

# CONVENTION

## OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

### DE LA COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

### RELATIVE A LA COMMUNE DE OUISTREHAM

Valant

Avenant n°3 à la convention ORT de la Communauté urbaine de Caen la mer signée le 27 juillet 2020

#### ENTRE

- **La Communauté urbaine de Caen la mer** représentée par son Président, Joel BRUNEAU ou son représentant ;
- **La Commune de Ouistreham**, représentée par son Maire, Romain BAIL ou son représentant,

ci-après, les « Collectivités » ;

#### ET

- **L'État**, représenté par le Préfet du Calvados, Philippe COURT ou son représentant

#### AINSI QUE

- L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) représentée par Monsieur Philippe COURT, préfet du Calvados, délégué territorial de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

**Il est convenu ce qui suit.**

#### Préambule

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) créée par l'article 157 de la loi ELAN est un outil au service de la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation de centre-ville.

L'objectif est de mettre en œuvre 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 des 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 leurs dimensions économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

## Les enjeux de l'ORT pour la Communauté Urbaine

La Communauté urbaine de Caen la mer est située au cœur de l'aire urbaine de Caen. Elle fait partie des 5 intercommunalités du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen métropole. Ce document élaboré en 2011 et révisé en octobre 2019, constitue le projet de territoire et le cadre d'aménagement, dans lequel s'inscrit le développement métropolitain de l'agglomération caennaise.

Le SCoT de Caen Métropole précise que les villes de Caen, Hérouville-Saint-Clair, Mondeville et Ifs constituent le centre urbain métropolitain du territoire, qui doit être vecteur de l'image du territoire à l'échelle nationale et européenne. S'y appliquent les objectifs les plus ambitieux fixés par le SCoT en matière notamment de mixité urbaine et de densité de construction. Il s'agit également du territoire préférentiel du renouvellement urbain. L'objectif du SCoT est de donner au centre de l'agglomération une dimension cohérente au regard de l'ambition, dont se dote le territoire à l'échelle de l'armature urbaine de la France du Nord-Ouest. Le PADD du SCoT révisé s'appuie sur trois grandes idées fortes :

- Développer les potentialités
- Préserver le bien commun
- Aménager le cadre de vie

En matière d'habitat, le PLH 2019-2024 de Caen la mer vise à affirmer le rôle métropolitain de la communauté urbaine et à favoriser la croissance démographique du territoire. Ce programme fixe un objectif démographique de 275 000 habitants à l'horizon 2026 et, pour cela, inscrit une programmation de 12 400 logements à construire durant les 6 ans du PLH. L'enjeu est de permettre la réalisation de cet objectif de manière équilibrée et responsable sur le territoire. Il s'agit notamment **d'éviter une suroffre, qui risquerait d'opérer une concurrence entre logements neufs et anciens ; de minimiser l'impact environnemental ; de respecter et rétablir les grands équilibres spatiaux et sociaux du territoire et de produire du logement qui répondent aux besoins et capacités financières des habitants.** Pour cela, le PLH fixe 4 grandes orientations, dont l'orientation 2, « veiller à l'attractivité et à la qualité du parc existant », qui vise à maintenir et à améliorer la qualité de ce parc. L'enjeu notamment est d'enrayer la baisse de population observée et d'offrir au plus grand nombre la possibilité de résider en centre-ville, à travers la lutte contre la vacance, la réhabilitation du parc de logements notamment de la Reconstruction, la production de logements à coûts maîtrisés. Le maintien de l'identité architecturale et urbaine du centre-ville concourt également au maintien d'une image positive, susceptible d'attirer les nouveaux entrants sur le territoire.

La Communauté Urbaine Caen la mer souhaite au travers du dispositif ORT de la ville de Caen bénéficier de nouveaux outils en vue de renforcer l'attractivité du cœur du territoire et actionner l'ensemble des leviers concourant au dynamisme et à l'image du centre-ville, vitrine de Caen la mer. Le centre-ville de Caen constitue une référence pour les habitants de la grande agglomération caennaise et joue à ce titre un rôle identitaire fort. Le cœur de la communauté urbaine accueille chaque jour plus de 50 000 personnes, qui viennent y travailler, s'y distraire, y faire des achats ... Seul centre-ville commerçant de cette ampleur dans l'ouest de la Normandie, il regroupe des enseignes rares et offre une gamme étendue de produits et de services. Il est de surcroît particulièrement animé en raison du pôle de quelques 15 000 emplois qu'il concentre et en raison de la présence, à son immédiate proximité, d'équipements structurants de niveau régional, au premier rang desquels on trouve le principal campus universitaire caennais. Il est également un pôle résidentiel important au sein de l'agglomération et constitue l'une des portes d'entrée principale pour les nouveaux arrivants sur le territoire. Pour toutes ces raisons, le centre-ville de Caen représente un espace stratégique à l'échelle métropolitaine et contribue à l'attractivité globale du territoire. Il a vocation à demeurer un espace commercial d'envergure régionale et à accueillir les fonctions métropolitaines supérieures de commandement, d'hébergement et d'animation culturelle et touristique.

