

**CONVENTION
OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE
(ORT)
DE LA COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER
RELATIVE A LA COMMUNE DE CAEN**

ENTRE

- La Communauté urbaine de Caen la mer représentée par son Président Joël Bruneau, ou son représentant ;
- La Commune de Caen représentée par son Maire Joël Bruneau, ou son représentant ci-après, les « Collectivités » ;

ET

L'État représenté par le Préfet du département du Calvados Philippe COURT

AINSI QUE

- L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra 75 001 PARIS, représentée par Monsieur Philippe COURT, Préfet du département du Calvados, délégué territorial de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R321-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et dénommée ci-après "Anah".

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 dispositif 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 de Caen la mer

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.

La Communauté Urbaine Caen la mer souhaite aujourd'hui, au travers du dispositif ORT, 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.

Pour répondre à ces enjeux, il apparaît aujourd'hui indispensable de s'inscrire dans un projet global, articulant les combinaisons d'actions transversales.

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 se 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.

Pour illustrer cette logique d'ensemble, les efforts se concentrent également **sur la qualité du cadre de vie**. L'enjeu ici est bien d'affirmer la modernité du centre-ville de l'agglomération au travers de la rénovation des espaces publics. Des premières réalisations se sont concrétisées ces dernières années (Place de la République, Boulevard Maréchal Leclerc, Place de la gare, Place de la Résistance ...) et d'autres secteurs encore bénéficieront d'un renouvellement dans les prochaines années (Place Saint-Jean, Place Foch, Rue d'Auge, ...). Ces programmes d'investissements sur l'espace public s'inscrivent dans une logique de parcours au sein du centre-ville, qui s'appuie sur les boucles marchandes existantes ou à créer. Le renouvellement du tramway est également l'occasion de revaloriser les espaces publics du centre reconstruit, de la Place de la Demi-lune aux pieds du Château de Caen.

Enfin, le dynamisme et la diversité commerciale doivent rester l'une des caractéristiques de notre cœur d'agglomération. Sur le territoire de Caen la mer, les enjeux relatifs à l'équipement commercial et à la localisation préférentielle des commerces sont issus du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT de Caen Métropole. Ils soulignent le fait que l'ORT s'inscrit dans un projet d'aménagement global, tout en insistant sur le poids commercial du centre-ville.

Déclinant les principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT Caen-Métropole, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) précise les orientations relatives à l'équipement commercial du territoire, déterminées pour répondre à cinq principes stratégiques :

- **Promouvoir la « destination Caen »**. Il s'agit d'accroître l'attractivité de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur l'avantage comparatif que constituent les deux pôles commerciaux qui rayonnent sur tout l'ouest de la Normandie : le centre-ville de Caen, seul centre commercial urbain de cette ampleur dans l'ouest de la Normandie, et l'ensemble commercial de Mondeville.
- **Accompagner la pérennisation de l'armature commerciale au sein du secteur urbain**. Au-delà des deux pôles commerciaux dominants, l'armature commerciale du territoire est composée de 5 centres commerciaux situés en périphérie, sur les principales entrées de l'agglomération : « Côte de Nacre » à Caen, « Saint Clair et Val Saint Clair » à Hérouville-Saint-Clair, « Porte d'Espagne » à Iffs; « NormandiKa » à Fleury-sur Orne et « la Croix Vaultier » à Rots.
- **Renforcer la structuration de l'armature commerciale hors secteur urbain** : dans un souci de limitation des déplacements et d'un maintien d'une offre de proximité diversifiée dans les espaces périurbains et ruraux, il s'agit de structurer l'appareil commercial des pôles identifiés dans l'armature urbaine du SCoT.
- **Optimiser le maillage en services de proximité des communes**.
- **Assurer un développement durable réversible pour l'ensemble des sites commerciaux**.

Compte tenu des enjeux en matière de commerce ainsi identifiés, les localisations préférentielles des commerces ont été définies dans le DOO du SCoT Caen-Métropole, en cohérence avec la typologie des communes.

Le maintien des résidents en centre-ville et la rénovation des espaces publics sont des conditions nécessaires au dynamisme et à l'animation du centre-ville ; L'objectif étant de « faire de Caen-centre, une destination ».

Caen la mer projette donc d'agir conjointement sur ces trois thématiques : habitat, qualité des espaces publics et dynamisme commercial, en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville, qui bénéficiera à l'ensemble du territoire métropolitain.

Les enjeux de l'ORT pour la commune de Caen

Le centre-ville de la commune de Caen présente les caractéristiques et enjeux suivants :

En matière d'habitat

LES CHIFFRES CLES

- **Population (INSEE 2017)**
- 105 354 habitants en 2017, soit 39 % de la population de Caen la mer
- Taux de croissance annuel 2012-2017 : -0,6 %
- **Logement (INSEE 2016)**
- 65 580 logements en 2016, dont 88 % de résidences principales
- 83 % de logements collectifs et 58 % de logements construits entre 1948 et 1983
- 9,6 % logements vacants en 2016, contre 5,8 % en 2011
- 29,2 % de logements sociaux (SRU)
- **Parc privé (Fichiers Fonciers 2016)**
- 49 379 logements privés en 2016, dont 73 % en copropriété
- 76 % construits avant 1984
- 47 % de T1 et de T2
- 1 307 logements privé potentiellement indignes
- **Marché immobilier (DVF et OLONN)**
- Collectif ancien : 1 889 €/m² (prix médian 2014-2016)
- Maison ancienne : 213 000 € (prix médian 2014-2016)
- Collectif neuf : 3 786 €/m² (prix moyen 2019)

LES PRINCIPAUX ENJEUX

La ville de Caen constitue avec son centre, une référence pour les habitants de la grande agglomération caennaise et joue à ce titre un rôle important en matière d'offre de logements. Caen se situe au cœur du système migratoire de la communauté urbaine : elle attire les personnes, qui s'installent dans le territoire, notamment les jeunes actifs et les étudiants, mais connaît un départ important des familles qui acquièrent un logement dans le périurbain. Cette perte d'attractivité s'explique en partie par deux grandes tendances à l'œuvre à Caen.

D'une part, Caen se caractérise par un marché immobilier dynamique et attractif, notamment pour les investisseurs. Comparé aux autres villes normandes, Caen et son agglomération se distinguent par un faisceau d'indicateurs favorables à la promotion immobilière : volume de ventes et de mises en ventes élevé, temps de commercialisation faible, un marché actif de l'investissement locatif (...). Toutefois, le PLH de Caen la mer a mis en exergue la présence d'un parc de logements individuels anciens et de collectifs neufs, mieux adaptés aux besoins et attentes des ménages, mais proposant des niveaux de prix relativement élevés et en constante augmentation. Ces tendances ne permettent pas à la grande majorité des ménages d'accéder à la propriété à Caen et ainsi de s'installer de façon pérenne dans la ville.

D'autre part, le parc de logements collectifs existants, attractifs en termes de prix et majoritaires dans le centre-ville, souffre d'une concurrence avec l'offre neuve, importante souvent moins chère, qui se développe en périphérie de l'agglomération. Ces logements du centre-ville proposent

des prestations qui ne correspondent plus aux aspirations des ménages, notamment des familles : en grande majorité des logements collectifs ou/et sans espaces extérieurs (sans jardin, ni balcon). De plus, ce parc relativement obsolète a peu fait l'objet de rénovation ces dernières décennies et n'est plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique et/ou phonique.

Autre signe de cette perte d'attractivité, l'augmentation de la vacance des logements se confirme ces dernières années. Il semblerait que la ville de Caen soit passée d'une situation de marché relativement tendue (taux de vacance inférieur à 7 %, entraînant une augmentation des prix immobiliers), à un marché détendu (taux de vacance supérieur à 7 %), signe d'une déqualification d'une partie du parc. C'est aussi l'accélération de l'augmentation de la vacance, qui appelle à la vigilance des élus et des acteurs du logement. Les premières analyses du fichier de la taxe d'habitation sur les locaux vacants montrent que cette vacance structurelle (2 ans et plus) semble affecter plus fortement le centre ancien et les appartements en copropriété, de petite taille et construits avant 1949. En effet, 80 % de ces logements se situent dans une copropriété, 90 % sont collectifs, 64 % sont des T1 ou T2. Cette augmentation de la vacance, combinée avec une sous-occupation des logements et probablement aussi le développement d'une offre de meublés touristiques, conduit à une baisse régulière de la population dans le centre-ville de Caen.

