23% des ménages éligibles à un logement très social** (60% des plafonds PLAI) y vivent. Pour s'y maintenir, ces derniers sont amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort et d'occupation. Une partie importante du parc privé joue donc le rôle de parc social de fait, la qualité en moins. Ce constat est d'autant plus représentatif sur les communes cibles de l'ORT puisque 31% des ménages qui y vivent ont des revenus inférieur ou égal à 60% des plafonds de revenus PLUS (FILOCOM 2015). Enfin, 78% des ménages de l'agglomération avec un revenu inférieur ou égal à 30% des plafonds de revenus PLUS sont installés dans ces communes.

Par ailleurs, près de 29% des résidences principales du territoire sont équipées de chauffage individuel « tout électrique », qui génère des factures énergétiques plus élevées.

En 2017, entre 1 600 et 1 700 foyers ont obtenu un Crédit d'impôt CITE pour des travaux réalisés en 2016 et pour un montant compris entre 8 800 € et 8 900 € (Source : DGFIP - Traitement CERC).

Sur le territoire de Caux Seine agglo, 1 résidence principale sur 2 est antérieure aux premières réglementations thermiques. Les logements antérieurs à 1945 représentent plus de 40% des résidences principales à Bolbec, ce taux est compris entre 22% et 34% pour les villes de Lillebonne, Gruchet-le-Valasse et Rives-en-Seine (commune déléguée Caudebec-en-Caux). Il est compris entre 34 et 40% pour Terres-de-Caux (commune déléguée Fauville-en-Caux). Port-Jérôme-sur-Seine (commune déléguée Notre-Dame-de-Gravenchon) est une ville récente dont l'essor s'est fait à partir des années 60.

Dans le cadre de sa délégation de gestion des aides à l'habitat privé signée avec l'Anah (2017-2022), Caux Seine agglo s'est fixé comme objectif la rénovation de 540 logements d'ici 2022. Cet objectif est un premier pas vers les engagements plus globaux portés par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

À travers le scénario 100% EnR hors industrie, il est actuellement envisagé de viser la rénovation de 6 880 logements entre 2020 et 2050, dont 88% détenus par des propriétaires privés.

▪ Un territoire bien doté en logement locatifs sociaux

En 2018, le territoire Caux Vallée de Seine compte 6 021 logements locatifs publics et **représente 19% de l'ensemble des habitations** (RPLS 2018). Ce parc locatif social se caractérise par une prédominance des logements de taille intermédiaire (T3/T4) et est relativement ancien (70% des logements ont été construits avant 1975), mais moins cher que le privé. En effet près de 50% du parc social propose des **loyers inférieurs à 5€/m²**.

Ce parc social est principalement localisé sur les communes urbaines, puisque l'on y retrouve 84 % des logements locatifs sociaux. Sur les communes signataires de la présente convention ORT, ce parc se caractérise par une part importante d'habitat collectif. Le taux de mobilité des locataires est plus élevé sur ces communes avec 16% sur Gruchet-le-Valasse, 15% sur Bolbec, 14% sur Lillebonne, 13% sur Rives-en-Seine et 10% sur Port-Jérôme-sur-seine. Du fait d'un parc de logement social à dominante individuelle, la mobilité résidentielle des locataires de Terres-de-Caux est plus réduite (7%). Pour autant, cette mobilité résidentielle n'accroît pas un effet de vacance.

Commune	Dénombrement		Taille des logements			Typologie		Part de logement Classe DPE E,F,G
	Nombre	Taux de logement sociaux	T1/T2	T3/T4	T5/T6 et +	Individuel	Collectif	
Bolbec	1 489	30%	17%	75%	6%	15%	85%	15%
Gruchet-le-Valasse	227	18%	17%	75%	7%	45%	55%	32%
Lillebonne	1 863	45%	21%	65%	14%	17%	83%	17%
Port-Jérôme-sur-Seine	1 037	25%	14%	73%	13%	31%	68%	21%
Rives-en-Seine	459	25%	21%	69%	10%	7%	93%	37%
Terres-de-Caux	114	7%	13%	71%	16%	77%	23%	42%
Caux Seine agglo	6 021	19%	17%	71%	12%	27%	73%	21%

Source : RPLS 2018

Les niveaux de loyers moyens par mètre carré de surface habitable pratiqués sur ces communes se situent entre 4,82€/m² et 5,37€/m² :

Tranche de loyer moyen en €/m² de surface habitable

Commune	Non renseigné	<4€/m ²	4€ à 5€/m ² <	5€ à 6€/m ² <	6€ à 7€/m ² <	< 7€ et +/m ²	Loyer moyen/m ²
Bolbec	6,27%	1%	29%	43%	17%	3%	5,30€/m ²
Gruchet-le-Valasse	0,87%	1%	26%	54%	14%	5%	5,37€/m ²
Lillebonne	6,53%	8%	48%	26%	9%	3%	4,82€/m ²
Port-Jérôme-sur-seine	4,38%	7%	41%	35%	9%	4%	4,97€/m ²
Rives-en-seine	4,51%	2%	29%	52%	10%	3%	5,28€/m ²
Terres-de-Caux	26,92%	3%	19%	45%	7%	0%	5,19€/m ²
Caux Seine agglo	5,86%	4%	36%	38%	11%	3%	5,08€/m²

Source : RPLS 2018

Ces loyers permettent d'accueillir un public modeste et très modeste fortement représenté parmi les demandeurs de logement social. Sur l'année 2018, 62% des demandeurs avaient un revenu inférieur ou égal au plafond PLAI (en 2019, le plafond de revenu pour une personne seule est de 11 342€ pour un logement PLAI). Le délai moyen pour obtenir un logement social est de 8 mois sur le territoire, caractérisant un territoire avec un marché détendu dans l'accès au logement.

Toutefois, le faible taux de logement de petite taille ne permet pas de répondre efficacement à ces demandes. En effet, on constate une tension de la demande plus élevée pour des logements type T1 et T2 avec respectivement 3,1 et 2,8 demandes pour une attribution.

▪ **Une production dominée par le logement individuel**

5,5 logements construits par an pour 1000 habitants : cette dynamique de construction correspond à une production que l'on estime « équilibrée », c'est-à-dire qu'elle permet globalement un maintien de la population. Le marché des maisons est équilibré géographiquement, à la différence de celui des appartements qui est concentré dans les communes urbaines. Caux Seine agglo souhaite diversifier les formes urbaines, car la production de logements se fait quasi exclusivement en logements individuels. Depuis 2016, la production neuve sur les communes ORT reste majoritairement en individuel :

Permis de construire autorisé entre 2016 et 2018 selon la forme urbaine

Commune	Objectif de production 2016-2021	Permis de construire autorisés 2016-2018			
		Total	Individuel	Individuel groupé	Collectif
Bolbec	275	68	100%	0%	0%
Caudebec-En-Caux	48	55	2%	24%	75%
Gruchet-Le-Valasse	80	12	100%	0%	0%
Lillebonne	200	46	50%	0%	50%
Notre-Dame-De-Gravenchon	243	139	47%	3%	50%
Fauville-en-Caux	145	49	100%	0%	0%
CA Caux Seine agglo	2116	809	79%	5%	17%

Source : Caux Seine agglo

Or, se pose la question de la consommation foncière : les terres agricoles subissent une forte pression.