La réhabilitation et la rénovation constituent un axe du PLH afin d'engager dans la durée une politique volontariste en matière de rénovation, notamment thermique, du parc ancien. L'Opération de Revitalisation de Territoire de la ville de Caen, signée le 27 juillet 2020 pour la période 2020 – 2025, entre la Communauté urbaine de Caen la mer, la ville de Caen, l'Etat ainsi que l'Agence Nationale de

l'Habitat répond notamment à cet axe. Créée par l'article 157 de la loi ELAN, l'ORT est un outil au service d'un projet global de revitalisation du centre-ville.

L'objectif est d'initier un projet territorial intégré et durable pour moderniser le parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire afin d'améliorer son attractivité. La dynamique engagée et l'expérience de ce premier dossier permettent d'irriguer la dynamique engagée au travers du dispositif « Petites ville de demain ».

## Les enjeux de l'ORT pour la commune de Ouistreham

Située sur le littoral normand, à 2h30 de Paris par l'autoroute et à 10 minutes de Caen par la voie express, Ouistreham est une station balnéaire qui jouit d'une position géographique avantageuse. Elle s'étend sur 10 km<sup>2</sup>. Son port est le plus récent de la Manche. La Compagnie Brittany Ferries propose 3 traversées par jour vers Portsmouth en Angleterre, 2<sup>ème</sup> ligne transmanche de France avec un million de passagers par an, souvent en transit.

Ouistreham est marquée par l'Histoire, plage du Débarquement des Alliés le 6 juin 1944.

Du fait de sa frontière avec l'Angleterre et de son statut de station balnéaire, son activité économique repose essentiellement sur le tourisme. Cette forte dépendance l'a rendu très vulnérable ces derniers temps, tout d'abord en raison du Brexit, puis plus récemment, à cause de la crise sanitaire liée à la COVID-19.

La commune fait partie de la Communauté urbaine Caen la mer (48 communes, 272 100 habitants).

Elle est reconnue par le SCoT Caen Métropole comme un pôle principal par le poids de sa population, son niveau d'équipement et de services, ses activités économiques et sa facilité de liaison avec le bassin de vie. Ouistreham est le pôle structurant d'un bassin de vie regroupant 6 communes (20.208 habitants) auxquelles elle apporte tous les équipements de la gamme de proximité et intermédiaire, ainsi que 7 équipements de niveau supérieur. Elle constitue le site privilégié à développer et sa localisation littorale impose la vision d'un accueil des équipements et hébergements touristiques d'ampleur métropolitaine.

Le déploiement de la commune est toutefois freiné par sa position géographique. En effet, l'emprise de la mer sur tout le territoire situé au nord de Ouistreham, ainsi que la frontière naturelle avec l'Orne à l'est de la commune empêchent son développement sur les ¾ du territoire.

Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par la Communauté urbaine Caen la Mer, et d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) réalisé par l'AUCAME. Celle-ci met en avant le déficit important de logements sociaux sur la commune qui n'atteint pas le taux de 20% exigé en l'espèce par la loi SRU (taux communal à ce jour : 17% soit 130 logements manquants au 01/01/21), mais reconnaît la politique de rattrapage menée depuis des années.

La population se répartit sur 3 quartiers : le Bourg, ancien et vieillissant, Riva, quartier de la plage où l'on retrouve la plupart des résidences secondaires (1.950 résidences secondaires), et le Port où se déroule l'activité maritime, ce qui crée un éclatement naturel des pôles. Elle rassemble 9.081 habitants (2019), en baisse constante depuis quelques années (9.248 en 2007). Cette population double l'été. Les résidences secondaires représentent 25% du parc. Ouistreham reste une ville permanente, animée toute l'année, mais elle doit absolument assurer le développement de sa population pour assurer sa survie.