Le maintien à niveau de ce parc, particulièrement dans le centre-ville, devient un enjeu à plusieurs titres :

- Enjeu de reconquête urbaine et démographique du cœur de ville,
- Enjeu social d'accès à un parc de logements plus abordables financièrement, (notamment pour les familles aux revenus modestes) et diminution de la précarité énergétique,
- Enjeu économique pour soutenir la filière BTP,
- Enjeu environnemental lié à la maîtrise de la consommation d'énergie ou encore la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Il apparaît donc indispensable, aujourd'hui, de proposer une action concertée et globale à l'échelle du cœur de l'agglomération. Or, depuis quelques années, une prise de conscience s'est opérée. La ville de Caen a mis en place des actions en faveur des logements privés existants. Dans un premier temps, la priorité a été donnée aux copropriétés, notamment celles localisées dans le secteur de la Reconstruction : mise en place du POPAC pour le quartier Saint-Jean ou encore accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés par l'Espace Info Energie Biomasse.

La Communauté urbaine de Caen la mer accompagne cette dynamique dans le cadre de son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, adopté en janvier 2020. Ce PLH fixe un objectif de croissance démographique ambitieux (atteindre 275 000 habitants en 2026), afin de conforter le rôle métropolitain de Caen la mer.

- Dans cette optique, le PLH a défini un volume de constructions de logements neufs en cohérence avec cette ambition (de l'ordre de 2 000 nouvelles constructions par an, dont 55% en tissu urbain existant). Toutefois, cette construction doit se faire de manière équilibrée et responsable sur le territoire. Il s'agit notamment d'éviter une suroffre de logements, au risque de voir s'opérer une concurrence entre logements neufs et logements anciens ; de proposer des logements abordables répondant aux capacités des ménages ; de minimiser leur impact environnemental (en limitant la consommation d'espaces agricoles et en améliorant l'efficacité énergétique des logements).
- Pour cela, une orientation nouvelle du PLH porte sur l'attractivité et la qualité des parcs existants et fait de la rénovation des logements (sur le plan thermique, de l'accessibilité...) une priorité, afin d'éviter la déqualification du parc existant, face à la production neuve et d'enrayer le phénomène de vacance. Est notamment visé le parc des copropriétés dans le centre de Caen. La qualité du parc existant passe également par la qualité des espaces publics du centre-ville pour redonner envie aux ménages d'habiter le centre-ville.
- Le PLH de Caen la mer vise aussi la production de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale, avec notamment le développement d'une offre dans le parc existant (conventionnement ANAH avec travaux, acquisition amélioration par les bailleurs sociaux) et de logement en accession

sociale à la propriété (opération en bail réel solidaire dans l'ancien, en PSLA...), afin de répondre aux besoins des ménages modestes.

Aujourd'hui, malgré cette prise de conscience et le développement d'un panel d'outils, il est indispensable d'agir dans le cadre d'une opération globale, cohérente, transversale et partenariale, afin de lutter contre les tendances lourdes à l'œuvre dans le cœur de la ville.

C'est pourquoi, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) porte une ambition forte : donner envie et donner la possibilité aux ménages de venir habiter dans le cœur de l'agglomération tout en s'inscrivant dans une politique durable. Tout en s'appuyant sur les atouts de la ville de Caen (présence de commerces, services et d'équipements d'envergure métropolitaine, cadre de vie attractif, nature en ville), la reconquête de son attractivité passe par une offre en logements adaptés aux aspirations, aux besoins et aux capacités financières des ménages.

La priorité sera donc celle de la remise à niveau du parc de logements privés existants à travers :

- Des opérations de remise sur le marché des logements vacants, et de lutte contre la vacance
- La mobilisation des copropriétés privées pour les aider à opérer leur transition et d'accompagner des propriétaires dans leur parcours de rénovation.

Cette priorité devra aussi s'inscrire dans la nécessité de proposer une offre de logements à prix abordables à destination des ménages aux revenus moyens et modestes en accession à la propriété (BRS, PSLA...) et en location (privé conventionné et logements locatif social). Cette stratégie s'appuiera sur les partenaires et les acteurs du logement, qui œuvrent sur le territoire, notamment avec la mise en place d'un office foncier solidaire (en cours d'étude).

La mise en place d'une convention ORT avec l'État et Caen la mer permettra de mobiliser des outils spécifiques : dispositifs de défiscalisation pour la rénovation des logements ; accès prioritaire aux aides de l'Anah, aux financements de la Banque des Territoires ou d'Action Logement ; permis d'innover et permis d'aménager multi-sites pour favoriser la rénovation des espaces publics, renforcement du Droit de Préemption sur les locaux artisanaux, (...).

LES ACTIONS DEJA MENEES

- **POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés du quartier St Jean à Caen (2016-2020) animé par Soliha et Biomasse :** Lancé à la suite de l'OPAH 2012-2017 de Caen, il avait pour objectif d'aider à la réhabilitation des copropriétés de ce quartier reconstruit afin qu'elles regagnent en attractivité. Plus de 60 copropriétés ont été accompagnées. Cela représente près de 1 000 logements accompagnés, soit plus d'un quart du quartier Saint-Jean.
- **Protocole Habiter Mieux à Caen (2018-2019), animé par Soliha:** aides à la rénovation énergétique de l'Anah, Caen la mer et de la ville de Caen (dans la continuité de l'OPAH de Caen et en attente des actions à mener dans le futur PLH). Plus de 50 dossiers de rénovation (moyenne de 40 % de gain énergétique pour 32 000€ de travaux).
- **SCoT révisé de Caen-Métropole, adopté en octobre 2019 :**
 - Le parti pris d'aménagement du SCoT s'appuie sur une volonté affirmée de développement, maillé par l'armature urbaine ; des principes forts de protection et de valorisation environnementale et un système de mobilité qui accompagne le projet de développement du territoire.
 - Le principe de polarisation du SCoT priorise la croissance urbaine là où les densités bâties sont les plus élevées et où les possibilités de construction en tissu urbain existant sont les plus importantes.

- **PLH 2019-2024 de Caen la mer, adopté en Janvier 2020, qui comprend 4 grandes orientations :**
 1. *Inscrire le PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements*
 2. *Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants*
 3. *Proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels*
 4. *Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH*

L'orientation n° 2 est donc dédiée à la rénovation des logements existants et a pour objectifs :

 - D'amplifier la rénovation énergétique des logements privés;
 - De simplifier le parcours des habitants dans leurs rénovations par le montage d'une plateforme de la rénovation, appuyée sur la Maison de l'Habitat de Caen la mer
 - De répondre à l'objectif global d'environ 3 000 logements privés rénovés en 6 ans
 - D'animer un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la rénovation
- **Etude pré opérationnelle à la politique d'amélioration du parc de logement privés (Cité-métrie, 2019).** Elle a précisé les objectifs de rénovation de logements du PLH avec un objectif global d'environ 3 500 logements accompagnés en 5 ans, dont 2 000 aidés financièrement pour leurs travaux (PIG et hors PIG).
- **Diagnostic sur le logement étudiant en Région Normandie (DREAL, Latitude et ID territoires, mai 2020) :** partager l'analyse de l'adéquation entre offre et besoins à l'horizon 2027 de logement étudiants. Elle éclairera la connaissance du marché locatif de Caen, dont les étudiants sont un pourvoyeur majeur.

