

CONVENTION

Opération de Revitalisation du Territoire de la
Communauté de Communes de Sélestat
Pacte Ville Moyenne

Pour une nouvelle dynamique du centre-ville de Sélestat



Communauté
de Communes
de **Sélestat**

Sélestat 
Alsace Centrale

Convention-cadre pluriannuelle

ORT de la Communauté de Communes

et de la Ville de Sélestat – Pacte Ville Moyenne

ENTRE

- **La Ville de Sélestat**, représentée par Monsieur Marcel BAUER, Maire,
- **La Communauté de Communes de Sélestat**, représentée par Monsieur Claude RISCH, 1^{er} Vice-Président

ci-après, les « collectivités bénéficiaires » ;

d'une part,

ET

- **L'Etat**, représenté par Monsieur Jean-Luc MARX, Préfet du Bas-Rhin,
- **La Région Grand Est**, représentée par Monsieur Jean ROTTNER, Président,
- **Le Département du Bas-Rhin**, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, Président, Délégué des aides ANAH,
- **Le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations**, représenté par Monsieur Patrick François, Directeur Régional Grand Est,
- **Le Groupe Action Logement**, représenté par Madame Caroline MACE, Directrice Régionale Grand Est,

ci-après, les « partenaires institutionnels et financeurs » ;

d'autre part,

AINSI QUE

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole**, représentée par Monsieur Jean-Luc HEIMBURGER, Président,
- **La Chambre de Métiers d'Alsace**, représentée par Monsieur Bernard STALTER, Président,
- **L'Association des commerçants de Sélestat « Les Vitrites de Sélestat »**, représentée par Monsieur Philippe GEORGE, Président,

ci-après, les autres « partenaires associés ».

Il est convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Le contexte national

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires », regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent ainsi un maillon indispensable de la structuration du territoire et de l'armature urbaine, en assurant par ailleurs un rôle stratégique de connexion des territoires.

C'est ce rôle que le dispositif national « Action Coeur de Ville/CDV », engageant le Gouvernement et les partenaires publics et privés, visait à conforter.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018, portée par le Ministère des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, a créé un outil nouveau, **l'Opération de Revitalisation de Territoire/ORT**, programme mis à la disposition des collectivités locales pour les accompagner à porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, et visant prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

Les mesures de la loi ELAN viennent privilégier le projet à la procédure pour accélérer les délais, réduire les coûts et concevoir des projets de qualité conjuguant l'innovation et la solidarité.

L'ORT consacre ainsi la volonté de l'Etat d'être un véritable partenaire opérationnel en vue de construire, avec l'ensemble des collectivités qui le souhaitent, les centres-villes et centre-bourgs de demain.

Le contexte local

La Communauté des Communes et la Ville de Sélestat (« les collectivités bénéficiaires ») souhaitent résolument s'inscrire dans cet objectif majeur.

Leur volonté est de développer un projet territorial, intégré et durable, pour moderniser le parc des logements, des locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain du territoire, afin d'en améliorer l'attractivité.

Il s'agira ainsi pour les collectivités bénéficiaires notamment : de lutter contre la vacance des logements, les locaux commerciaux et artisanaux, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti, de réhabiliter les friches urbaines, de faciliter les mobilités et les accès aux services et équipements publics, ceci dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Les collectivités bénéficiaires souhaitent élaborer et mettre en œuvre ce programme en concertation et en partenariat étroits avec leurs partenaires institutionnels et financeurs, avec les acteurs sociaux et économiques locaux, en s'appuyant sur les atouts du territoire et de sa ville centre, et l'ensemble de leurs richesses patrimoniales, culturelles, naturelles et économiques.

Le programme d'Opération de Revitalisation de Territoire/ORT vient ainsi renforcer la dynamique enclenchée sur le territoire à la fois par l'Etat et le Conseil Régional Grand-Est en faveur des villes moyennes.

Les villes moyennes constituent un maillon clé de la structuration du territoire régional qui sont à renforcer. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), adopté le 22 novembre 2019 par la Région, mise sur le renforcement de son armature urbaine comme moteur de développement pour structurer les territoires et irriguer les ruralités du Grand Est.

Les villes moyennes qui assument des fonctions de centralité en concentrant activités et emplois, établissements de santé et d'enseignement, équipements sportifs et culturels, sites patrimoniaux,

sont des relais structurants entre les grandes agglomérations et les territoires ruraux. Elles sont un élément clé du maillage territorial.

Lancée début 2018, la démarche de la Région vise à renforcer la vitalité, l'attractivité et le rayonnement de ces villes moyennes par un accompagnement sur-mesure et leur mise en réseau à l'échelle régionale. Cette démarche se traduit dans un contrat signé entre la Ville moyenne et la Région Grand Est, associant également l'intercommunalité, l'Etat et la Banque des territoires. C'est le « pacte Grand Est - Ville moyenne ».

La Région a identifié 37 villes moyennes : communes de 10 000 à 100 000 habitants au sein d'une unité urbaine assurant des charges de centralité sur un territoire plus large, hormis les communes situées dans l'aire d'influence directe d'une grande agglomération.