Outre la baisse de sa population, Ouistreham se caractérise par le vieillissement accéléré plus qu'ailleurs de ses habitants : 42% de la population a moins de 45 ans (contre 52% en 2007), alors que les plus de 60 ans représentent 38% (contre 28% en 2007). L'âge moyen des + de 18 ans est de 55 ans. Ceci explique que 39% de la population est retraitée (35% en 2007). La commune doit donc veiller à rajeunir sa population. Ces chiffres sont plus élevés que dans les moyennes départementales

Quant au logement, 6.719 existent sur le territoire communal (6.560 en 2007), la part des résidences principales augmentant, celle des résidences secondaires baissant. Le parc social est de 926 logements sociaux soit 17% du parc de résidences principales (contre 12% en 1999). Le prix de l'immobilier et du foncier très élevé sur le secteur, et qui n'a eu de cesse de progresser, est un frein à l'installation des jeunes et des familles.

La composition des foyers montre également l'éloignement des familles : le nombre de ménages composés d'une seule personne augmente (1841 en 2017 contre 1579 en 2007), alors que le nombre des familles diminue (2.564 en 2017, soit 6.841 personnes, contre 2.682 en 2007, pour 7.441 personnes), parmi lesquelles 430 sont monoparentales. La commune doit parvenir à attirer les familles sur son territoire et leur assurer un accès aux services de proximité.

Concernant l'activité économique, 62% des emplois relèvent du commerce. L'activité commerciale, étroitement liée au tourisme, est représentée par 161 établissements. Nombreux sont en grande souffrance. Le tissu économique communal est très fragile. On dénombre 529 personnes sans emploi, dont 32% de plus de 50 ans. La commune doit trouver les moyens pour une relance économique et commerciale afin d'éviter un phénomène de vacance.

Dans ce contexte de vulnérabilité géographique, démographique, commerciale, socio-économique, de l'habitat, Ouistreham accélère sa dynamique territoriale et construit une stratégie de résilience pour mettre le territoire en mouvement et lui ouvrir des perspectives de développement dans toutes ses dimensions, économique, sociale et environnementale.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le centre-ville de Ouistreham appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'État et les autres partenaires.

L'opération s'engage par la signature d'une convention et la mise en œuvre des premiers engagements des signataires. Des avenants permettront son évolution tout au long de la démarche.

## 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 Ouistreham. 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.

En particulier :

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

- Aux investisseurs de bénéficier d'une défiscalisation de leurs investissements pour les opérations d'acquisition de logement accompagnées de travaux de rénovation (dispositif Denormandie dans l'ancien) ;
- Aux commerçants de bénéficier d'assouplissements quant à leurs conditions d'installations dans le centre-ville de Ouistreham, 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 ;

L'Etat s'engage à mobiliser les aides de l'ANAH selon le calibrage défini dans le cadre d'études pré-opérationnelles et les aides au logement social sur des opérations de revitalisation de centre-ville (acquisition-amélioration, renouvellement urbain dans le tissu existant).

Les collectivités s'engagent à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'opération sur leur territoire ; à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement en matière d'habitat, économique, commercial ou autre, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

### Article 3 : Organisation des collectivités

Pour assurer la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (communes de Ouistreham et Thue et Mue et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite dans l'article 2 de la convention-cadre, notamment :

#### **Le comité de pilotage (local)**

L'EPCI, en lien avec les maires des communes institue un comité de pilotage pour suivre le projet de l'ORT de la ville de Caen et les projets de Thue et Mue et Ouistreham déclinés dans le cadre du programme « Petites ville de demain ».

Il est composé du président d'EPCI et du(es) maire(s) des communes, du représentant de l'État (sous-préfet ou son représentant), des représentants du département du Calvados et de la région Normandie, des représentants des partenaires.

Le Comité de pilotage local est présidé par les Maires de Caen, de Thue et Mue et de Ouistreham ou leurs représentants, le Président de la Communauté urbaine de Caen la mer ou son représentant et/ou le Vice-président en charge de l'habitat à Caen la mer ou son représentant. Il associe l'ensemble des partenaires impliqués dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORT multi sites.

Il valide le projet de territoire, suit l'avancement et la mise en œuvre du dispositif. Il rend compte au comité stratégique. Il est le garant de la cohérence globale du projet et des mutualisations nécessaires entre EPCI et communes lauréates. Il se réunit à minima 2 fois par an.

#### **L'équipe projet**

Elle est composée du chef de projet ORT de la ville et de Caen et du Chef de projet « petites villes de demain » qui s'entourent des compétences techniques et en ingénierie nécessaires. Elle est à minima composée des représentants techniques de l'EPCI et des communes, représentants territoriaux de l'État, représentant du conseil régional, représentant du conseil départemental, représentants des partenaires au cas par cas.

Elle assure la déclinaison opérationnelle du programme (maîtrise d'ouvrage de certaines actions, coordination des autres) et rend compte au comité de pilotage. Ses réunions sont trimestrielles mais ses membres sont en contact au quotidien.