LES ACTIONS EN COURS

- **Accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés (2019-2020, Biomasse) :** poursuite de l'opération engagée par la Ville de Caen en 2013 et élargissement à quelques copropriétés hors de Caen. Environ une centaine de copropriétés sont suivies depuis 2013 ; ce programme a multiplié par 5 le nombre de copropriétés engagées dans un projet de rénovation.
- **Aide expérimentale pour la rénovation énergétique performante des copropriétés (2019-2020).** L'aide est déclenchée pour un gain énergétique de 60 % ou une rénovation BBC, en partenariat avec la Région (1 dossier déposé à ce jour). Elle a été proposée dans l'attente des aides du PLH 2019-2024.
- **PIG 2020-2025 (Caen la mer, Anah, Région Normandie, Action Logement et Procvivis) :** projet de convention adopté en Janvier 2020, pour un lancement à l'automne 2020. Objectif de plus de 1 400 logements rénovés en 5 ans, dont 1/3 en copropriété (principalement dans le centre). Les aides aux travaux de Caen la mer représente 1.3M €. Le PIG porte sur les thématiques suivantes : lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne, rénovation des copropriétés, autonomie dans l'habitat, lutte contre la vacance (par les aides aux propriétaires bailleurs). Le PIG sera un des leviers d'action principaux de l'ORT sur son volet Habitat : Caen pourra abonder ses aides et ses objectifs de rénovation pourront être ciblés dans le PIG (avenant à prévoir).
- **OFS (Organisme de Foncier Solidaire) :** étude de préfiguration lancée fin 2019 avec Espacité, pour une mise en place début 2021. L'objectif est de favoriser l'accès à la propriété à des prix avantageux, en dissociant le foncier du bâti.

- **Programme ACTIMMO (2020-2021), animé par Caen Normandie Métropole et Biomasse :** action de sensibilisation et de formation des agences immobilières, notaires et banques à la rénovation énergétique, à l'occasion des transactions immobilières.
- **PCAET et Schéma Directeur de l'Energie (2017-2020).** Le Plan Climat Energie Territorial est élaboré à l'échelle de Caen Normandie Métropole et aura un plan d'actions décliné pour Caen la mer. Ce plan d'actions sera notamment alimenté par le Schéma Directeur de l'Energie, démarché volontaire menée par Caen la mer visant notamment à réduire les consommations énergétiques dans le logement.
- **Etude sur les meublés de tourisme à Caen (2020, Caen la mer).** L'objectif est d'analyser le marché de la location de meublés touristiques (en augmentation à Caen) et de mesurer son éventuel impact sur l'évolution de la vacance, des résidences secondaires et sur l'offre locative « classique » d'habitation.

CE QU'IL RESTE A FAIRE EN PRIORITE

- **Mise en place de la plateforme de la rénovation énergétique :** renforcement de l'offre de services de la Maison de l'Habitat de Caen la mer : accueil et accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation, qui relèvent ou non du PIG ; définition d'une politique de communication et de sensibilisation des ménages ; animation d'une filière d'entreprises locales de la rénovation. C'est notamment au travers des actions de la Maison de l'Habitat que les dispositifs liés au logement de l'ORT pourront être valorisés et mobilisés.
- **Définition des aides aux travaux de rénovation** pour les ménages ne relevant pas du PIG de Caen la mer.
- **Montage opérationnel et lancement de l'OFS :** il pourra être mobilisé en parallèle des outils de défiscalisation de l'ORT, afin de produire une offre de logements complète entre investissement locatif et accession à la propriété dans le neuf et l'ancien.
- **Convention partenariale entre Caen la mer et les fédérations d'opérateurs de l'immobilier** pour la mise en œuvre du PLH
- **Etude de stratégie foncière**
- **Conduire des actions de lutte contre la vacance**
- **Développer des outils de connaissance et de suivi :**
 - Création d'un observatoire foncier
 - Développer un outil de veille foncière,
 - Etude sur la vacance,
 - Création d'un observatoire des copropriétés à Caen.

En matière de commerces :

LES CHIFFRES CLES

Au sein d'une zone de chalandise de 450 000 habitants, La Ville de Caen compte environ 2 500 commerces, près de 900 en centre-ville (40% d'enseignes nationales), et 100 restaurants, dont 3 étoilés. 11 marchés ont lieu chaque semaine.

Le centre-ville de Caen a connu de profondes évolutions ces dernières années, notamment liées à l'ouverture de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, l'augmentation de la concurrence sur internet, les changements d'habitudes des clients. Ce constat est partagé par de nombreuses villes et repose en partie sur des dynamiques exogènes.

Afin de disposer d'une cartographie précise et actualisée de l'offre commerciale caennaise, la Ville de Caen a mis en place un observatoire du commerce et de l'artisanat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie en 2017. Il a pour objectif de mieux appréhender l'avenir et répondre au mieux aux nouvelles demandes des porteurs de projet. Une parfaite connaissance du tissu commercial est déterminante.

Les chiffres actuels datent de 2018/2019 et ont révélé que :

- Le nombre de cellules actuellement ouvertes en centre-ville est en hausse : 1 529 cellules dans le centre-ville dont 1 439 actives (+0,4% par rapport à 2018), dont 728 dans le centre historique,
- Le taux de vacance commerciale à Caen est en baisse (tous quartiers confondus) : 8,4 % en mars 2019 (181 locaux disponibles), soit une diminution de 1 % par rapport à mars 2018 (204 locaux disponibles). En centre-ville, ce taux est de 5,9% (3,4% pour le centre historique) contre 7,1% en 2018 (5,3 % pour le centre historique),
- 344€/m²/an loyer moyen dans le centre historique,
- 4% des locaux demanderaient à être rénovés dans le centre-ville,
- 5.4 km de linéaire de vitrines dans le centre-ville,
- 81 200 m² de surface de vente dans le centre-ville,

La vacance commerciale est disparate selon les quartiers : 3 quartiers ont un fort taux de vacance, qui est même en hausse pour certains :

- Grâce de Dieu : 25% (18.8% en 2019)
- Gare : 21.3% (20.9% en 2019)
- Maladrerie : 14.8% (12.4% en 2019) ...

Composition de l'offre commerciale :

	Nombre de cellules	Taux de rotation
Cafés – Hôtels – Restaurants	465	11%
Autres services financiers, assurance	349	7%
Services aux particuliers	303	9%
Equipement de la personne	260	9%
Alimentaire	181	6%
Culture, Loisir	116	8%

Autres activités – Professions libérales	107	27%
Hygiène, Santé, Beauté	93	5%
Equipement de la maison	85	13%
Commerces et services de véhicules automobiles	10	0%
Activité inconnue	5	20%

Le dernier relevé du début d'année 2020 (en phase de finalisation avant le confinement) montrait toujours une situation saine pour notre commerce de centre-ville.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Aujourd'hui, dans une démarche prospective, il s'avère nécessaire de trouver les outils pour permettre au centre de Caen de prendre une autre vitesse, de fédérer les acteurs afin de maintenir un rayonnement à l'échelle de l'Agglomération, voire au-delà. Avec son patrimoine bâti historique et culturel, ainsi que ses équipements, le centre-ville doit rester plus attractif que les zones périphériques.

L'ORT s'inscrit dans un projet d'aménagement global, tout en insistant sur le poids commercial du centre-ville. Elle s'inscrit pleinement en cela dans le 1^{er} principe stratégique du SCoT en matière d'équipement commercial du territoire :

Promouvoir la « destination Caen ». Il s'agit d'accroître l'attractivité de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur l'avantage comparatif que constituent les deux pôles commerciaux qui rayonnent sur tout l'ouest de la Normandie. Ces deux pôles majeurs sont le centre-ville de Caen, seul centre commercial urbain de cette ampleur dans l'ouest de la Normandie, et l'ensemble commercial de Mondeville, autour des Centres commerciaux « Mondeville2 » et « Mondevillage ».

La ville a déjà intégré qu'une réflexion globale pour **attirer des enseignes nationales et développer une diversité commerciale** doit être mise en œuvre : adaptation des surfaces commerciales existantes ou à créer aux exigences du commerce actuel (en particulier celles des enseignes nationales qui recherchent souvent des surfaces de plus de 150 m²).

La crise économique engendrée par le COVID aura des effets visibles dans les prochains mois. Si la **gestion de la vacance commerciale** n'était plus un objectif prioritaire, elle va redevenir un enjeu majeur d'attractivité commerciale, nous obligeant à nous préoccuper de la sauvegarde du petit commerce, en plus du développement de l'offre et de la diversité commerciale.

Cela pose donc plusieurs sujets :

Le remembrement commercial pourrait permettre d'accroître les surfaces commerciales grâce à des opérations d'acquisition foncière, mises en place sur des périmètres précis.

L'étude Elgam réalisée en octobre 2018 avait identifié qu'un certain nombre de commerçants caennais proches de la retraite ne cherchait plus à investir ou à moderniser leur boutique. Cette donnée pourrait donc être une opportunité pour la collectivité d'engager des actions de remembrement commercial, afin de tirer un meilleur profit de son tissu commercial.