Caux Seine agglo a mis en place une politique de l'habitat intercommunale dans les années 2000 avec un premier PLH 2003-2007. Le troisième PLH (2016-2021) a été révisé pour être étendu aux 9 communes d'ex Cœur de Caux.

Après avoir soutenu la production de logements sociaux neufs, Caux Seine agglo a priorisé la lutte contre la précarité énergétique, et plus largement mène une politique volontariste en faveur de la rénovation de l'habitat privé dégradé (propriétaires occupants/propriétaires bailleurs). Caux Seine agglo soutient aussi les primo-accédants.

2- ENJEUX & OBJECTIFS DECOULANT DU DIAGNOSTIC :

▪ **Poursuivre la requalification du parc privé**

Malgré de nombreux travaux d'amélioration sur le parc privé grâce aux OPAH-RU de Bolbec puis OPAH-RU multisites Bolbec-Lillebonne et plus globalement dans le cadre des 4 PIG successifs pilotés par Caux Seine agglo, le parc privé ancien reste problématique. C'est pourquoi il est nécessaire de :

- renforcer les missions de conseil et d'accompagnement auprès des communes en matière de procédures pour la reconquête du parc privé dégradé,
- améliorer la performance énergétique, lutter contre la précarité énergétique,
- lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- favoriser le conventionnement privé,
- favoriser les sorties de vacance,
- mettre en place un dispositif de veille pour les copropriétés.

- **Favoriser la requalification du parc social**

Le parc social de la CVS est ancien puisque **70% des logements ont été construits avant 1975**. C'est pourquoi il est nécessaire d'améliorer la performance énergétique de ces logements, mais également d'adapter le parc social à une population vieillissante et aux besoins des personnes handicapées. Caux Seine agglo apporte son soutien financier aux bailleurs pour garantir des logements moins énergivores et des charges locatives réduites.

3 – ACTIONS ENVISAGEES

1/ ACTIONS DEJA EN COURS

- **PIG 2017-2020 sur l'ensemble des communes de l'agglomération. (Caux Seine agglo)**
- **OPAH-RU multisites Bolbec-Lillebonne (maîtrise d'ouvrage Villes)**
- **ORFO Bolbec et Lillebonne (Maîtrise d'ouvrage Villes)**
- **Soutien à la rénovation du parc locatif social (Caux Seine agglo)**

726 logements ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation avec le soutien financier de Caux Seine agglo.

- 32 logements sociaux réhabilités sur la période 2018-2019 ;
- 694 logements sociaux en cours de réhabilitation depuis 2019.

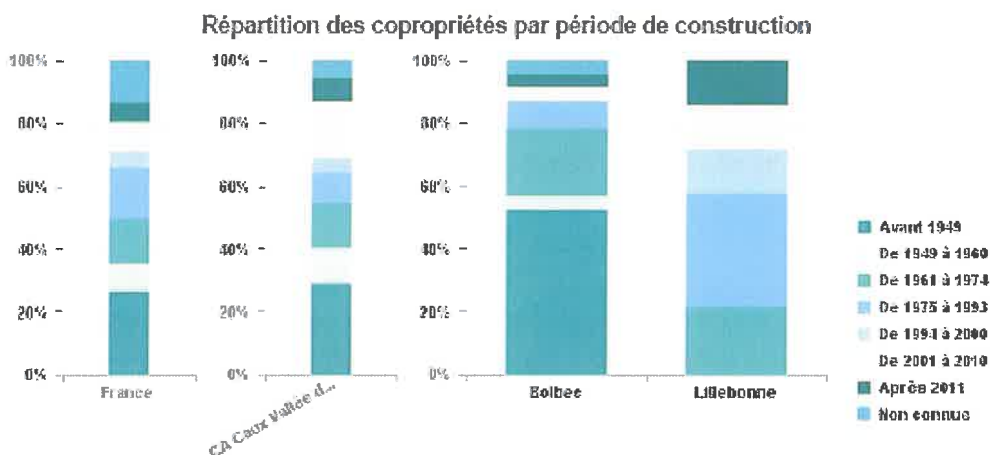
2/ ETUDES A REALISER

- **Identification et qualification des copropriétés fragiles**

Le Programme Local de l'Habitat a identifié 14 copropriétés potentiellement fragiles. Toutefois, le manque de connaissances sur la situation des copropriétés et leur identification limite la prévention de leur dégradation.

70 copropriétés sont enregistrées au registre national piloté par l'ANAH. Aucune n'est classée « copropriété dégradée ». Toutefois, 68 n'ont pas d'étiquette énergétique attribuée, alors que :

- 28% ont été construites avant 1949 ;
- 54% ont été construites avant 1975.



➔ Il conviendra de mener un diagnostic plus approfondi pour identifier les difficultés et le degré d'intervention nécessaires.

▪ Identifications des îlots très dégradés

Les communes non concernées à ce jour par l'OPAH-RU pourront utilement faire l'objet d'un repérage détaillé des îlots très dégradés sur leur centre-ville. Leur identification permettra de définir les leviers d'actions adaptés.

▪ Dispositif « Denormandie ancien »

La commune principale et l'ensemble des communes en secteur d'intervention signataires de la convention pourront proposer ce nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement immobilier locatif dans l'ancien nécessitant une rénovation des logements. Cet avantage fiscal vise à remettre sur le marché locatif des logements dégradés ou indignes. Il est ouvert aux propriétaires et aux promoteurs.

Les travaux doivent représenter au minimum 25% du coût total de l'opération et portent sur:

- soit l'amélioration d'au moins 30% de la performance énergétique (20% en habitat collectif)
- soit la réalisation d'au moins deux types de travaux parmi l'isolation des combles, le changement de chaudière, l'isolation des murs, l'isolation des fenêtres et le changement de production d'eau chaude.

Ces travaux devront être réalisés par un artisan certifié Reconnu garant de l'environnement (RGE) pour être éligible à cette défiscalisation.

Cette réduction d'impôt sera calculée selon la durée d'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) et sera comprise entre 12 et 21%. Le plafond des dépenses pris en charge est plafonné à 300 000 euros.

