



Extrait du registre des délibérations

Séance du jeudi 3 décembre 2020

Le Président soussigné, certifie que le présent acte
reçu par le représentant de l'État le 09 DEC 2020
et publié le 1 DEC 2020 est exécutoire 2020

Question n° 11

Opération de revitalisation du territoire (ORT) : autorisation de signer la convention

Le Conseil communautaire s'est réuni le jeudi trois décembre deux mille vingt à dix-huit heures, salle de bal à Saint-Amand-Montrond.

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REPLAÇANTS</u>
ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILAUD	
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	Monsieur Nicolas RIBET
ORCENAIS	Monsieur Yann CADIER	
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	
SAINT-AMAND-MONTROND	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIERES-MARTINAT Monsieur Jean-Claude LAUNAY Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Marie-Catherine MALTHE-PIREYRE Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Jennifer TIXIER	Pouvoir à Florence COMBES À partir du point n° 13 Pouvoir à Malika LACH-HAB
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Claude AUBAILLY	
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38
Membres présents : 35
Membres votants : 37

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick BIGOT

Date de la convocation : 26 novembre 2020
Date de l'affichage : 26 novembre 2020

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20201203-03122020Quest11-DE
Date de télétransmission : 09/12/2020
Date de réception préfecture : 09/12/2020

Question n° 11

Opération de revitalisation du territoire (ORT) : autorisation de signer la convention

Monsieur Emmanuel RIOTTE, 1^{er} Vice-Président, présente ce dossier.

Vu l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN du 23 novembre 2018 ;

Vu l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

considérant que l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le territoire communautaire avec des actions relevant de l'habitat, de l'urbanisme, de l'économie et des politiques sociales ;

considérant que le but est d'améliorer l'attractivité du territoire, de lutter contre la vacance et de réhabiliter les friches urbaines dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ;

considérant que l'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation du centre-ville :

- modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux,
- lutte contre la vacance et l'habitat indigne,
- réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines,
- valorisation du patrimoine bâti...

considérant qu'elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat (dispositif Denormandie notamment) ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville ;

considérant que la Ville de Saint Amand Montrond, la Communauté de communes Cœur de France, l'État, la Région, le Département, (...) s'engagent à faire les meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la réalisation des actions inscrites dans la convention ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité

- valide la participation de Cœur de France à l'ORT,
- valide le contenu de la convention *ci-jointe*,
- autorise Monsieur le Président à signer la convention.


Le Président
Daniel BÔNE

CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)



SOMMAIRE

Références réglementaires.....	5
Préambule.....	5
Article 1 : Objet de la convention	5
Article 2 : Engagement général des parties	5
Article 3 : Pilotage, animation et évaluation de l'ORT	6
3.1 - Pilotage.....	6
3.2 - Animation.....	6
3.3 - Évaluation.....	7
Article 4 : Durée de la convention	7
Article 5 : Évolution de la convention	7
Article 6 : Périmètre d'intervention.....	7
Article 7 : Diagnostic et enjeux de l'ORT.....	8
7.1 - Présentation du territoire	8
7.1.1 - Présentation générale.....	8
7.1.2 - Les axes du PLUi-H	8
7.2 – Volet Habitat.....	12
7.2.1 – Diagnostic	12
7.2.2 – Plan d'actions	15
7.3 – Volet Commerces	23
7.3.1 – Diagnostic	23
7.3.2 – Plan d'actions	25
7.4 – Volet Aménagement Urbain et Mobilité	33
7.4.1 – Diagnostic	33
7.5 – Volet Patrimoine.....	40
7.5.1 – Diagnostic	40
Article 8 : Effets juridiques de l'ORT	45
8.1 - Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien	45
8.2 - Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie	45
8.3 - Droit de Préemption Urbain renforcé et droit de préemption commercial	45
Article 9 : Traitement des litiges	45
Annexes :	45
Annexe 1 – Signataires	46
Annexe 2 – L'habitat dans le centre-ville de Saint-Amand-Montrond – Étude DDT	47
Annexe 3 – Secteurs d'intervention.....	48
Annexe 4 –Fiche de poste prévisionnelle Chargé de l'Habitat	49

Annexe 5 – OPAH Berry Saint-Amandois / fonctionnement de l'accueil	50
Annexe 6 – Rénovation dans l'ancien : le dispositif Denormandie	51
Annexe 7 – Périmètre Monuments historiques.....	53
Annexe 8 – Étude Commerce de la CCI.....	54
Annexe 9 – Étude Mobilité de l'Association TGV et Mobilité Ferroviaire Grand Centre – Auvergne	55
Annexe 10 – Plan Ilot des Carmes.....	56

ENTRE

La Communauté de Communes Cœur de France représentée par son Président, Monsieur Daniel BÔNE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire du ... ,

La Ville de Saint-Amand-Montrond représentée par son Maire, Monsieur Emmanuel RIOTTE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal du ... ,

ci-après « **les Collectivités bénéficiaires** » ;

d'une part,

ET

L'État représenté par Monsieur le Préfet du Cher ou son représentant,

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par son Directeur ou son représentant,

Le Conseil Régional Centre-Val de Loire représenté par son Président ou son représentant,

Le Conseil Départemental du Cher représenté par son Président ou son représentant,

Le Pays Berry Saint-Amandois représenté par son Président ou son représentant,

La SAFER représentée par son Directeur ou son représentant,

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), représenté par sa Vice-présidente,

Action Logement représentée par son Directeur ou son représentant,

La Fondation du patrimoine représentée par son Président,

La Banque des Territoires représentée par son Directeur ou son représentant,

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher représentée par son Directeur ou son représentant,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat représentée par son Directeur ou son représentant,

L'Association TGV et Mobilité Ferroviaire Grand Centre Auvergne représentée par son Président ou son représentant,

Le Syndicat Départemental d'Energie du Cher (SDE18) représenté par son Président,

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), représenté par son Directeur,

ci-après « **les Partenaires** » ;

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Références réglementaires

- Article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 ;
- Article L 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Préambule

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant ici sur un projet global de l'intercommunalité et de sa ville-centre. Elle est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale. L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation du centre-ville :

- modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux,
- lutte contre la vacance et l'habitat indigne,
- réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines,
- valorisation du patrimoine bâti...

L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, etc. Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la Communauté de Communes Cœur de France et la Ville de Saint-Amand-Montrond.

Article 2 : Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire les meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'État s'engage à coordonner l'action de ses services afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre de l'opération, à désigner au sein de ses services un référent départemental chargé de coordonner l'instruction et le suivi des projets, à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles ;
- Les collectivités bénéficiaires s'engagent à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'ORT, à ne pas

engager de projet de quelque nature que ce soit qui viendrait en contradiction avec les orientations de l'opération ;

- Les partenaires s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les Collectivités bénéficiaires, à mobiliser les ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans le champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées ;
- Le Conseil Régional Centre-Val de Loire s'associe à l'État au titre de la présente convention. Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants ;
- Le Conseil Départemental du Cher s'associe à l'État au titre de la présente convention. Le Département s'engage à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissements disponibles ;
- L'Établissement Public Foncier s'associe à l'État au titre de la présente convention. Il s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissements disponibles ;
- Action Logement s'associe à l'État au titre de la présente convention. Action Logement s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissements disponibles ;
- La Banque des Territoires s'associe à l'État au titre de la présente convention. Elle s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissements disponibles.

Article 3 : Pilotage, animation et évaluation de l'ORT

3.1 - Pilotage

La gouvernance de l'ORT est tenue par les Collectivités bénéficiaires.

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité local de l'ORT composé :

- du Président de la Communauté de Communes Cœur de France ;
- du Maire de la Ville de Saint-Amand-Montrond ;
- du Préfet du Cher ou son représentant ;
- des services de l'État.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux pourront être conviés aux réunions du comité de pilotage pour les projets qui les concernent.

Le comité local valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenant. Il se réunit de façon formelle a minima une fois par an.

3.2 - Animation

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet transversale entre la Communauté de Communes Cœur de France et la Ville de Saint-Amand-Montrond. Cette direction de projet comprend :

- ✓ Le DGS de la Communauté de Communes Cœur de France (CDC) ;
- ✓ Le DGS de la Ville de Saint-Amand-Montrond ;
- ✓ L'Assistant DGS / Chargée du pilotage ;
- ✓ Le Responsable et / ou l'Adjointe du service urbanisme de la Ville ;
- ✓ Le Chargé de mission « Habitat » de la CDC ;
- ✓ Des agents de l'équipe Développement Économique.

La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

La direction de projet se réunira dès que nécessaire afin d'aborder l'avancée ou l'émergence d'actions relevant de l'ORT. La direction de projet ORT pourra solliciter des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services de l'État, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

3.3 - Évaluation

Conformément à l'article L 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- ✓ un bilan annuel,
- ✓ et une évaluation tous les 5 ans,

des actions entreprises dans le cadre de l'ORT et de leurs incidences financières seront présentées aux Conseil Municipal et Conseil Communautaire des Collectivités bénéficiaires.

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa signature par les parties. Elle pourra être prorogée avec l'accord des parties.

Article 5 : Évolution de la convention

La présente convention pourra être enrichie dans le temps par voie d'avenants.

À tout moment, les Collectivités bénéficiaires pourront proposer au comité local la modification des secteurs d'intervention, la modification d'une action ou l'ajout d'une action supplémentaire, permettant ainsi une gestion évolutive du dispositif et du plan d'action. Après analyse de la proposition, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre de l'opération, les partenaires financeurs concernés et les Collectivités bénéficiaires s'engageront réciproquement par la signature d'un avenant à la présente convention.

Article 6 : Périmètre d'intervention

(Cf. annexe Secteurs d'intervention)

Le centre-ville de Saint-Amand-Montrond constitue le périmètre principal de cette ORT, l'objectif étant de mener « une action coup de poing » afin de concentrer notre action à la rénovation du patrimoine ancien, l'attractivité du territoire et à la redynamisation du cœur névralgique des activités commerciales et artisanales.

Article 7 : Diagnostic et enjeux de l'ORT

7.1 - Présentation du territoire

7.1.1 - Présentation générale

Capitale du Boischaut, au Sud du département du Cher, la Commune de Saint-Amand-Montrond (environ 10 000 habitants), chef lieu d'arrondissement, est la Commune centre de la Communauté de Communes Cœur de France, en termes de population.

A équidistance entre Bourges et Montluçon, Saint-Amand-Montrond a une position centrale. Elle est située à proximité de l'autoroute A71 qui traverse le centre de la France du nord au sud, depuis Orléans jusqu'à Clermont-Ferrand. L'A71 rejoint la Route Centre Europe Atlantique (RCEA), axe européen majeur, en moins de 40 minutes. La sortie d'autoroute A71 « Saint-Amand-Montrond », basée sur la Commune d'Orval (continuité urbaine de Saint-Amand-Montrond), constitue un réel atout pour la Commune.

Le réseau routier converge vers la polarité de Saint-Amand-Montrond, qui est un carrefour entre la RD2144 (axe Bourges - Montluçon) et la RD925 (axe Nevers - Châteauroux).

La gare de Saint-Amand-Montrond-Orval permet de relier le territoire à Bourges, Montluçon et Paris.

Le Pôle d'excellence Rural (PER) rassemble les acteurs artisans et industriels de Saint-Amand-Montrond dont l'objectif est de les mettre en réseau et d'améliorer leur efficacité et leur notoriété. On retrouve notamment la joaillerie, la maroquinerie, la tonnellerie, la feronnerie d'art, la taille de pierre, la haute couture, l'ébénisterie et l'imprimerie.

Ainsi, Saint-Amand-Montrond est la troisième ville de création de bijoux en France, après Lyon et Paris.

Saint-Amand-Montrond est également richement doté en équipements de proximité et possède également un grand nombre de structures publiques ou privées rayonnant sur les intercommunalités voisines : collèges et lycées, centre aquatique, centres commerciaux, hôpital... Ces équipements génèrent de nombreux déplacements autres que les flux domicile-travail. Cela est pris en compte dans le cadre de l'aménagement du territoire et notamment en matière de besoins en stationnements.

Les équipements sportifs et culturels de la Ville sont ceux d'une ville de 25 000 habitants mais sont aujourd'hui vieillissants.

La Commune de Saint-Amand-Montrond capitalise 74% des emplois de la Communauté de Communes Cœur de France. La Commune possède un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs habitant sur sa Commune. On observe que la vitalité du territoire est directement fonction du climat économique Saint-Amandois.

L'attractivité de ce pôle d'emplois dépasse les limites de la Communauté de Communes.

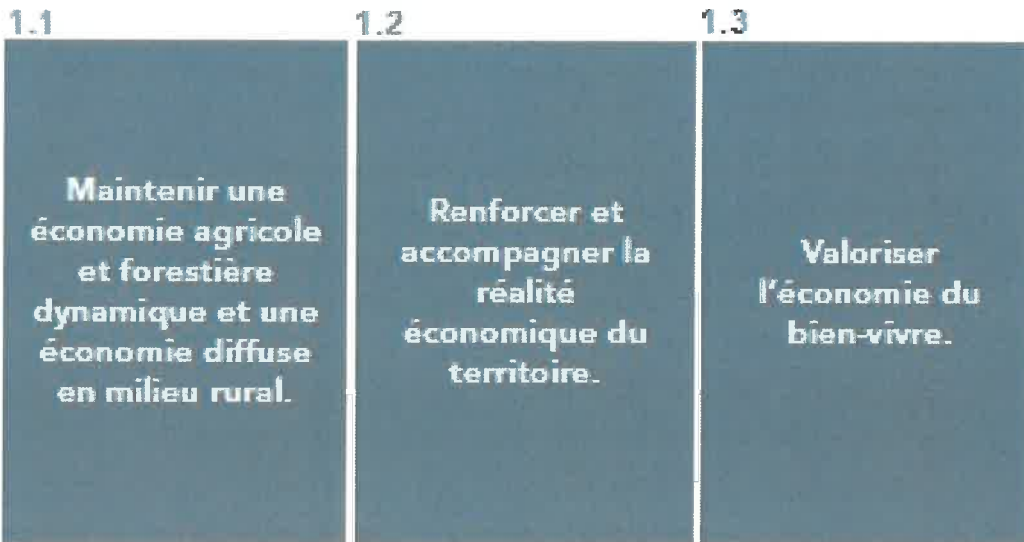
Les services publics portés par Saint-Amand-Montrond ainsi que l'offre commerciale desservent un bassin de population d'environ 20 000 habitants.

7.1.2 - Les axes du PLUi-H

Afin de conforter son rôle de pôle, plusieurs démarches ont été engagées, notamment l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les grands objectifs à atteindre pour l'intercommunalité, pour les 10 prochaines années.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.



Notamment :

1.2 / Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

« Le pôle Saint-Amand-Montrond – Orval conforte sa position de premier pôle commercial du Sud Cher.

L'offre commerciale et de services en Cœur de France s'organise en appui :

- du centre-ville historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond. Le maintien d'une offre commerciale attractive et diversifiée, la résorption de la vacance commerciale prennent appui sur les propres atouts du centre ancien : diversité de l'offre de commerces et de services, valorisation du patrimoine architectural et urbain, capacité d'attractivité touristique et de loisirs, offre Café Hôtel Restaurant (CHR)... ».

1.3 / Valoriser l'économie du bien-vivre

Capitaliser sur une offre médicale complète et de qualité organisée sur le Pôle urbain pour répondre aux besoins et aux attentes de santé en milieu rural, pour développer une économie du bien-vivre et du bien-être.

Cœur de France confirme sa vocation et sa fonction de Pôle de Santé dont le rayonnement et l'attractivité dépassent les simples limites de l'intercommunalité. A travers son projet de territoire, Cœur de France s'engage à :

- ✓ Poursuivre sa stratégie en matière de santé pour répondre aux besoins en développement et en restructuration du Centre Hospitalier de Saint-Amand-Montrond, proposer une offre médicale et un accueil de qualité et facilité (médecine générale, maternité, gériatrie, Alzheimer...);
- ✓ Consolider les partenariats engagés avec les établissements de santé privés et publics (clinique, laboratoire d'analyses...);

- ✓ Assurer l'attractivité Cœur de France en direction des professionnels de la santé en proposant une offre structurée sur le Pôle urbain (maison de la Santé de SAM, cabinet médical d'Orval...).
- ✓ Renforcer le niveau et l'offre de services à la personne pour accompagner la présence d'une économie et d'équipements du bien-vivre et de la santé.
- ✓ Accompagner la mise en place d'une stratégie senior (maintien et accueil) sur le territoire en proposant un cadre et un environnement de vie sécurisant et adapté, en particulier par :
 - * *une offre de santé, de technologie de l'innovation et de la communication, de sécurité, de services à la personne,*
 - * *un maintien d'une offre commerciale et d'équipements attractifs, d'une offre en transport collectif sur le pôle urbain,*
 - * *une offre en logements adaptés pour les séniors dépendants et non dépendants (développement d'une offre neuve spécifique et adaptation du parc de logements existants...),*
 - * *une offre en loisirs et en récréation adaptée au public sénior (vie associative, tiers-lieux, équipements, activités et lieux intergénérationnels...) »*

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.1

Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

2.2

Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire.

2.3

Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.

Notamment :

2.1/ Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie

« Saint-Amand-Montrond et Orval forment le Pôle urbain qui organise le territoire et contribue à la lisibilité, à la réalité et à l'attractivité de Cœur de France.

Le développement de l'offre résidentielle, de l'offre de services et d'équipements est porté par le Pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval. Il s'agit de consolider le rayonnement et l'attractivité de Cœur de France et de contribuer au maintien de l'équilibre interne du territoire :

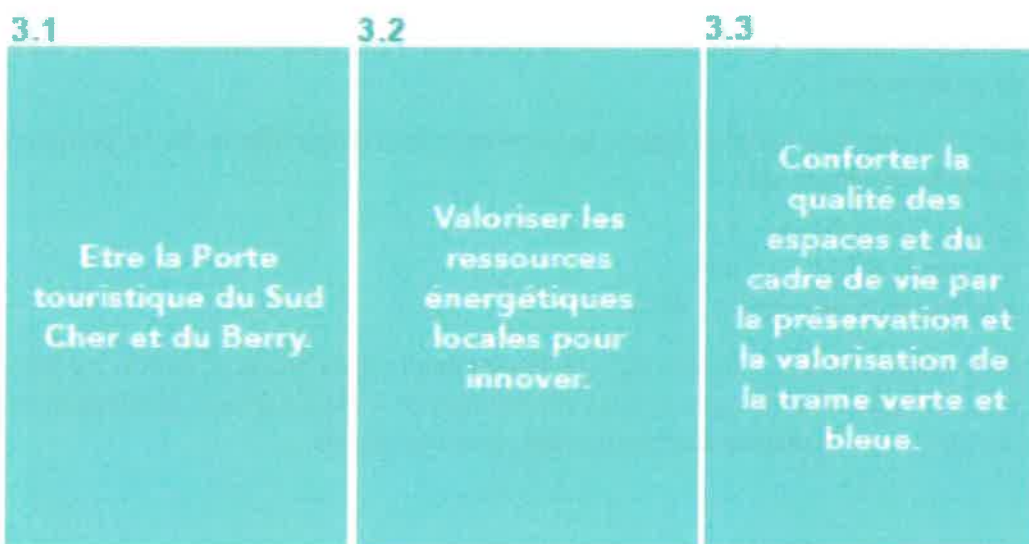
- ✓ plus grande proximité entre emplois, habitat, commerces et services,
- ✓ maîtrise des besoins en déplacements, réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- ✓ intégration sociale des habitants. »

« Les qualités bâties et architecturales du Pôle urbain et des villages sont renforcées par :

- ✓ l'adaptation des bâtis anciens, des constructions énergivores et des bâtis vacants pour satisfaire aux besoins en logements, répondre aux nouveaux modes d'habiter, aux besoins de confort et de maîtrise de l'énergie.
- ✓ la réhabilitation patrimoniale dans les villages et les bourgs, dans le centre-ville ancien de Saint-Amand-Montrond et d'Orval est encouragée dans le respect des sites et des paysages bâtis, de la qualité des paysages, de l'esprit et de l'histoire des lieux, de l'environnement bâti, de l'architecture rurale et agricole traditionnelle... »

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.



Notamment :

3.3 / Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue

« Le projet de territoire contribue à un enrichissement de la biodiversité dans toutes les Communes par :

L'insertion des connexions écologiques au sein des tissus urbains du Pôle urbain Saint-Amand-Montrond – Orval, par une valorisation des traversées urbaines de la Marmande, du Cher et du Canal de Berry sur le plan paysager et environnemental. »

7.2 – Volet Habitat

7.2.1 – Diagnostic

En août 2020, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a réalisé un diagnostic complet de l’habitat sur le centre-ville de Saint-Amand-Montrond, permettant de disposer d’un état des lieux précis de l’état du parc de logements et de la population résidant dans le périmètre de l’ORT (voir annexe « L’habitat dans le centre-ville de Saint-Amand-Montrond »).

Le périmètre défini dans l’étude intègre le centre-ville ainsi que la partie Ouest de la périphérie du centre-ville.

Portrait démographique :

Répartition de la population par quartier et par tranche d’âges :

Sur les 9830 habitants décomptés sur la Ville de Saint-Amand-Montrond, seulement 18% de la population réside en centre-ville, soit 1740 habitants auxquels il convient de rajouter les habitants résidant en périphérie du centre-ville à savoir 2494 âmes, soit 25% de la population. Au global, 43% de la population réside en centre-ville ou en périphérie du centre-ville.

Plus de 40% des habitants du centre-ville et de sa périphérie se situent sur les tranches d’âge 60-74 ans et 75 ans et plus.

60% des 0-29 ans résident en dehors de ce périmètre : quartier du Vernet et reste de la Commune. Ce chiffre démontre que le centre-ville et sa périphérie est un secteur délaissé par les jeunes. Cette analyse se confirme pour la population des 30-44 ans qui vivent à 55% en dehors de ce périmètre.

Concernant les tranches les plus âgées, le périmètre du centre-ville et de sa périphérie est représenté de la façon suivante :

- tranche de 45-59 ans : 41% ;
- tranche de 60-74 ans : 42% ;
- tranche de 75 ans et plus : 49%.

Malgré leur avancée en âge, environ 60% de la population âgée réside en dehors du périmètre et sont donc éloignés des services publics et commerces. Cela s’explique principalement par un parc de logements inadaptés aux besoins des personnes âgées.

Principaux ménages représentés :

D’après les derniers chiffres de l’INSEE 2017, la population Saint-Amandoise présente les caractéristiques suivantes :

- 48% de ménages composés d’une personne ;
- 28% de couples sans enfant et 14% de couples avec enfants ;
- 8% de familles monoparentales.

Un foyer sur Saint-Amand-Montrond étant composé en moyenne de 2 personnes, les besoins en logement seront plutôt concentrés sur des types T1 à T3.

Portrait économie et emploi établi sur les personnes âgées de 15 à 64 ans :

- 72% d'actifs : 15% de chômeurs et 57% actifs en emploi ;
- 28% d'inactifs : 9% de retraités, 9% d'élèves – étudiants – stagiaires non rémunérés et 10% d'autres inactifs.

Les catégories socioprofessionnelles (CSP) d'employés et ouvriers représentent 68% de la population active en emploi. Les ménages relevant de ces CSP disposent de revenus faibles et sont donc dans l'attente d'un loyer modéré avec peu de charges, notamment en matière de consommation énergétique.

Logements vacants :

La Ville de Saint-Amand-Montrond compte 6845 logements dont 1246 logements vacants, soit 18% de logements vacants.

Près de 65% des logements vacants se situent sur le périmètre de l'ORT, démontrant ainsi l'intérêt d'une action forte en matière d'habitat sur ce secteur. La durée de vacance est plus importante sur le périmètre de l'ORT que sur le reste de la Ville :

	Périmètre ORT	Périmètre hors ORT
Nombre total de logements	3388	3457
Nombre de logements vacants	805	441
Pourcentage de logements vacants	23,76%	12,76%
Proportion en % des logements vacants de plus de 2 ans	79,18%	20,82%
Proportion en % des logements vacants de plus de 5 ans	82,18%	17,82%

Le périmètre de l'ORT compte deux fois plus de logements vacants que le reste de la Ville et leur durée de vacance est 4,5 fois plus importante.

Logements sociaux

Répartition du parc social :

	Val de Berry	France Loire	TOTAL
Saint-Amand	497	789	1286 dont 800 en QPV
EPCI	667	1049	1716

À noter : 19 logements locatifs sociaux (LLS) communaux sont situés sur l'EPCI, hors commune de Saint-Amand.
QPV : Quartier Politique de la Ville.