Ces opérations d'acquisition foncière pourraient notamment s'exercer dans le cadre de l'exercice du droit de préemption. La **mise en place d'une ORT** donne la possibilité d'instaurer, sur son périmètre, le droit de préemption urbain renforcé (prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme) et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code.

La mise en place d'une ORT permet donc dans le contexte actuel de favoriser l'attractivité des centres-villes et de lutter contre les friches commerciales, en disposant d'un projet d'intervention formalisé intégrant différentes actions

La régulation de l'aménagement commercial est instaurée de fait au profit des centres-villes par l'ORT grâce notamment à la suppression de l'autorisation d'Exploitation commerciale en centre-ville (sauf demande contraire des élus porteurs de l'ORT en cas de très grands projets : plus de 5 000m² ou 2 500m² dans le cas d'un magasin à prédominance alimentaire). Ainsi, les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces seront encouragées en étant exemptées d'AEC dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartition entre ces fonctions.

Les enjeux actuels pour la Ville de Caen seraient donc :

1/ d'anticiper les évolutions des modes de consommation (e-commerce, notamment pour les livres et biens culturels et l'habillement, dématérialisation des banques et services, développement des boulangeries industrielles d'entrées de ville, communautarisation, drives...), le départ en retraite d'une génération de commerçants, les obligations de mise aux normes des locaux (accessibilité, plan climat...), qui risquent de fragiliser l'appareil commercial indépendant,

2/ de construire, dans le cadre du PLUI et en lien avec le projet de Territoire, le futur schéma commercial, en évaluant l'impact du Tramway, de la rénovation urbaine du quartier Saint Jean (POPAC), des Halles République et de l'aménagement du quartier, et en encadrant la programmation des locaux commerciaux du futur pôle de la Gare,

3/ d'optimiser la politique locale du commerce, en s'appuyant sur les outils existants (Observatoire du commerce et de l'artisanat, Outil de Pilotage et d'Aide à l'Implantation Commerciale, animation commerciale via les lundis du commerce, prêts d'honneur...) en développant les services offerts par l'Atelier du Commerce, les dispositifs réglementaires et urbains et les moyens de médiation entre propriétaires et porteurs de projet (managers de commerce),

4/ de se doter d'une stratégie de maîtrise publique foncière commerciale, et d'un opérateur public local, dédié (Foncière de commerce) ou par contractualisation avec une SEM existante (notamment la Caennaise (déjà bailleur de locaux commerciaux en Quartiers Politique de la Ville – QPV et des partenariats (portage par l'EPFN).

LES ACTIONS MENEES

1/ Réaménagement des espaces publics de l'hyper-centre

À la demande de la Ville, des études ont été menées sur les questions de centralité et de redynamisation du centre-ville commerçant :

- en 2013 par l'agence BERENICE, pour la ville et le commerce, intitulée "plan d'action pour la dynamisation du centre-ville 2014 – 2020". Cette étude apporte une approche plus économique du contexte caennais avec des propositions d'actions visant plus particulièrement des synergies entre les Rives de l'Orne et le centre-ville (les Rives de l'Orne correspondent à un secteur résidentiel, tertiaire et commercial nouveau, aménagé en 2010 à proximité de la gare) ;

- en mars 2016, l'actualisation de l'étude Bérénice de 2013, complétée par un plan stratégique d'intervention tenant compte des nouveaux secteurs de projets identifiés à ce jour et des propositions de nouveaux parcours marchands venant renforcer l'attractivité de l'hyper centre en réinterrogeant le circuit des places...

Les nouveaux secteurs de projets identifiés par l'étude dans l'hyper centre étaient :

- La restructuration de l'îlot Bellivet, secteur marchand de l'hyper-centre.
- La transformation de la ligne 1 nord-sud du tramway sur pneu en tramway fer, véritable levier pour l'activité commerciale et le rayonnement du centre-ville ;
- La ligne 2 du futur tramway sur fer venant de la Pointe Presqu'île à l'Est, passant par la place St Pierre et se prolongeant jusqu'au théâtre. Ce prolongement impactera fortement le Boulevard Leclerc, ainsi que l'environnement proche du Théâtre et de la place de la République, influant ainsi sur les parcours marchands actuels et futurs.

L'actualisation 2016 de l'étude Bérénice a mis en avant la rupture marchande constatée de la Place de la République ainsi que son positionnement stratégique sur le circuit Nord-Sud (Théâtre - rue St Pierre - place St Sauveur) et Ouest-Est : (Gardin - Bellivet - le Port), laquelle a conduit la ville à s'interroger sur le projet, qui ferait de cette place le site de redynamisation de l'hyper centre. Un projet à fort potentiel marchand, attractif et novateur sur la place pouvait induire des changements dans les circuits commerciaux, conduire à des aménagements particuliers créant des nouveaux lieux de vie, de rencontre... qui permettraient de renforcer l'activité du centre-ville.

L'identité de l'hyper centre devant également passer par la qualité des espaces publics et l'uniformité de traitement du plateau piétonnier, la ville a procédé à la requalification des espaces piétons du Boulevard Leclerc, rue Hamon et la Place de La République.

Les grands projets, complémentaires aux projets du territoire et aux opérations d'urbanisme commercial en périphérie, menés et désormais achevés, ont eu pour objectif de renforcer les activités économiques et commerciales. L'enjeu pour la place de la République était de redonner une centralité au centre-ville et de faire de ce lieu un espace convivial où les familles, les touristes et l'ensemble des Caennais pourront prendre plaisir à venir.

L'objectif poursuivi pour les travaux de piétonisation du boulevard Leclerc de conforter le cœur piétonnier du centre-ville et de créer une nouvelle place publique est atteint permettant à chacun de se promener et de profiter de ce lieu exceptionnel doté de bâtiments historiques à l'architecture remarquable.

2/ Soutenir les commerces de proximité

Depuis 2014, de nouveaux outils ont été créés, afin de contribuer à la redynamisation commerciale et de renforcer le lien avec les commerçants (mise en place de l'observatoire du Commerce, lettre trimestrielle aux commerçants, Cafés commerçants, Réunion publique et conférences, Atelier du commerce dédié aux commerçants et hébergeant les associations de commerçants, Lundis du Commerce présentant de nouveaux outils ou sur des thématiques intéressant les commerçants, réunions régulières sur les travaux, ambassadeurs travaux, rencontres terrain et individualisé, Conférence sur le commerce/ Présentation de l'actualisation de l'observatoire du Commerce et de l'Artisanat) sont autant d'actions d'animations visant à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

La Ville est également en contact étroit avec ses associations de commerçants, l'objectif étant d'accompagner les commerçants sédentaires notamment via les animations commerciales et les opérations de promotion du centre-ville, destinées à accroître l'attractivité du centre-ville. Près de 95 000 € sont ainsi annuellement consacrés au soutien des associations de commerçants du centre-ville et des quartiers.

Depuis 2014, la Ville a réduit la fiscalité des petits commerces de Caen en adoptant une exonération de la TLPE pour les enseignes, dont la somme des surfaces est inférieure à 12 m² et la réduction de 50% de la taxe pour les enseignes dont la somme des surfaces est comprise entre 12m² et 50m².

La Ville accompagne les commerces indépendants (hors franchises) de plus de 3 ans, ayant un potentiel de développement, grâce à un prêt à taux zéro. Cet accompagnement aux commerces est précieux pour tous les commerçants en phase de développement.

Véritable outil de pilotage et d'aide à l'implantation, l'observatoire du commerce et de l'artisanat permet depuis 2017 d'avoir une cartographie plus précise des pas de porte, de leur typologie, de leur surface... Cet outil est une aide précieuse aux porteurs de projet qui bien souvent manquent d'informations pour compléter leur étude de marché indispensable avant toute implantation.

CE QU'IL RESTE A FAIRE EN PRIORITE

Les outils réglementaires existants et les projets caennais en cours peuvent apporter une première réponse sur une complémentarité de l'offre et des surfaces commerciales dans le centre-ville permettant de renforcer son attractivité (Halle République, Palais Fontette, taxe sur les friches commerciales, droit de préemption urbain renforcé déjà existant sur l'îlot Bellivet, Saint-Jean, Quartier des quatrans, Presqu'île).