Les propriétaires bailleurs s'engagent à pratiquer des loyers plafonnés pour garantir une offre de logement loué à prix abordable.

La convention d'ORT sera à transmettre aux finances publiques pour activer les effets juridiques du dispositif sur l'ensemble des périmètres définis.

▪ Complémentarité dispositif ANAH – « Louer Mieux »

Caux Seine agglo, en partenariat avec l'ANAH, mène une politique volontariste d'amélioration du parc locatif privé. Les opérations programmées en cours ouvrent la possibilité aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un accompagnement par un opérateur pour leur projet de réhabilitation et/ou d'amélioration énergétique des logements. Des aides financières aux travaux de l'ANAH et de l'agglomération peuvent être mobilisées si les loyers des logements rénovés sont conventionnés.

Les investisseurs en « Denormandie » pourront bénéficier de ce dispositif et cumuler les aides aux travaux avec la défiscalisation prévue. Toutefois, il sera impossible de cumuler cette réduction fiscale avec l'abattement fiscal prévu par le dispositif « Louer Mieux » de l'Anah.

L'accompagnement par un opérateur permet notamment de réaliser les diagnostics obligatoires pour bénéficier de l'avantage fiscal et de certifier la conformité des travaux réalisés en cas de contrôle.

▪ **OPAH-RU multi-sites Bolbec-Lillebonne**

Depuis 2017, les villes de Bolbec et Lillebonne sont engagées dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites pour une durée de cinq ans. Elle intègre un volet immobilier concernant la résorption de l'habitat indigne et très dégradé afin de créer une offre locative sociale afin d'identifier les immeubles dégradés et de les traiter dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

L'OPAH-RU couvre l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé notamment :

- L'incitation à la rénovation des logements et des immeubles dans les périmètres concernés,
- La mise en œuvre de procédures contraignantes de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre,
- Le réinvestissement durable des îlots et des immeubles les plus dégradés,
- La mise en œuvre d'opérations de restaurations immobilières (phase incitative).

L'OPAH-RU étant en cours, elle est intégrée à la convention ORT qui reprend dans le détail la convention de programme OPAH-RU multi-sites, ses actions mises en œuvre et les objectifs fixés.

▪ **Programme d'Intérêt Général**

Les autres communes signataires de la convention ORT pourront s'appuyer sur l'opération programmée PIG afin de promouvoir les aides à l'Habitat, permettant de cumuler les effets juridiques de l'ORT et du PIG, notamment sur l'accompagnement des investisseurs particuliers.

▪ **Permis de louer**

Les communes signataires, pourront, si elles le souhaitent, expérimenter la mise en place d'un permis de louer sur les secteurs d'intervention de l'ORT. Le « Permis de Louer » vise à :

- Intensifier la lutte contre les marchands de sommeil ;
- Faciliter l'identification de l'habitat indigne et/ou dégradé ;
- Accompagner les propriétaires dans l'amélioration des logements ;
- Sécuriser le parcours résidentiel des locataires dans des logements plus qualitatifs.

Les communes définiront avec l'appui de l'agglomération le dispositif le plus adapté à leur secteur :

- L'autorisation préalable de mise en location (APML) : permet à la commune d'autoriser ou non la mise en location d'un bien et vise tout propriétaire bailleur pour une première mise en location ou un changement de locataire.
- La Déclaration de mise en location (DML) : permet à la commune porteuse de suivre les mises en location dans un secteur avec une concentration potentiel d'habitat dégradé.

L'objectif est de développer des contrôles de qualité des logements à la suite des déclarations et de renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs pour les inciter à réaliser des travaux. Ce dispositif se veut complémentaire pour renforcer le contrôle de l'offre locative sur des secteurs repérés bénéficiant d'avantages fiscaux et soutenir la restructuration des cœurs de villes.

Ne sont pas concernés par Le Permis de Louer notamment la location touristique ou saisonnière de moins de 4

mois et les baux commerciaux.

- **« Programme partenarial » d'acquisition/amélioration d'îlots très dégradés : dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)**

L'étude d'identification des îlots dégradés – à réaliser dans le cadre de la présente ORT - permettra de mettre en évidence des immeubles très dégradés, vacants voir délaissés par leurs propriétaires. Du fait d'un marché détendu, moins de promoteurs sont propices à investir sur ces îlots.

Les communes signataires de la convention ORT pourront définir l'intervention d'opérateurs institutionnels publics ou para-publics sur ces îlots en acquisition/amélioration afin de leur ouvrir droit aux aides de l'Anah en tant que propriétaires bailleurs. Par ailleurs, ce dispositif pourra pallier l'impossibilité d'avoir recours à une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur des immeubles dont la vacance dépasse la durée de 5 ans maximum. La définition d'un plan stratégique d'investissement partenarial en acquisition/amélioration permettra d'intégrer ces projets à la programmation pluriannuelle des logements locatifs aidés définie par Caux Seine agglo.

6.3- STRATEGIE INTERCOMMUNALE DU COMMERCE

1- DIAGNOSTIC

Le territoire de Caux Seine agglo est doté d'un système productif où l'industrie occupe encore une place prépondérante (l'emploi industriel pèse 26,6% des emplois en 2016 contre 32% en 1999). Mais le tissu industriel est très spécialisé, exposant le territoire au risque d'une forte dépendance à une activité dominante (la pétrochimie). La crise économique a fortement impacté le territoire de Caux Seine agglo, qui a perdu 2232 emplois entre 2006 et 2015 (26 205 emplois en 2015). Les trois secteurs économiques qui ont le plus perdu d'emplois entre 2006 et 2015 sont l'industrie manufacturière (-1674), les activités de services administratifs et de soutien aux entreprises (-319) et le commerce (-299).

L'INSEE, en révisant ses zones d'emploi en 2010, a fusionné la zone d'emploi du Havre avec celle de Lillebonne. Toutefois, le territoire de Caux Seine agglo demeure un bassin d'emploi mais dont l'autonomie par rapport à ses grands voisins du Havre et de Rouen se réduit lentement mais sûrement ces dernières années.

En 2015, la majorité (57%) des actifs occupés résidant sur Caux Seine agglo y travaillent mais ils étaient 62% en 2010. En revanche, l'attractivité économique du territoire se maintient voire se renforce puisque qu'en 2015 33% des emplois de Caux Seine agglo sont pourvus par des actifs résidant à l'extérieur, contre 31% en 2010 et 2006. Le lien en termes de flux domicile-travail entre le bassin de vie de Bolbec et celui de Lillebonne et Port-Jérôme-sur-Seine ne cesse de s'affaiblir.