75% des logements sociaux au sein de la Communauté de Communes Cœur de France se situent sur la commune de Saint-Amand-Montrond.

Typologie de logement :

	T1	T2	T3	T4	T5	Nb logmts collectifs	Nb logmts individuels
Saint-Amand	55	251	508	381	91	1031 (dont 734 en QPV)	255 (dont 66 en QPV)
EPCI	61	315	630	564	146	1138	578

Typologie	Composition du logement
T1	1 pièce principale (à la fois chambre et salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T2	2 pièces (1 chambre + 1 salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T3	3 pièces (2 chambres + 1 salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T4	4 pièces (3 chambres + 1 salon/séjour OU 2 chambres + 1 salon + 1 salle à manger) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T5	5 pièces (4 chambres + 1 salon/séjour OU 3 chambres + 1 salon + 1 salle à manger) + 1 cuisine + 1 salle de bains ou + (avec WC séparés ou inclus)

889 logements de types T3 / T4 sur Saint-Amand-Montrond, situés majoritairement dans des habitats collectifs et non en maisons individuelles.

Etat de la vacance :

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	T1	T2	T3	T4	T5
Saint-Amand	125 (dont 77 en QPV)	10,15 %	10	19	44	45	7
EPCI	141	8,57 %	11	20	50	52	8

89% des logements vacants au sein de la Communauté de Communes Cœur de France se situent sur la ville de Saint-Amand-Montrond, justifiant ainsi de concentrer les actions de l'ORT sur cette commune.

Le taux de vacance est de l'ordre de 10% avec une majorité de logements en types T3 / T4 (71% des logements vacants).

Un foyer sur Saint-Amand-Montrond étant composé en moyenne de 2 personnes, l'offre en logements collectifs de types T3 / T4 n'est pas adaptée à la demande. D'après le bailleur social, France Loire, la demande est surtout axée sur des maisons individuelles de type T3 et T3 bis.

Le parc de logements sociaux est vieillissant : 86% des logements du parc social ont été construits avant 1989 dont 23% avant 1970.

La vacance est plus importante en centre-ville s'expliquant essentiellement par la vétusté de certains bâtiments et la configuration des logements. De plus, 93% des logements ont un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) supérieur ou égal à D ce qui induit des dépenses énergétiques importantes.

Une étude plus poussée notamment concernant les logements indécents doit être menée afin de caractériser cette vacance et de mener une réflexion, quant aux actions à engager : rénovation, démolition...

Habitat potentiellement indigne :

9,77% des logements de la commune sont considérés comme potentiellement indignes soit 669 logements sur 6845 logements, dont 13% d'entre eux se situent dans le périmètre de l'ORT.

Le diagnostic réalisé par le Pays Berry Saint-Amandois, dans le cadre de son projet d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

- a recensé « 5 000 logements vacants sur son territoire dont 2 900 depuis au moins 2 ans. L'étude a constaté une augmentation du nombre de logements vacants de 30% entre 2007 et 2015 » ;
- a établi que « 13% des résidences principales privées, situés sur son territoire, sont potentiellement indignes. Cette donnée est expliquée en partie par la date de construction de ces logements puisque 85% de ce parc, jugé insuffisant en termes de confort, a été créé avant la Seconde Guerre Mondiale ».

Nombre de logements en centre-ville demeurent inadaptés, inaccessibles, mal isolés voire dans un état très dégradé. La détérioration des logements et leur inadaptation aux besoins des familles, aînés ou personnes handicapées, expliquent notamment le constat de baisse d'attractivité du centre-ville, de déprise foncière voire de paupérisation de la population installée sur ce secteur. Par voie de conséquence, la baisse de population en centre-ville ne favorise pas la dynamique commerciale.

Ces constats de patrimoine dégradé, énergivore et inadapté démontrent qu'il est indispensable d'accompagner les propriétaires privés afin qu'ils soient en mesure d'engager des travaux de rénovation de leur bâti ancien.

A noter que l'offre en matière de terrains constructibles en centre-ville demeure faible. Or, une demande croissante de terrains constructibles, à proximité du centre-ville, de dimension moyenne (500 à 600 m² maximum), offrant la possibilité de construire la maison de son choix assorti d'un jardinet, a été constatée.

7.2.2 – Plan d'actions

Etat des lieux des dispositifs existants:

PLUi-H élaboré par la Communauté de Communes Cœur de France

« Renforcer le cadre de vie rural attractif prenant appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante » est un des axes du PLUi-H, élaboré par la Communauté de Communes Cœur de France. Pour cela, un objectif d'attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire a été fixé et s'inscrit dans le cadre de la recherche d'une mixité sociale et générationnelle. Cette politique de renouvellement de l'offre résidentielle devra d'une part, respecter au mieux l'objectif de réduction des consommations d'espaces (naturels ou agricoles) et d'autre part, permettre de renforcer les qualités énergétiques et environnementales du bâti tout en préservant les qualités architecturales et paysagères du territoire.

De nombreux dispositifs d'aides existent en matière de rénovation de l'habitat :

- ✓ La valorisation de Certificats d'Economie d'Energie (auprès des partenaires de l'Etat) en vue d'aider financièrement les ménages dans la réalisation de travaux d'isolation thermique et/ou d'installation d'équipements, visant à améliorer la performance énergétique des logements ;
- ✓ « Ma Prime Rénov' » : aides versées par l'ANAH afin de lutter contre la précarité énergétique et de favoriser l'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées ;
- ✓ Aides aux collectivités dans le cadre du Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST) en matière de travaux de performance énergétique, sous réserve d'avoir un gain énergétique de 100kwh/m²/an ;

- ✓ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée par le Pays Berry Saint-Amandois, depuis le 1^{er} juin 2020, visant à subventionner les travaux permettant la rénovation des logements ;
- ✓ Politique d'aides de la Ville de Saint-Amand-Montrond, permettant la préservation du patrimoine bâti, concernant la rénovation des toitures et façades ;
- ✓ Pratique d'un droit de préemption urbain, sous réserve d'un projet d'intérêt général, sur des ventes, en zones urbanisées ou à urbaniser, en vue de réhabiliter des habitations non occupées.

Cependant, face à la multiplicité des aides, il est très difficile pour les particuliers de s'y retrouver et de savoir vers quels organismes s'orienter et pourtant, l'obtention de financements leur est bien souvent nécessaire pour être en capacité d'engager des travaux de rénovation.

Action Logement, réforme de l'organisation et objectifs

Deux ans après la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, **Action Logement** est devenu un acteur incontournable dans le domaine de la politique de l'habitat au service des entreprises et des salariés.

La convention quinquennale représentant au total plus de **15 milliards d'euros** de fonds issus de la PEEC sur les années 2018- 2022 permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France.

En complément des engagements de la convention quinquennale et pour renforcer les moyens affectés à sa production, Action Logement a signé avec l'Etat le 25 avril 2019, une convention visant à mettre en œuvre un plan d'investissement volontaire de **9 milliards d'euros**.

Action Logement s'engage ainsi à :

- ✓ Financer des aides directes et services aux ménages, pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement : l'attribution de logement, l'avance de caution LOCA-PASS®, la garantie de loyer VISALE, le Prêt Accession, le Prêt Travaux, la subvention MOBILI-JEUNE pour les alternants, l'aide MOBILI-PASS pour les salariés en mobilités géographique et les aides pour les salariés en difficulté ;
- ✓ Financer les organismes de logement social et intermédiaire pour soutenir la production de logement ;
- ✓ Cofinancer les politiques nationales ;
- ✓ Pour les ménages modestes échéance maximum 2022 :
 - Une subvention jusque 20 000 € pour les propriétaires d'un logement dans le parc privé pour financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements (Zone B2 et C) ;
 - Une subvention de 1 000 € pour faciliter le déménagement des salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail actuel ou futur ;
 - Une subvention jusque 5 000 € aux occupants d'un logement du parc privé pour financer l'adaptation au vieillissement et à la dépendance pour permettre le maintien à domicile des salariés retraités du parc privé.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

Action Logement Services accompagnera le territoire Saint-Amandois dans le cadre de la convention quinquennale, dans la limite de la réglementation en vigueur



FICHE PROJET - Observatoire de l'Habitat

Porteur du projet : Communauté de Communes Cœur de France

Enjeux :

- *Encourager la rénovation du bâti ancien,*
- *Améliorer l'attractivité du territoire.*

Contenu :

Grâce au recrutement d'un Chargé de projet Habitat (1 ETP) au sein de la Communauté de Communes, un observatoire de l'Habitat sera réalisé (diagnostic + suivi des évolutions). Intervenant à l'échelle de la Communauté de Communes et notamment sur le périmètre de l'ORT, le Chargé de projet Habitat aura notamment pour missions :

- *De définir la politique communautaire en matière d'habitat dans le cadre du PLUi-H ;*
- *De mener une démarche de valorisation des logements vacants : création de fiches « accession » concernant une sélection de logements vacants depuis plus de 5 ans à destination des futurs acquéreurs, agents immobiliers, notaires..., comprenant un descriptif du logement, une proposition graphique d'aménagement, une estimation des travaux (prix de rénovation au m2) ainsi qu'un état des aides envisageables. (voir annexe fiche de poste prévisionnelle Chargé de l'Habitat).*
- *De gérer et suivre les dossiers relatifs aux aides en matière de rénovation de toitures, façades et volets.*

Ce Chargé de l'Habitat travaillera en lien avec le Guichet unique d'information habitat du Pays Berry Saint-Amandois (PBSA). Ce Guichet unique du PBSA demeurera l'unique point de contact pour les usagers. Le Pays a établi un schéma permettant de formaliser la prise en charge des demandes en matière d'habitat (annexe « OPAH Berry Saint-Amandois / fonctionnement de l'accueil).

Le Chargé de l'Habitat devra engager une démarche « prospective » et aller à la rencontre des citoyens sur l'ensemble du territoire de Cœur de France afin de les orienter vers le Guichet unique d'information habitat. Afin de réussir au mieux ces missions sur le territoire, il devra créer un réseau d'acteurs notamment avec les professionnels de l'immobilier.

La SAFER pourra également être partenaire dans le cadre de la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat disposant de connaissances utiles à cette étude : connaissance des bases de données sur l'habitat, le foncier et le morcellement du foncier....

Financements prévisionnels :

Coût annuel brut chargé du Chargé de projet d'environ 40 000 € pris en charge à 50% par la Ville de Saint-Amand-Montrond et 50% par la Communauté de Communes Cœur de France.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Communauté de Communes Cœur de France incluant le périmètre de l'ORT sur la Ville de Saint-Amand-Montrond (voir annexe « Secteurs d'intervention »)

Calendrier de mise en œuvre :

Démarche de recrutement engagée dès 2021 pour un recrutement à l'été 2021 (approbation du PLUi-H).

Partenaires :

État,

Région Centre-Val de Loire,

Ville de Saint-Amand-Montrond,

Pays Berry Saint-Amandois (OPAH),

L'ANAH,

Action Logement,

La SAFER,

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

FICHE PROJET - Expérimentation de « la Maison à 1€ »

Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond

Enjeux :

- Encourager la rénovation du bâti ancien,
- Améliorer l'attractivité du territoire et encourager les nouvelles installations.

Contenu :

Effet juridique de la conclusion d'une ORT, le dispositif de défiscalisation Denormandie s'appliquera de fait à la Commune signataire. Il encourage les investissements, sur la Ville de Saint-Amand-Montrond, dans le patrimoine bâti ancien offrant ainsi aux propriétaires le bénéfice d'une réduction d'impôt suite aux travaux engagés dans le bien et en fonction de la durée de mise en location du bien (voir annexe « Dispositif Denormandie »).

Afin d'encourager cette démarche, la Ville va lancer une expérimentation du dispositif de « Maison à 1 € ». Un bien immobilier appartenant à la Ville, situé 16 rue d'Afrique, sera vendu à l'euro symbolique sous réserve pour l'acquéreur retenu de respecter un cahier des charges de travaux permettant la rénovation du bien. Un cahier des charges sera rédigé, en concertation notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France (bien situé dans le périmètre des monuments historiques (voir annexe) et une sélection sera opérée suite à un appel à candidatures.

Afin d'aider les futurs acquéreurs à se projeter dans leur plan de financement, la collectivité annexera au cahier des charges, une fiche, qui en fonction d'un revenu fiscal pris en exemple, récapitulera les aides et subventions possibles face à un coût total estimé du bien (achat + coût des travaux a minima). Cette annexe viendra confirmer l'éligibilité de tout type de ménages quels que soient leurs revenus.

Un groupe de sélection composé de représentants de la collectivité et de partenaires concernés (ex : Action Logement, Fondation du Patrimoine...), sera créé afin de retenir le projet répondant au mieux au cahier des charges.

Un bilan de ce projet sera réalisé afin de décider ou non de son renouvellement, via la mise en vente d'un autre bien communal (inscrit au foncier de la Ville ou faisant suite à une nouvelle acquisition). La procédure d'évaluation devra être définie en amont.

Cette expérimentation, si elle s'avère être une réussite, sera amenée à être pérennisée. Pour ce faire, une étude sur l'identification de biens potentiels devra être effectuée.

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Ville du salaire brut chargé du Chargé de projet Habitat, pour le temps passé sur cette action.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Périmètre de l'ORT – rue d'Afrique

Calendrier de mise en œuvre :

2021 : Élaboration du cahier des charges des travaux

Début 2022 : Lancement de l'appel à candidature

Partenaires :

État,

Région Centre-Val de Loire,

Banque des Territoires,

Pays Berry Saint-Amandois (OPAH),

L'ANAH,

Action Logement,

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF),

La Fondation du Patrimoine.

FICHE PROJET -
Aide à la rénovation des toitures, façades et volets

Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond

Enjeux :

- Encourager la rénovation du bâti ancien,
- Améliorer l'attractivité du territoire.

Contenu :

La Ville verse des **aides aux particuliers destinées à la rénovation des toitures et façades** afin de préserver les qualités esthétiques du patrimoine :

- aide plafonnée à 25% du montant des fournitures + main d'œuvre et dans la limite de 3500 € pour la réfection d'une toiture sous réserve d'apposer des petites tuiles ou de l'ardoise ;
- aide plafonnée à 25% du montant des travaux (fournitures + main d'œuvre) et dans la limite de 2500 € pour la réfection d'une façade (travaux de piochement et d'enduit).

Afin d'inciter davantage les propriétaires, la Ville souhaite augmenter le plafond d'aide permettant ainsi de compenser le surcoût lié aux matériaux imposés : 7000 € pour une toiture et 5000 € pour une façade dans la limite de 30% des frais réellement payés (fournitures et travaux hors main d'œuvre), sous réserve des crédits disponibles.

Un périmètre d'octroi (choix de rues) sera déterminé par période de 2 à 3 ans au sein de la zone Urbaine Centre Ancien.

Si le projet des propriétaires est validé par les Bâtiments de France, la Fondation du patrimoine peut participer au financement à hauteur de 2% minimum des travaux de rénovation extérieur, permettant la préservation des qualités patrimoniales du bien d'un particulier. Sur les travaux de toitures et façades, si l'aide communale permet de porter l'aide globale (aide communale + fondation du patrimoine) à 20% du coût du projet, le propriétaire bénéficie d'une défiscalisation à hauteur de 100% au lieu de 50%.

Afin d'aller plus loin dans les aides favorisant la rénovation du bâti ancien, la Ville de Saint-Amand-Montrond a décidé de soutenir les propriétaires et locataires dans l'embellissement de leurs façades, en rajoutant une **enveloppe financière qui soutiendra la rénovation de leurs volets**. Le choix des couleurs (numéros de RAL) se fera au sein des palettes de colorations retenues par l'Architecte des Bâtiments de France en conformité avec les règles d'urbanisme.

Les conditions d'octroi de cette aide seront définies par un groupe de travail dédié composé de représentants de la collectivité et des acteurs concernés (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du patrimoine...).

Un bilan des aides allouées sera effectué au terme de chaque année échue.

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Ville pour un coût annuel estimé à 40 000 €.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Cette aide sera assise sur la zone Urbaine Centre Ancien (UCA). Un périmètre d'octroi (choix de rues) sera déterminé par période de 2 à 3 ans au sein de la zone Urbaine Centre Ancien (UCA – voir annexe « Secteurs d'intervention »).

Calendrier de mise en œuvre :

Mise en œuvre à compter de 2021 pour la durée de la mandature.

Partenaires :

*Pays Berry Saint-Amandois ;
L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
La Fondation du patrimoine ;
L'ANAH.*

7.3 – Volet Commerces

7.3.1 – Diagnostic

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Cher a mené, en septembre 2019 sur la base de données 2018, une enquête sur l'offre commerciale et les potentialités commerciales à Saint-Amand-Montrond (*cf. annexe*). Un portrait du commerce de la Communauté de Communes Cœur de France a été réalisé et fait ressortir les constats suivants :

- ✓ L'appareil commercial Saint-Amandois exerce une forte attractivité sur les ménages résidents, pour l'ensemble des produits alimentaires ;
- ✓ Les évasions d'achats concernent principalement le domaine non-alimentaire ;
- ✓ L'évolution des habitudes d'achat sur place est plutôt favorable entre 2014 et 2018 : le chiffre d'affaire global des commerces locaux présente une tendance positive, tous produits commercialisables confondus.

L'enquête conforte l'attractivité commerciale de la Ville de Saint-Amand-Montrond : sur 1596 actes d'achats mesurés vers la Communauté de Communes, en provenance de tous les ménages enquêtés de la Région, l'essentiel se concentre sur la Commune avec 1467 actes d'achats (92%). La Commune capte la quasi-totalité de l'activité commerciale sur la Communauté de Communes – la commune d'Orval étant la seconde en la matière avec 99 actes d'achats (6%). La Commune d'Orval, par le nombre d'actes d'achats, révèle la présence attractive d'une offre en bricolage, jardinage, animalerie et boulangerie. D'autres achats y sont pratiqués mais de manière bien moins représentative.

La couverture des besoins :

Un travail approfondi sur 29 familles de produits a été réalisé en vue d'identifier les catégories de produits générant des évasions d'achats significatives et, en fonction de l'offre locale installée, d'entrevoir des pistes d'actions correctives susceptibles de conforter l'attractivité globale du pôle commercial Saint-Amandois.

Sur l'ensemble des points de vente, deux faiblesses principales de l'offre commerciale saint-amandoise ont été soulevées concernant :

- ✓ Les articles et matériels de sport, y compris les vêtements et chaussures ;
- ✓ L'informatique, les accessoires, consoles et jeux vidéos.

Pour ces produits, aucune autre Commune de Cœur de France n'est ressortie, l'offre locale semblant se limiter exclusivement à Saint-Amand-Montrond, tout en laissant supposer une faiblesse sur la gamme proposée à la clientèle locale ou provenant des zones environnantes.

En synthèse, les conclusions de l'étude menée par la CCI du Cher sont les suivantes :

- ✓ L'offre alimentaire couvre bien les besoins de la ville et du secteur proche Meillant / Charenton / Saulzais. La position de la Ville de Saint-Amand-Montrond pourrait être consolidée par l'arrivée de spécialistes capables de faciliter une diversification en centre-ville.

Cette offre alimentaire est appuyée les mercredis et les samedis matins par le marché, véritable centre d'attraction et d'animation recherché et dont la renommée tient à la qualité de ses nombreux producteurs locaux.

- ✓ Une évvasion vers le commerce en ligne à laquelle la Ville résiste moins bien dans certains domaines :
 - Articles de sport : une offre locale spécialisée demanderait à être développer.

- Equipement de la personne (habillement) : une emprise moyenne sur le secteur environnant malgré un champ d'initiatives assez ouvert pour développer l'attractivité et reconquérir des parts de marché sur les pôles urbains concurrents et la vente à distance.
- Produits TV, photo, vidéo, informatique : un complément d'offre serait bienvenu pour fixer la clientèle trop facilement tentée par l'évasion vers d'autres pôles commerciaux ou la vente à distance.
- ✓ Les commerces de l'optique-acoustique, du jouet, de la parfumerie-produits de beauté sont bien installés mais doivent, pour certains, se questionner sur le service attendu par les clients des secteurs plus distants, en vue de conforter leur emprise qui pourrait, à terme être remise en cause.

Les habitants de Saint-Amand / Orval ont une demande globale (chiffres 2018) de 63 millions d'euros qui se répartit comme suit : 34 millions d'euros pour l'alimentaire et 29 millions d'euros en non-alimentaire. Le chiffre d'affaire capté par les commerces des deux Communes est largement supérieur à cette demande locale. Aussi, on peut considérer globalement que l'offre commerciale couvre les besoins, même si une partie des achats des ménages de ce secteur est dirigé vers l'extérieur (évasion), elle est compensée par des achats en provenance d'autres secteurs environnants.

Les locaux vacants :

Sur la Ville de Saint-Amand-Montrond, 316 locaux commerciaux sont actuellement exploités. L'essentiel de l'offre commerciale est concentré en centre-ville. Les rues les plus commerçantes sont les suivantes :

- Rue Henri Barbusse (51) ;
- Rue Nationale (27) ;
- Avenue du Général de Gaulle (25) ;
- Rue Porte Mutin (22) ;
- Avenue Jean Jaurès (22) ;
- Rue Benjamin Constant (14) ;
- Rue du Docteur Coulon (13).

71 locaux commerciaux sont vacants. Ils se situent pour en grande majorité (plus de 80%) en centre-ville :

- Rue Henri Barbusse ;
- Rue Porte Mutin ;
- Avenue Jean Jaurès ;
- Rue Raoul Rochette ;
- Rue du Docteur Coulon ;
- Rue Nationale et rue du Docteur Vallet ;
- Place du Marché.

Un nombre significatif de locaux commerciaux, malgré l'application de la taxe sur les friches commerciales, demeurent vacants pour plusieurs raisons :

- ✓ Les porteurs de projets ne trouvent pas de locaux rénovés, adaptés à leurs besoins. Ils lancent leur business avec des fonds limités qu'ils souhaitent plutôt consacrer aux investissements directement liés à l'activité et moins à la rénovation du local.
- ✓ Nombre de locaux commerciaux en centre-ville comprennent une habitation au 1^{er} étage dont l'accès est commun avec le commerce. Les propriétaires souhaitent louer l'ensemble du bâtiment et pas uniquement le local commercial, ce qui n'est pas adapté à la demande et entraîne l'application d'un loyer plus conséquent.

- ✓ Les loyers constituent une charge importante pour les porteurs de projets. Par ailleurs, certains propriétaires déterminent des loyers supérieurs au prix du marché, y compris pour des locaux désuets voire dégradés.
- ✓ Les propriétaires n'ont soit, pas les moyens de financer des travaux de rénovation et de modernisation soit, pas la volonté d'engager des frais sans avoir la certitude de disposer à l'issue d'un locataire.

7.3.2 – Plan d'actions

Les actions envisagées via cette ORT s'inscrivent dans la continuité de l'objectif déterminé dans le cadre du PLUi-H : « appuyer le rayonnement commercial de Cœur de France en définissant les modalités d'une attractivité commerciale structurée et d'une offre de proximité ». Le pôle Saint-Amand / Orval conforte sa position de 1^{er} pôle commercial du Sud du Cher. L'offre commerciale et de services de Cœur de France s'organise en appui du centre-ville historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond. Le maintien d'une offre commerciale attractive et diversifiée ainsi que la résorption de la vacance prennent appui sur les propres atouts du centre ancien : diversité de l'offre de commerces et de services, valorisation du patrimoine architectural urbain et capacité d'attractivité touristique et de loisirs.

Etat des lieux des dispositifs existants:

- **La Communauté de Communes Cœur de France**, en charge de la compétence «Développement Économique» a engagé une **politique en faveur du maintien des activités économiques et du développement commercial** :
 - ✓ Mise en place par l'équipe Développement Économique, d'un service d'accueil et d'accompagnement des commerçants (porteurs de projets et commerces existants).
 - ✓ Mise en place par Cœur de France d'un règlement d'aides aux Très Petites Entreprises (TPE), à l'immobilier d'entreprise et à l'alternance : rénovation, développement et emplois. Les aides attribuées sont susceptibles d'être abondées par la Région lorsqu'elles concernent des projets immobiliers. A noter qu'une majoration des aides accordées par Cœur de France est prévue en cas d'installation en centre-ville.
 - ✓ Organisation régulière de rencontres avec les entreprises du territoire.
 - ✓ Mise en place des chèques cadeaux favorisant la consommation au sein des commerces locaux et limitant ainsi l'évasion commerciale vers les grandes surfaces : environ 100 000 € de chèques sont commercialisés chaque année.
- **La Communauté de Communes Cœur de France** est également à l'initiative de la création de « **La Passerelle** » : **atelier des réussites**, projet de reconversion d'une friche industrielle au cœur du centre-ville (ancienne friche Bussière).