La création d'une foncière locale peut être un outil majeur de lutte contre la vacance commerciale et de redynamisation commerciale, post-covid. Toutefois il apparaîtrait important de se faire accompagner par un conseil spécialisé avant de concrétiser ce projet.

Par ailleurs, une observation des impacts économiques de la crise liée au COVID sur les commerces caennais permettra de mesurer et diagnostiquer l'offre immobilière disponible.

En matière d'espaces publics, formes urbaines et patrimoine :

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le centre-ville de Caen bénéficie aujourd'hui d'un patrimoine exceptionnel et très varié, qui lui confère une identité forte, construite autour :

- De la Ville ancienne : le centre historique ;
- De la Ville reconstruite : le quartier Saint-Jean.

L'ensemble de la Reconstruction fait face au futur quartier de la Presqu'île, dont la pointe a déjà fait l'objet d'aménagement d'espaces publics en accompagnement des nouveaux équipements d'échelle métropolitaine. Malgré la valeur intrinsèque de chaque entité, ces différents ensembles ne sont pas toujours identifiés comme constituant « le centre-ville », mais plutôt des centres-villes. La rénovation de la ligne de tram a été l'occasion de traiter l'ensemble des espaces publics le long de la ligne, qui traverse la ville de la Gare à l'Université. L'aménagement des places publiques constitue l'un des grands objectifs en matière d'aménagement avec la Place Saint-Sauveur, la Place de la République, le boulevard Maréchal Leclerc et la place Saint-Pierre et les abords du Château de Caen plus récemment.

La rénovation des espaces publics demeure un objectif fort à l'échelle du centre-ville, afin de donner une plus grande cohérence aux espaces, offrir aux habitants de nouveaux espaces de convivialité, végétalisés et moderniser l'image de certains ensembles, notamment la Reconstruction, qui souffre aujourd'hui d'une image datée. La qualité du cadre de vie offerte aux habitants et aux commerces est en effet un levier pour maintenir des populations résidentes en centre-ville, notamment les familles et pérenniser l'activité commerciale.

LES ACTIONS DEJA MENEES

Des études ont ainsi été menées pour permettre à court et moyen terme la rénovation de la rue d'Auge, de la place Saint-Jean et du parvis de l'église Saint-Jean, de la Place Foch ou encore de la Place de la Mare. Ces études visent une plus grande qualité des espaces publics, le renforcement des liens entre les différentes composantes du centre-ville (Prairie, Saint-Jean, Rives de l'Orne, Gare, Presqu'île, Château, centre Ancien) en s'appuyant sur la trame verte et bleue déjà existante.

Ces objectifs en matière de requalification de l'espace publics sont sous-tendus par une volonté forte de préserver et de mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager du centre-ville et ses faubourgs périphériques. L'AVAP (Aire de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine) sera adoptée d'ici la fin de l'année 2020. Elle offre un repérage précis des bâtiments remarquables à l'échelle d'un périmètre de près de 710 Ha sur les 2500 ha que compte la Ville de Caen. Le règlement de l'AVAP permettra une meilleure prise en compte des qualités du patrimoine. Par ailleurs, la Ville de Caen est lauréate de l'appel à projet « Villes reconstruites » de la Région Normandie et candidate au label régional « Ville de la Reconstruction ».

Enfin, la question des équipements publics au sein du centre-ville est prégnante, notamment les équipements scolaires et de loisirs. À la rentrée 2020, l'ancien collège Lemièrre réhabilité accueillera les élèves du groupe scolaire Lemièrre. L'ancienne école sera par la suite réhabilitée pour permettre le transfert de la MJC Prairie dans des locaux plus adaptés, offrant des espaces extérieurs et permettant une mutualisation du réfectoire avec l'école. Sur le programme PANORAMIK, rue Daniel Huet, les espaces à rez-de-chaussée accueilleront également à partir de septembre 2020 les locaux du multi-accueil de la Miséricorde, ainsi que la Maison des Familles, qui regroupera des services Petite Enfance. Un nouvel espace de jeux a été mis en place sur le square Jean Soreth, dans le quartier Saint-Jean, au printemps 2020, pour offrir des espaces de proximité pour les familles avec enfants. Cette action s'inscrit également dans l'objectif d'offrir davantage de services et loisirs aux

familles en centre-ville. Le maintien d'une offre de santé est également recherché au travers de l'installation de pôles médicaux, à l'instar du Pôle livré par La Caennaise, rue Saint-Laurent.

CE QU'IL RESTE A FAIRE EN PRIORITE

La priorité sera donc celle de la qualité du cadre de vie offerte en centre-ville au travers des opérations d'aménagement de l'espace public et de la préservation du patrimoine urbain et paysager caennais. Une cohérence d'ensemble sera recherchée entre les différents aménagements, afin de conférer une identité propre au centre-ville de Caen, quels que soient les secteurs et de favoriser les liens entre les différents pôles d'intérêt. L'offre de services renforcée, notamment à destination des familles, couplée à un cadre de vie de qualité, sont autant d'atouts pour « donner envie d'habiter la ville ».

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

L'opération s'engage dès 2020 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 Caen. 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) sur tout le territoire de la ville de Caen ;
- aux commerçants de bénéficier d'assouplissements quant à leurs conditions d'installations dans le centre-ville de Caen, 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 validé conjointement avec la maîtrise d'ouvrage à l'issue 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 (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- Le projet est suivi par un chef de projet placé sous l'autorité du Président de Caen la mer. Il est positionné auprès du Directeur général des services.
- Il s'appuie sur une équipe projet mobilisée constituée par les services communautaires et municipaux et les partenaires publics (services de l'État, ...).
- Il a notamment pour mission de réunir le comité 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 communication régulière. Il pourra être tenu une ou plusieurs réunions publiques visant à tenir informée la population.

Article 4 : Comité local de l'ORT

Le Comité local de l'ORT est présidé par le Maire de Caen, ou son représentant, le Président de la Communauté urbaine de Caen la mer et/ou le Vice-président en charge de l'habitat à Caen la mer, ou son représentant. Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet y participent nécessairement. Les Partenaires seront associés dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORT.

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

Article 5 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention

La présente convention est signée pour une durée de 5 ans, à savoir jusqu'au 30 juin 2025

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 6 : Le diagnostic territorial et les orientations du projet de revitalisation

6.1. Diagnostic

Les éléments de diagnostic présentés portent sur un périmètre intégrant la ville-centre ainsi que tout ou partie de l'intercommunalité à laquelle elle appartient. Ce périmètre permet notamment

d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du coeur de ville et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du centre-ville.

Il est recommandé que les éléments de diagnostic puissent à terme couvrir les trois axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du coeur de ville :

- **Axe 1** – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- **Axe 2** – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- **Axe 3** – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine et fournir l'accès aux équipements et services publics. Le projet tiendra également compte des enjeux relatifs à l'accessibilité et des logiques de mobilités et de connexions.

Il intègre également les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du centre-ville.

Le diagnostic réalisé a mis en évidence les principaux points suivants :

Axe	Forces/Opportunités	Faiblesses/Menaces
<p>Axe 1</p> <p>De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville</p>	<p>Un marché immobilier dynamique et attractif, notamment pour les investisseurs</p> <p>Un parc immobilier avec une valeur patrimoniale (bâti d'avant-guerre ou patrimoine de la Reconstruction)</p> <p>Des logements de qualité (dans l'ancien, le charme de la pierre, parquet, hauteur sous plafonds,) et reflétant le patrimoine de la Reconstruction (de grands logements souvent traversant avec des éléments architecturaux bien identifiés : cheminée en marbre, parquets en bois, modénatures extérieures...).</p> <p>Des logements localisés à proximité des commerces, des services et des transports</p> <p>Des logements accessibles en termes de prix à des ménages plus modestes</p> <p>Ville centre de l'agglomération qui propose un panel de commerces et de services de proximité et des équipements d'envergure métropolitaine (BMVR, Stade nautique...)</p> <p>Développement de nouveaux programmes de logements et petites activités à proximité de la gare (ancien</p>	<p>Augmentation de la vacance et allongement des durées de relocation, notamment dans le centre-ville</p> <p>Parc privé en inadéquation avec les besoins des ménages (peu de logements individuels et peu d'espaces extérieurs ...) et/ou leurs capacités financières : coût d'achat ou des travaux élevés, risque de concurrence entre propriétaires accédant et investisseurs</p> <p>Parc privé qui n'est pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique et phonique, avec des charges annuelles de copropriété souvent élevées</p> <p>Parc privé qui n'a pas fait l'objet de travaux ces dernières décennies et qui est aujourd'hui désuet</p> <p>Coûts des travaux de remise aux normes (thermique, phonique, réseaux de chauffage ou électrique, ...) élevés</p> <p>Parc en concurrence avec le développement d'une offre de logements neufs en périphérie de l'agglomération</p>