L'appareil commercial s'est affaibli. 60 commerces ont fermé depuis 2012 dont 38 commerces de détail. En 2018, il reste 742 commerces actifs sur le territoire de Caux Seine agglo dont 299 commerces de détail. 90% des commerces de détail de moins de 300m² se situent dans les 6 villes du territoire, Gruchet le Valasse concentre 43% de la surface de vente des commerces de plus de 300m².

Le taux de vacance est passé de 7% en 2012 à 13,8% en 2018. Le taux de vacance monte à 20% pour le centre-ville de Bolbec, 16% pour Notre-Dame-de-Gravenchon, 13,2% pour Fauville-en-Caux, 12,9% pour Gruchet-le-Valasse, 10,3% pour Lillebonne et 10,2% pour le centre-ville de Caudebec-en-Caux.

L'évasion commerciale s'est renforcée par rapport à 2006 : 54% des dépenses non alimentaires des ménages de Caux Seine agglo sont faites en dehors du territoire. Ce taux se limite à 29% pour les dépenses alimentaires. Cette forte évasion commerciale révèle une attractivité insuffisante de l'appareil commercial.

Malgré un contexte difficile, les opportunités de développement économique du territoire sont réelles. Caux Seine agglo est favorablement située dans l'Axe Seine, connectée à l'armature métropolitaine (Le Havre/Rouen/Paris) par l'A13 et l'A29, la voie ferrée, le fleuve. Elle dispose encore d'une grande capacité foncière susceptible d'attirer des projets structurants et source de diversification. L'activité logistique s'est développée sur Port-Jérôme-sur-Seine. Si l'accueil de projets industriels à fort potentiel d'investissements et d'emplois est un pilier de la stratégie économique de Caux Seine agglo, il n'est néanmoins pas le seul. L'accompagnement des filières locales (énergie, pétrochimie, principes actifs pharmaceutiques, aéronautique, agroalimentaire), le développement de l'économie résidentielle et la mise en place d'une stratégie touristique, sont autant d'autres leviers d'intervention. Pour ce faire, Caux Seine agglo a développé un environnement particulièrement favorable.

Les villes avec l'appui et la coordination de la communauté d'agglomération souhaitent adopter une stratégie plus coopérative pour redynamiser le commerce sur le territoire. Le SCOT à travers son futur DAAC et le PLUi s'attacheront à protéger le commerce de centralité et à réguler le commerce de périphérie.

2- ENJEUX & OBJECTIFS DECOULANT DU DIAGNOSTIC :

Pour mettre en œuvre sa stratégie d'attractivité commerciale de ses centralités, Caux Seine agglo et ses six villes centres se sont engagées par le biais de marchés de prestations intellectuelles avec l'agence de développement économique Caux Seine développement (CSd). Une démarche partenariale en lien avec les chambres consulaires et les différents acteurs institutionnels et associations de commerçants et artisans. Ces marchés visent à déployer un pôle commerce comprenant un manager du commerce et deux coordinatrices. L'objectif d'une telle démarche est d'allier la vision d'ensemble et la cohérence stratégique à l'échelle du territoire, et les projets de revitalisation de centre-bourg et centre-ville portés par les communes, dans leur thématique commerciale. Le tout valorisé par des actions terrain.

Les marchés ont pour objet la réalisation par la S.P.L. CSd des missions suivantes :

- 1- Renforcer l'attractivité commerciale des polarités
- 2- Accompagner l'organisation et la coordination des animations commerciales et soutenir les réseaux d'acteurs
- 3- Accompagner la digitalisation des commerçants et artisans

1/ Axe 1 : Renforcer l'attractivité commerciale des polarités en Caux Seine agglo

Le manager se concentre sur la construction d'une stratégie commerciale cohérente à l'échelle de Caux Seine agglo en luttant contre la désertification, en améliorant la compétitivité des commerces, en veillant sur les pratiques commerciales et en soutenant les réseaux locaux.

Ces actions se concrétisent notamment par la lutte contre la vacance commerciale dans le périmètre des cœurs de ville, l'accompagnement sur un plan d'action stratégique de la Ville de Bolbec souffrant d'une vacance commerciale à hauteur de 20%, la promotion des boutiques test, l'accompagnement individuel des porteurs de projets et commerçants et artisans dans leur développement, la réalisation et le suivi d'un observatoire des

locaux vacants et des mouvements commerciaux, l'accompagnement de la fédération des commerçants et artisans en Caux Seine agglo.

Un des objectifs est d'assurer une cohérence et une vision intercommunale des projets d'implantations de commerces en centre-ville comme en périphérie, et de leurs impacts sur le centre-ville.

Le tissu commercial de Caux Seine agglo qui est concentré essentiellement sur les six villes « centres » du territoire, se concrétise par :

Bolbec, rue piétonne commerçante, une capacité d'accueil d'environ 200 commerces dont 20% de vacance. Les actions prioritaires pour soutenir le commerce sur le territoire Caux Seine agglo doivent être ciblées sur les situations de fragilité commerciale, et plus particulièrement sur celle du centre-ville de Bolbec qui constitue l'une des 3 polarités commerciales majeures du territoire, la plus touchée par la vacance commerciale. Un plan d'action a été réalisée.

Port-Jérôme-sur-Seine, a déployé une opération Cœur de Ville qui vise, autour de la structuration des rues commerçantes du centre-ville, la création d'une offre renouvelée de boutiques, bureaux et logements. Près d'une centaine de commerces actifs. L'enjeu réside sur le maintien des activités et l'accompagnement des nouveaux projets.

Lillebonne, rue piétonne commerçante, une capacité d'accueil d'environ 180 commerces, vacance commerciale de 10.3%. L'enjeu réside sur cette commune à consolider une offre commerciale qui pourra être marquée dans l'avenir par une activité touristique, liée au projet Juliobona.

Rives-en-Seine, environ 80 commerces, est une commune de renom touristique et patrimonial : la ville a engagé une étude du centre-bourg de Caudebec-en-Caux/Rives-en-Seine visant à renforcer la dynamique de développement commercial.

Terres-de-Caux, environ 60 commerces. La Ville engagera prochainement une vaste opération de rénovation du centre-bourg visant à renforcer la dynamique de développement commercial. La fragilité commerciale réside principalement sur l'offre cafés, hôtels, restaurants (CHR).

Gruchet-le-Valasse : un pôle commercial de destination qui s'est implanté en plusieurs étapes, coexistant avec un centre ville qui a sa place en complétant l'offre de la zone d'activité regroupant une centaine de commerces. L'enjeu à l'avenir est de limiter uniquement sur celle-ci le développement périphérique en coordonnant et accompagnant les implantations.

Maitriser l'immobilier commercial et accompagner la modernisation des locaux constitueraient une opportunité sur le territoire de Caux Seine agglo.

Une interrogation est portée sur le territoire en ce qui concerne le portage immobilier, pouvant faire l'objet d'une étude.