Sélestat en fait partie.

De manière complémentaire, le Département, la Communauté de Communes de Sélestat et la Ville de Sélestat entendent conjuguer leurs actions pour atteindre des objectifs fixés au travers d'une convention partenariale en cours d'approbation dans le cadre du Contrat Départemental de Développement Territorial et Humain.

Pour le territoire, quatre orientations stratégiques sous-tendent le contrat de partenariat afin de renforcer et de développer l'attractivité du territoire de Sélestat à l'échelle de l'Alsace Centrale. Ces orientations visent à renforcer la polarité de l'offre de mobilité du territoire, accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité résidentielle, renforcer la polarité de l'offre culturelle du territoire et inscrire Sélestat dans l'excellence touristique d'Alsace Centrale.

La Communauté de Communes de Sélestat, avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole et le groupement commercial du Bas-Rhin, a par ailleurs mené durant l'année 2018 une étude « Imaginer aujourd'hui les centralités de demain » avec le Cabinet Lestoux & Associés, expert reconnu en la matière.

Ses conclusions et recommandations sont au cœur du projet d'Opération de Revitalisation du Territoire de Sélestat, qui s'appuie également sur les principaux diagnostics intercommunaux et urbains réalisées ces dernières années, ainsi que sur les nombreuses actions en cours de réalisation.

Le bilan stratégique et les principaux enjeux locaux

Parmi les données les plus significatives, il convient de souligner :

1/ Que la population sélestadienne représente plus de la moitié de l'intercommunalité (53 %), et environ 1 sélestadien sur 5 habite le centre-ville.

Au sein de la Communauté de communes de Sélestat, les classes moyennes inférieures et les faibles niveaux de vie sont plus présents à Sélestat. Au centre-ville, plus d'un quart des salariés sont en contrat précaire (25.4 %).

Sélestat compte plus de personnes proches du seuil de pauvreté (16 %) que l'intercommunalité (12 %).

Sélestat peine à maintenir les ménages en son centre-ville, elle compte 58.3 % d'emménagés depuis moins de 5 ans (contre 38.2 % sein de la ville, et de 31.4% dans l'intercommunalité).

Ces éléments témoignent d'une fragilité sociale certaine en cœur de ville de Sélestat.

2/ Que plus d'un logement sur 5 à Sélestat est situé au centre-ville, et Sélestat compte plus de la moitié des logements de l'intercommunalité (55 %).

On note un taux élevé de plus 60 % de propriétaires sur l'ensemble de la communauté de communes, 46 % à Sélestat, mais seulement 27 % au centre-ville.

Parallèlement, Sélestat concentre 86 % des logements locatifs des bailleurs sociaux à l'échelle de la Communauté des Communes, le centre-ville comptant un très fort taux de locataires du parc privé (67.1%), qui s'avère être essentiellement un parc social de fait.

Le taux de vacance en logements à l'échelle du centre-ville est près de deux fois plus important (17%) que celui observé à l'échelle de la ville.

Ces éléments témoignent d'une attraction résidentielle en centre-ville de Sélestat fortement fragilisée.

3/ Que cette fragilité est à mettre en relation avec les difficultés du commerce de proximité, manifestée par un taux de vacance de locaux commerciaux et artisanaux de 12.8 % en centre-ville de Sélestat, contre un taux moyen estimé de 11.7 % sur l'ensemble des centralités de la Communauté de Communes, Sélestat regroupant par ailleurs près de 80 % des cellules vacances à l'échelle du territoire. Il convient de préciser que le taux de vacance commerciale est quasi inexistant en zones commerciales nord et sud.

Ces éléments tendent à démontrer la perte de vitesse de la polarité commerciale du centre-ville de Sélestat, qui concentre pourtant encore près de 54 % des commerces sélestadiens.

En considération de ce qui précède, il apparaît ainsi à l'évidence que le centre-ville de Sélestat présente une démographie fragile, une nette tendance à la paupérisation, corrélée à la dégradation d'un bâti vieillissant, et est confrontée aux difficultés de maintenir une population et une mixité sociale en centre-ville.

Parallèlement, le cœur commerçant se fragilise avec un développement de la vacance commerciale et une difficulté à polariser par un manque de diversité commerciale et de services non marchands, dans un contexte global de développement de nouvelles habitudes de consommation mal appréhendées.

L'objectif majeur dans ces conditions est de renforcer et redynamiser prioritairement le centre-ville de Sélestat, au regard des éléments de contexte précités et du rôle moteur que doit pouvoir continuer à jouer à l'avenir la ville centre, Sélestat, à l'échelle du territoire intercommunal, voire au-delà.

Afin de dépasser ces difficultés et conforter efficacement et durablement les actions déjà entreprises et celles à mener dans le cadre de la présente convention, la Ville et la Communauté des Communes de Sélestat (« les collectivités bénéficiaires ») appellent une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, l'Etat, les Collectivités territoriales et les partenaires financeurs, ainsi que tous les autres acteurs publics et privés mobilisés ou à mobiliser.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention-cadre (« la convention »), a pour objet de décrire le programme de redynamisation du territoire, en particulier le projet de nouvelle dynamique pour le centre-ville de Sélestat.

Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

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

En général :

- **Les collectivités s'engagent** à a) mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme de

l'ORT sur leur territoire, b) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc ..) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

- **Les partenaires financeurs s'engagent** à a) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les collectivités bénéficiaires, b) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

En particulier :

1/ En ce qui concerne l'Etat

L'Etat s'engage a) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet, b) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets, c) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits disponibles de l'Etat.

2/ En ce qui concerne l'accompagnement de la Région Grand Est

A travers la démarche régionale ville moyenne, la Région Grand Est anime, en partenariat régulier avec l'Etat, la mise en réseau des villes moyennes à travers des séminaires visant à :

- créer une dynamique de partage d'expériences, de réflexion sur des projets communs comme la revitalisation commerciale, l'habitat... ;
- faire monter en compétence les villes sur des sujets nouveaux comme les transitions énergétique, écologique, numérique...

En parfaite cohérence avec le SRADDET et le SRDEII, la Région s'engage par ce pacte à poursuivre cette action d'animation des territoires qui est un facteur de cohésion et de réussite du développement territorial.

Un pacte en 4 étapes respectant la trajectoire des territoires

Le pacte Grand Est - Ville moyenne est transversal et traite prioritairement des domaines qui sont au cœur des problématiques des villes moyennes et qui rejoignent les priorités régionales à savoir :

- la vitalité du centre-ville (habitat, friches, commerces, équipements, aménagements) ;
- le rayonnement (culture et patrimoine, santé, tourisme, sport, marketing territorial) ;
- l'accessibilité (mobilité, numérique, smart territoires).

L'accompagnement régional se décline en 4 étapes, chacune pouvant être menée de manière concomitante ou échelonnée dans le temps selon la maturité des territoires :

- 1) Un accompagnement sur l'état des lieux pour un diagnostic territorial partagé ;
- 2) Un accompagnement à la formalisation de la stratégie propre à chaque territoire ;
- 3) Un soutien sur-mesure aux projets déclinant la stratégie du territoire et croisant les priorités régionales ;
- 4) Un accompagnement pour la mise en œuvre du pacte.

Le pacte peut ainsi être signé quelle que soit la maturité et les besoins de la ville moyenne : qu'elle en soit au stade du diagnostic, de la maturation de sa stratégie, ou qu'elle ait déjà des projets à mettre en œuvre sans avoir forcément de stratégie pour leur donner tout leur sens. Des amendements viendront compléter les 4 étapes et enrichir le pacte initial.

Un accompagnement en ingénierie territoriale pour faire émerger et faire vivre les projets

Pour accompagner les villes dans l'élaboration d'un projet stratégique et structurant pour la ville et le territoire qu'elle irrigue, la Région et ses partenaires souhaitent proposer aux villes intéressées une ingénierie généraliste ou spécialisée à travers :

- les agences d'urbanisme pour la réalisation de missions d'accompagnement à définir avec le territoire (diagnostic flash, mission plus spécifique) ;
- des cabinets d'études ou de conseils pour une mission d'expertise sur :
 - o le commerce en centre-ville ;
 - o la requalification des friches publiques ;
 - o les mutations liées au numérique, à l'industrie et à l'innovation ;
 - o les transitions énergétiques et écologiques...

Cette offre d'ingénierie territoriale, composée de généralistes et experts, est en construction et sera amené à évoluer en fonction des besoins des territoires et du contexte régional.

La ville sollicitera les services de la Région et ses partenaires pour actionner ces accompagnements en ingénierie.

Un soutien aux projets « sur mesure »

En complément de la mise à disposition d'ingénierie territoriale, la Région et ses partenaires souhaitent soutenir les projets des villes moyennes.

Le pacte Grand Est - Ville moyenne permet à la Région d'offrir un soutien « sur-mesure » aux projets contribuant à la stratégie du territoire et qui croisent les priorités régionales :

- d'abord, en mobilisant les dispositifs en vigueur, tous services confondus ;
- puis, en ouvrant la possibilité d'accompagner ceux qui n'entrent pas dans le cadre des dispositifs.

Les aides régionales relatives à chaque projet seront soumises au vote de l'assemblée régionale délibérante au regard des dossiers complets déposés au préalable auprès des services instructeurs de la Région.

Cet accompagnement dédié profite à Ville de Sélestat et à son territoire, et se concrétise par la signature d'un « Pacte Grand Est – Ville moyenne » qui, d'un commun accord, est intégré dans la présente convention d'ORT.

3/ En ce qui concerne le soutien du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat 2018-2023 s'articulent autour de 4 axes stratégiques :

- **Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation ;**
- Encourager un habitat plus performant énergétiquement et de meilleure qualité ;
- Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter ;
- Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle pour préserver et innover.