	site GDF/ Suez – rue du Marais) (Projet à l'étude)	
Axe	Forces/Opportunités	Faiblesses/Menaces
<p>Axe 2 :</p> <p>Favoriser un développement économique et commercial équilibré</p>	<p>La Ville accompagne et informe les acteurs du commerce, les commerçants et les associations au travers de rencontres, de l'Atelier du Commerce, la lettre trimestrielle aux commerçants...</p> <p>La Ville de Caen permet 9 dimanches dérogés,</p> <p>Présence d'une navette électrique de centre-ville, gratuite, reliant le château, la Presqu'île, les Rives de l'Orne l'hyper-centre et le Parc Expo,</p> <p>Une offre de stationnement larges, offrant notamment la gratuité du lundi au samedi de 11h à 15h, et chaque jeudi de 17h à 19h.</p> <p>Un programme d'animation riche : la Braderie, la fête des commerces, la fête du printemps, Marathon de la liberté, Cœur d'été, le carnaval étudiant, la Foire de Pâques, le Rétro Festival, Epoque, les jardins éphémères, Eclats de rue, les Marchés Nocturnes, le Banquet Fantastique, Place aux assos, les Boréales, Novembre Gourmand, Open de Tennis, le retour de Guillaume, Noël à Caen,</p> <p>Une vacance commerciale maîtrisée en centre-ville avant Covid,</p> <p>Présence de grande enseignes structurantes en centre-ville,</p> <p>60% de commerçants indépendants,</p> <p>Offre commerciale variée et de qualité, notamment en équipement de la personne, mais aussi une typologie de commerces équilibrée,</p> <p>Caen capitale gastronomique avec 100 restaurants dont 3 étoilés et 11 marchés,</p> <p>Des aménagements piétons de qualités (ex : Bd Maréchal Leclerc et la Place de la</p>	<p>Peu d'implantation de locomotives commerciales depuis 2004 malgré l'intérêt porté à la ville et malgré l'implantation de nouvelles enseignes,</p> <p>Tendance à l'évasion ou recentrage de locomotives du centre-ville historique vers d'autres pôles commerciaux (H&M, Maison du Monde...),</p> <p>Les surfaces des locaux trop petits pour accueillir les concepts des enseignes nationales : la surface de vente médiane est de 60 m² dans le centre-ville (56m² dans le centre historique),</p> <p>Une vacance installée de petit locaux malgré un taux de vacance faible : 64% des locaux disponibles le sont depuis plus d'un an,</p> <p>Il existe une rupture commerciale dans le centre-ville (entre pôles commerciaux du Centre-ville historique et Centre-ville étendu), rupture des continuités piétonne,</p> <p>Une offre de périphérie qui s'est fortement renforcée et qui arrive aujourd'hui à saturation,</p> <p>Affaiblissement sur secteur des Café-Hôtels -Restaurants depuis le Covid,</p> <p>Un besoin de s'adapter aux nouveaux modes de consommation : livraison, drive, plateforme de e-commerce,</p> <p>-Locaux dégradés dans le secteur de la gare qui donne une mauvaise image de l'entrée de ville,</p> <p>Niveau de loyer élevé en centre-ville,</p>

	<p>République) permettant un parcours client plus lisible,</p> <p>Présence de 2 associations de commerçants impliquées dans l'animation de la ville</p> <p>Le MOHO, futur lieu d'innovation en centre-ville, offrant 7 500 m² de bureaux et espaces communs à proximité de la gare (Travaux en cours)</p>	
Axe	Forces/Opportunités	Faiblesses/Menaces
<p>Axe 3 :</p> <p>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine et fournir l'accès aux équipements et services publics, en tenant compte des enjeux relatifs à l'accessibilité et aux mobilités</p>	<p>Un patrimoine bâti et paysager de qualité</p> <p>Une position géographique du centre-ville au milieu de grandes entités paysagères : La Prairie – Le bassin Saint-Pierre et l'ouverture vers la mer</p> <p>Une trame verte et bleue installée</p> <p>Une desserte par le tram (3 lignes en centre-ville) + intermodalité bus</p> <p>Des aménagements de l'espace public déjà réalisés : plateau piéton, Place de la République, abords du château, espace jeu pour enfants square Jean Soreth, ...</p> <p>Un vaste territoire de projet à proximité immédiate du centre-ville : la presqu'île</p> <p>Des équipements d'envergure métropolitaine : ESAM, Cargö, BADT, ...</p>	<p>Perte d'identité, notamment du patrimoine habité de Reconstruction, si des mesures de protection ne sont pas établies</p> <p>Un rapport à l'eau pas assez développé et identifié</p> <p>Importance de la place de l'automobile et caractère daté de certains espaces publics, notamment dans les secteurs de la Reconstruction</p> <p>Des cœurs d'ilots dégradés dans le secteur du centre reconstruit</p> <p>Des services de proximité, notamment pour les familles, à développer</p>

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

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-ville ;
- 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 et le dynamisme du centre-ville

6.3. Le zonage de l'ORT

Le périmètre du centre-ville est identifié localement en s'appuyant sur un « faisceau d'indices » tels que, notamment l'histoire des lieux, leurs fonctions symboliques et de représentation, la forme et l'âge du bâti, la densité (de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs), le patrimoine historique, architectural et artistique, les fonctions de centralité

permettant le rayonnement des lieux au sein du bassin de vie (sièges des administrations et collectivités, services publics, sièges sociaux d'entreprises, emplois, équipements, commerces et services, rue commerçantes, halles/marchés), l'attractivité des lieux, etc.

Le zonage ainsi établi pour le centre-ville de Caen s'est appuyé sur plusieurs critères :

- Le périmètre établi pour l'AVAP qui repère de manière exhaustive les bâtiments présentant un fort intérêt patrimonial à l'échelle du centre-ville élargi aux espaces des de faubourg
- Le périmètre du POPAC pour la réhabilitation des copropriétés de la Reconstruction
- Les secteurs de projets (presqu'île, Demi-Lune, rue d'Auge)
- Les secteurs dans lesquels l'opérateur Biomasse est intervenu en faveur de l'amélioration énergétique des copropriétés (Saint Ouen, Clos Herbert, ...) et où il existe de forts enjeux en matière d'amélioration de la performance énergétique des ensembles bâtis.
- Les secteurs à enjeux du point de vue de l'activité commerciale.

Le zonage ainsi établi est compris entre les secteurs demi-Lune, rue de Falaise, Quartier Branville, Saint Ouen, Place des Petites Boucheries, Université, rue Basse/avenue de Tourville. Il intègre le centre historique, centre reconstruit et les secteurs en devenir, centre-ville de demain (voir le plan de zonage annexé)

Article 7 : 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 2, selon les arbitrages budgétaires à venir.