A ce jour, la réalisation et le suivi d'un observatoire des locaux vacants ou à reprendre et des mouvements commerciaux est en cours.

L'enjeu réside sur la difficulté de travailler avec des propriétaires privés.

A noter qu'un dispositif régional sous le même profil que le FISAC pourrait être un réel atout pour Caux Seine agglo pour appuyer le développement du commerce de centre-ville ;

L'objectif est de redensifier le tissu commercial des cœurs de ville, à l'aide d'une stratégie commune et concertée à l'échelle intercommunale.

2/ Axe 2 : Accompagner l'organisation et la coordination des animations commerciales, soutenir les réseaux d'acteurs

Les coordinatrices se chargent de planifier, organiser animer et promouvoir les animations commerciales menées par les associations de commerçants, contribuer au développement des outils de l'appareil commercial territorial et relayer les informations sur le terrain.

Le manager accompagne et soutient la fédération des commerçants et artisans du territoire ainsi que le Groupement des indépendants de Normandie dans la mise en place d'outils, la promotion de leur réseau respectif et de leurs événements.

L'enjeu est de professionnaliser les actions, l'image des réseaux, être à l'écoute des besoins et créer des synergies.

3/ Axe 3 : Accompagner la digitalisation des commerçants et artisans

L'objectif pour le territoire est de favoriser l'attractivité de son offre commerciale et s'adapter aux nouveaux modes de consommation tout en préservant le commerce de proximité en cœur de ville. Il s'agit par-là de concilier commerce physique et commerce digital.

Caux Seine développement intervient donc dans la mise en place d'un plan d'accompagnement digital à destination des commerçants et artisans (actions individuelles et collectives). Ce plan débute par un diagnostic, une sensibilisation et un accompagnement des commerçants et artisans.

L'objectif pour le territoire est d'accompagner l'émergence de nouvelles solutions pour les modes de distribution locaux, afin de favoriser l'attractivité économique et résidentielle de son territoire. Ainsi, l'agence Caux Seine développement engage une réflexion sur le territoire et soutient :

- Le click and collect, qui permet aux habitants de commander leurs produits dans leurs commerces de proximité sur internet, et d'aller les récupérer en boutique ce qui préserve les flux en centre-ville ;
- La création d'une place de marché locale ;
- La conciergerie d'entreprises ;
- La promotion de l'aide « Impulsion transition numérique » portée par ADN ;

Ces projets sont travaillés en partenariat public-privé avec la Fédération des commerçants et artisans Co'T Seine. La participation de Caux Seine aggro et Caux seine développement est un atout majeur pour le territoire.

L'accompagnement à la digitalisation des commerçants et artisans du territoire est un des leviers de la démarche globale « *Smart territoire* » à l'échelle de Caux Seine aggro.

L'impact est à la fois pour la qualité de vie et l'attractivité du territoire mais aussi sur l'attractivité à l'embauche pour les entreprises locales.

Dès signature de la présente convention, les collectivités engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur(s) centre(s) d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme.

Si la collectivité dispose déjà d'un tel diagnostic, elle pourra soit le transmettre en l'état, s'il correspond aux attendus du programme, soit mettre à profit la phase d'Initialisation pour réaliser certaines études d'actualisation ou

d'approfondissement.

Au terme de la phase d'initialisation, une démarche spécifique relative au périmètre et aux acteurs sera menée, elle permettra en fonction des échanges de valider l'intervention d'autres acteurs ou participants à la présente convention.

3- ACTIONS ENVISAGEES

Thématiques	Proposition d'actions à l'échelle de CSa
Modification des documents d'urbanisme locaux	Mise en place des linéaires marchands
	Définition de règles de hauteur
	Elaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)
	Définition d'un nombre minimal de places de stationnement livraison
Immobilier commercial	Etudes de capacités de remembrement commercial
	Commercialisation des locaux commerciaux
	Assurer une cohérence et une vision intercommunale des projets d'implantations de commerces par une veille et un accompagnement de CSd
Amélioration des conditions de stationnement	Mise en place de dispositifs de régulation (tarification, zones bleues, zones résidents...)
	Création de poches de stationnement en dents creuses
Outils et dispositifs complémentaires	Mise en place de périmètres de préemption des baux et fonds de commerce
	Mise en place de périmètres de préemption urbaine
	Mise en place de démarches type FISAC
Accompagnement des réseaux	Coordonner, professionnaliser et accompagner les associations de commerçants et artisans du territoire (animations, promotion, événements...)
Accompagnement de la digitalisation des commerçants et artisans	Promotion des dispositifs d'aides à la digitalisation (Région...) auprès des commerçants et artisans du territoire
	Accompagnements collectifs (formations...) et individuels des commerçants et artisans (Google my Business Tour)

6.4- STRATEGIE INTERCOMMUNALE DE SOUTIEN A LA RECONVERSION DES FRICHES

1- DIAGNOSTIC

Il y a sur le territoire de Caux Seine agglo des friches industrielles héritées pour certaines d'entre elles de l'industrie textile. La majorité de ces friches se situe dans les villes (friches urbaines). Elles constituent des verrues dans le paysage urbain préjudiciables à l'attractivité, un foncier inutilisé, une source de dangers ou de nuisances pour la population environnante à cause de la présence soit de pollution soit de bâtiments délabrés.

2 - ENJEUX & OBJECTIFS DECOULANT DU DIAGNOSTIC :

Les collectivités locales doivent s'attacher à limiter leur étalement urbain, à modérer la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels affectée à l'urbanisation. Elles doivent s'efforcer de densifier le tissu urbain plutôt que de s'étaler. La reconversion des friches urbaines devient donc une priorité, elles représentent un foncier important qu'il faut recycler. Pour ce faire, il faut rendre ce foncier réutilisable, le remettre en état, et cela a un coût.

L'établissement public foncier de Normandie (EPFN) avec le concours de la Région, mène une politique d'aide à la résorption des friches auprès des collectivités locales depuis la fin des années 90. Un fonds friches a été mis en place pour financer cette politique. Caux Seine agglo a décidé en 2009 d'accompagner cette politique de résorption des friches dans le cadre de la mise en œuvre de son Schéma Directeur puis de son SCOT en abondant le dispositif de l'EPFN. Caux Seine agglo est partenaire dans ces opérations de reconversion, elle participe financièrement aux études (études d'urbanisme/études de programmation urbaine, études pré opérationnelles notamment les diagnostics pollution, les diagnostics bâtiments etc), et aux travaux de remise en état des sols (démolition/dépollution), elle apporte une assistance technique aux communes et fait valoir les objectifs communautaires.