Le premier axe du PDH « renouer avec l'attractivité résidentielle des villes-centres » par rapport à leur bassin de vie insiste sur la nécessité d'un développement équilibré du territoire qui passe par des centralités fortes. Il s'agit pour le Département et les acteurs locaux d'impulser une démarche volontariste et organisée de développement des territoires à travers les centralités. Ce maillage équilibré doit être conforté par des centres-villes dynamiques.

Cet axe se définit autour de 4 objectifs :

- Impulser une démarche globale de développement des territoires à travers les villes moyennes et les bourgs-centres
- **Accompagner la requalification des centres anciens pour conforter les dynamiques locales**
- Appuyer l'attractivité résidentielle par l'innovation technologique et le vivre ensemble
- Elargir les outils de la stratégie foncière

Et se traduit par ailleurs par :

Des aides en faveur de l'habitat privé :

Par la convention de délégation de compétence du 30 janvier 2006 conclue entre le Conseil Départemental du Bas-Rhin et l'Etat en application de l'article L. 301-5-2 du CCH (code de la construction et de l'habitation), l'Etat a confié au Conseil Départemental du Bas-Rhin pour une durée de six ans l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires. Cette délégation de compétence a été renouvelée pour la période 2018-2023.

Dans ce cadre, le Conseil Départemental attribue les aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans la limite des droits à engagement délégués. Il décline également localement les priorités nationales de l'ANAH, se conformant aux enjeux du plan départemental de l'habitat (PDH).

En tant que délégataire, le Département peut décider d'intervenir pour répondre aux difficultés particulières liées à l'habitat privé et dans un cadre d'actions qu'il aura défini dans la convention de délégation grâce à aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et aux programmes d'intérêt général (PIG). C'est à ce titre que le Département a conclu avec la Ville de Sélestat, la Communauté de Communes et Procivis Alsace une convention de programme pour une OPAH de RU du centre ancien de Sélestat pour la période 2016-2021.

A travers cette convention, le Département s'est engagé au titre de sa délégation de compétences des aides de l'ANAH à réserver une enveloppe globale de droits à engagements sur 2016-2021 et au titre de sa politique volontariste d'aide à l'amélioration de l'habitat privé en complément des aides de la Ville de Sélestat. Ces engagements sont confirmés et pourraient être prolongés dans le cadre d'une nouvelle convention d'OPAH à intervenir suite au partage d'un bilan de l'OPAH 2016-2021 et une actualisation des actions et objectifs.

Un appui pour les projets de développement de l'habitat

Le Département pourra accompagner pour développer les nouveaux quartiers d'habitat en mobilisant la chaîne d'ingénierie, des promoteurs et des bailleurs sociaux. Il pourra également participer et co-animer les instances de pilotage en vue d'apporter un appui financier.

Enfin, il pourra accompagner les projets d'habitat répondant à un besoin spécifique par un appui à la réalisation des études de besoins et un appui pour répondre aux ambitions du projet, notamment l'élaboration d'un cadre référentiel garantissant la pérennité des projets sur les volets habitat et accompagnement.

A travers l'ORT de Sélestat, l'objectif est aujourd'hui l'alliance des territoires, l'alliance des compétences et l'alliance des acteurs autour d'un projet fédérateur. Le Département du Bas-Rhin, la Communauté de Communes de Sélestat et la Ville de Sélestat entendent conjuguer leurs objectifs et leurs moyens financiers pour favoriser le développement, la compétitivité et la qualité de services du territoire de Sélestat, pôle de croissance régional.

Dans ce cadre, le Conseil Départemental du Bas-Rhin mobilise également ses outils liés notamment à sa politique de soutien au développement territorial.

Ainsi, par le biais de sa contractualisation avec la Ville de Sélestat, le Conseil Départemental a d'ores et déjà pris des engagements dans le financement des projets urbains, notamment le projet pôle gare de Sélestat, la rénovation du complexe sportif Charlemagne, la rénovation patrimoniale des églises Saint Georges et Sainte Foix, les études de requalification des friches Filatures et Albany.

4/ En ce qui concerne la Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires

La **Banque des Territoires** propose de contribuer à la mise en œuvre effective du projet de revitalisation de Sélestat et de son territoire en mobilisant des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville de Sélestat. Pourront en particulier être retenues les actions dédiées aux projets de mobilité, espace gares et services, commerces et habitat, tourisme ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;
- Financer sous forme de Prêt, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité de pilotage du projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine.

5/ L'accompagnement d'Action Logement :

Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité du cœur de ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés.

Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute la durée de réalisation du projet.

Article 3. Le projet de redynamisation : pour une nouvelle dynamique du centre-ville de Sélestat

Pour surmonter les difficultés rencontrées, que connaissent en général la plupart des centres des villes moyennes en France, la Ville de Sélestat, en lien avec la Communauté de Communes, mène depuis plusieurs années une politique volontariste d'investissements en actionnant les leviers stratégiques de l'attractivité.

C'est sur la base de ces actions en cours que le projet de revitalisation du centre-ville de Sélestat s'appuiera pour conforter, accélérer et développer des actions nouvelles au travers des nouvelles possibilités ouvertes par l'ORT.