#### **Le chef de projet « Petites villes de Demain »**

Le projet est suivi par le chef de projet Petites Villes de Demain placé sous l'autorité du maire.

Son plan de charge est réparti entre les communes de Ouistreham et Thue et Mue. Conformément aux dispositions de la convention d'adhésion PVD, l'attribution d'un cofinancement du poste engage au respect de certaines conditions, notamment de mise en œuvre de missions (voir annexe 1 de la convention d'adhésion PVD « rôle et missions de référence du chef de projet Petites villes de demain »). Il s'appuie sur une équipe projet constituée par les services municipaux (service urbanisme, service d'action sociale, service culture et animation), et les partenaires publics (services de l'État, Département...). Il assure le lien avec les services de la Communauté Urbaine de Caen la mer. Il rend

notamment compte de ses travaux par la production de rapports transmis aux membres du comité de pilotage et de l'équipe projet ; il renseigne également un tableau de bord en lien avec les partenaires ; Il a notamment pour mission de réunir le comité de pilotage local de l'ORT, de fixer l'ordre du jour, et d'assurer le suivi des actions menées et leur cohérence avec la stratégie globale de redynamisation du centre-ville.

L'avancement de ce projet et la démarche employée feront l'objet de communications régulières via les supports disponibles au sein de la commune et de l'EPCI. Il pourra être tenu une ou plusieurs réunions publiques visant à tenir informée la population.

#### Article 4 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention

La présente convention est signée pour une durée de 5 ans, à compter de sa signature

La collectivité s'engage à approfondir dans le délai de 18 mois suivant la signature de la convention, les actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'ORT ainsi que les fiches-actions les accompagnant.

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 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.

À 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.

#### Article 5 : les orientations du projet de revitalisation

Le projet de revitalisation du centre-ville se concentre sur :

- La rénovation de l'habitat privé, et la lutte contre la vacance, tout en conservant la typologie architecturale marquée notamment par un patrimoine ancien et varié donnant son identité au centre-bourg ;
- La requalification des espaces publics en aménageant et en valorisant les places qui jouent un rôle majeur dans l'équilibre et le fonctionnement urbain
- Le soutien au tissu commercial en renforçant l'attractivité touristique et le dynamisme du centre-ville

Le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscriront l'essentiel des actions compte tenu de son opposabilité juridique, est retranscrit précisément sur une carte annexée à la présente convention.

#### Article 6 : Programme d'actions

Les parties s'entendent pour que 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 5.

#### Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Inscription dans le PIG de Caen la mer : abondement des aides du PIG de Caen la mer » (ménages sous plafond Anah)	Ville	2021-2025 > abondement des aides du PIG prévu par la Ville dès l’été 2021
Exonération partielle de Taxe Foncière Bâtie (pour l’ensemble des ménages réalisant des travaux de rénovation énergétique éligibles)	Ville	2022-2025
Communication sur la rénovation des logements privés (relais des informations de la Maison de l’Habitat, accueil d’un stand de la Maison de l’Habitat sur le marché...)	Ville	2021-2025
Opération façades - bourg/port	Ville	2022-2025
destruction/reconstruction quartier Schweitzer - port	Ville	2023-2030

#### Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Réaménagement place du marché - Riva	Ville	2023-2025
Rénovation halle aux poissons - Port	Ville	2023-2025

#### Axe 3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Navette électrique - Ouistreham	Ville	2022

#### Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Atlas de la biodiversité	Ville	2021

#### Axe 5 – Fournir l’accès aux équipements et services publics

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Installation DAB 24/24 - bourg	Ville	2022
Agrandissement espace sénior - bourg	Ville	2022- 2024

#### Thématique transversale « transition énergétique et écologique »

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Rénovation des écoles	Ville	2022-2024

#### Thématique transversale « animation du centre-ville »

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Recrutement d’un manager commerce qui sera sous la responsabilité du chef de projet PVD	Ville (mutualisé entre Ouistreham et Thue et Mue).	2021

Les autres actions, notamment celles visant le rajeunissement de la population, seront intégrées dans un avenant à la présente convention, destiné à approfondir le projet de territoire et les mesures mises en œuvre dans le cadre de l'ORT.

### Article 7 : 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.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions sont :

La présentation du bilan annuel se fera en comité local de l'ORT (voir article 4), avant présentation en conseils municipal et communautaire.

### Article 8 : Traitement des litiges

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

Convention signée en XXX exemplaires, le XXX 2021

Communauté Urbaine Caen la mer	Commune de Ouistreham
Représentée par	Représentée par Romain BAIL, Maire

Etat	Anah
Représentés par Philippe COURT, Préfet du Calvados	