« La Passerelle » sera composée de 5 espaces :

- Un espace de formation composé de plusieurs salles et d'un plateau technique permettant de former au niveau local la main d'œuvre nécessaire au maintien et au développement des entreprises ;
- Un espace dédié aux Compagnons du Devoir et du Tour de France. La présence continue des Compagnons du Devoir sera un point fort de ce site ; des accords se

préparent déjà avec les Lycées, le Foyer des Jeunes Travailleurs, les organismes de formation, ... ;

- Un espace de co-working avec salle de réunion et bureaux indépendants. Deux bureaux « pépinière d'entreprise » seront proposés à la location afin de permettre aux entrepreneurs de démarrer leur activité sans engager de frais d'installation à court terme ;
- Un atelier de recherche et développement type FabLab ;
- Une vitrine des savoir-faire du territoire.

« La Passerelle » sera un lieu au service des entreprises et plus largement de l'activité économique du territoire. Il est imaginé comme un lieu de formation, de rencontres entre les différents publics : entreprises, lycéens, demandeurs d'emploi, citoyens du territoire... En effet, les différents espaces au sein d'un même lieu accueilleront des publics différents intéressés par des animations diverses. Ce lieu sera géré par la SEM Territoria, par le biais d'une convention de partenariat de 3 ans. Il accueillera également le service économique de Cœur de France, pour mieux servir les acteurs économiques du territoire, en un seul lieu.

Les travaux ont été engagés en septembre 2019 en vue d'une ouverture en novembre 2020. Une réflexion est actuellement en cours, en lien avec un architecte, concernant l'aménagement global du site en complément de l'espace de formation créé : 2500 m2 (espace de formation et parking) sur 2,3 hectares.

- Afin de soutenir les commerçants, **la Ville de Saint-Amand-Montrond** a engagé une **politique de gratuité concernant les terrasses** attachées aux commerces (non application d'une redevance d'occupation du domaine public) **et le stationnement** (places de parkings gratuites) afin de favoriser les déplacements en centre-ville.

FICHE PROJET - Soutien aux commerces

Porteur du projet : Communauté de Communes Cœur de France

Enjeux :

- *Soutenir les commerces existants et favoriser les initiatives commerciales ou artisanales*
- *Aider les commerçants installés ou les porteurs de projet à avoir une parfaite connaissance des soutiens financiers pouvant être mobilisés.*

Contenu :

→ *Création par une équipe économique dédiée d'une base de données (guide numérique) regroupant les aides offertes par Cœur de France (aide à l'investissement immobilier et aide à l'installation TPE / PME), la Ville et les autres financeurs (Région, CCI, CMA...).*

Cette base permettra aux commerçants, avec l'aide de cette équipe dédiée, de disposer d'une part, d'une vision exhaustive des aides mobilisables dans le cadre de leur installation, développement et/ou projet d'investissement et d'autre part, d'un accompagnement soutenu dans le cadre de leurs différentes démarches. Un effort de communication important devra être engagé afin de valoriser les aides existantes.

→ *Accompagnement des porteurs de projets par cette équipe dédiée.*

→ *Création d'un répertoire des friches industrielles et commerciales (état général, équipements disponibles...).*

→ *Création d'un poste de Manager du Commerce qui sera chargé de mettre en place les actions de développement du commerce sur l'ensemble du territoire de Cœur de France et qui devra travailler en lien avec les différents acteurs (collectivités, unions des commerçants, propriétaires de locaux commerciaux...).*

L'un des buts principaux de sa démarche, dans le cadre de cette fiche projet, sera d'échanger avec les propriétaires de locaux vacants afin, en fonction des cas, soit de les inciter à baisser leur loyer, soit à rénover leur bien dans le but de pouvoir les louer plus facilement et éviter ainsi la vacance commerciale.

→ *Mise en avant d'un « circuit commerçant » qui valoriserait le commerce dans les rues principales grâce à différentes actions :*

- *Relier le marché du samedi avec les commerces présents dans les rues piétonnes afin de favoriser les flux dans le centre-ville ;*
- *Inciter les commerçants à adapter leurs horaires d'ouverture ;*
- *Inciter les propriétaires de locaux vacants à accepter des baux précaires ;*
- *Disposer des vitrophanies sur les vitrines de locaux non occupés (en relation avec les créateurs d'art qui pourraient valoriser les lieux).*

Un bilan annuel des actions menées par l'équipe économique sera réalisé.

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Communauté de Communes Cœur de France des salaires bruts chargés des agents en place au sein de l'équipe économique et de l'enveloppe d'aides aux entreprises (environ 60 000 €/an).

Coût annuel brut chargé du Manager du Commerce d'environ 37 550 € pris en charge à 50% par la Ville de Saint-Amand-Montrond et 50% par la Communauté de Communes Cœur de France.

Calendrier de mise en œuvre :

A compter de 2021 pour la durée de la mandature.

Partenaires :

L'État,

La Région Centre-Val de Loire,

Le Département du Cher,

Le Pays Berry Saint Amandois,

La Chambre de Commerce et d'Industrie,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat,

La Ville de Saint-Amand-Montrond.

FICHE PROJET - Aide à l'implantation commerciale

Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond

Enjeux :

- Favoriser les initiatives commerciales ou artisanales.

Contenu :

Création par la Ville d'une aide à l'implantation commerciale, en complément du règlement d'aides de Cœur de France, qui s'articulera de la façon suivante :

- ➔ Prise en charge de 50% des loyers mensuels hors charges, plafonnés à 600 €/mois, sur 6 mois maximum dans la 1^{ère} année d'exercice, pour tout commerçant implantant son activité commerciale ou artisanale dans le périmètre déterminé (annexe "secteurs d'intervention").
- ➔ Un règlement d'attribution sera réalisé et déterminera les conditions d'éligibilité, de dépôt et d'instruction des dossiers.

Le Manager du Commerce sera chargé d'accompagner les porteurs de projets.

A minima, des points mensuels seront organisés entre le Manager du Commerce et le Maire Adjoint en charge de l'Economie, de l'Insertion et du Numérique.

Afin d'évaluer la pérennité des installations, des périodes de bilan, entre le Manager du Commerce et les commerçants nouvellement installés, seront mis en place tous les six mois.

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Ville de Saint-Amand-Montrond de l'enveloppe d'aides à l'implantation commerciale estimée à environ 10 000 €/an.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Afin de redynamiser le commerce de centre-ville, le périmètre d'intervention concernera exclusivement les locaux commerciaux situés dans les rues suivantes :

- Rue Henri Barbusse ;
- Rue Porte Mutin ;
- Rue Nationale.

Une deuxième phase pourra étendre le périmètre sur les rues suivantes :

- Rue du Docteur Coulon ;
- Rue Raoul Rochette.

Calendrier de mise en œuvre :

1^{er} semestre 2021 pour la durée de la mandature.

Partenaires :

La Communauté de Communes Cœur de France,
L'État,
Le Département du Cher,
Le Pays Berry Saint-Amandois,
La Banque des Territoires,

*La Chambre de Commerce et d'Industrie,
La Chambre de Métiers et de l'Artisanat.*

FICHE PROJET -**Requalification de l'Ilot de la Place de la République***(fiche projet à retrouver dans le volet 7.4 Aménagement urbain et Mobilité)**Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond*Enjeux :

- *Amélioration de l'attractivité commerciale ;*
- *Requalification des espaces publics en lieux de rencontre et circulation ;*
- *Amélioration du cadre de vie.*

Contenu :

La Ville de Saint-Amand-Montrond a engagé une réflexion concernant la requalification de la Place de la République, au cœur de la zone commerciale du centre-ville (à l'intersection des différentes rues commerçantes). Cette place jugée terne et désuète doit être repensée afin d'améliorer son attractivité et de lui redonner une identité. La réflexion menée relative à la revalorisation de cette place tentera d'intégrer, autant que possible, les rues adjacentes afin de créer une unité de l'espace public de l'hyper centre.

Il s'agit de redonner une identité forte à cette place qui a, de tout temps, été la place névralgique du centre-ville.

Cet ilot doit être reconsidéré dans son approche globale : qualité architecturale, attractivité commerciale, stationnement, végétalisation, mise en valeur des façades, traitement de l'espace urbain.

Ce projet pourra s'articuler en deux phases :

- ***Le fond de place*** (cinéma, salle de réception, éventuels commerces, logements...);

Ce projet pourrait prendre en compte le transfert et la modernisation du Cinéma le Moderne. Ce déplacement permettrait d'agrandir la surface actuelle et ainsi disposer d'une salle de cinéma polyvalente qui pourrait proposer différentes possibilités de conférences et de spectacles en plein cœur de ville.

Le projet pourra également prendre en compte la demande des Saint-Amandois de maintenir une salle de réception en centre-ville (ex Salle de Bal).

- ***La place de la République en tant que lieu de vie*** (végétalisation, animation du kiosque, parking...).

La végétalisation des centres-villes et le travail sur le mobilier urbain participent à l'attractivité d'une place et par voie de conséquence au retour des habitants : ajout de bancs publics, de mobiliers urbains, de lieux de convivialité protégés de la circulation automobile... Aussi, il convient de requalifier la place en veillant à :

- *introduire du végétal, indispensable notamment en périodes de forte chaleur ; la place actuellement à dominante minérale (places de parkings en enrobé) ne permet pas d'offrir une âme à cet espace ;*
- *concilier la déambulation piétonne et la desserte automobile. Il est important de travailler les liaisons depuis cette place, vers les autres quartiers, ce qui légitimerait la diminution des stationnements au profit d'autres emplacements plus périphériques.*
- *et permettre aux habitants de se réappropriier la Place de la République en faisant de celle-ci un véritable lieu de vie et de rencontres.*

Pour cela, il est envisagé la création de parkings enherbés, la plantation d'arbres, l'ajout de points d'eau / fontaine, l'intégration de mobiliers urbains. Un cabinet d'étude devra être mandaté afin d'affiner le projet tant d'un point de vue technique que financier. Par ailleurs, cette place est très fréquentée pendant les Foires d'Orval. Aussi, il conviendra de maintenir cette foire en centre-ville, période d'activité commerciale importante, tout en tenant compte des possibilités techniques (protection des parkings enherbés, définition d'un nouveau plan d'installation des forains...).

La problématique du stationnement représente également un enjeu important pour la place de la République et cette étude devra permettre de répondre aux questions de centralité, de déplacement et de qualité des espaces publics.

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Ville de Saint-Amand-Montrond des coûts liés à la revalorisation de la Place de la République estimés à 750 000 € (coûts pouvant varier en fonction de l'état du réseau).

Les partenaires financiers seront sollicités en vue d'un soutien : État, Région et Département.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Place de la République et les rues adjacentes : rue des Victoires, rue Henri Barbusse et rue Lamarque

Calendrier de mise en œuvre :

Études et groupes de travail : 2021

Le début des travaux sera défini en fonction du montant budgétaire nécessaire.

Partenaires :

Les financeurs : État, Région Centre-Val de Loire dans le cadre du CRST du Pays Berry Saint-Amandois, Département du Cher, la Banque des Territoires,

La SAFER,

L'Architecte des Bâtiments de France,

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

7.4 – Volet Aménagement Urbain et Mobilité

7.4.1 – Diagnostic

Espaces publics

La Ville de Saint-Amand-Montrond a engagé une démarche de rénovation de l'Ilot des Carmes, cœur historique du centre-ville, se traduisant par des travaux d'aménagement des espaces publics :

- ✓ La reconfiguration de la rue Jean Valette en la création d'une zone de rencontre limitée à 20 km/h afin de concilier la déambulation piétonne et la desserte automobile, tout en respectant les règles d'accessibilité ;
- ✓ La requalification du parvis de l'Hôtel de ville ;
- ✓ La requalification du Cours Manuel dont les travaux sont prévus en 2021.

Ces principaux aménagements des espaces publics permettent de répondre à 3 objectifs :

- ✓ Améliorer la circulation douce ;
- ✓ Favoriser l'accessibilité des services ;
- ✓ Faciliter l'accès aux commerces de la Place du Marché et de la Rue Porte Mutin.

Par ailleurs, divers projets de rénovation ont été réalisés et participent à l'amélioration de l'attractivité du centre-ville :

- ✓ Aménagement du parking Jean Valette ;
- ✓ Rénovation de l'église paroissiale ;
- ✓ Remplacement des mobiliers urbains (mobiliers modernes) ;
- ✓ Modernisation de la signalétique...

La Ville de St Amand souhaite accentuer la valorisation de son Patrimoine ancien, riche et varié, présent en Cœur de Ville, en requalifiant de nombreux espaces publics, dégradés et vétustes.

Les nombreuses actions de valorisation qui doivent être menées permettront de requalifier les espaces publics, et inviteront les habitants et les touristes à retrouver un centre ville ancien rénové et agréable.

Les priorités sont identifiées comme suit :

- ✓ L'ilot de la Place de la République, la Rue des Victoires, Rue Lamarque et Rue Henri Barbusse ;
- ✓ Le parcours de la place de la République à la Place Mutin ;
- ✓ Le cheminement des rues de l'Equerre, de la Rue Porte Mutin à la rue Raoul Rochette ;
- ✓ Le cheminement de la Halle du Marché à la Place du Marché.

D'autres rues du quartier ancien peuvent s'y ajouter, mais il est nécessaire de requalifier ces espaces pour mettre en valeur les parcours touristiques qui pourront être mis en place en lien avec :

- ✓ Le Centre Ville ;
- ✓ La Forteresse de Montrond ;
- ✓ Le Parc Montagnac ;
- ✓ Le Canal de Berry (voir plan d'action « Patrimoine ») ;

Enfin, la volonté de créer des lieux de vie attractifs au sein du centre-ville, pour les divers publics (familles, seniors, ...) se traduit par :

L'installation de mobiliers urbains (bancs) :

- ✓ Favoriser la promenade dans Saint-Amand-Montrond nécessite d'organiser des espaces de pause et de repos. Mal identifiés et souvent anciens, il est nécessaire de réorganiser des espaces pourvus de mobiliers urbains agréables et qualitatifs, qui pourraient être également un rappel pour identifier la Ville comme « Ville de Métiers d'Art et Ville d'Art ».
- ✓ Saint-Amand-Montrond étant adepte du Cyclisme et au Cœur du Canal de Berry à vélo, développer du mobilier et des espaces dédiés au stationnement des vélos avec recharge est une nécessité. Ce sujet doit accompagner le développement et la sécurisation des pistes cyclables. Ces démarches inviteront les visiteurs et Saint-Amandois à circuler plus facilement en centre-ville que ce soit pour leurs achats, leurs déplacements usuels ou touristiques.

L'aménagement paysager :

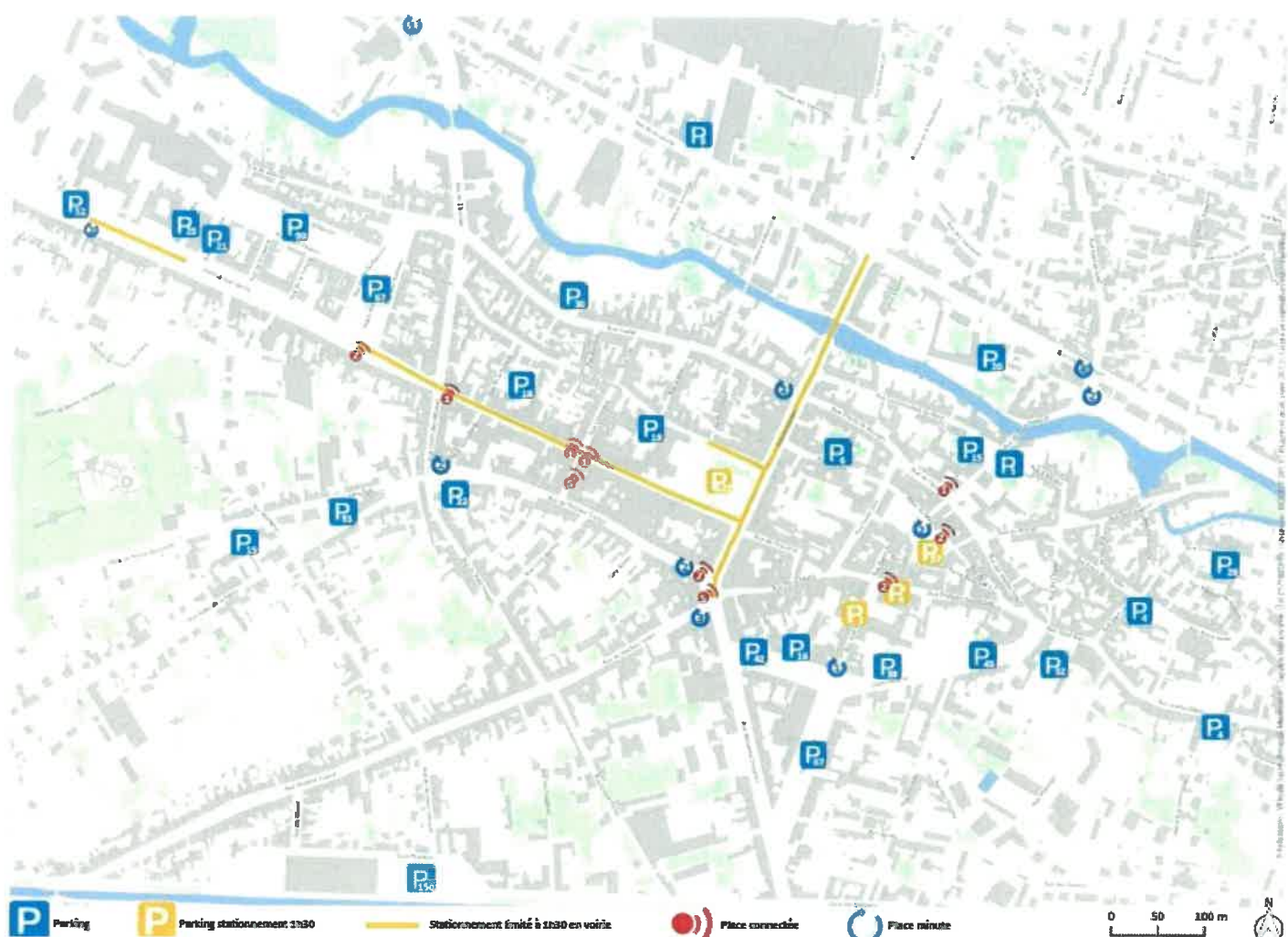
- ✓ Un parc et des espaces verts implantés en centre-ville rendent les lieux plus agréables et attractifs et limitent les effets de la chaleur.
Des îlots de fraîcheur, lieux d'accueil, de halte et/ou de repos ouverts au public et source de rafraîchissement en période chaude ou caniculaire pourront être créés.
La végétalisation des espaces publics et des façades doit être une priorité pour embellir la ville et inviter les promeneurs à profiter de l'espace public.
- ✓ A l'extérieur, divers sites « remarquables » participent à la qualité du cadre de vie :
 - Le Lac de Virlay, lieu de promenade apprécié par les sportifs et les familles, équipé de tables de pique-nique et plus récemment d'une aire de jeux.
 - Le parc de la Forteresse de Montrond au sein duquel des travaux d'entretien et d'aménagement importants ont été réalisés. Un sentier botanique à visée pédagogique a également été mis en place.

Mobilité - stationnement

- La Ville de Saint-Amand-Montrond est engagée dans une politique de stationnement, entièrement gratuite, répondant aux besoins des différents usagers et favorisant l'accès aux commerces :
 - ▶ 2780 places dont 647 à moins de 600 m du centre-ville ;
 - ▶ 64 parkings sur l'ensemble du territoire ;
 - ▶ 56 Places PMR, dont 24 à moins de 600 m du centre-ville ;
 - ▶ 36 places « arrêt minute » dont 23 places équipées de capteurs ;
 - ▶ 17 Zones bleues « minute » à proximité des commerces.

Les commerçants sont pleinement satisfaits par la présence de places et arrêts minutes, ayant pu constater une hausse de leur chiffre d'affaire. Ils disposent de stationnements à proximité favorisant l'accès à leur offre et, évitant ainsi un phénomène de voitures « ventouses » (véhicules stationnés sur une longue durée). Cette politique de stationnement vient s'ajouter à la mise à disposition, depuis 2009, à titre gracieux des terrasses.

Il est cependant nécessaire de réorganiser le stationnement pour que ces "parkings" s'intègrent mieux à l'environnement du centre-ville. La voiture est nécessaire pour le développement commercial du centre-ville mais ne doit pas être une "Pollution" visuelle. La Place de la République en est le parfait exemple.



La Ville et la Communauté de Communes Cœur de France ont la volonté de développer l'attractivité touristique. L'embellissement et la réorganisation des espaces publics constituent des enjeux majeurs pour favoriser l'accueil des visiteurs.

- Un programme de rénovation de la voirie est mené conjointement par la Ville et Cœur de France, ce qui permet de disposer d'une voirie globalement bien entretenue, intégrant des trottoirs rénovés et plus faciles d'accès.
- La présence de zones partagées (20 ou 30 km/h) et la sécurisation des cheminements piétons, en centre-ville, permettent la cohabitation entre les piétons et les automobilistes.
Les modes de déplacements doux sont également favorisés à travers :
 - L'aménagement du Canal de Berry à vélo ;
 - La création de bandes et pistes cyclables ;
 - L'installation d'arceaux à vélos et chargeurs destinés aux vélos à assistance électrique ;

- L'offre de tentes bivouacs du camping à destination des cyclotouristes ;
- Le chemin de randonnée Meillant / Tronçais...

Néanmoins, pour accentuer les efforts sur ces modes de déplacements, la collectivité se doit d'imaginer des aménagements cyclables depuis le Canal de Berry pour inciter les touristes à venir visiter le centre-ville en toute sécurité.

- Enfin, un transport urbain Pépita constitue une offre gratuite supplémentaire, permettant aux usagers d'accéder aux différents services de la Ville : circuit de 1 heure s'arrêtant sur les différents points stratégiques, matérialisés par un totem ou un abribus (35 arrêts). Un nouvel arrêt a été créé au 1^{er} janvier 2020 à la gare de Saint-Amand / Orval afin de répondre aux besoins des administrés : deux arrêts par jour déterminés en fonction des horaires des trains.
- Inexistants à Saint-Amand-Montrond :
 - le co-voiturage doit être organisé sur des places de centre-ville mais aussi en sortie de ville pour faciliter les co-déplacements de nombreux Saint-Amandois vers Bourges ou Montluçon.
 - des bornes de recharge à destination des véhicules électriques doivent être déployées sur la Ville, répondant à une demande locale et permettant de soutenir l'acquisition de véhicules propres.

7.4.2 – Plan d'actions

FICHE PROJET - **Actions en faveur d'une mobilité douce et durable**

Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond

Enjeux :

- Répondre aux attentes de la population en matière de mobilité.

Contenu :

Un diagnostic de territoire (voir annexe étude) concernant la mobilité a été engagé par l'association TGV Mobilité Ferroviaire Grand Centre Auvergne et concerne 5 Communautés de Communes dont la CDC Cœur de France et 1 Commune, la Ville de Saint-Amand-Montrond. Il a permis d'identifier les besoins du territoire en la matière et ainsi de définir les actions adaptées devant être menées.

La Ville de Saint-Amand-Montrond souhaite s'engager :

- dans une réflexion sur le transport urbain Pépita afin d'augmenter l'accès aux services et commerces pour les habitants ;
- dans la mise en place de plusieurs plateformes de covoiturage, nouvel enjeu en termes de mobilité :
 - Au péage de l'autoroute ;
 - A la sortie de la ville en direction de Montluçon (des places pourraient être consacrées à cet effet le long du Canal de Berry) ;
 - A la sortie de la ville en direction de Bourges (au lac de Virlay).
- dans la mise en place de bornes électriques ;
- dans l'aménagement, le développement et la sécurisation des pistes cyclables.

Financements prévisionnels :

Diagnostic d'un montant total de 19 290 € financé par l'Association TGV et Mobilité Ferroviaire GCA et 5 Communautés de Communes : Bourges Plus, Châteauroux Métropole, Montluçon Communauté, Cœur de France et PETR Centre Cher.