3 – ACTIONS ENVISAGEES

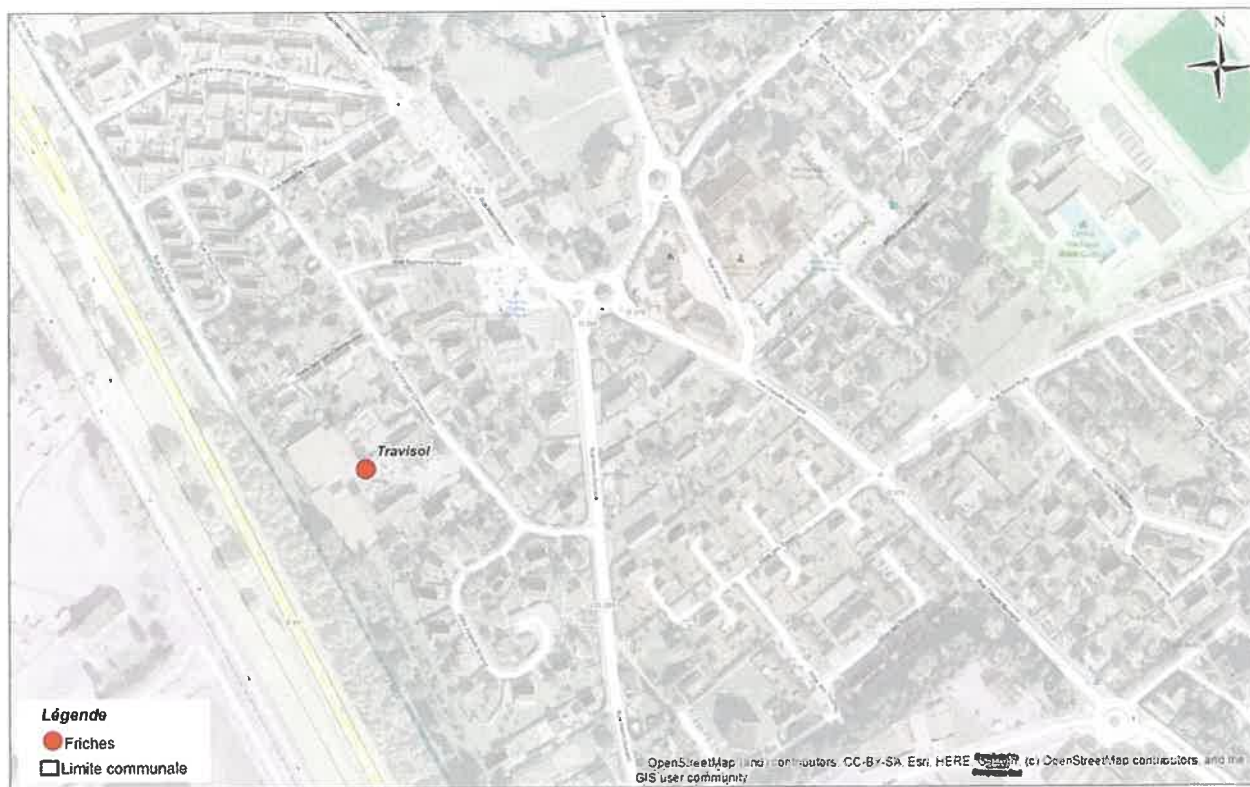
Sur la vingtaine de friches présentes sur le territoire représentant un peu plus de 70ha, 13 friches industrielles ont été identifiées dans les villes et doivent être recyclées en partenariat avec l'EPFN.

- Bolbec : 4 friches



- La friche de la demi-Lune (anciens abattoirs, 1 ha) a été la première friche recyclée en 2015 (livraison d'un programme de 51 logements sociaux avec SODINEUF).
- La friche Desgenétais (ancienne usine textile, 10ha) : la construction d'un pôle des métiers d'art porté par Caux Seine agglo est en cours d'étude, projet financé par le contrat de territoire. Ce projet sera composé notamment de l'atelier musée du textile, d'une unité de production, d'un centre de formation, d'un équipement hôtelier et de plusieurs logements.
- La friche Hexion (ancien garage Coustham, 1,3 ha) : Caux Seine agglo a pour projet de réutiliser une grande partie de cette friche pour aménager une zone d'expansion de crue de la rivière du Commerce (protection contre les inondations).
- La Friche Masurel (ancienne filature, 3,2 ha) située en entrée de ville de Bolbec : un premier projet (programme de logements mixte) a été abandonné, Caux Seine agglo souhaitant finalement réutiliser cette friche pour y aménager une zone d'activités artisanales avec immobilier d'entreprises (nouveau projet à l'étude).

- Port-Jérôme-sur-Seine : 2 friches



ORT - LOCALISATION DES FRICHES INDUSTRIELLES
EN RECONVERSION SUR LE SECTEUR DE PJ2S

50
Mètres

Service Géomatique
Delphine Parent
© Caux Seine agglo
Tous droits réservés
Date de réalisation: 22/10/2019

- La Friche TRAVISOL (environ 8000m²) au cœur d'un quartier résidentiel proche du centre-ville devrait accueillir un programme de logements (travaux de démolition en 2020).
- La friche Dessolles