Un projet à l'échelle du territoire intercommunal

Sélestat dispose de plusieurs diagnostics précis de la situation du cœur de ville permettant d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses à dépasser. Des actions ont déjà été entreprises depuis de nombreuses années dans ce sens.

Les autres communes du périmètre intercommunal, particulièrement celles qui constituent des centralités qualifiées d'intermédiaires telles que Châtenois ou Scherwiller, ne disposent pas à ce jour de ces éléments de diagnostic leur permettant d'appréhender de manière suffisamment fine les problématiques globales qui forment le cœur du dispositif d'ORT. Pour ces dernières, **dans une seconde phase, il pourra être envisagé une période d'initialisation visant à réaliser ou éventuellement compléter un diagnostic complet de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.**

Dans l'objectif d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures) entre certaines fonctions des cœurs de villes du territoire intercommunal, ceci pour envisager les rééquilibrages et renforcements nécessaires, le projet de revitalisation se concentrera dans un 1^{er} temps sur le centre-ville de Sélestat, qui sera le premier secteur d'intervention opérationnelle, projet qui pourra être complété à terme par l'élargissement :

- à d'autres secteurs d'intérêt majeur au sein même de Sélestat,
- et à d'autres communes volontaires membres de l'intercommunalité.

Dans ces conditions, **le périmètre de la stratégie territoriale** comprendra l'ensemble de la Communauté de Communes de Sélestat, et **le secteur d'intervention opérationnel** prioritaire retenu sera le centre-ville de Sélestat.

Le périmètre d'intervention opérationnel : le centre historique de Sélestat

La vieille ville de Sélestat présente une physionomie très lisible et sa morphologie urbaine, héritée de la ville médiévale, est très distincte du reste de la ville. Enrichi par son rôle de foyer humaniste à la renaissance, remodelé et transformé, le centre-ville est facilement repérable.

En effet, ses limites sont dessinées par la ceinture de boulevards tout autour du centre ancien, notamment par le :

- Boulevard du Gal Leclerc
- Boulevard du Gal Castelnau

- Boulevard Thiers
- Quai de l'III
- Boulevard Vauban
- Boulevard du Maréchal Joffre
- Boulevard du Maréchal Foch

Le périmètre concentre de nombreuses fonctions (commerciales, administratives, touristiques, culturelles, résidentielles, etc..) qui sont toutes indispensables pour le bon fonctionnement et l'attractivité de la ville et de l'ensemble de sa zone d'influence.

Ce périmètre correspond au périmètre actuel de l'OPAH-RU en cours.

La stratégie de redynamisation du centre-ville de Sélestat reposera sur les orientations suivantes :

Axe 1 : Améliorer l'habitat en centre-ville de Sélestat

Actions menées et/ou en cours :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine/OPAH-RU et Opération de Restauration Immobilière/ORI
- Lutte contre l'insalubrité
- Rénovation du site St-Quirin
- Requalification de la friche Celluloïd

Pour une nouvelle phase :

- ➔ Favoriser la réhabilitation, avec le dispositif DENORMANDIE
- ➔ Prolongation de l'OPAH-RU
- ➔ Etude des modalités de mise en œuvre du « permis de louer »
- ➔ Etude des possibilités en faveur de l'accession à la propriété en centre-ville
- ➔ Traitement des friches urbaines : friches Celluloïd, Albany et Filature
- ➔ Réflexion sur le devenir de l'actuelle caserne du SDIS

Axe 2 : Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville de Sélestat

Actions menées et/ou en cours :

- Bourse des terrains et locaux vacants
- Subvention aux associations de commerçants
- Recrutement d'un Chargé de mission « Commerce et Attractivité »
- Trophées Qualité Accueil 2020

Pour une nouvelle phase :

- ➔ Bénéficier de la possibilité de moratoire pour protéger le commerce de centre-ville

- ➔ A l'intérieur du périmètre d'intervention opérationnel, profiter de la liberté accrue accordée pour les implantations en centre-ville (exemptions de CDAC)
- ➔ A l'intérieur du périmètre d'intervention opérationnel, mise en place d'un droit de préemption renforcé sur les murs, les fonds et baux commerciaux

- ➔ En vue de maîtriser l'urbanisme commercial (périphérie/centre-ville) :
 - Intégration au PLU de Sélestat et du SCOT en cours de révision :
 - de règles qui fixent le centre-ville comme espace prioritaire de développement du commerce, de l'artisanat et des services
 - interdiction de création de commerces de moins de 300 m2 en dehors du périmètre d'intervention opérationnel et des polarités commerciales existantes ZI Nord, Sud et le Heyden
- ➔ A l'intérieur du périmètre d'intervention opérationnel, étude des possibilités de la mise en place de dispositifs fiscaux et financiers :
 - taxe sur la vacance sur les locaux commerciaux et artisanaux
 - contrebalancée éventuellement d'une aide financière incitative à l'implantation
- ➔ Mise en place d'un Observatoire du Commerce et de l'Artisanat
- ➔ Reprise des principales pistes complémentaires définies par le Cabinet Lestoux & Associés
- ➔ Création d'un Comité des animations, pour mieux structurer, organiser et programmer les festivités Ville de Sélestat/Commerçants/Artisans
- ➔ Création d'une cellule opérationnelle Attractivité, comme outil opérationnel d'accompagnement des porteurs de projets concourant au dynamisme du territoire
- ➔ Création d'une cellule de réflexion Attractivité et Prospective, comme outil d'élaboration d'une stratégie de marketing territorial autour d'une identité (marque) Sélestat