Les actions citées ci-dessus seront financées par la Ville de Saint-Amand-Montrond. Les partenaires financeurs seront consultés : État, Région et Département.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Périmètre de l'ORT

Parcours de la navette urbaine Pépita sur Saint-Amand-Montrond à redéfinir par un groupe de travail dédié.

Calendrier de mise en œuvre :

Début 2021 et pour la durée de la mandature.

Partenaires :

Les financeurs : État, Région Centre-Val de Loire, Département du Cher, la Banque des Territoires, Le Pays Berry Saint Amandois (CRST)... ;

L'Association TGV Mobilité Ferroviaire Grand Centre Auvergne ;

Le Syndicat Départemental d'Énergie du Cher (SDE18).

FICHE PROJET - Requalification de l'Ilot de la Place de la République

(fiche projet à retrouver dans le volet 7.3 Commerces)

Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond

Enjeux :

- Amélioration de l'attractivité commerciale ;
- Requalification des espaces publics en lieux de rencontre et circulation ;
- Amélioration du cadre de vie.

Contenu :

La Ville de Saint-Amand-Montrond a engagé une réflexion concernant la requalification de la Place de la République, au cœur de la zone commerciale du centre-ville (à l'intersection des différentes rues commerçantes). Cette place jugée terne et désuète doit être repensée afin d'améliorer son attractivité et de lui redonner une identité. La réflexion menée relative à la revalorisation de cette place tentera d'intégrer, autant que possible, les rues adjacentes afin de créer une unité de l'espace public de l'hyper centre.

Il s'agit de redonner une identité forte à cette place qui a, de tout temps, été la place névralgique du centre-ville.

Cet ilot doit être reconsidéré dans son approche globale : qualité architecturale, attractivité commerciale, stationnement, végétalisation, mise en valeur des façades, traitement de l'espace urbain.

Ce projet pourra s'articuler en deux phases :

- ***Le fond de place*** (cinéma, salle de réception, éventuels commerces, logements...) ;

Ce projet pourrait prendre en compte le transfert et la modernisation du Cinéma le Moderne. Ce déplacement permettrait d'agrandir la surface actuelle et ainsi disposer d'une salle de cinéma polyvalente qui pourrait proposer différentes possibilités de conférences et de spectacles en plein cœur de ville.

Le projet pourra également prendre en compte la demande des Saint-Amandois de maintenir une salle de réception en centre-ville (ex Salle de Bal).

- ***La place de la République en tant que lieu de vie*** (végétalisation, animation du kiosque, parking...).

La végétalisation des centres-villes et le travail sur le mobilier urbain participent à l'attractivité d'une place et par voie de conséquence au retour des habitants : ajout de bancs publics, de mobiliers urbains, de lieux de convivialité protégés de la circulation automobile... Aussi, il convient de requalifier la place en veillant à :

- *introduire du végétal, indispensable notamment en périodes de forte chaleur ; la place actuellement à dominante minérale (places de parkings en enrobé) ne permet pas d'offrir une âme à cet espace ;*
- *concilier la déambulation piétonne et la desserte automobile. Il est important de travailler les liaisons depuis cette place, vers les autres quartiers, ce qui légitimerait la diminution des stationnements au profit d'autres emplacements plus périphériques.*
- *et permettre aux habitants de se réappropriier la Place de la République en faisant de celle-ci un véritable lieu de vie et de rencontres.*

Pour cela, il est envisagé la création de parkings enherbés, la plantation d'arbres, l'ajout de points d'eau / fontaine, l'intégration de mobiliers urbains. Un cabinet d'étude devra être mandaté afin d'affiner le projet tant d'un point de vue technique que financier. Par ailleurs, cette place est très fréquentée pendant les Foires d'Orval. Aussi, il conviendra de maintenir cette foire en centre-ville, période d'activité commerciale importante, tout en tenant compte des possibilités techniques (protection des parkings enherbés, définition d'un nouveau plan d'installation des forains...).

La problématique du stationnement représente également un enjeu important pour la place de la République et cette étude devra permettre de répondre aux questions de centralité, de déplacement et de qualité des espaces publics.

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Ville de Saint-Amand-Montrond des coûts liés à la revalorisation de la Place de la République estimés à 750 000 € (coûts pouvant varier en fonction de l'état du réseau).

Les partenaires financiers seront sollicités en vue d'un soutien : État, Région et Département.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Place de la République et les rues adjacentes : rue des Victoires, rue Henri Barbusse et rue Lamarque

Calendrier de mise en œuvre :

Études et groupes de travail : 2021

Le début des travaux sera défini en fonction du montant budgétaire nécessaire.

Partenaires :

Les financeurs : État, Région Centre-Val de Loire dans le cadre du CRST du Pays Berry Saint-Amandois, Département du Cher, la Banque des Territoires,

La SAFER,

L'Architecte des Bâtiments de France,

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

7.5 – Volet Patrimoine

7.5.1 – Diagnostic

Riches et incomparables, les traces de l'Histoire se reflètent dans les sites et les paysages de Cœur de France qui offre un patrimoine historique et naturel d'exception.

Saint-Amand-Montrond : une ville à voir et à vivre !

Le patrimoine historique :

- ✓ L'église paroissiale de Saint-Amand-Montrond classée au titre des Monuments Historiques et entièrement rénovée en 2015, qui porte la trace du Grand Condé, notamment sur son orgue imposant classé à l'inventaire des monuments historiques.
- ✓ L'ancienne forteresse de Montrond, classée au titre des Monuments Historiques depuis 1988 : seule fortification bastionnée édifée dans le centre de la France. Ses origines remontent au XIII^{ème} siècle. La forteresse de Montrond est l'un des rares exemples sur le territoire d'un tel système de défense.
- ✓ Ancien hôtel Neyret de la Ravoie construit dans le premier quart du 17^{ème} siècle. C'est un édifice Renaissance ayant conservé sa décoration.
- ✓ Le couvent des Capucins, fondé en 1621 par Henri II de Bourbon, prince de Condé.
- ✓ Le Musée Saint-Vic, labélisé « Musées de France » et fondé au début du XX^{ème} siècle par Théogène CHAVAILLON.

Une réflexion est engagée par la municipalité, visant à concevoir un Projet Scientifique et Culturel en lien avec la D.R.A.C. Ce projet va exposer la richesse en termes de collections disponibles et valorisera les objectifs de rayonnement et de développement du site.

Principaux enjeux :

- la réalisation de travaux de rénovation permettant la mise en accessibilité du site tout en préservant les qualités architecturales du bâti ;
 - la valorisation des collections passant par le récolement des œuvres (environ près de 20 000 objets) ;
 - le rayonnement du site à travers la constitution de partenariats permettant d'instaurer un maillage entre les différents musées de la région.
- ✓ ...

Ce patrimoine rare et diversifié est mis en avant lors du parcours lumière inauguré dès l'été 2011 et qui chemine au cœur des rues de la ville historique.

L'exposition de l'art dans la rue

C'est une volonté Saint-Amandoise déterminée qui s'exprime notamment par l'installation de sculpture d'artistes sur les ronds points et dans les lieux publics.

Qualifiée de jardin d'exception

Saint-Amand-Montrond dévoile sur les berges du Cher, de la Marmande et du canal de Berry, un terroir authentique qui s'épanouit au bord du Lac de Virlay, ouvert aux sports nautiques.

Mais la notion de patrimoine dépasse la simple image du monument historique. La Ville de Saint-Amand-Montrond a la chance d'avoir en son sein une école de musique et une école d'art qui font partie intégrante du patrimoine culturel de la Ville.

L'École Municipale de Musique Jean-Ferragut a été ouverte le 1^{er} septembre 1975.

Elle accueille près de 350 élèves, répartis dans différentes classes, ensembles ou orchestres, encadrés par une vingtaine de professeurs. Même si la très grande majorité des élèves sont des jeunes, elle propose également aux adultes de s'initier à la musique.

Le pluralisme est le maître mot de cette école puisque les matières enseignées rassemblent les musiques traditionnelle, classique et actuelle ; instrumentales et vocales.

L'École Municipale de Musique porte une programmation artistique d'environ 30 rendez-vous musicaux annuels dont plusieurs en lien avec des partenaires artistiques fidèles : le festival international de piano Frédéric Chopin de Nohant (Indre) ou encore le Centre culturel de rencontre-Abbaye de Noirlac (Cher) tout proche.

Ces événements permettent à l'établissement de témoigner de la vitalité et de la qualité de son enseignement, de partager avec la population la joie et le bien-être communicatifs de la pratique artistique ; cette programmation permet à chaque élève d'élargir sa pratique musicale en découvrant le plaisir de partager la musique avec les auditeurs.

L'École Municipale d'Art a été fondée en 1922 par Théogène Chavaillon. Elle est implantée en plein cœur du centre historique et culturel de Saint-Amand-Montrond.

C'est un lieu d'échange et de savoir pour environ 200 élèves, quel que soit leur niveau de connaissance. L'École se donne comme objectifs de faire découvrir ou de permettre d'approfondir la connaissance de l'art, pour une meilleure éducation du regard, de perception du beau et de compréhension.

Elle cherche aussi à développer l'expression individuelle à l'intérieur d'un groupe. L'École est d'ailleurs une pépinière de talents : chaque année, plusieurs élèves de l'école poursuivent leur formation dans de grandes écoles en France et à l'étranger.

A Saint-Amand-Montrond, Culture, Patrimoine et Tourisme s'épanouissent au cœur d'un vaste réseau de lieux d'expression et d'initiation artistiques, mais aussi de sites naturels et historiques remarquables.

Cependant aujourd'hui encore, certains lieux sont inexploités ou peu exploités, par exemple le parc Montagnac. Par ailleurs, la Cité de l'Or qui doit être renommé « Cité des Métiers d'art » est un site remarquable qui réclame un nouveau projet culturel ambitieux.

Le patrimoine mériterait d'être mis en valeur par une approche globale.

7.5.2 – Plan d'actions



FICHE PROJET- **Positionner les berges du Canal de Berry** **comme épicentre du tourisme local**

Porteur du projet : Communauté de Communes Cœur de France

Enjeux :

- *Présenter les attraits du périmètre ;*
- *Offrir des moyens d'hébergement ;*
- *Créer un lien fort entre patrimoine et activités sportives et culturelles ;*
- *Communiquer sur les offres touristiques existantes.*

Contenu :

Un groupe de travail, auquel sera associé la Région, sera constitué afin de mener une réflexion sur l'identité à donner à chacun des sites cités ci-après afin de mettre en place une offre cohérente et coordonnée dans le temps.

- *Présenter les attraits du périmètre :*
 - *Les berges du canal de Berry sont aménagées en chemin de randonnées pédestre et cyclable.*

En partant du centre historique de Saint-Amand-Montrond, il est possible de sillonner le territoire et de découvrir les sites remarquables de proximité. Le souhait est d'utiliser ce parcours pédestre existant et de proposer un mode de découverte ludique et propre grâce à un « tuk tuk » électrique / vélo.

Cela permettrait de générer de la curiosité, tant au niveau des habitants qu'au niveau des touristes et de leur donner l'envie de visiter ces sites remarquables.

Plusieurs rotations journalières pourraient être effectuées durant la période estivale ou durant les fêtes de Noël, mais aussi lors d'événements locaux.

- *En parallèle à cette action, une réflexion doit être menée sur l'amélioration du circuit « lumière ».*

Composé aujourd'hui de 27 étapes qui mettent en valeur des monuments et bâtisses de la ville de Saint-Amand-Montrond, ce circuit a besoin de se renouveler afin de valoriser encore plus la richesse architecturale de la ville dans ses moindres détails.

- *Offrir des moyens d'hébergement :*

Saint-Amand-Montrond possède un camping municipal, le camping de La Roche, dans un site calme et verdoyant entre la rivière "le Cher" et le Canal de Berry, niché au pied de la forteresse de Montrond.

Cependant l'offre de ce camping a besoin aujourd'hui d'être revitalisée et les prestations proposées doivent être en adéquation avec les attentes des touristes.

En complément de cette offre, il faudra apporter une vigilance particulière aux porteurs de projet de gîtes ou de chambres d'hôtes afin de développer ces modes d'hébergements touristiques.

- *Créer un lien fort entre patrimoine et activités sportives et culturelles :*

Les berges du Canal de Berry, véritable « poumon vert » de la ville de Saint-Amand-Montrond devront être mieux exploitées afin de devenir le lieu idéal d'activités attrayantes et intergénérationnelles :

Sur le site de Montagnac :

- *En créant une scène de plein air pour l'organisation de mini-concerts et de spectacles organisés par les écoles d'Arts et de Musique ou par les partenaires locaux ;*
- *En créant un lieu de rencontre et de loisirs (ex : parcours de mini-golf, mini-parc animalier...).*

Sur les berges du Canal :

- *Création d'un skate park ;*
- *Aménagement d'une aire de jeux pour les petits ;*
- *Aménagement d'espaces de repos et de pique-nique ;*
- *Aménagement d'un parcours santé ou fitness.*

A Samexpo :

- *Réfection de la façade et des lieux de vie (sanitaire-buvette)*
- *Lancement d'un appel à projet pour multiplier les animations hébergées et diversifier l'offre.*
- *Communiquer sur les offres touristiques existantes en organisant une permanence de l'Office de Tourisme sur les berges du Canal.*

Financements prévisionnels :

Prise en charge par la Ville de Saint-Amand-Montrond et la Communauté de communes Cœur de France. Les partenaires financiers seront sollicités en vue d'un éventuel soutien : État, Région et Département.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Berges du Canal de Berry, sites remarquables et sites municipaux cités ci-dessus.

Calendrier de mise en œuvre :

Début 2021 pour la durée de la mandature

Mise en place d'un groupe de travail afin d'étayer le projet touristique porté la Communauté de Communes Cœur de France et de définir son calendrier de mise en œuvre.

Partenaires :

L'État,

La Région Centre-Val de Loire,

Le Département du Cher,

Pays Berry Saint-Amandois,

Fonds européens (LEADER, FEDER),

La Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire,

La Ville de Saint-Amand-Montrond.

FICHE PROJET - Requalification de l'Ilot des Carmes

Porteur du projet : Ville de Saint-Amand-Montrond

Enjeux :

- *Développer des projets diversifiés sur nos sites inexploités pour en tirer attractivité et profit.*

Contenu :

L'îlot des Carmes constitue le cœur historique du centre-ville de Saint-Amand-Montrond.

C'est pourquoi la Ville a engagé un programme visant dans une première phase à entreprendre des travaux d'aménagement des espaces publics aux abords des principaux bâtiments historiques pour favoriser la circulation « douce », améliorer l'accessibilité aux services publics et faciliter l'accès aux commerces de la place du Marché et de la rue Porte Mutin. La requalification du Cours Manuel sera également réalisée dans cette première phase. La deuxième phase comprendra la création sur ce site d'un conservatoire municipal réunissant, en un même lieu, art et musique et ayant pour objectif de répondre aux besoins d'espaces des usagers et enseignants suite au développement des enseignements, offrant ainsi de meilleures conditions d'accueil, dans des surfaces adaptées et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La Ville envisage pour cela, de rénover le bâtiment du 19ème siècle, l'ancien Collège Jean Valette, pour y faire revivre ce lieu d'enseignement vide depuis 1988.

Contigu à l'Hôtel de Ville, l'entière rénovation de ce site permettra d'embellir l'ensemble de ce quartier jouxtant la Halle du Marché et participera à l'animation de la Vieille Ville, ce qui confortera et développera le commerce en apportant à ce quartier une variété d'usages.

D'autres phases pourront être envisagées (aménagement de l'ancien bâtiment de l'Aide Alimentaire, de l'école d'arts...).

Financements prévisionnels :

Projet estimé à environ 9,5 millions d'euros à la charge de la Ville, financé en partie par l'Etat, la Région, le Département et des Fonds européens.

Périmètre d'intervention / Localisation :

Ilot des Carmes (voir annexe Plan Ilot des Carmes)

Calendrier de mise en œuvre :

A compter de 2021.

Partenaires :

L'État dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER),

La Région Centre-Val de Loire dans le cadre du CRST du Pays Berry Saint-Amandois,

Le Département du Cher,

La Banque des Territoires,

La Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire,

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF)...

Article 8 : Effets juridiques de l'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé et l'attractivité commerciale du centre-ville de la Ville Centre.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'ORT dépend des modalités d'application des dispositifs qui ne sont pas toutes connues au jour de signature de la présente convention. Aussi, le présent article pourra être modifié pour prendre en compte ces différentes modalités, après publication des décrets d'application.

8.1 - Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

La Commune signataire d'une convention d'ORT est éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes. La Ville de Saint-Amand-Montrond peut ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable pour les projets situés sur le territoire de la Commune.

8.2 - Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

La Ville de Saint-Amand-Montrond, signataire de la présente convention d'ORT, pourra mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de projets commerciaux en dehors du périmètre d'interventions défini dans la présente convention. Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique du centre-ville, conformément au décret n°2019-795 du 26 juillet 2019, la Ville de Saint-Amand-Montrond se laisse l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de 3 ans maximum, prorogée de 1 an si besoin.

8.3 - Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de prémption commercial

L'ORT permet à la Ville de Saint-Amand-Montrond d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé et le droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Article 9 : Traitement des litiges

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

Annexes :

Annexe 1 – Signataires

<p>Pour l'État, Monsieur le Préfet du Cher,</p> <p>Jean-Christophe BOUVIER</p>	<p>Pour la Ville de Saint-Amand-Montrond, Monsieur le Maire,</p> <p>Emmanuel RIOTTE</p>
<p>Pour la CDC Cœur de France, Monsieur le Président,</p> <p>Daniel BÔNE</p>	<p>Pour L'Agence Nationale de l'Habitat, Madame / Monsieur,</p> <p>...</p>
<p>Pour le Conseil Régional Centre-Val de Loire, Monsieur le Président,</p> <p>François BONNEAU</p>	<p>Pour le Conseil Départemental du Cher, Monsieur le Président,</p> <p>Michel AUTISSIER</p>
<p>Pour le Pays Berry Saint-Amandois, Monsieur le Président,</p> <p>Louis COSYNS</p>	<p>Pour le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Madame la Vice-présidente,</p> <p>Isabelle CHAPUT</p>
<p>Pour Action Logement, Monsieur le Directeur Régional Centre-Val de Loire,</p> <p>Hubert HERVET</p>	<p>Pour la Banque des Territoires, Madame / Monsieur</p> <p>Julie-Agathe BAKALOWICZ</p>
<p>Pour la CCI du Cher, Madame / Monsieur</p> <p>Serge RICHARD</p>	<p>Pour la CMA du Cher, Madame la Présidente,</p> <p>Régine AUDRY</p>
<p>Pour l'Association TGV et Mobilité Ferroviaire Grand Centre Auvergne, Monsieur le Président,</p>	<p>Pour la SAFER, Monsieur le Responsable du service Etudes et Développement,</p>

<p>Rémy POINTEREAU</p> <p>Pour le Syndicat Départemental d’Energie du Cher (SDE 18), Monsieur le Président,</p> <p>Philippe MOISSON</p>	<p>Yohann QUINTIN</p> <p>Pour la Fondation du Patrimoine, Monsieur le Président,</p>
<p>Pour la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Monsieur le Directeur,</p>	

Annexe 2 – L’habitat dans le centre-ville de Saint-Amand-Montrond – Étude DDT

→ Document joint

Annexe 3 – Secteurs d'intervention

→ Plans joints

Annexe 4 –Fiche de poste prévisionnelle Chargé de l'Habitat

FICHE DE POSTE CHARGÉ DE PROJET HABITAT

MISSIONS :

Missions dans le cadre de l'ORT

- Développer une dynamique partenariale avec les acteurs de l'Habitat (ANAH, DDT, ARS, notaires, agences immobilières, Pays Berry Saint-Amandois, INSEE, Action Logement...) en lien avec les compétences exercées.
- Accompagner les porteurs de projet d'acquisition de biens anciens bâtis à réhabiliter (fiche « accession » avec estimation et aides mobilisables).
- Gestion du dispositif de subvention « toitures-façades-volets ».

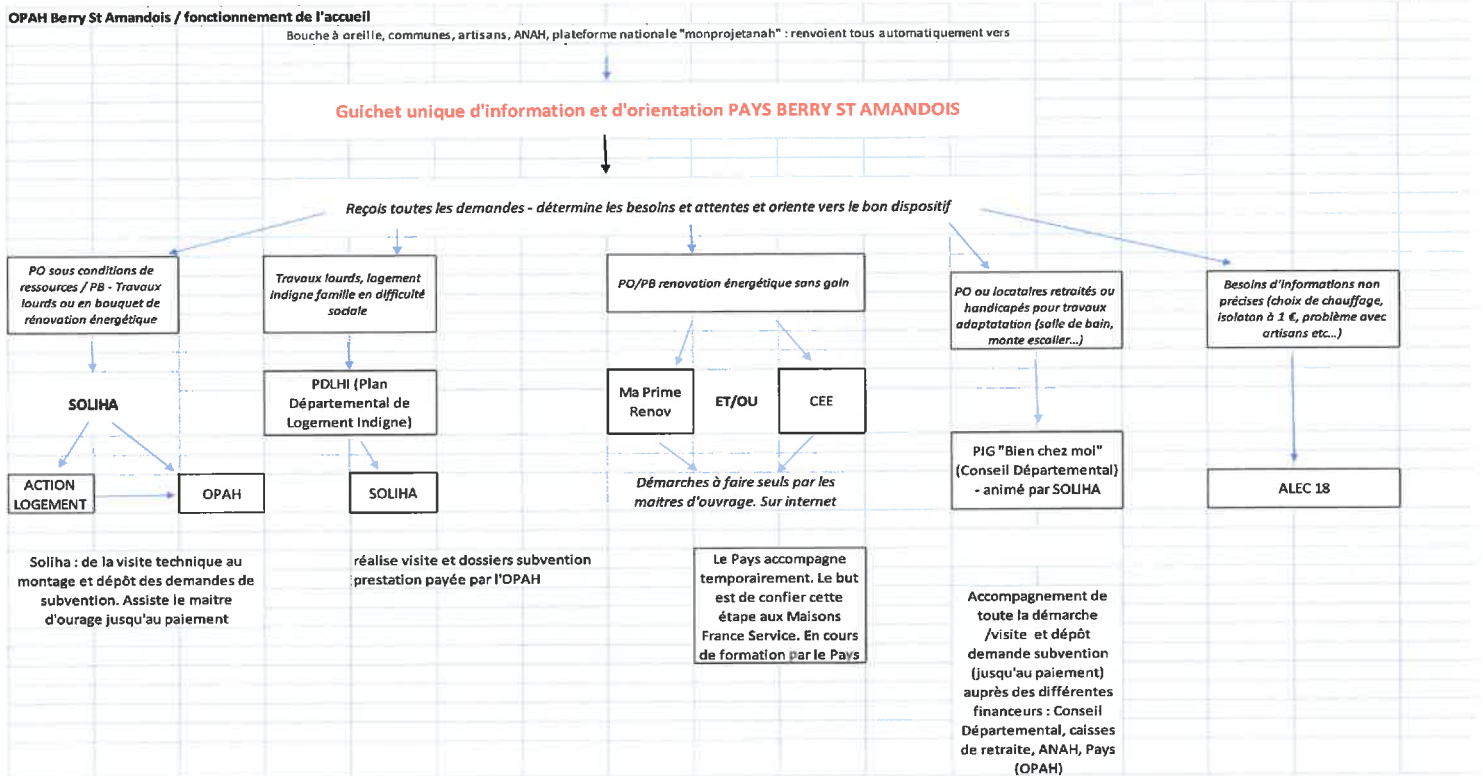
Définition et mise en œuvre de la politique communautaire Habitat/PLUiH (Communauté de communes Cœur de France)

- Définir un référentiel permettant une observation de l'ensemble des indicateurs de l'habitat et du foncier sur le territoire (observatoire), analyser l'offre et la demande de logements, les dynamiques de peuplement,... ;
- Suivre la partie Habitat du futur PLUi-H ;
- Mettre en œuvre et animer le programme d'actions à l'échelle du territoire :
- Développer de la transversalité dans la mise en œuvre de la politique Habitat sur le territoire (développement social, politique de la ville, urbanisme, économique, développement durable et énergie,...) ;
- Définir et mettre en œuvre les actions en faveur de la sédentarisation, sur le territoire de Cœur de France, des Citoyens Français Itinérants ;
- Mener un travail en lien étroit avec les communes ;
- Participation, suivi et évaluation du SCoT et du PLUi sur le volet habitat et assurer dans ce contexte le suivi de la partie Habitat du PLUi-H.