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

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Plateforme de la rénovation énergétique : Lancement du Programme d'Intérêt Général (intègre la lutte contre l'habitat indigne)	Caen la mer	Septembre/octobre 2020
Plateforme de la rénovation énergétique : Mise en place du SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique) pour les ménages hors Anah	Caen la mer	2021
Création de l'Office Foncier Solidaire	Caen la mer	fin 2020 début 2021
Etude sur la vacance des logements et les actions à mettre en place	Caen la mer	2020
Etude sur l'impact du Pinel et de sa réforme	Caen la mer	2020-2021
Feuille de route des communes pour préciser la mise en œuvre du	Caen la mer	2020

PLH dans la commune		
Convention avec les bailleurs et opérateurs privés pour la mise en œuvre du PLH	Caen la mer	2020
Observatoire des copropriétés à Caen	Caen la mer	2021-2022
Etude sur les meublés de tourisme à Caen	Caen la mer	2020
Etude de stratégie foncière	Caen la mer	2021-2022
Création d'un outil de veille foncière	Caen la mer	2022-2024
Création d'un observatoire du foncier	Caen la mer et Caen Normandie Métropole	2021-2024

- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Etude sur la création d'une foncière commerces	Ville de Caen	2020
Observation des impacts économiques de la crise liée au COVID sur les commerces caennais permettra de mesurer et diagnostiquer l'offre immobilière disponible	Ville de Caen	2021
Requalification de l'ancien cinéma Pathé	Ville de Caen	2023
Projet Halle République	Groupe SEdELka - EuRoPRom - JEL	2022-2024
Projet Fontette	Ville de Caen	2020-2024
Requalification de l'îlot Bellivet	Ville de Caen	2020-2026

- Axe 3 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine et fournir l'accès aux équipements et services publics, tenant compte de l'accessibilité et de la mobilité

Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation
Livraison nouvelle école Lemière	Ville de Caen	Septembre 2020
Livraison nouvelle crèche Miséricorde et Maison des Familles	Ville de Caen	Septembre 2020
Etude sur les cœurs d'îlot du quartier Saint-Jean	Ville de Caen	Décembre 2020
Adoption de l'AVAP	Caen la mer	Décembre 2020

Label reconstruction	Ville de Caen	Décembre 2020
Renouvellement de l'îlot Bellivet (Friche Pathé et espaces publics)	Ville de Caen – Caen la mer – opérateurs privés	2020-2026
Reconversion de l'ancien tribunal Fontette et aménagements des espaces publics aux abords	Ville de Caen – Caen la mer – opérateurs privés	2020-2024
Place de la République - Halle Gourmande et espaces publics	Ville de Caen	2020-2026
Programme de ravalement des façades	Ville de Caen	2020-2026
Rénovation des espaces publics du quartier Saint-Jean (Etude Laverne)	Caen la mer	2020-2026
Rénovation rue d'Auge (Etude Phytolab)	Caen la mer	2020-2026
Rénovation Place de Mare (Etude Magnum)	Caen la mer	2020-2026
Concours pour la mise en valeur touristique, la restauration, l'aménagement patrimonial, culturel et paysager de l'enceinte du Château de Caen	Ville de Caen	2020
Transfert de la MJC Prairie sur le site de l'ancienne école Lemièrre	Ville de Caen	2023-2024
Mise en œuvre de la ZAC du Nouveau Bassin (Presqu'île)	Caen la mer	2020-2026
Poursuite des réflexions sur l'appropriation des espaces publics, la végétalisation en ville, le rapport à l'eau dans la Ville (Quai Meslin, quais Hamelin,...)	Ville de Caen	2020-2026
Etude pour la mise en place d'une ligne Est-Ouest du TCSP : desserte théâtre, Hôtel de Ville,....	Caen la mer	2020-2026

Article 8 : Suivi et évaluation

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

Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.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.

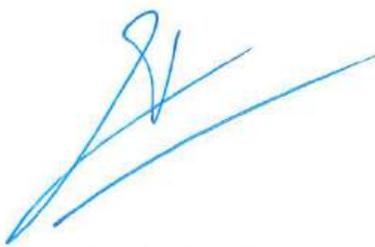
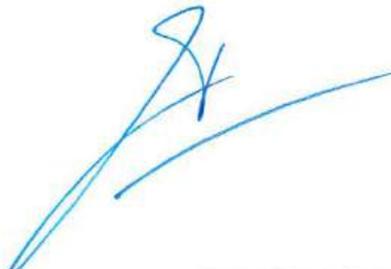
Article 9 : Traitement des litiges

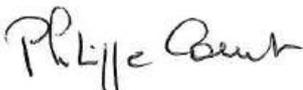
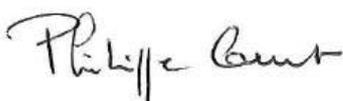
Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Caen.

Annexes

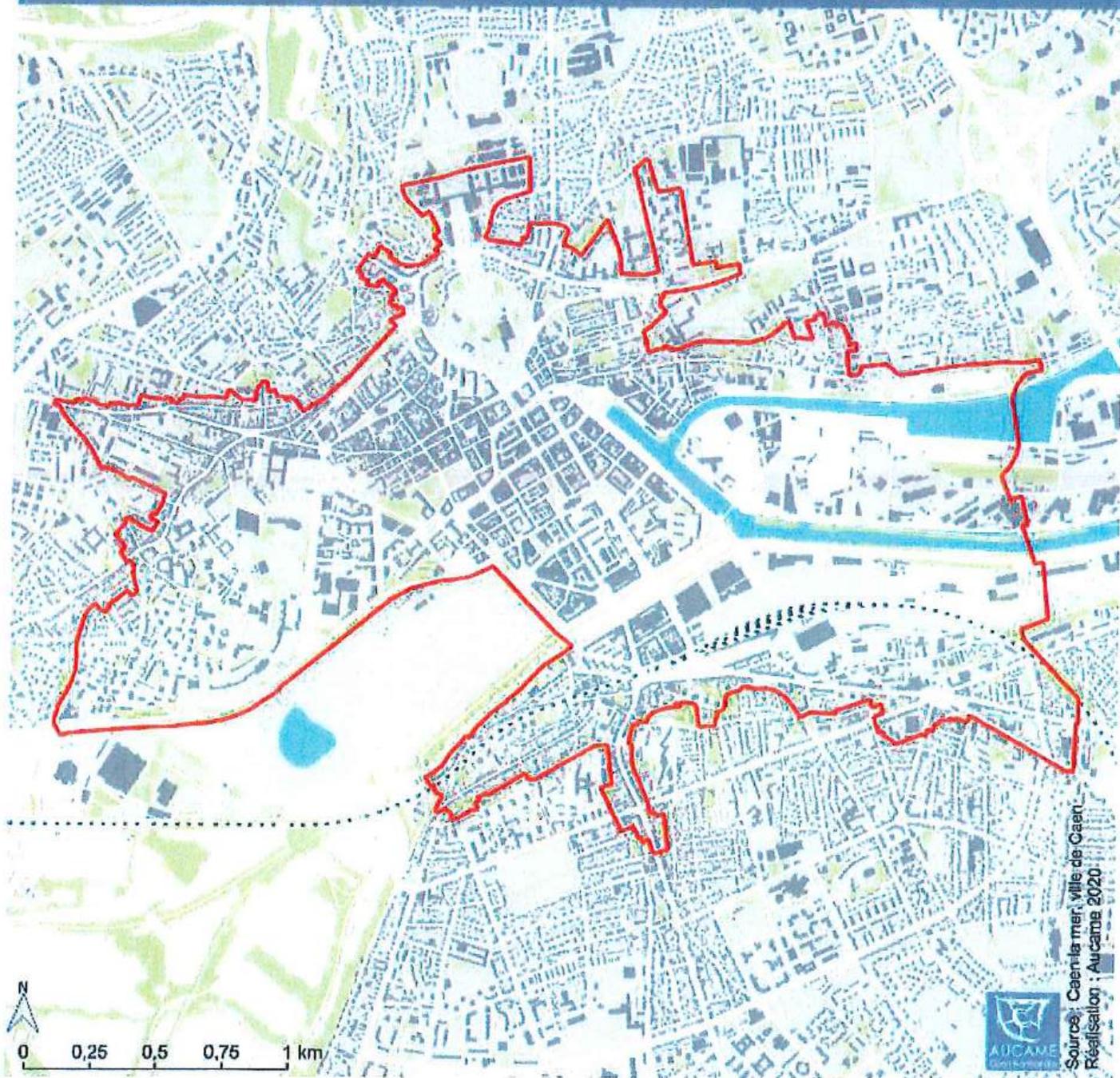
- La carte du zonage de l'ORT
- La liste des annexes

Convention signée en 4 exemplaires, le ~~27~~ 27 JUIL 2020

Communauté Urbaine Caen la mer	Commune de Caen
	
Représentée par Joël BRUNEAU, Président	Représentée par Joël BRUNEAU, Maire

Etat	Anah
	
Représenté par Philippe COURT, Préfet du du département du Calvados	Représenté par Philippe COURT, Préfet du du département du Calvados