Axe 3 : Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville de Sélestat

Actions menées et/ou en cours :

- Réfection qualitative des espaces publics
- Restauration et mise en valeur du patrimoine (Bibliothèque Humaniste, Label VAH..)
- Incitation à la rénovation des façades
- Règlement Local de publicité/RLP et Charte des terrasses
- Ouverture de classes bilingues dans les écoles du centre-ville
- Organisation et soutien aux animations et aux associations
- Manifestations ville : Noël, Pâques, Corso fleuri
- Déménagement de l'office du tourisme au cœur touristique de la ville

Pour une nouvelle phase :

- ➔ Adaptation progressive des espaces publics au changement climatique
- ➔ Poursuite du plan de réfection de la voirie et des aménagements des espaces publics
- ➔ Rénovation des églises
- ➔ Renforcement de la police municipale et extension du réseau de caméras de vidéosurveillance
- ➔ Réflexion sur l'aménagement du Parc des Remparts
- ➔ Renforcement des animations et illuminations pour Noël

- ➔ Soutien au nouveau complexe cinématographique
- ➔ Réhabilitation du foyer St-Charles
- ➔ Mise en oeuvre du plan de ravalement obligatoire

Axe 4 : Faciliter l'accès au centre-ville de Sélestat et les mobilités durables

Actions menées et/ou en cours :

- Elaboration du plan global de déplacements à l'échelle de l'Alsace Centrale
- Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques en centre-ville
- Aménagement de zones de stationnement et de l'entrée Nord du centre-ville
- Implantation de bornes de réparation vélo
- Diverses actions vélo

Pour une nouvelle phase :

- ➔ Réaménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare de Sélestat
- ➔ Nouveau plan de jalonnement
- ➔ Réflexion à l'extension du périmètre du TIS (CCS – PETR)
- ➔ Réflexion de l'aménagement Route de Strasbourg, support des friches Albany et Filature
- ➔ Réflexion sur la logistique urbaine et l'accès facilité au numérique
 - Etudier la faisabilité d'un centre de distribution urbaine (CDU)
 - Etudier l'opportunité du WIFI territorial

Axe 5 : Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville de Sélestat

Actions menées :

- Bourse d'aides à la pratique sportive et culturelle
- Maison des Aînés et des Aidants
- Maison de la Citoyenneté

Pour une nouvelle phase :

- ➔ Réhabilitation du complexe sportif Charlemagne
- ➔ Réflexion sur la création d'une Maison de Services au Public (ou Maison France Services/MFC)
- ➔ Projet d'implantation d'un Centre de formation/Hub de compétences CNAM
- ➔ Réflexion sur les cartes scolaires

Article 4. L'organisation des collectivités bénéficiaires

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

- **Le projet sera à terme suivi par un directeur de projet.** Placé sous l'autorité conjointe du Président de la Communauté de Communes et du Maire de Sélestat, il sera positionné dans les

services de façon transversale et dépendra hiérarchiquement du Directeur Général des Services. Il est mobilisé à 100 % sur le projet de développement de l'attractivité du centre-ville de Sélestat et de l'intercommunalité.

Cette mission est actuellement assurée par Monsieur Jean-Philippe SCHWOB, Chargé de mission Commerce et Attractivité à la Communauté de Communes de Sélestat.

- **Le Directeur de projet s'appuiera sur une équipe projet mobilisée**, impliquant les directions de la Ville et de la Communauté de Communes de Sélestat, notamment sur :
 - Le Directeur du pôle Aménagement et Cadre de Vie
 - Le Directeur du pôle Attractivité et Epanouissement de la Personne, et la Directrice Adjointe, en charge du CCAS
 - La Directrice du Pôle Ressources et Modernisation
 - Le Directeur du pôle Immobilier et Moyens Techniques
 - Le Responsable du service Bibliothèque Humaniste et du Label Ville d'Art & d'Histoire
 - Le Chargé de mission « Commerce et Attractivité » de la CCS
 - Le Chargé de mission « Mobilité & Habitat » de la CCS

- **Un plan de communication sur les étapes clés du projet sera élaboré** par le service de la Communication, en direction à la fois des acteurs du territoire et de la population.

Article 5. Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage est co-présidé par le Maire de Sélestat et le Président de la Communauté de Communes de Sélestat.

Il est appuyé par :

- Le 1^{er} Vice-Président de la Communauté de Communes de Sélestat/CCS,
- Le Vice-Président de la CCS en charge du développement économique,
- Le 1^{er} Adjoint au Maire de Sélestat en charge de l'urbanisme,
- L'Adjoint au Maire de Sélestat en charge de l'économie locale,
- Le Directeur Général des Services,
- Le chargé de mission Commerce et Attractivité, Directeur de projet.