Profil recherché

- Bac + 3 minimum en Aménagement du territoire ou urbanisme / habitat avec une expérience souhaitée dans un poste similaire ;
- Maîtrise des techniques de communication et très bon sens du relationnel ;
- Capacité à travailler en transversalité et en mode projet ;
- Connaissance du code de l'urbanisme et code de la construction et de l'habitation ;
- Maîtrise de l'outil informatique et connaissance du SIG ;
- Aptitude à la conduite de projet, à l'animation d'un réseau, au travail en partenariat ;
- Autonomie, sens de l'organisation, rigueur.

Annexe 5 – OPAH Berry Saint-Amandois / fonctionnement de l'accueil



- PO : Propriétaires occupants
- PB : Propriétaires Bailleurs
- OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- CEE : Certificats d'Economies d'Energie
- ALEC : agence locale de l'énergie et du climat

Annexe 6 – Rénovation dans l’ancien : le dispositif Denormandie

Voté dans le cadre de la Loi de finances pour 2019, le dispositif Denormandie est un dispositif d’investissement locatif destiné à encourager la rénovation dans l’ancien. Il prend la forme d’une réduction d’impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans un quartier ancien dégradé pour le mettre en location.

A ce jour, la date de fin annoncée de ce dispositif est fixée au 31 décembre 2022.

L’objectif est d’accélérer la rénovation des logements en mauvais état pour répondre aux besoins de logement des populations, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre.

Le dispositif Denormandie s’applique uniquement dans certaines zones. Il est limité aux villes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville ou signataires d’une convention d’Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Qui peut bénéficier de la réduction d’impôt Denormandie ?

Pour être éligible à la réduction d’impôt Denormandie, vous devez :

- acheter un bien à rénover dans une des villes bénéficiaires entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ;
- effectuer des travaux représentant au moins 25 % du prix du logement acheté ;
- mettre votre logement en location nue (non meublée) sur une période longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans ;
- louer votre logement à un prix raisonnable à des ménages modestes en respectant certains plafonds de loyers et de ressources. L’application des plafonds à respecter correspond aux mêmes règles que celles appliquées au dispositif Pinel neuf.

Quels travaux sont éligibles à la réduction d’impôt Denormandie ?

Vous devez réaliser des travaux améliorant la performance énergétique du logement d’au moins 30% ou réaliser au moins 2 types des 5 travaux suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d’eau chaude, isolation des fenêtres.

Les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement doivent être réalisés par un professionnel certifié Reconnu Garant pour l’Environnement (RGE).

Quel est le montant de la réduction d’impôt Denormandie ?

Le calcul de la réduction d’impôt Denormandie s’opère à partir du prix de revient net du logement. Ce prix comprend l’ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation.

L’avantage fiscal est étalé sur la durée de location. Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

Durée de location	% de réduction d’impôt sur le prix du bien
6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

Exemple :

Vous achetez un bien d'un montant de 200 000 € auquel s'ajoutent des dépenses de rénovation parmi les dépenses éligibles d'un montant de 50 000 €. Vous louez sur une période de 12 ans. Vous bénéficiez d'un avantage fiscal de 52 500 € soit 4 375 € de réduction d'impôt sur le revenu par an.

Plafonnement de l'avantage fiscal

La réduction d'impôt Denormandie est plafonnée à un investissement maximum de **300 000 €**. Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre réduction d'impôt.

Source : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie>

Annexe 7 – Périmètre Monuments historiques

→ Plan joint







Annexe 8 – Étude Commerce de la CCI

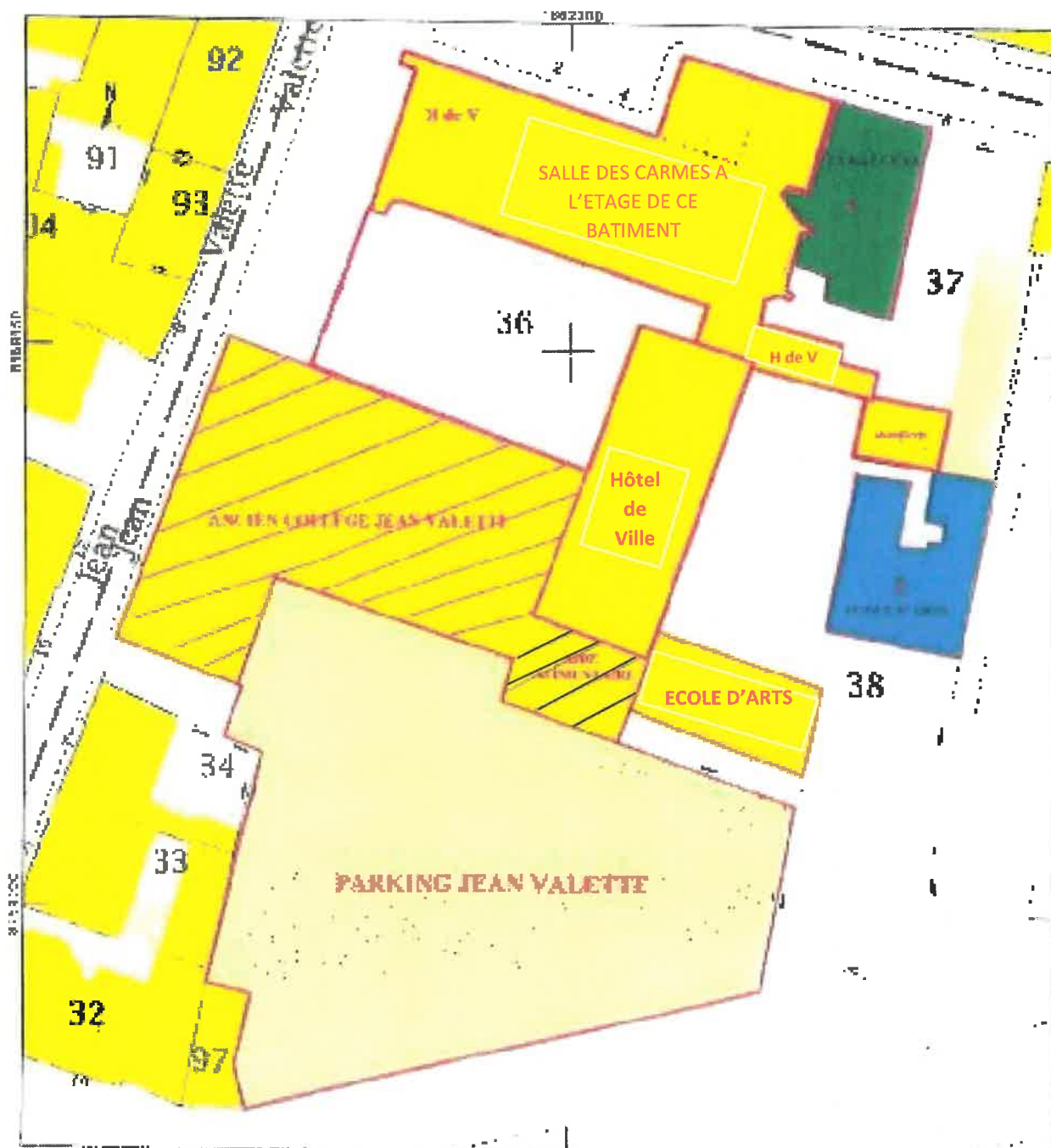
→ Document joint

Annexe 9 – Étude Mobilité de l'Association TGV et Mobilité Ferroviaire
Grand Centre – Auvergne

→ Document joint

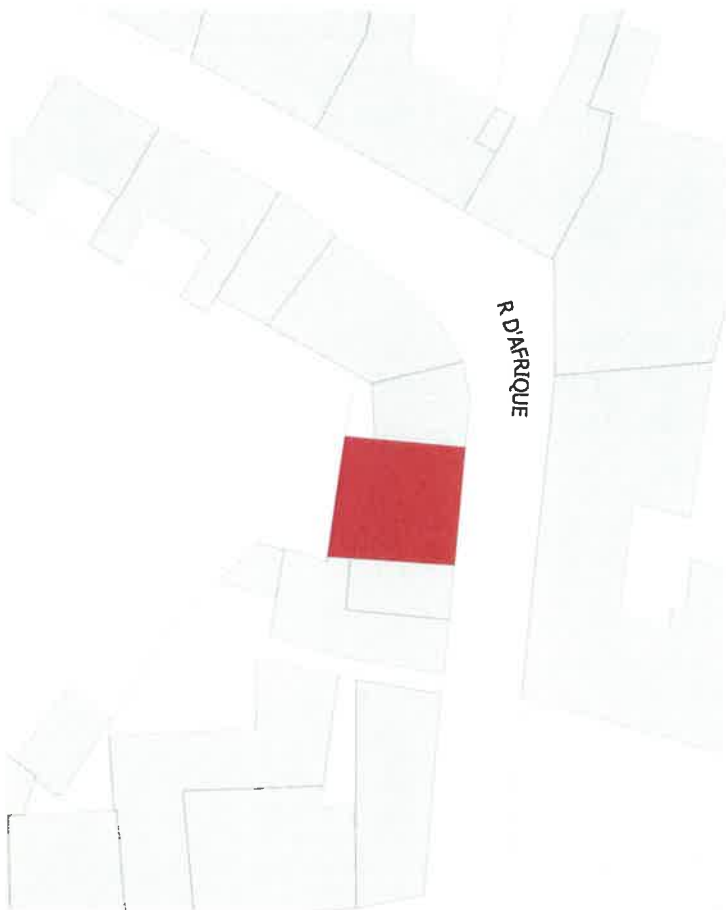
Annexe 10 – Plan Ilot des Carmes

	Emprise parking Jean Valette		Emprise Hôtel de Ville
	École Municipale d'Arts		Emprise ancien collège Jean Valette
	Ancien bâtiment du CCAS		Bâtiment ex Banque Alimentaire



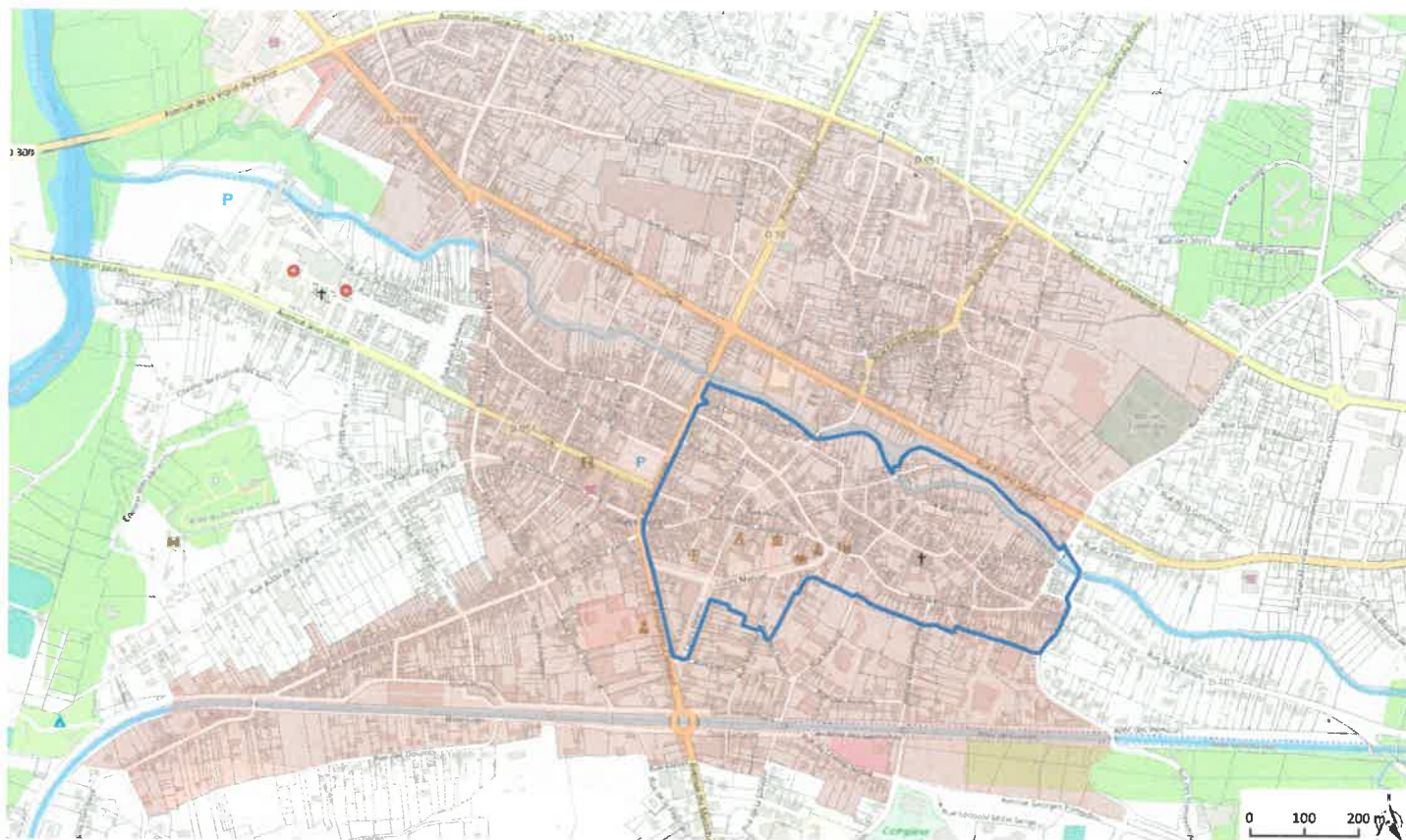
2 - Fiche projet habitat

Expérimentation de la "maison à 1 €"



3 - Fiche projet habitat

Aide à la rénovation des toitures, façades et volets



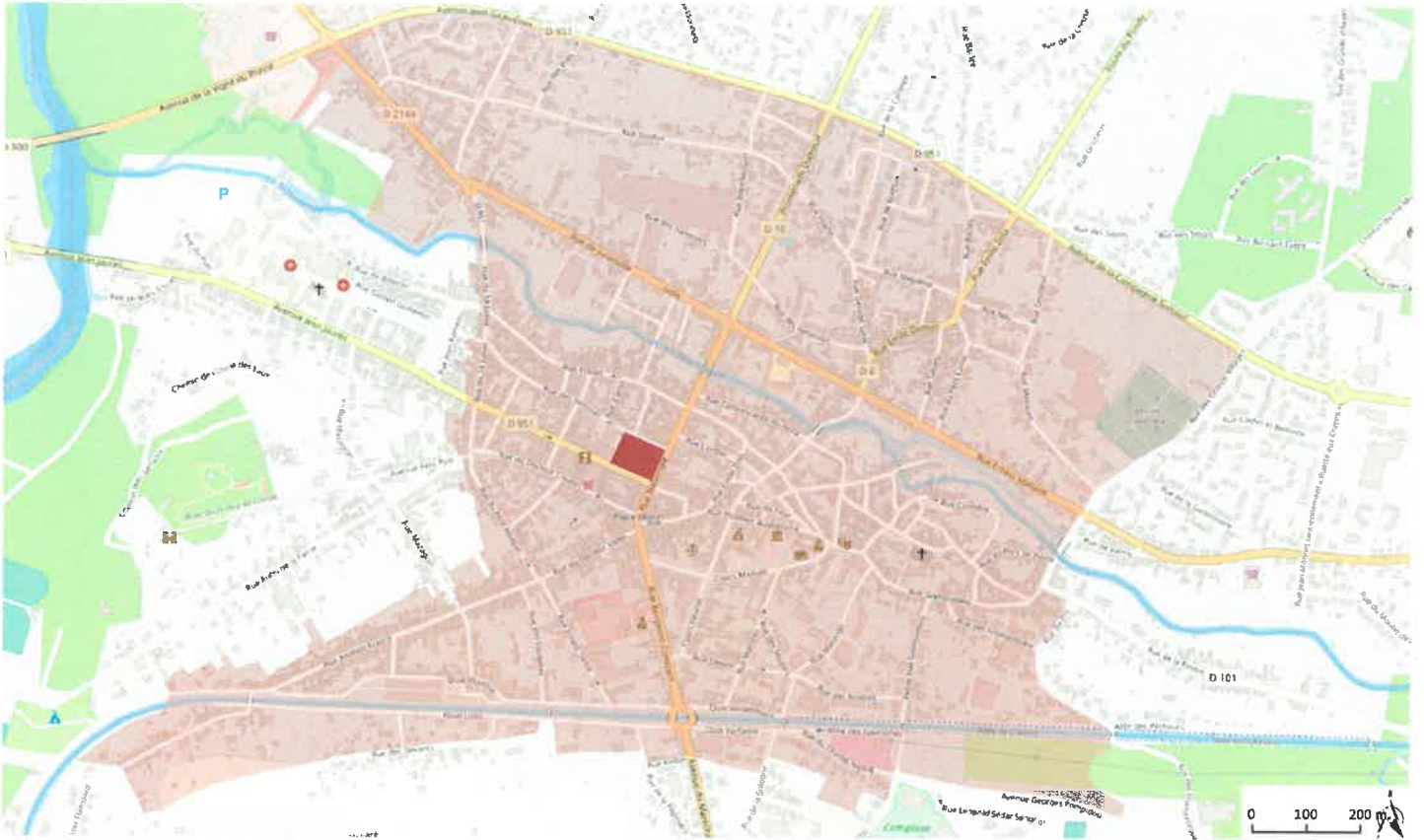
6 - Fiche projet commerce

Aide à l'implantation commerciale



7 - Fiches projets commerce / aménagement urbain et mobilité

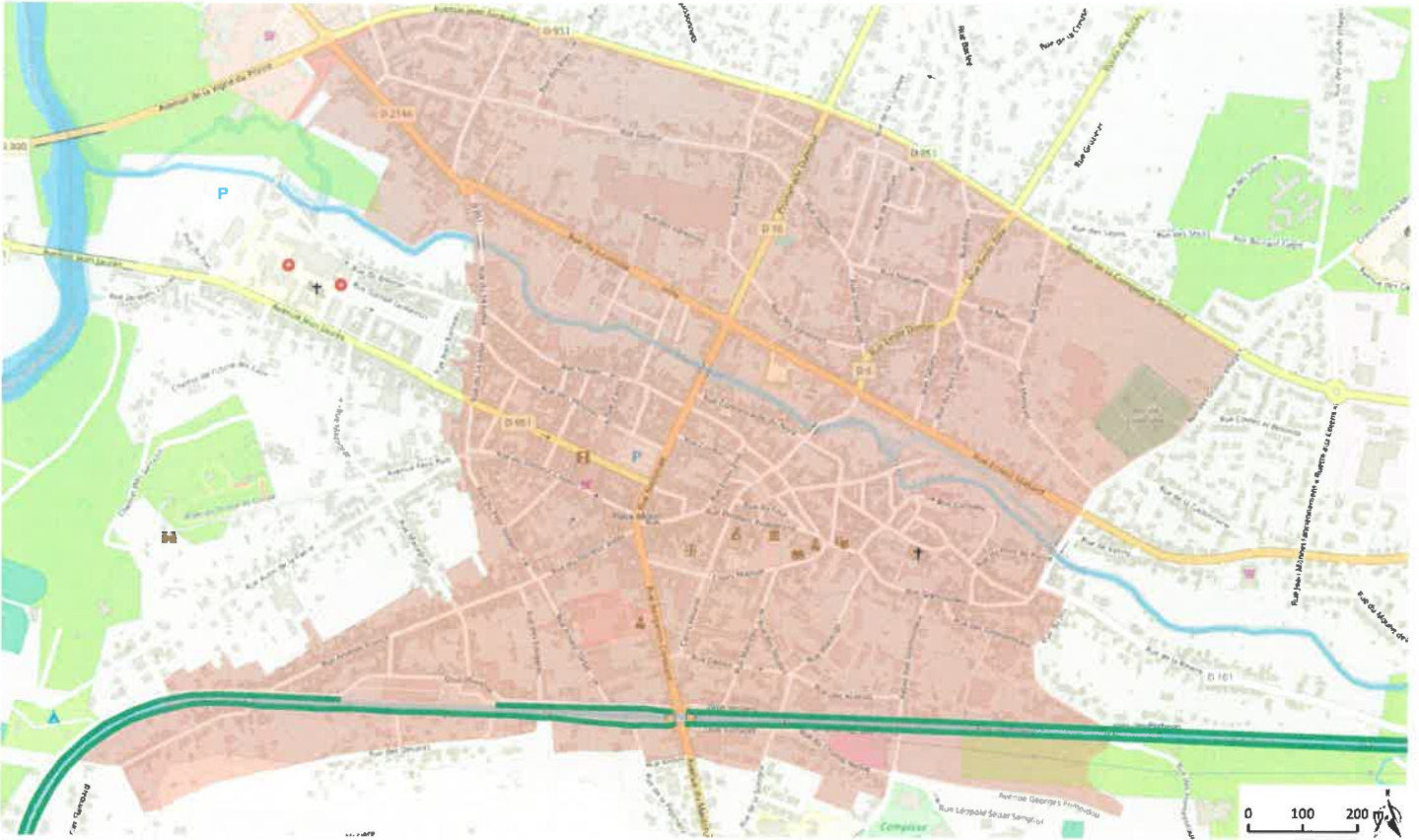
Requalification de l'îlot de la Place de la République



Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20201203-03122020Quest11-DE
Date de télétransmission : 09/12/2020
Date de réception préfecture : 09/12/2020

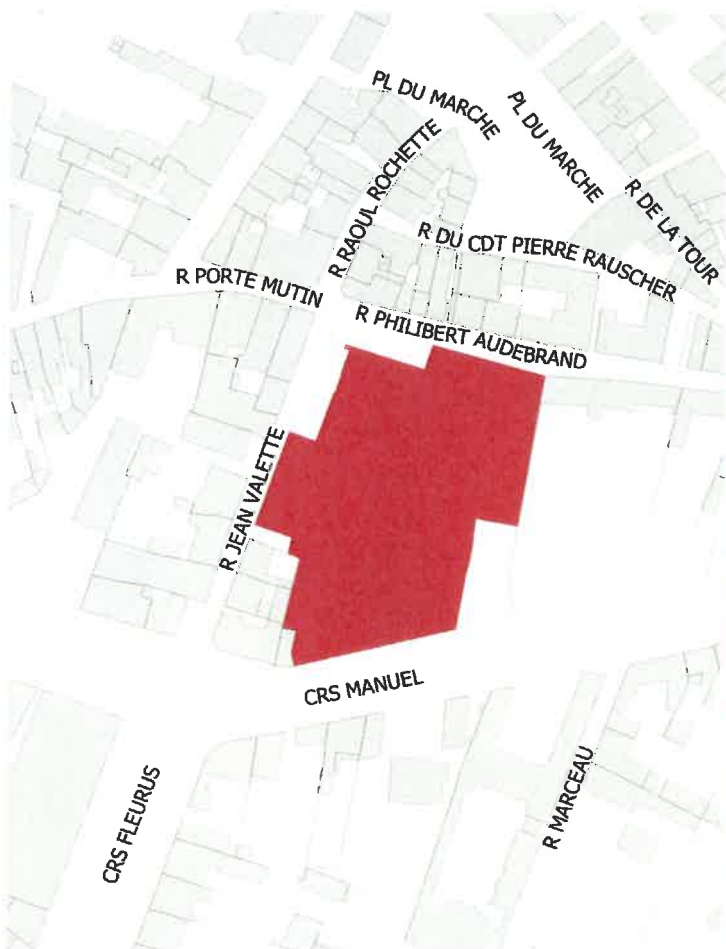
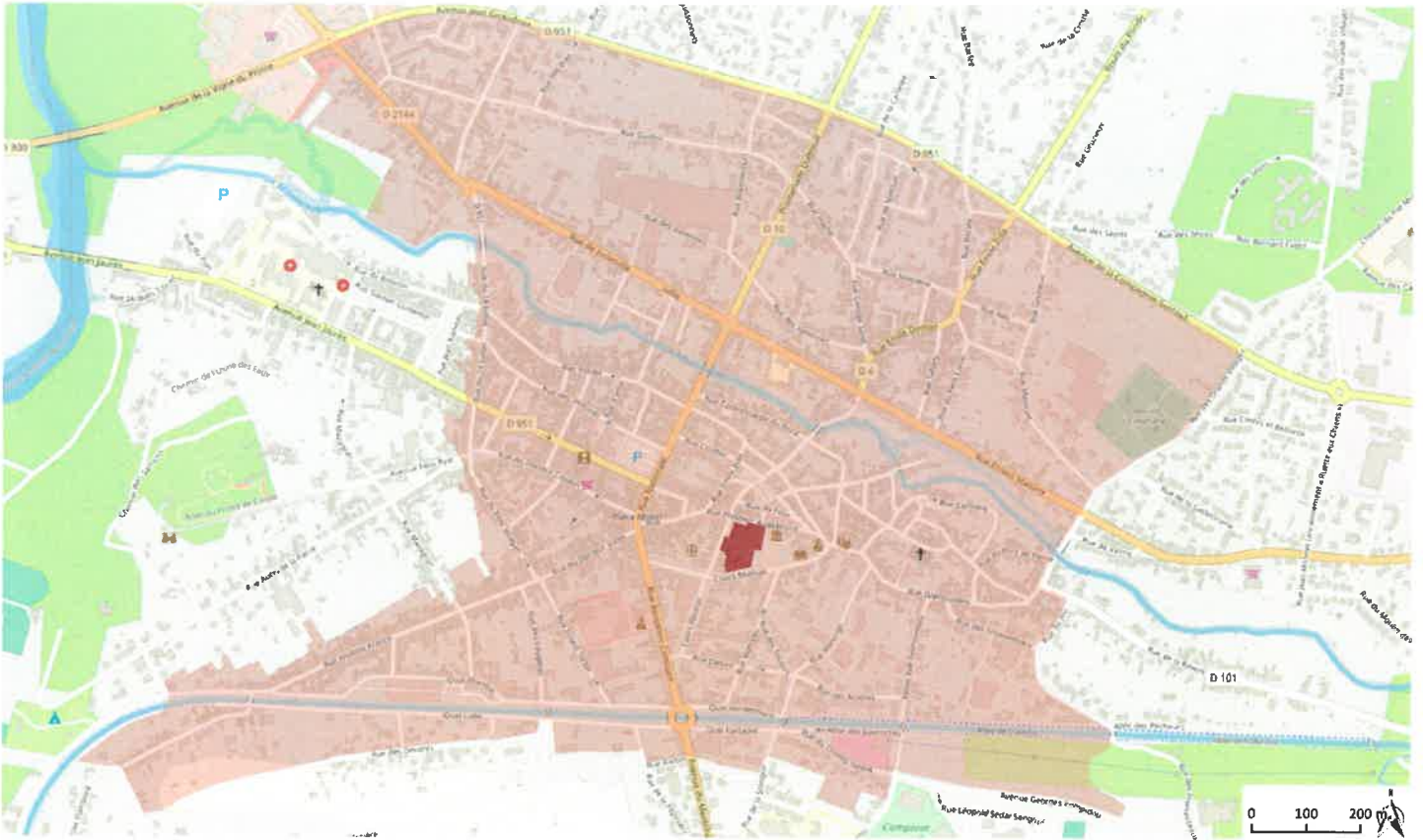
8 - Fiche projet patrimoine

Positionner les berges du Canal du Berry comme épiceutre du tourisme local



9 - Fiche projet patrimoine

Requalification de l'ilôt des Carmes



Service : Mission Accompagnement des Territoires
Bureau : Nouveau Conseil Aux Territoires et Transition Écologique
Affaire suivie par : Lisa Humeau
lisa.humeau@cher.gouv.fr

L'HABITAT DANS LE CENTRE-VILLE DE SAINT-AMAND-MONTROND ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Préambule

Ce document rassemble différents éléments de diagnostic sur l'habitat dans le centre-ville Saint-Amand-Montrond. Il est accompagné par un dossier comprenant l'ensemble des cartographies au format .pdf ou .jpeg.