Secteur d'intervention opérationnel de l'ORT



PLAQUETTE ET VIDEOS DE PROMOTION DU TERRITOIRE DE CAEN LA MER

- La plaquette 2019/2020 de présentation est téléchargeable ici : https://www.caennormandiedeveloppement.fr/wp-content/uploads/2019/08/CAEN-NORMANDIE-Nouveau-pari-plaquette-2019_2020.pdf
- La présentation globale du territoire, principalement pour un public extérieur, est sur ce site : <https://www.caennormandiedeveloppement.fr/choisir-caennormandie/>
- Le clip général « *Et si vous étiez libre ?* » (sachant que nous avons plusieurs versions en plusieurs langues et en sous-titres) est :
 - o En intro à la page « *10 bonnes raisons* » : <https://www.caennormandiedeveloppement.fr/choisir-caennormandie/parier-sur-caen-normandie-10-bonnes-raisons/>
 - o Et ici sur Youtube : <https://youtu.be/CWfi2iCKgC4>
- « *Les 10 bonnes raisons de parier sur Caen-Normandie* » sont :
 - o Présentées et illustrées individuellement (10 vidéos de 30 secondes) ici : <https://www.caennormandiedeveloppement.fr/choisir-caennormandie/parier-sur-caen-normandie-10-bonnes-raisons/> Pour l'habitat, c'est dans la raison n°6.
 - o La compilation des 10 raisons, version courte (1 minute) est ici : <https://youtu.be/yxN2voiHlyw>
 - o La compilation version longue (4 minutes 30 secondes) est là : <https://youtu.be/uR6fndCQjcs>
 - o Elles sont toutes à retrouver sur notre chaîne Youtube, dans la playlist « *10 bonnes raisons ...* » : https://www.youtube.com/watch?v=OV32Cw-stVk&list=PLkYtWb5Cam6sGksFFLVTaqF_H-Onh-271

ANNEXES URBANISME

- SCoT de Caen-Métropole (révision adoptée par le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 18 Octobre 2019) : <http://www.caen-metropole.fr/content/scot-revise-executoire>
- PLU de la Ville de Caen (Orientations d'Aménagement et de Programmation –OAP sur les secteurs Saint-Jean, Ilot Martin, Avenu de Tourville, ...) - <https://caen.fr/plan-local-durbanisme-plu>
- AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) de la commune de CAEN – (2020) - <https://www.caenlamer.fr/aire-de-valorisation-de-larchitecture-et-du-patrimoine-avap-enquete-publique-du-21-octobre-au-29>
- Etudes et documents du projet Presqu'île - <https://caen.fr/presquile>; <http://caen-presquile.com/>
- Act'Urba de l'AUCAME – Le centre-ville de Caen : Un enjeu métropolitain (2012) - <https://www.aucame.fr/catalogue/act-urba/le-centre-ville-de-caen--un-enjeu-metropolitain--167.html>
- Act'Urba de l'Aucame – Commerces et mode de ville - <https://www.aucame.fr/catalogue/act-urba/commerce--mode-de-vi-ll-e-172.html>
- Synthèse des journées du colloque PRISME « Comment Vivre la Ville Reconstituée aujourd'hui » organisé à Caen (octobre 2018)
- Candidature de la Ville de Caen au label Villes reconstruites de la Région Normandie (Janvier 2020)
- Travaux des étudiants du Master Urbanisme et Développement Durable (MUD) sur le quartier Saint-Jean (2015-2016)
- Dossier d'opportunité en vue de la mise en place d'un POPAC sur le quartier Saint-Jean (2016)
- Etude urbaine et paysagère pour le renouvellement de l'îlot Trébucien – Agence Magnum architectes (2016)
- Etude urbaine et paysagère sur les espaces publics centraux du quartier Saint-Jean – Agence T. Laverne Paysagistes (2018-2019)
- Etude en cours sur les cœurs d'îlots du quartier Saint-Jean – Cabinet Emergences, Vert Latitude paysagistes et Aerostudio Architectes (2020)
- Etude en cours – Projet de fin d'études des étudiants de l'école d'architecture de la Villette sur un îlot du quartier Saint-Jean
- Appel à idées – Ilot Bellivet – (2016)
- Schéma directeur de conservation et d'aménagement du Château de Caen (2017) <https://caen.fr/conservation-et-amenagement-du-chateau>
- Etudes d'Yves Coulloume pour l'aménagement de la Place de la République (2018) - <https://caen.fr/projet-republique>
- Etude urbaine et paysagère de la Place Foch - Agence T. Laverne Paysagistes (2019)
- Etude d'aménagement de la Rue d'Auge – Agence Phytolab paysagistes et Servicad (2019) - <https://caen.fr/le-reamenagement-de-la-rue-dauge>
- Reconversion du Palais Fontette - <https://caen.fr/projet-dhotel-palais-fontette>
- Etude de restructuration de l'îlot de la Place de la Mare – Agence Magnum architectes et SCE (2019)

ANNEXES HABITAT

- SCoT de Caen-Métropole (révision adoptée par le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 18 Octobre 2019) : <http://www.caen-metropole.fr/content/scot-revise-executoire>
- Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH): 4 documents opposables et synthèse de 4 pages – Caen la mer, Aucame (adopté par la CU Caen la mer le 30 Janvier 2020) : <https://www.caenlamer.fr/habitat>
 - o *Carte de la vacance des logements privés: p 90 du Diagnostic* : <https://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/caenlamer-plh-2019-2024-1-diagnostic.pdf>
- Accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés, extrait du bilan 2019 de la mission de conseil en rénovation énergétique sur Caen la mer – association Biomasse Normandie <https://www.biomasse-normandie.fr/references/programme-danimation-visant-a-inciter-les-coproprietes-caennaises-a-realiser-des-travaux-de-maitrise-de-lenergie-ou-de-valorisation-des-energies-renouvelables-periode-2016-2018/>
- Etude pré-opérationnelle à la politique d'amélioration des logements privés– Citémétrie et Energies Demain (fév.2019)
- Projet de convention de PIG et délibération du Conseil Communautaire de Caen la mer (30 Janvier 2020) https://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/20_03_31_ra_cu.pdf (délibération p 289)
- Présentation de synthèse du PIG – Maison de l'Habitat de Caen la mer (Février 2020)
- Présentation du programme Actimmo – Caen Normandie Métropole et Biomasse Normandie (Mars 2020) <https://www.biomasse-normandie.fr/programme-actimmo/>
- Diagnostic des copropriétés du quartier St Jean (POPAC) – Soliha (Novembre 2018)
- Présentation du POPAC du quartier St Jean en réunion publique : synthèse du diagnostic et des copropriétés accompagnées – Soliha (Mars 2019)

ANNEXES COMMERCE

- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT de Caen-Métropole – (18 Octobre 2019) http://www.caen-metropole.fr/sites/default/files/dcs32_2019_revision_scot_-_daac.pdf
- Actualisation de l'étude sur la dynamisation commerciale du centre-ville de Caen – AID (Mars 2013)
- Plan d'actions pour la dynamisation du centre-ville de Caen : 2014-2020 – Bérénice (Février 2014)
- Etude centre-ville de Caen: diagnostic/enjeux/premières pistes de réflexion – Bérénice (Mars 2016) <https://caen.fr/sites/default/files/2019-03/presentationetudeberenicemars2016.pdf>
- OPAIC, périmètres géographiques – CCI Caen Normandie, ville de Caen (Septembre 2017)
- Outil de pilotage & d'aide à l'implantation commerciale - CCI Caen Normandie, ville de Caen (Mai 2018)
- Outil de pilotage & d'aide à l'implantation commerciale, évolution sur 1 an - CCI Caen Normandie, ville de Caen (Mai 2019)
- Présentation projet commercial place de la République - TOSCALEO et SEDELKA EUROPROM – JEAN-PAUL VIGUIER et Associés – BIENVENU Architectes (Sept.2017) <https://caen.fr/le-devenir-de-lancien-parking-barrieres>

ANNEXE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Présentation du Diagnostic et principaux enjeux du PCAET et du Schéma Directeur de l'Energie, réunion publique, Caen Normandie Métropole, Caen la mer, Energies Demain (Décembre 2018) <http://www.caen-metropole.fr/actualites/notre-territoire-sengage-pour-le-climat-mercredi-19-decembre-2018-18h00-les-presentations>

ANNEXES TOURISME

- Etude d'impact sur les des meublés de tourisme à Caen, présentations en COTEC, Caen la mer (Avril et Mai 2020)