- Lillebonne : 2 friches



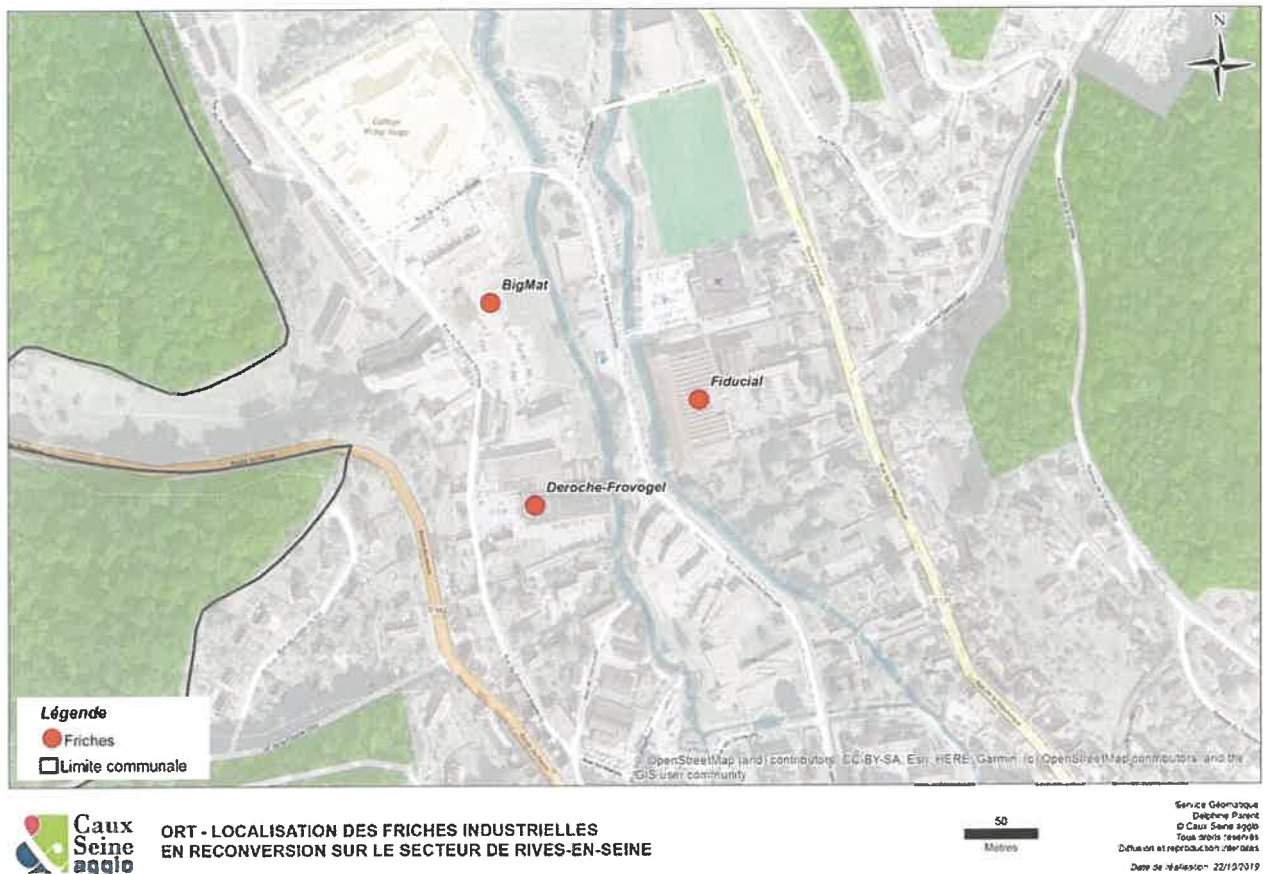
ORT - LOCALISATION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN RECONVERSION SUR LE SECTEUR DE LILLEBONNE



Service Géomatique
 Delphine Parent
 © Caux Seine agglo
 Tous droits réservés
 Diffusion et reproduction interdites
 Date de mise à jour : 22/12/2019

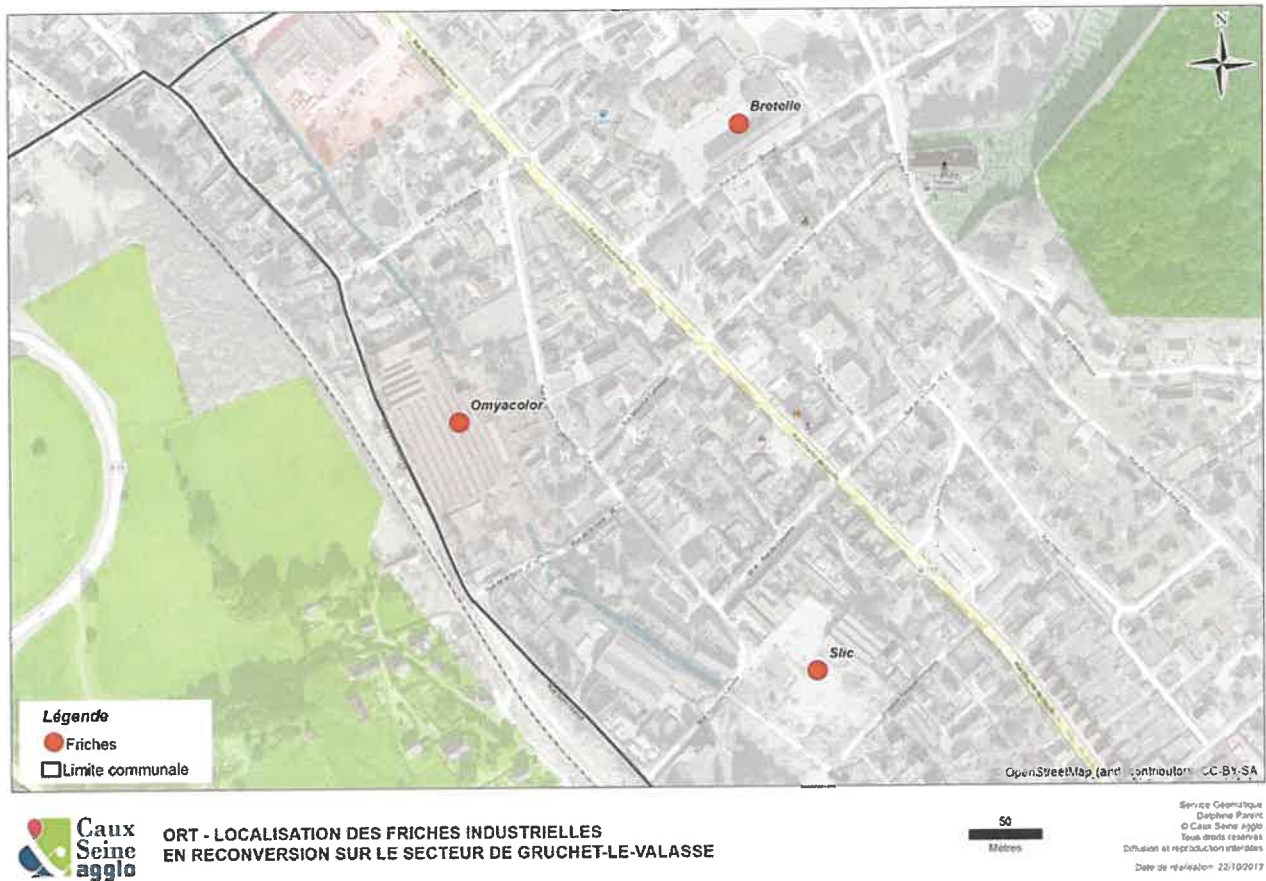
- La première située derrière l'église entre les rues Thiers et Docteur Leonard, englobée dans un périmètre plus vaste d'opération de renouvellement urbain de l'ilot bâti, a été partiellement reconvertie (1^{ère} phase réalisée sur 6000m², construction d'un programme de logements mixtes).
- La seconde située rue du Havre, incluse dans un périmètre plus vaste d'opération de renouvellement urbain qui englobe 3 immeubles de logements sociaux, le plus grand parking de la commune, le stade de football fait l'objet d'une étude urbaine (projet Coubertin). Devrait y être relocalisé le pôle d'échange multimodal d'intérêt communautaire.