Table des matières

Préambule.....	1
Contexte démographique.....	2
<i>Répartition de la population par quartier</i> :.....	2
<i>Répartition de la population en tranches d'âge</i> :.....	2
<i>Répartition de la population en tranches d'âge par quartier</i> :.....	2
<i>Cartographies de répartition de la population</i> :.....	3
<i>Évolution du nombre de ménages à l'échelle de l'EPCI, par Iris</i> :.....	10
Logements vacants.....	11
<i>Densité des logements à Saint-Amand-Montrond</i> :.....	11
<i>Densité des logements vacants à Saint-Amand-Montrond</i> :.....	12
<i>Taux de vacance à l'échelle de l'EPCI, par Iris</i> :.....	14
Logement social.....	15
<i>Répartition du parc social</i> :.....	15
<i>Typologie du logement</i> :.....	15
<i>Financements</i> :.....	15
<i>État de la vacance</i> :.....	15
<i>Ancienneté du Parc</i> :.....	15
<i>Diagnostics de Performance Énergétique</i> :.....	16
<i>Part de HLM à l'échelle de l'EPCI</i> :.....	16
Parc Privé Potentiellement Indigne.....	17

Contexte démographique

Répartition de la population par quartier :

Quartier	Population totale	Part dans la commune
Vernet	2924	29,74 %
Centre Ville	1741	17,71 %
Périphérie du centre ville	2494	25,38 %
Périphérie des Écarts	2671	27,17 %
TOTAL	9830	100,00 %

Répartition de la population en tranches d'âge :

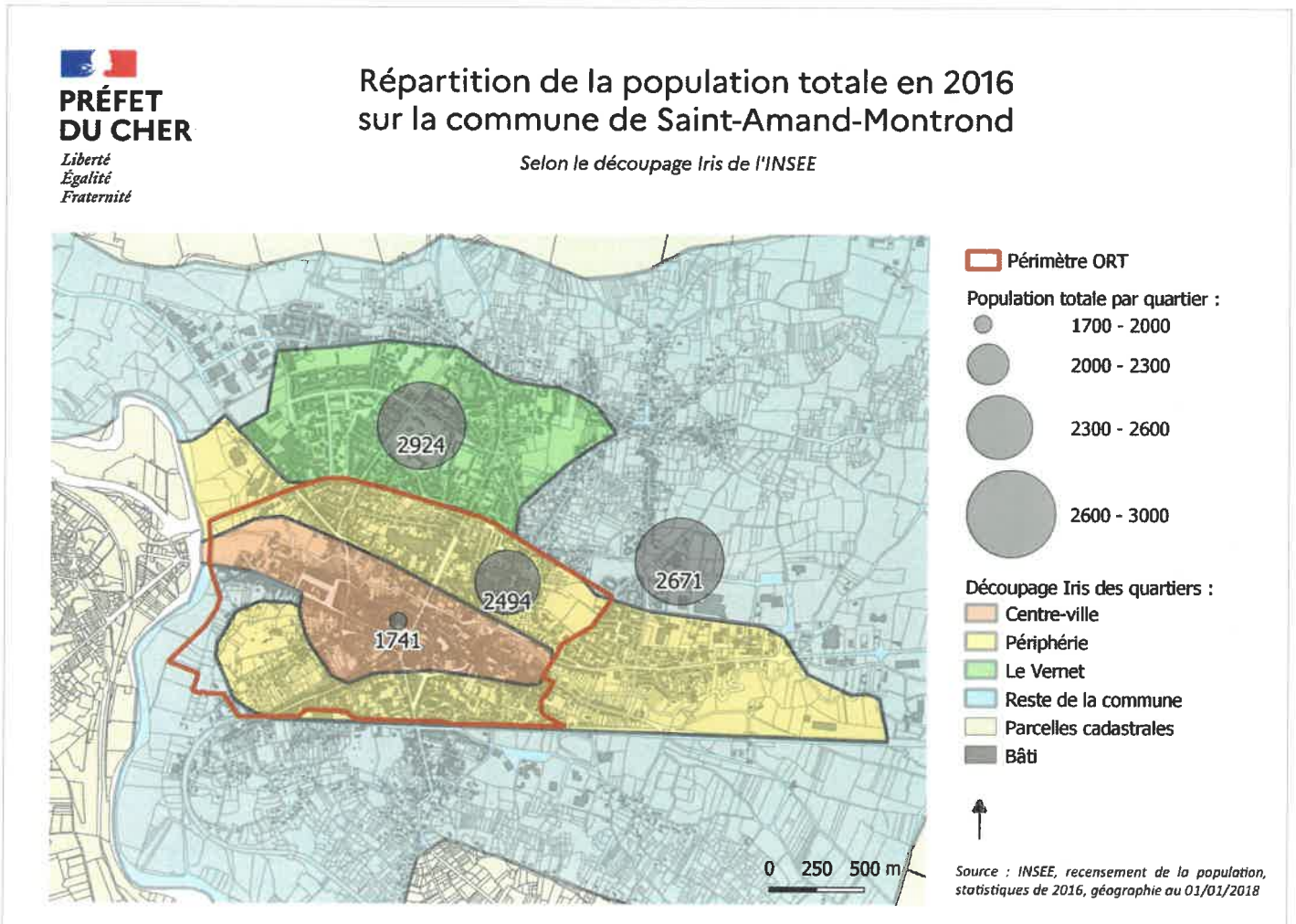
	Total
0-14 ans	1251
15-29 ans	1454
30-44 ans	1261
45-59 ans	1945
60-74 ans	2088
75 ans et plus	1830

Répartition de la population en tranches d'âge par quartier :

	Vernet	Part de la tranche d'âge dans le quartier	Centre-ville	Part de la tranche d'âge dans le quartier
0-14 ans	410	14,02 %	220	12,64 %
15-29 ans	648	22,16 %	223	12,81 %
30-44 ans	437	14,95 %	232	13,33 %
45-59 ans	542	18,54 %	324	18,61 %
60-74 ans	503	17,20 %	344	19,76 %
75 ans et plus	384	13,13 %	397	22,81 %

	Périphérie centre-ville	Part de la tranche d'âge dans le quartier	Périphérie des écarts	Part de la tranche d'âge dans le quartier
0-14 ans	318	12,75 %	303	11,34 %
15-29 ans	332	13,31 %	251	9,40 %
30-44 ans	335	13,43 %	257	9,62 %
45-59 ans	479	19,20 %	600	22,46 %
60-74 ans	528	21,17 %	713	26,69 %
75 ans et plus	502	20,13 %	547	20,48 %

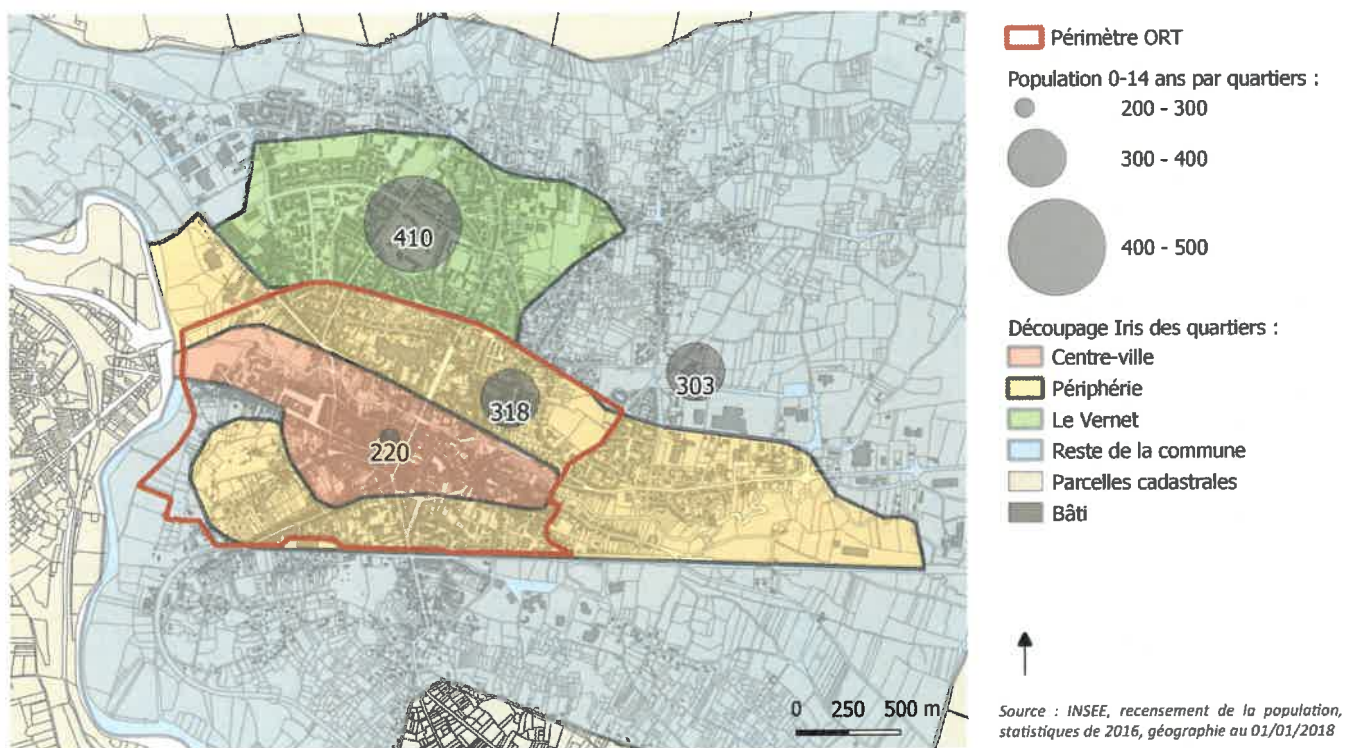
Cartographies de répartition de la population :



Quartier	Population totale	Part dans la commune
Vernet	2924	29,74 %
Centre Ville	1741	17,71 %
Périphérie du centre ville	2494	25,38 %
Périphérie des Écart	2671	27,17 %
TOTAL	9830	100,00 %

Répartition de la population des 0-14 ans en 2016 sur la commune de Saint-Amand-Montrond

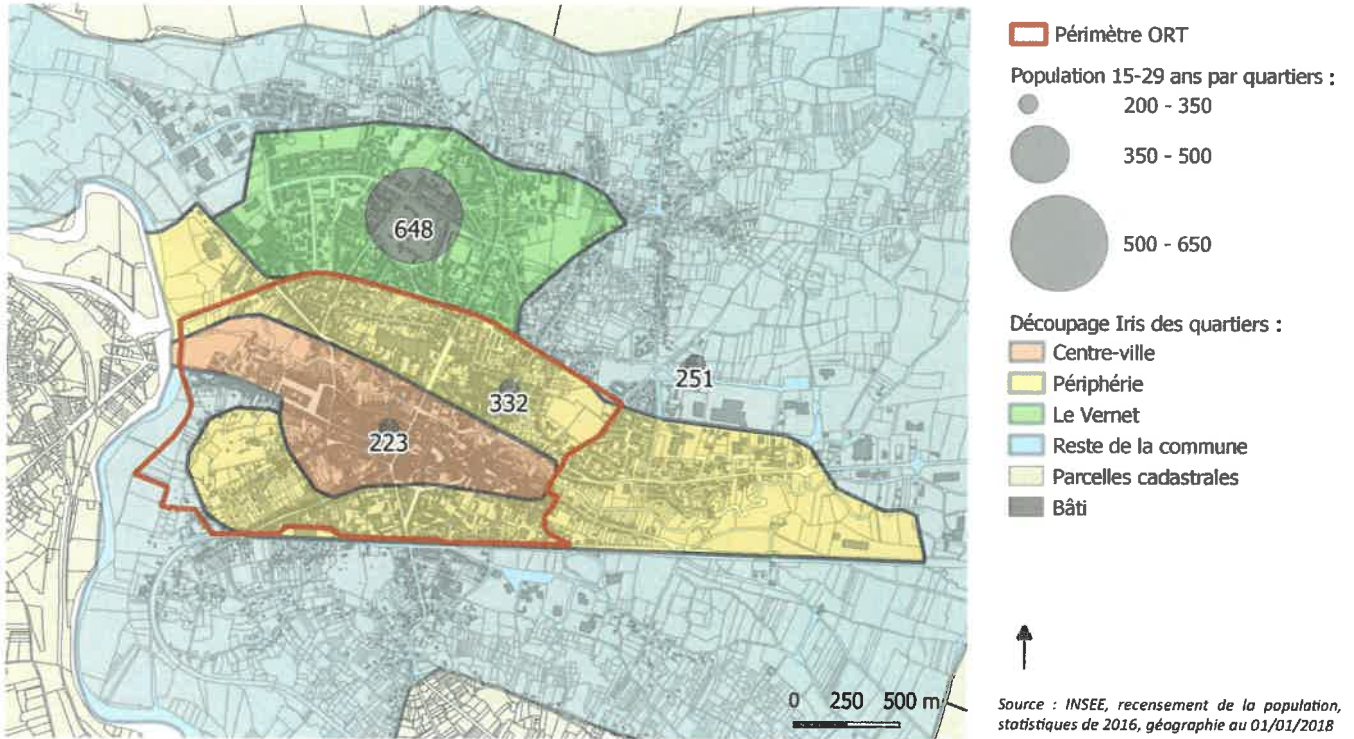
Selon le découpage Iris de l'INSEE



Quartier	0-14 ans	Part dans le quartier
Vernet	410	14,01 %
Centre Ville	220	12,62 %
Périphérie du centre ville	318	12,74 %
Périphérie des Écarts	303	11,36 %
TOTAL	1251	12,72 %

Répartition de la population des 15-29 ans en 2016 sur la commune de Saint-Amand-Montrond

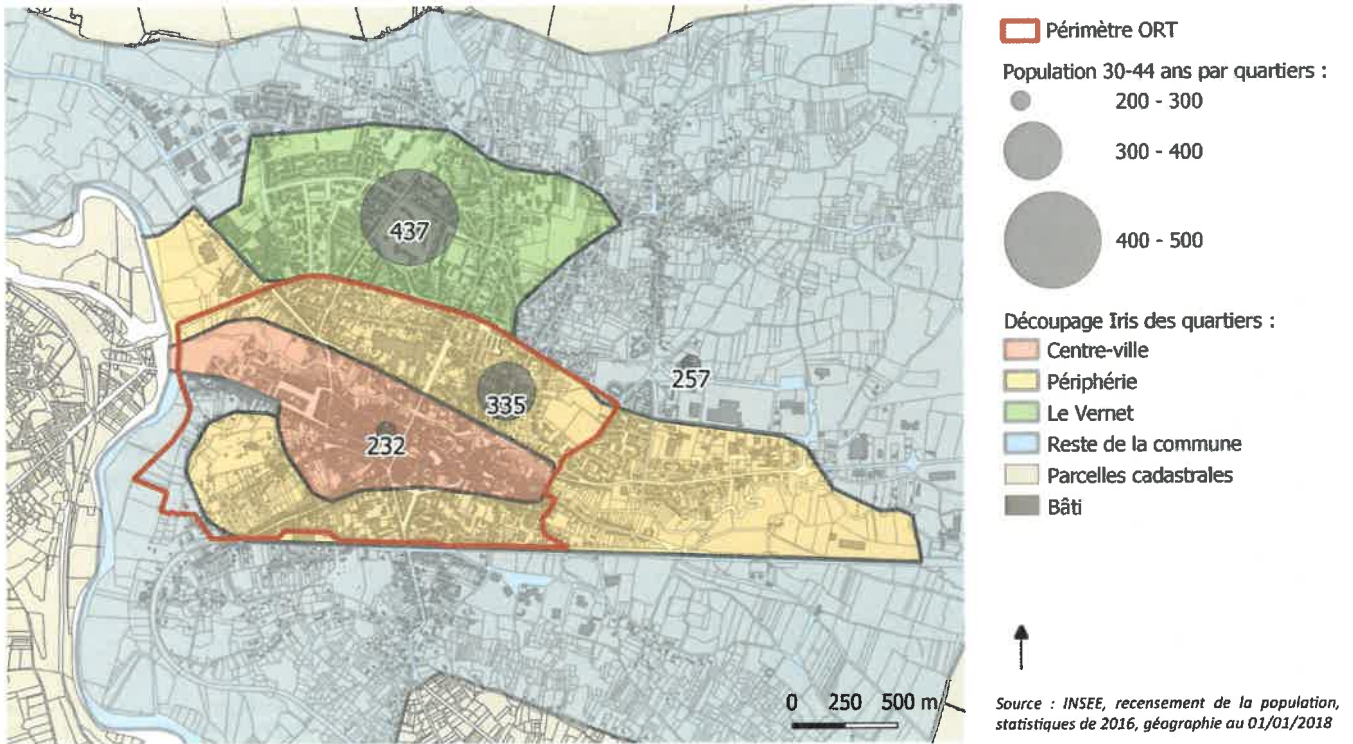
Selon le découpage Iris de l'INSEE



Quartier	15-29 ans	Part dans le quartier
Vernet	648	22,16 %
Centre Ville	223	12,84 %
Périphérie du centre ville	332	13,33 %
Périphérie des Écarts	251	9,40 %
TOTAL	1455	14,80 %

Répartition de la population des 30-44 ans en 2016 sur la commune de Saint-Amand-Montrond

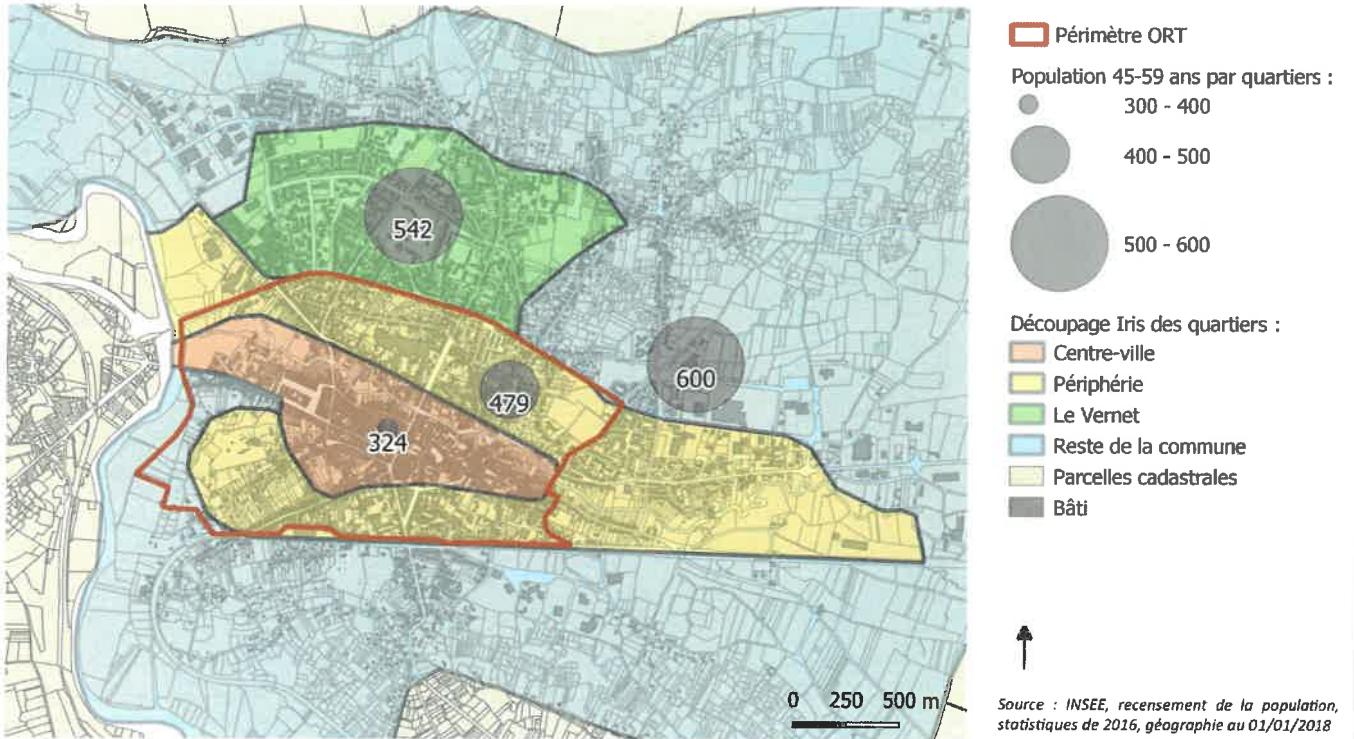
Selon le découpage Iris de l'INSEE



Quartier	30-44 ans	Part dans le quartier
Vernet	437	14,95 %
Centre Ville	232	13,36 %
Périphérie du centre ville	335	13,45 %
Périphérie des Écart	257	9,61 %
TOTAL	1262	12,84 %

Répartition de la population des 45-59 ans en 2016 sur la commune de Saint-Amand-Montrond