Monsieur le Sous-Préfet de Sélestat, et les services de l'Etat concernés, y participent nécessairement, **tout comme la Région Grand Est au titre de la démarche Ville moyenne.**

Les autres partenaires financeurs : le Département du Bas-Rhin, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence Nationale de l'Habitat et Action Logement y sont représentés.

Seront présents également les partenaires associés : la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole, la Chambre de Métiers d'Alsace, et l'Association des Commerçants Les Vitrites de Sélestat.

Le Comité de pilotage valide les orientations et suit l'avancement du projet. Il se réunit de façon formelle à minima de façon semestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du projet.

Une conduite en mode projet

Le Directeur de projet animera de manière agile, transverse et opérationnelle les **5 sous-groupes de travail** couvrant les 5 axes stratégiques de redynamisation.

Un Comité technique, composé des techniciens des différentes composantes du Comité de pilotage, se réunira autant que nécessaire pour alimenter ce dernier, mais au minimum 3 fois par an. Cette équipe projet pourra, selon les besoins, s'attacher de personnes ressources complémentaires, acteurs du territoire.

Article 6. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

1/ De façon générale :

La présente convention-cadre est signée pour une durée de cinq (5) années, à savoir jusqu'au (mois) 2025.

Pour ce qui concerne le projet de redynamisation du centre-ville de Sélestat, secteur d'intervention prioritaire :

Il est convenu entre les parties signataires que la phase d'initialisation visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler le projet de redynamisation du centre-ville de Sélestat n'est pas jugée indispensable, compte tenu des nombreuses actions déjà entreprises et des nombreux diagnostics territoriaux ayant servis à l'élaboration de ce projet, à savoir notamment le :

- Bilan social du territoire
- Diagnostic de l'OPAH RU
- Diagnostic du PLU de Sélestat et du SCOT
- Diagnostic de centralité de l'étude menée par le Cabinet Lestoux
- Diagnostic de la démarche Territoires et Dynamiques Economiques mené par la CCS
- Diagnostic culturel et patrimonial du label Ville d'Art et d'Histoire
- Diagnostic de la politique et des équipements sportifs dans le cadre du DTA
- Diagnostic sur la mobilité dans le cadre du PGD
- (...)

Il est souhaité en conséquence, pour le centre historique de Sélestat, périmètre d'intervention opérationnel, de passer immédiatement à une phase de déploiement.

Cette phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au (mois) 2025, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Pour ce qui concerne le projet de redynamisation élargi à d'autres secteurs d'intervention ou à d'autres communes :

Les autres communes du périmètre intercommunal, particulièrement celles qui constituent des centralités qualifiées d'intermédiaires, sont actuellement dépourvues d'un diagnostic d'ensemble leur permettant d'élaborer un projet de redynamisation.

Pour ces dernières, si elles souhaitent s'engager dans la démarche, il pourra être envisagé dans une seconde phase une période d'initialisation tendant à définir un projet de nature à s'inscrire dans le dispositif ORT.

Les parties signataires pourront à l'issue inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera par la suite la phase dite 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.

Cette convention pourra être enrichie progressivement dans le temps par voie d'avenant au travers d'éventuels diagnostics supplémentaires, de nouveaux éléments de stratégie permettant de consolider le projet urbain, économique et social du territoire, ainsi que d'éventuels nouveaux secteurs d'intervention et de nouvelles actions.

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 pilotage.

À tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité de pilotage installé l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions.

Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités bénéficiaires 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.

2/ De façon particulière :

Dans le cadre de la démarche régionale ville moyenne, le présent pacte s'achèvera le 31 décembre 2021.

Au regard de l'avancée du projet de la ville et des modalités d'intervention régionales en vigueur, un avenant de prolongation pourra être envisagé.

Ce pacte est évolutif : toute action pourra être ajoutée/modifiée par le biais d'avenant. Les projets d'avenant seront discutés en Comité de pilotage, puis soumis aux signataires pour validation.

Article 7. Mise en œuvre des actions matures

Le projet de revitalisation doit permettre de faire évoluer le centre-ville de Sélestat dans les meilleurs délais, avec l'amplification des actions en cours et la mise en œuvre des actions matures.

Pour cette raison, les parties ont convenu que les actions suffisamment matures peuvent être lancées dès signature de la présente convention.