- Rives en Seine : 3 friches



- La Friche BigMat a été la seconde friche urbaine recyclée (livraison d'un programme de 30 logements sociaux par Habitat 76 en 2014). Cette première phase s'inscrit dans un vaste projet global de renouvellement urbain couvrant 3 friches situées entre le collège et l'hypercentre.
- La Friche Deroche-Frovogel située dans le prolongement de la précédente est en phase de remise en état des sols (travaux de démolition réalisés, dépollution en cours d'achèvement sur une partie du foncier). Un programme de logements a été livré en 2018 sur le premier lot. Le second lot devrait accueillir une nouvelle gendarmerie.
- La Friche Fiducial : la réhabilitation du bâtiment industriel présent fait l'objet d'une étude de faisabilité avec l'EPFN.

- Gruchet le Valasse : 3 friches



- La Friche SLIC (1,1 ha) : les travaux de dépollution sont terminés, un programme de logements et l'aménagement d'un parking y sont prévus.
- La Friche Omyacolor (1,3 ha) : les études techniques préalables aux travaux de démolition et dépollution vont démarrer.
- La Friche Bretelle, située à proximité de la mairie, du groupe scolaire et du centre social MOZAIK, va intégrer le périmètre de l'étude de restructuration sur ce quartier.

- Terres-de-Caux : 2 friches



ORT - LOCALISATION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN
RECONVERSION SUR LE SECTEUR DE TERRES-DE-CAUX

50
Mètres

Service Géomatique
Delphine Parnis
© Caux Seine agglo
Tous droits réservés
Diffusion et reproduction autorisées
Date de réalisation : 30/10/2018

- La Friche ancienne caserne des pompiers
- La Friche ancienne usine de confection

6.5- MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS MATURES

Le programme doit permettre de faire évoluer les centre-ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités. 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 centre-ville pourraient être lancées dès la phase d'initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Il s'agit, de manière non limitative des actions suivantes :

- Revitalisation des centres bourgs et requalification des voiries et espaces publics des centres villes ;
- Actions liées à la convention OPAH et réaménagement urbain de Lillebonne ;
- Requalification du cœur de ville de Port-Jérôme-sur-Seine
- Toute autre action acquérant le statut de mature y-compris pendant la phase d'initialisation (validée par le comité de pilotage puis intégrées par avenant).

Les fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2020 figurent en annexe de convention.

7 - SUIVI ET EVALUATION

Un état d'avancement déclaratif simple est **soumis semestriellement** préalablement au comité technique par la Direction de projet. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

8 - TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Rouen.

Convention signée en 8 exemplaires, le 24 janvier 2020

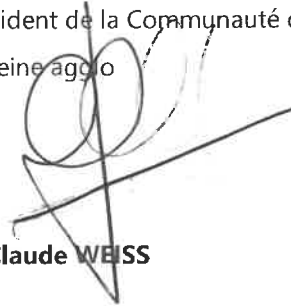
Les signataires :

Le préfet de la région Normandie
Préfet de la Seine Maritime



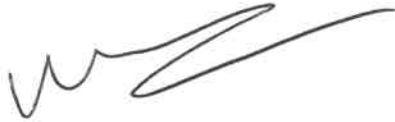
Pierre André DURAND

Le Président de la Communauté d'agglomération
Caux Seine agglo



Jean-Claude WEISS

Le Maire de la commune de Bolbec



Dominique METOT

Le Maire de la commune de Port-Jérôme-sur-Seine



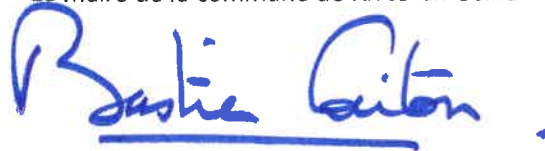
Virginie CAROLO

Le Maire de la commune de Lillebonne



Philippe LEROUX

Le Maire de la commune de Rives-en-Seine



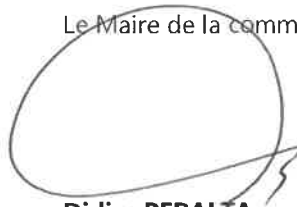
Bastien CORITON

Le Maire de la commune de Terres-de-Caux



Jean-Marc VASSE

Le Maire de la commune de Gruchet-le-Valasse



Didier PERALTA

9 - ANNEXES

9.1 - Fiches actions

Pour mémoire, les actions sont détaillées sous forme de fiches précisant :

- son objet et la justification vis-à-vis du diagnostic ;
- un descriptif des objectifs / de la programmation ;
- leur localisation (périmètre d'intervention ou secteurs prioritaires de l'ORT) ;
- le cas échéant des éléments cartographiques ou graphiques pour localiser l'action ;
- la description de la nature des opérations composant une action : études (ex. maîtrise d'œuvre), travaux d'aménagement ou immobiliers, acquisitions, opérations de transformation et de réorganisation, etc. ;
- les résultats attendus ;
- leur degré de maturité ;
- le coût estimé des actions et les financements mobilisables en investissement et fonctionnement ;
- les(s) maître(s) d'ouvrages ;
- les financeurs ;
- les partenaires ;
- le calendrier de réalisation détaillé par opération ;
- un ou des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Les actions déjà lancées

Fiche action 1 : PIG 2017-2020 sur l'ensemble des communes de l'agglomération

Fiche action 2 : OPAH-RU multisites Bolbec-Lillebonne

Fiche action 3 : ORFO Bolbec et Lillebonne

Fiche action 4 : Soutien à la réhabilitation thermique du parc locatif

Fiche action 5 : Friche BIGMAT DEROCHE FROVOGEL

Fiche action 6 : Friche SLIC

Fiche action 7 : Friche OMYACOLOR

Fiche action 8 : Friche MASUREL

Fiche action 9 : Friche FIDUCIAL

Fiche action 10 : Friche TRAVISOL

Fiche action 11 : Friche caserne des sapeurs-pompiers

Fiche action 12 : Friche usine de confection

Fiche action 13 : Friche Desgenétais : Remise en état des sols

Fiche action 14 : Revitalisation centre-bourg Terres-de-Caux

Fiche action 15 : Opération multisites Lillebonne

Les actions à venir

Fiche action 16 : Redynamisation centre bourg Rives-en-seine

Fiche action 17 : PIG 2020-2023 sur l'ensemble des communes

Fiche action 18 : Etude sur le commerce

Fiche action 19 : Requalification centre-ville Port-Jérôme-sur-Seine

Fiche action 20 : Etude sur les secteurs d'intervention :

Port-Jérôme-sur-Seine,

Lillebonne,

Rives-en-Seine.

Fiche action 21 : Dynamique commerciale de Bolbec

Fiche action 22 : Etude sur identification et qualification des copropriétés fragiles