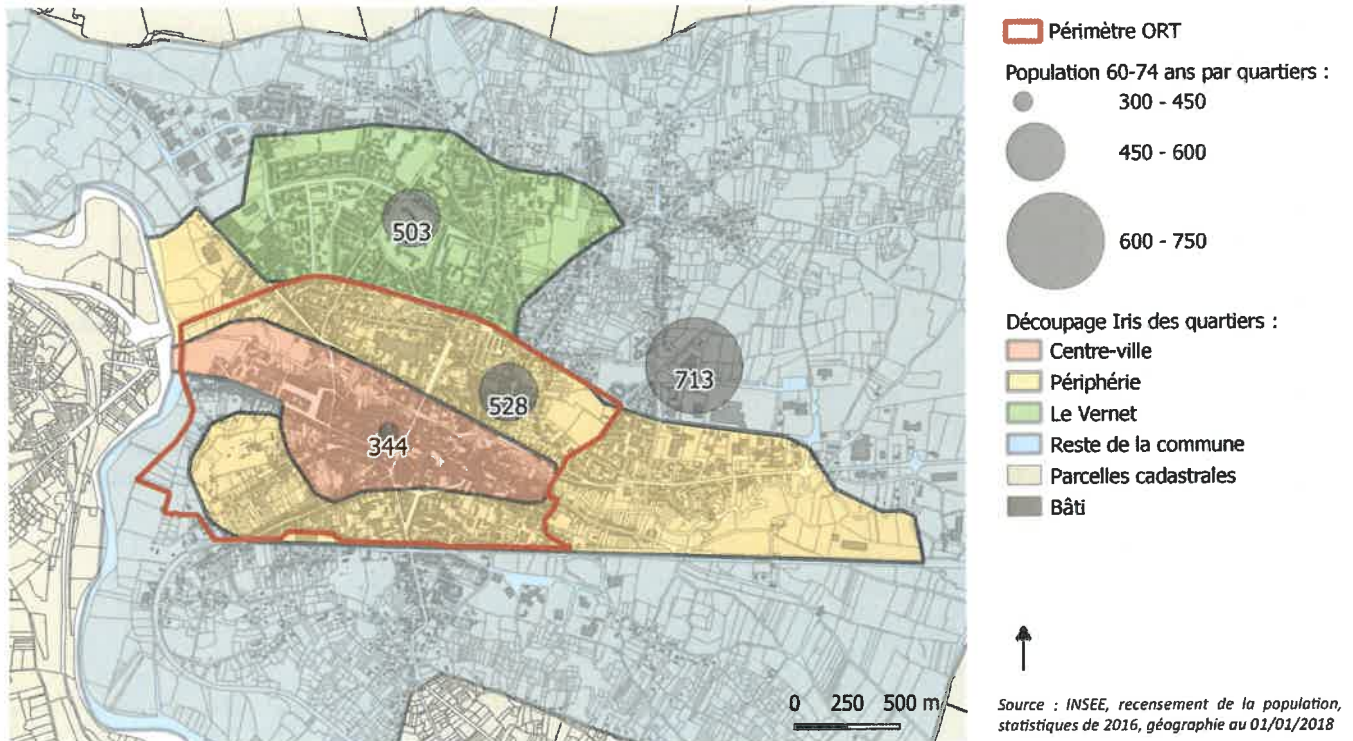
Selon le découpage Iris de l'INSEE



Quartier	45-59 ans	Part dans le quartier
Vernet	542	18,54 %
Centre Ville	324	18,62 %
Périphérie du centre ville	479	19,20 %
Périphérie des Écart	600	22,47 %
TOTAL	1945	19,79 %

Répartition de la population des 60-74 ans en 2016 sur la commune de Saint-Amand-Montrond

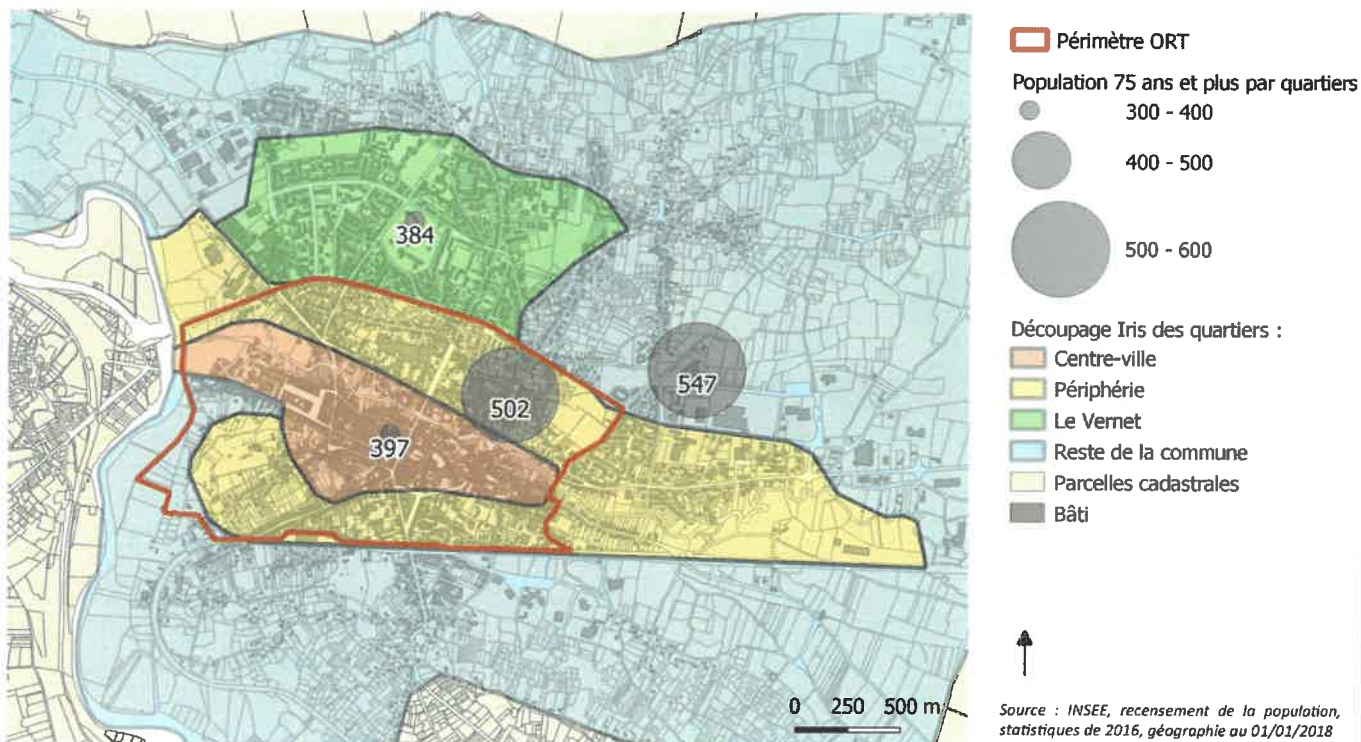
Selon le découpage Iris de l'INSEE



Quartier	60-74 ans	Part dans le quartier
Vernet	503	17,22 %
Centre Ville	344	19,75 %
Périphérie du centre ville	528	21,16 %
Périphérie des Écart	713	26,68 %
TOTAL	2088	21,24 %

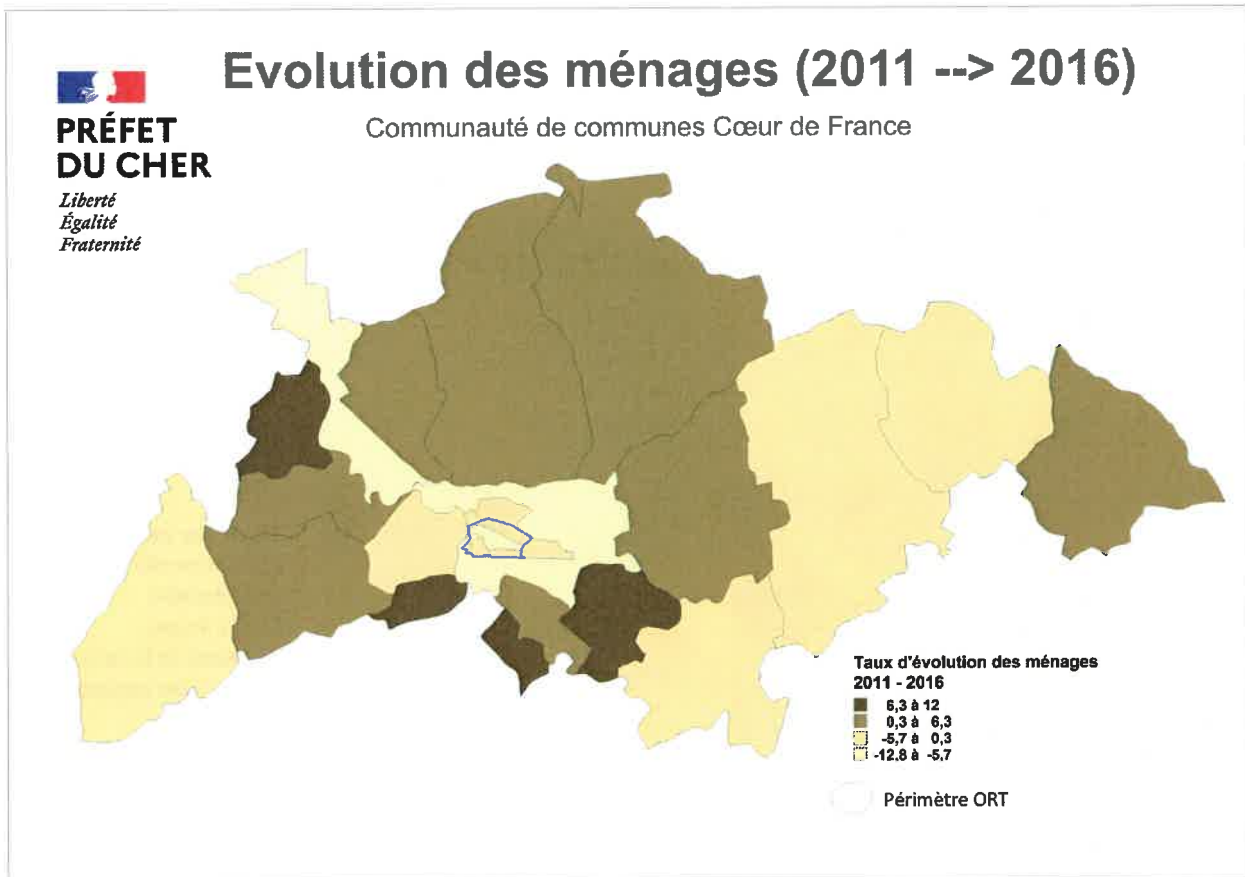
Répartition de la population des 75 ans et plus en 2016 sur la commune de Saint-Amand-Montrond

Selon le découpage Iris de l'INSEE



Quartier	75 ans et plus	Part dans le quartier
Vernet	384	13,12 %
Centre Ville	397	22,81 %
Périphérie du centre ville	502	20,13 %
Périphérie des Écarts	547	20,48 %
TOTAL	1830	18,61 %

Évolution du nombre de ménages à l'échelle de l'EPCI, par Iris :

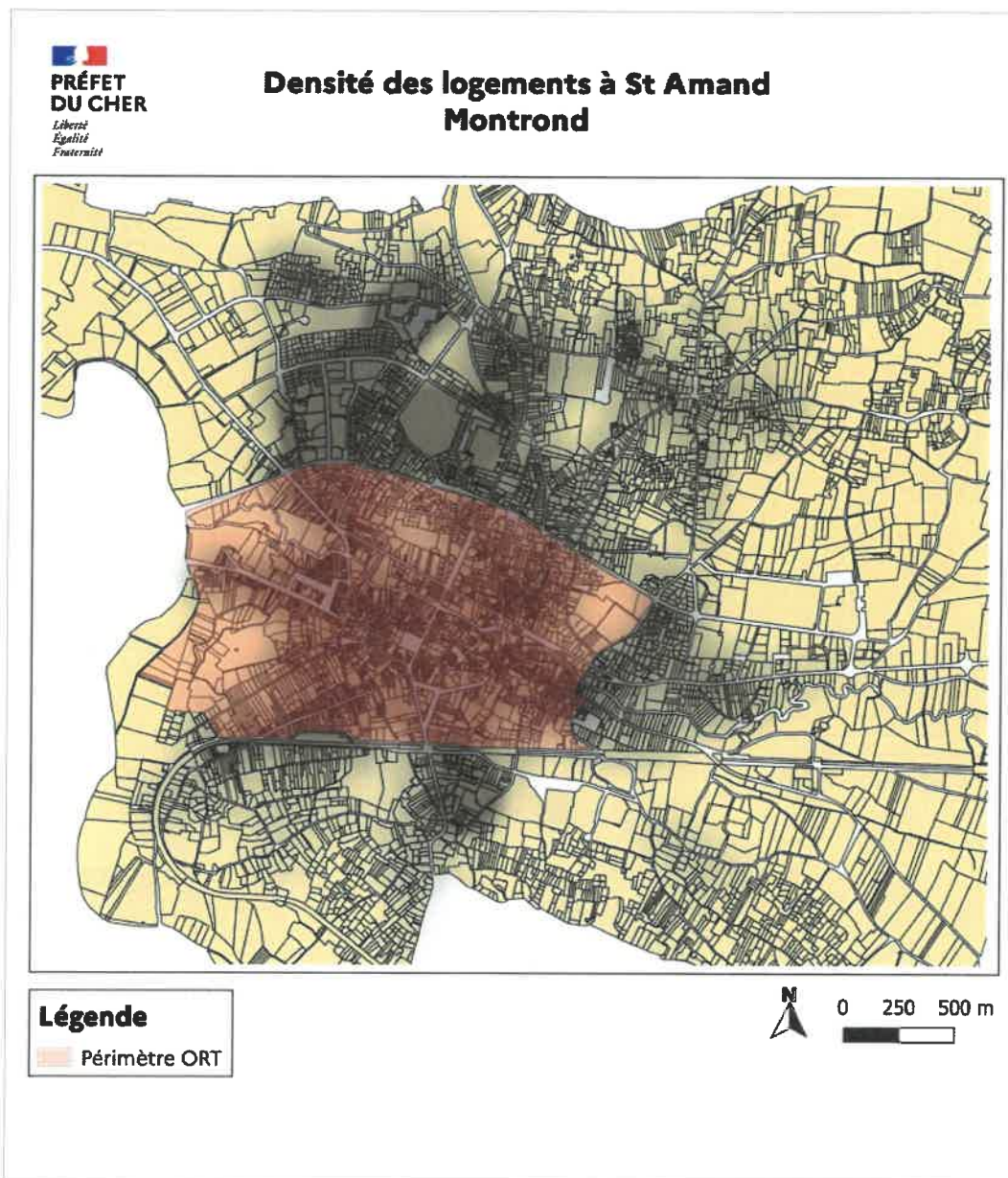


Logements vacants

Densité des logements à Saint-Amand-Montrond :

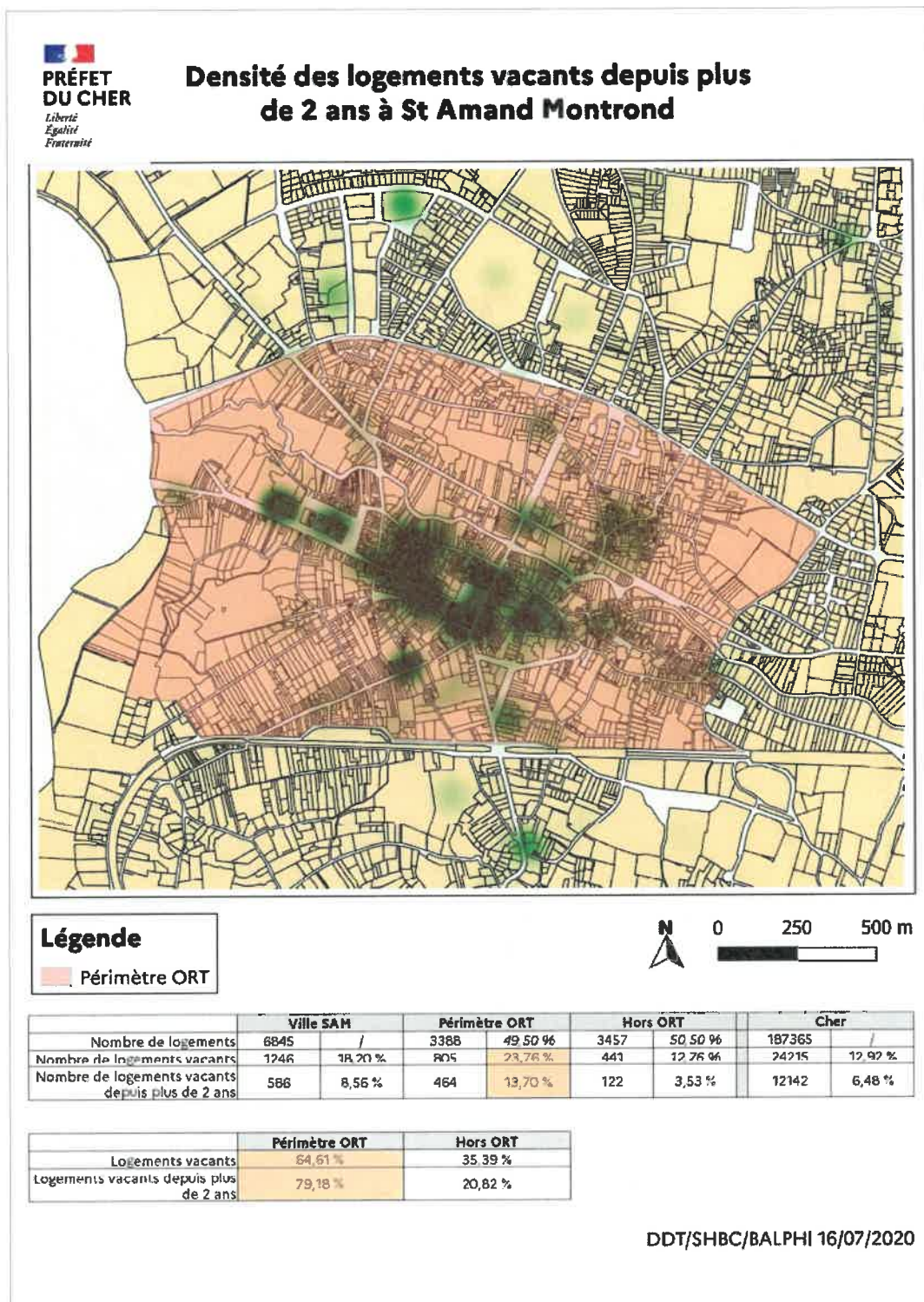
Source : Majic 2015

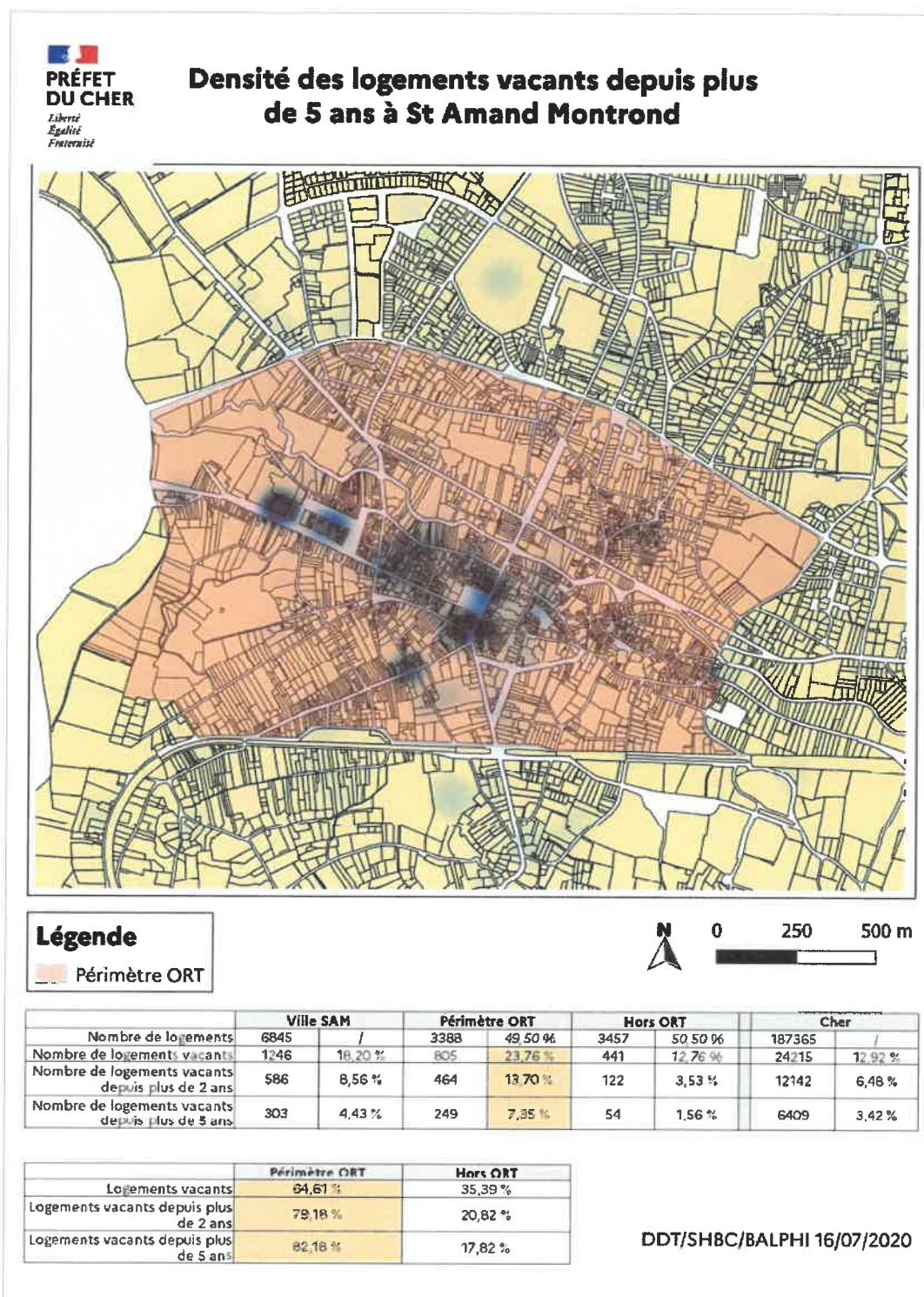
Remarque : les données suivantes sont représentées sous forme d'auréole de densité, donnant une tendance de la localisation des logements identifiées. Une représentation du type « nuage de points » pourra être possible grâce à une demande spécifique auprès de la DGFIP. Nous pourrions aborder ce sujet ensemble par la suite.