Il s'agit des actions suivantes :

Axe n°	Nature du Projet	Calendrier de réalisation	Budget global (€HT)	Partenaires financeurs concernés
1	OPAH-ru/ORI	2021-2025	7 277 145 €	ANAH : 4 451 824 € CD67 : 833 516 € Ville (aides complémentaires ANAH/CD67) : 691 805 € Ville (mise en valeur patrimoniale) : 1 300 000 €
	Etude friches ALBANY et FILATURE	2020/2021	24 000 €	CD67 : 12 000 € (50%) Région Grand Est : 7 200 € (30%) Ville de Sélestat : 4 800 € (20%)
2	Observatoire du commerce	2020	1 500 à 3 000 €/an	CCI Alsace Eurométropole CMA
3	Réfection qualitative des espaces publics	2020/2025	2 000 000 €	A déterminer
	Rénovation de l'église Saint-Georges	2020-2025	6 620 000 €	Etat : 40 % Région Grand Est : à définir le moment venu Département : 25% Ville de Sélestat : 15%
	Rénovation de l'église Sainte- Foy	2020-2025	3 170 000 €	Etat : 40 % Région Grand Est : à définir le moment venu Département : Ville de Sélestat :
	Renforcement de la PM et vidéosurveillance	2020-2025		A déterminer Etat - FIPD
4	Aménagement gare et de la place du Général de Gaulle/parking silo	2020-2025	8 983 333 €	Aménagement pôle gare : 3 840 666 € Aménagement place de Gaulle : 1 142 667 € Parking silo : 4 000 000 € Soutien de la Région pour : * l'Aménagement pôle gare : 1 500 000 € (39%) * le Parking silo : 2 000 000 € (50%) Soutien CCS de 10% Soutien CD67 : 1 347 500 € (15%)
	Jalonnement et signalétique en centre-ville	2020	100 000 €	Ville de Sélestat
5	Maison des Aînés et des Aidants	2020-2021	300 000 €	Ville de Sélestat : 150 000 € CD67 : 150 000 €
	Complexe sportif Charlemagne	2020-2025	22 000 000 €	Région : A définir le moment venu CD67 : CCS : 30% Ville de Sélestat : 30%
	Directeur de Projet ORT	2020/2025	70 000 €	A déterminer

NB : Les aides financières de nos partenaires Collectivités territoriales relatives à chaque projet seront soumises au vote de chaque assemblée délibérante au regard des modalités en vigueur au moment du dépôt des dossiers complets.

En italique : hors du périmètre OR

Les Fiches Projets décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2020 figurent en annexes à cette convention.

Article 8. Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis semestriellement au Comité de pilotage. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

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

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

Article 9. Communication

Les collectivités bénéficiaires s'engagent à mentionner le concours des cosignataires de la présente convention à l'occasion de chaque action d'information du public (articles de presse, visites, portes ouvertes, inauguration,...) concernant la réalisation des projets de cette convention.

Conformément aux chartes graphiques de nos partenaires, les logos des cosignataires financeurs seront intégrés aux supports de communication (affiches, plaquettes, supports numériques,...) pour tous les projets soutenus dans le cadre de cette convention.

Article 10. Traitement des litiges

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

Convention signée à Sélestat, le :

Communauté de Communes de Sélestat	Ville de Sélestat	Etat
Le 1 ^{er} Vice-Président	Le Maire	Le Préfet du Bas-Rhin
Claude RISCH	Marcel BAUER	Jean-Luc MARX
Caisse des Dépôts	La Région Grand Est	Le Conseil Départemental du Bas-Rhin
Directeur régional	Le Président	Le Président
Patrick FRANCOIS	Jean ROTTNER	Frédéric BIERRY
Action Logement	Chambre de Commerce et d'Industrie – Alsace - Eurométropole	Chambre de Métiers d'Alsace
Direction Régionale	Le Président	Le Président
Caroline MACE	Jean-Luc HEIMBURGER	Bernard STALTER
Association des commerçants « les Vitrines de Sélestat »		

Le Président		
Philippe GEORGE		

ANNEXES

Annexe 1 - Document de présentation détaillée du projet

Annexe 2 - Cartes et plans :

- Une situation géographique centrale dans l'espace tri-national
- Périmètre de la stratégie territoriale : la CCS
- Périmètre ORT et autres secteurs du centre-ville de Sélestat
 - Périmètre d'intervention opérationnelle ORT : le centre historique
 - Autres secteurs d'intérêt majeur
- Localisation des polarités commerciales à Sélestat
- Périmètre de localisation du plan d'actions
- Carte Sites touristiques et lieux d'intérêts
- Carte transport et mobilité
- Carte jalonnement
- Carte stationnement

Annexe 3 - Portrait social du territoire de Sélestat et de l'intercommunalité

Annexe 4 – Extraits de l'étude du Cabinet Lestoux & Associés

Annexe 5 – Tableau de synthèse budgétaire/fiches projet

Annexe 6 – Les fiches projets

- Renouvellement de l'OPAH-RU et ORI
- Etudes de requalification des friches ALBANY et FILATURE
- Création d'un observatoire du commerce
- Poursuite de la réfection qualitative des espaces publics
- Rénovation de l'église Saint Georges
- Rénovation de l'église sainte Foy
- Les enjeux de sécurité pour la ville de Sélestat par le renforcement de la vidéosurveillance
- Aménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare, de la place du Gal De Gaulle et réalisation d'un parking silo
- Jalonnement et signalétique urbaine en centre-ville
- Maison des Aînés et des Aidants
- Réhabilitation du complexe sportif Charlemagne

Annexe 7 - Fiche de poste Directeur de Projet