Densité des logements vacants à Saint-Amand-Montrond :

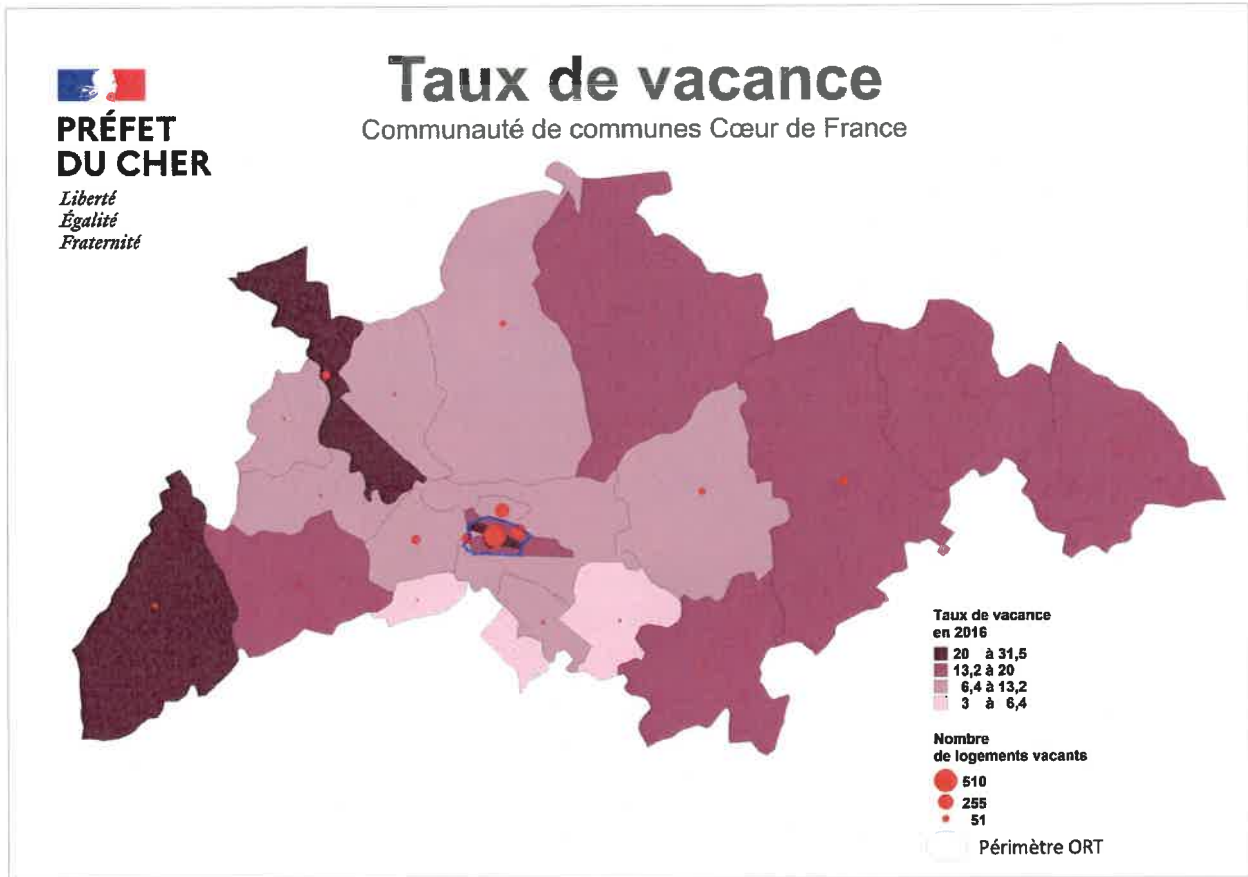
Source : Majic 2015





Taux de vacance à l'échelle de l'EPCI, par Iris :

Source : INSEE 2015



Logement social

Source : Données RPLS au 01/01/2019

Répartition du parc social :

	Val de Berry	France Loire	TOTAL
Saint-Amand	497	789	1286 dont 800 en QPV
EPCI	667	1049	1716

À noter : 19 logements locatifs sociaux (LLS) communaux sont situés sur l'EPCI, hors commune de Saint-Amand.

Typologie du logement :

	T1	T2	T3	T4	T5	Nb logmts collectifs	Nb logmts individuels
Saint-Amand	55	251	508	381	91	1031 (dont 734 en QPV)	255 (dont 66 en QPV)
EPCI	61	315	630	564	146	1138	578

Financements :

	PLAI	PLUS	PLS	Autres
Saint-Amand	73	1183	2	28
EPCI	144	1542	2	28

État de la vacance :

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	T1	T2	T3	T4	T5
Saint-Amand	125 (dont 77 en QPV)	10,15 %	10	19	44	45	7
EPCI	141	8,57 %	11	20	50	52	8

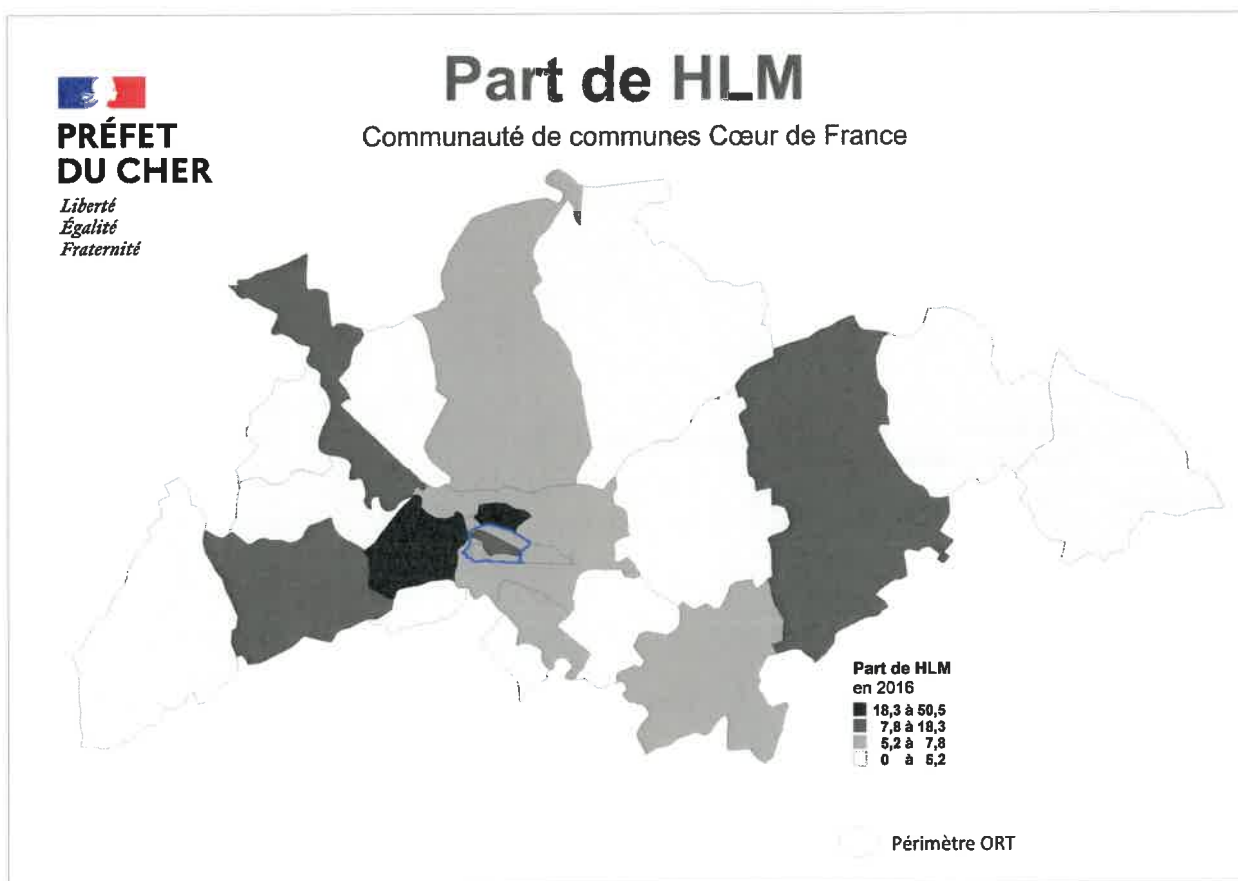
Ancienneté du Parc :

	Saint Amand	EPCI	% Lgmts collectifs
Construits avant 1950	10	60	0,00 %
de 1950 à 1969	302	345	87,50 %
de 1970 à 1989	806	1017	70,00 %
de 1990 à 1999	41	126	43,00 %
de 2000 à 2009	80	111	49,50 %
Depuis 2010	47	57	28,00 %

Diagnostics de Performance Énergétique :

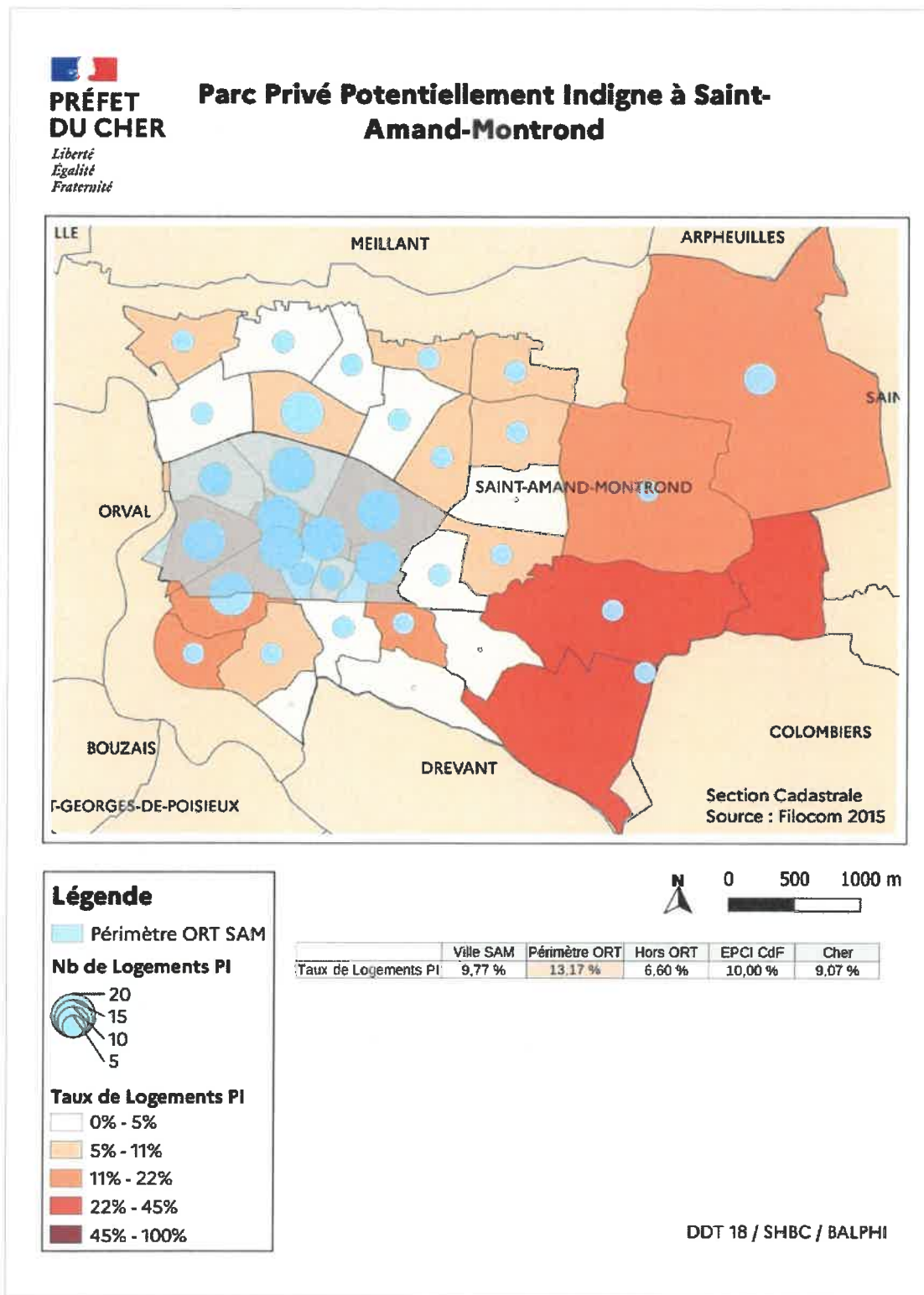
Consommation d'Énergie	Saint-Amand	EPCI	Cher
A	16 (1,2 %)	16 (0,9 %)	303 (1%)
B	10 (0,8%)	10 (0,6 %)	523 (3%)
C	58 (4,5%)	104 (6,1 %)	2333 (11%)
D	868 (67,5%)	1004 (58,5%)	6807 (33%)
E	261 (20,3%)	425 (24,8%)	4149 (20%)
F	41 (3,2%)	109 (6,4%)	1820 (9%)
G	26 (2,%)	42 (2,4%)	320 (2%)
Pas de DPE	6 (0,5%)	6 (0,3%)	4540 (22%)

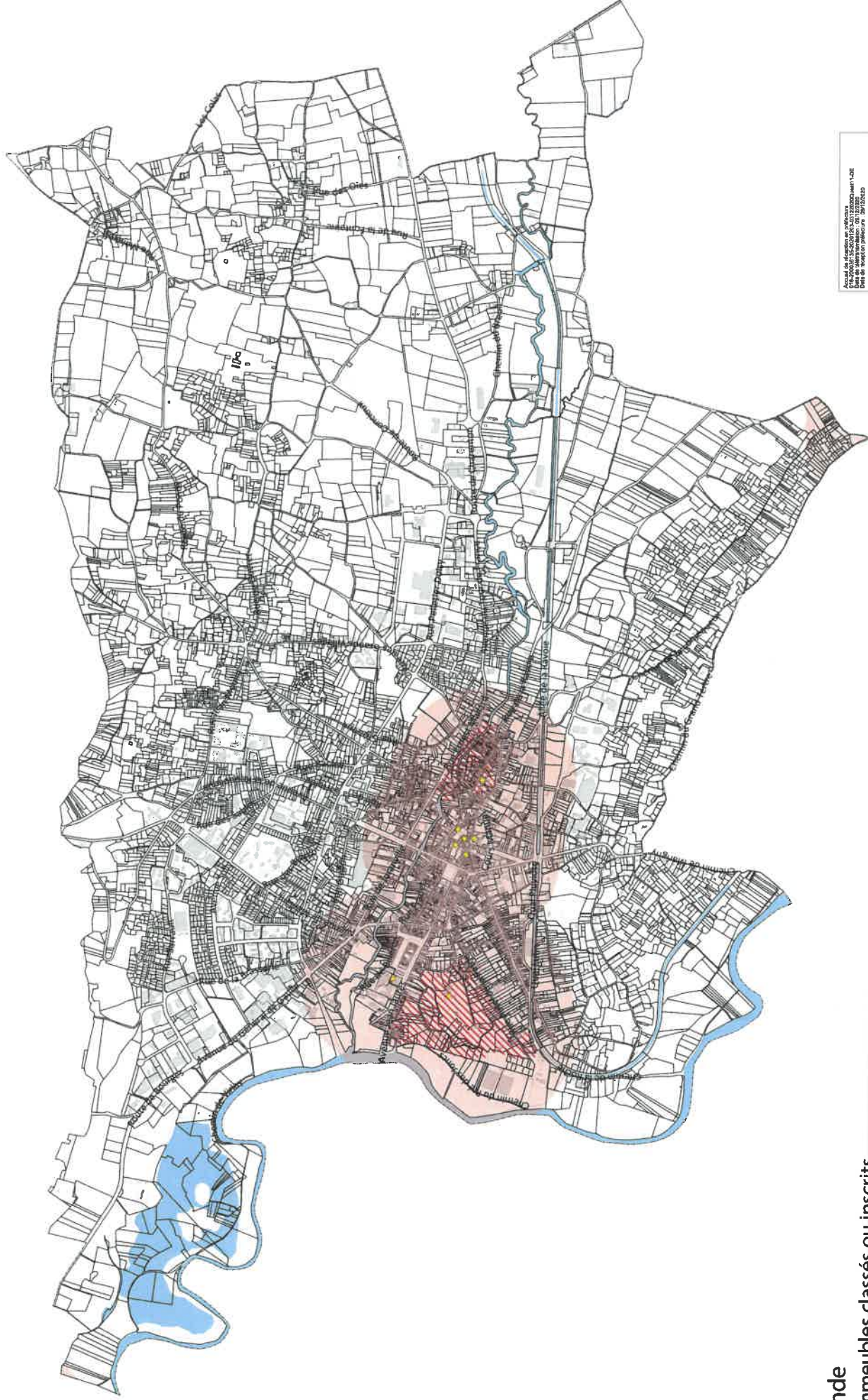
Part de HLM à l'échelle de l'EPCI :



Parc Privé Potentiellement Indigne

Source : Filocom 2015





Accueil des informations en informatique
Date de mise à jour : 01/12/2023
Date de l'édition papier : 01/12/2023

Légende

- ☆ Immeubles classés ou inscrits
- //// Sites classés ou inscrits
- Périmètre de protection des Monuments Historiques

REPÉRAGE DES POTENTIALITÉS COMMERCIALES EN CŒUR DE FRANCE



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Saint Amand - CCCF - 22 novembre 2019 / Commande du 23 avril 2019 – Etude achevée en juillet 2019.

Accusé de réception en préfecture
016-202036135-20201203_03122019Quart1-DE
Date de validation en ligne : 09/12/2020
Date de réception en préfecture : 09/12/2020

Contexte,
Méthodologie,
Analyses,
Préconisations.



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Contexte



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Les éléments connus et ceux recherchés

- **Le Portrait du commerce de Cœur de France** a été présenté en novembre 2018.
- > l'appareil commercial Saint-Amandois exerce une forte attractivité sur les ménages résidents, pour l'ensemble des produits alimentaires.
- > les évasions d'achats : principalement dans le domaine non-alimentaire.
- > évolution des habitudes d'achat sur place: plutôt favorable entre 2014 et 2018 (le CA Global des commerces locaux en tendance positive (tous produits commercialisables confondus)
- **La mission de l'étude complémentaire :**
- > analyse plus fine de l'ensemble des données de 2018
- > repérage des produits (ou catégories) générant des évasions d'achats significatives,
- > et, *en fonction de l'offre locale installée*, entrevoir des pistes d'actions correctives susceptibles de conforter l'attractivité globale du pôle commercial Saint Amandois.

Méthodologie



CCI CHER

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Traitement des données
disponibles

La méthode :

L'enquête des flux de consommation a porté sur 29 familles de produits. Pour chacune d'entre elles, les ménages enquêtés ont indiqué le lieu de leur dernier achat, ce qui a permis de reconstituer le CA capté, par point de vente ou zone d'achat (*en provenance de l'ensemble des secteurs enquêtés sur la totalité de la région Centre-Val de Loire*).

Les actes d'achats déclarés sont dénombrables par produits et par lieux, Des **regroupements de produits** ont été opérés pour appréhender les comportements d'achats de manière cohérente et véridique.



Préparation de l'analyse approfondie des données de l'observatoire

1. La méthode par regroupements

Re groupements	Produits
--	:25- COIFFURE ET SOINS ESTHETIQUES
A1	:01- PAIN, PATISSERIE FRAICHE
A1	:02- FRUITS ET LEGUMES FRAIS
A1	:03- CHARCUTERIE, VIANDE, VOLAILLE ET PLATS CUISINES
A1	:04- POISSON FRAIS, CRUSTACES
A2	:06- EPICERIE, CREMERIE, PRODUITS D HYGIENE, PRODUITS D ENTRETIEN
A21	:05- PRODUITS SURGELES
A21	:07- VIN, BOISSONS ALCOOLISEES ET NON ALCOOLISEES (HORS LAIT)
EM1	:14- MEUBLES
EM1	:15- ELECTROMENAGER
EM1	:16- ARTICLES D ART DE LA TABLE, DE DECORATION, DES BIBELOTS, DU LINGE DE MAISON ET DES LUMINAIRES
EM2	:17- ARTICLES DE BRICOLAGE, DE REVETEMENTS MURS ET SOLS, DES MATERIAUX ET DES LOISIRS CREATIFS
EM2	:18- ARTICLES DE JARDINERIE, D ANIMALERIE, DES VEGETAUX
EM2	:28- FLEURS COUPEES, BOUQUETS
EP1	:08- CHAUSSURES DE VILLE POUR ENFANTS, ADOLESCENTS ET ADULTES
EP1	:09- VETEMENTS HOMMES ET ADOLESCENTS
EP1	:10- VETEMENTS FEMMES ET ADOLESCENTS
EP1	:11- VETEMENTS ENFANTS (-12 ANS), LAYETTE ET PUERICULTURE
EP1	:12- LINGERIE HOMMES ET FEMMES
EP1	:13- ACCESSOIRES DE L HABILLEMENT (Y COMPRIS MAROQUINERIE, BIJOUTERIE)
EP2	:26- PRODUITS D OPTIQUE ET D ACOUSTIQUE
EP3	:27- PRODUITS DE BEAUTE, PARFUMERIE ET COSMETIQUES
L1	:19- ARTICLES ET MATERIEL DE SPORT Y COMPRIS VET ET CHAUSS
L2	:20- TELEVISION, HIFI, MATERIEL PHOTO, VIDEO ET TELEPHONIE
L2	:21- INFORMATIQUE, ACCESSOIRES, CONSOLES ET JEUX VIDEO
L3	:23- JEUX JOUETS
L4	:22- PRODUITS CULTURELS : CD, DVD, LHMRES
L4	:24- PAPETERIE, PRESSE

Analyse



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Premiers constats

Dans leur ensemble les points de vente de la CCCF couvrent l'ensemble des 28 familles de produits, mais on perçoit **deux faiblesses principales** pour

- 19- ARTICLES ET MATERIEL DE SPORT Y COMPRIS VETEMENTS ET CHAUSSURES
- 21- INFORMATIQUE, ACCESSOIRES, CONSOLES ET JEUX VIDEOS

Avec des actes d'achats très peu nombreux dans ces deux familles cela indique une offre locale inexistante ou une concurrence extérieure très forte (hégémonique).

Les 1596 actes d'achats mesurés vers CCCF (en provenance de tous les ménages enquêtés sur la région) se répartissent pour l'essentiel sur la commune de St Amand (1467) et Orval (99)

Les pôles secondaires ne captent que très peu d'achats, tous concentrés sur de la boulangerie et de la coiffure principalement : Charenton 11, Bruère 10, Meillant 4.

Ce sont donc les communes de St Amand et Orval qui captent la quasi-totalité de l'activité commerciale sur la CCCF.



Atouts et lacunes des commerces d'Orval et Saint-Amand

Orval par le nombre d'actes d'achats révèle la **présence attractive** d'une offre en Bricolage, en jardinerie animalerie, et en boulangerie. D'autres achats y sont pratiqués mais de manière bien moins représentative.

La Ville de St Amand capte des achats sur toute la gamme des 28 produits mais sa principale **faiblesse** apparaît en premier lieu et d'évidence dans les familles déjà évoquées plus haut :

- 19- ARTICLES ET MATERIEL DE **SPORT** Y COMPRIS VETEMENTS ET CHAUSSURES
- 21- **INFORMATIQUE**, ACCESSOIRES, CONSOLES ET JEUX VIDEOS

Car sur les 1467 achats recensés au total sur les communes d'Orval et Saint Amand, ces deux familles captent chacune moins de 20 achats déclarés.

Pour ces produits, aucune autre commune de CCCF n'est citée et l'offre locale semble donc se limiter exclusivement à Saint Amand, tout en laissant supposer une **faiblesse** sur la **gamme proposée** à la clientèle locale ou provenant des zones environnantes.



La demande globale et le CA des commerces locaux

QUEL SONT LES NIVEAUX DE LA DEMANDE ?

Observation des secteurs d'habitation de St Amand-Orval et du secteur environnant (Charenton Meillant Saulzais)

Globalement les habitants de St Amand-Orval en 2018 ont une demande globale de 63 M€ qui se répartit à 34M€ pour l'alimentaire et à 29M€ en non Alimentaire.

Le Chiffre d'affaire capté par les commerces des deux communes est largement supérieur à cette demande locale. On peut considérer que globalement l'équipement commercial couvre leurs besoins (même si une partie des achats des ménages de ce secteur est dirigée vers l'extérieur -évasion-, elle est compensée par des achats en provenance d'autres secteurs environnants)



Analyse du "taux de couverture des besoins" locaux

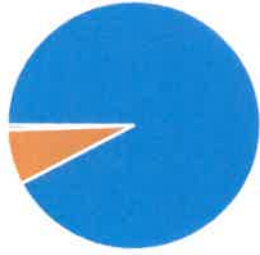
On peut pousser l'analyse plus finement, en comparant pour chaque regroupement (ou famille de produits) les CA estimés du commerce local à la demande des ménages résidents (DC), et en déduire de manière détaillée le **Taux de couverture des besoins** :

Produits regroupés	CA local cumulé	DC périmètre	taux de couverture	perte en CA
SP 1 - Services a la personne	2 203 680	1 223 802	180%	
A1 - Produits frais	31 098 621	13 381 012	232%	
A2 - Epicerie	35 276 658	14 546 108	243%	
A21 - Surgeles boissons	15 741 236	6 319 771	249%	
EM1 - Meubles Electro. Deco	9 954 081	5 328 820	187%	
EM2 - Bricolage Jardinerie	11 594 093	5 096 235	228%	
EP1 - Equipt de la Personne	15 111 121	8 384 299	180%	
EP2 - Optique Acoustique	2 648 625	957 075	277%	
EP3 - Parfumerie	3 420 308	1 809 948	189%	
L1 - Articles Sport	1 147 300	1 976 036	58%	828 736
L2 - TV Photo Video Informatique	3 982 671	2 914 597	137%	
L3 - Jeux Jouets	1 161 619	565 478	205%	
L4 - Livres disques journaux	3 912 752	2 161 663	181%	



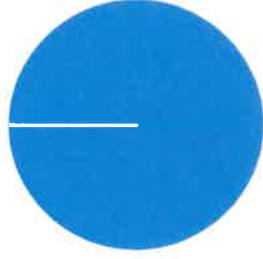
Analyse approfondie : destination des dépenses alimentaires

Alimentaire / Prod Frais
secteur Meil-Char-Szais
Total : 13,6 M€



■ Pôle SAM+O ■ Autres communes CCCF ■ Internet

secteur St Amand-Orval
Total : 13,4 M€

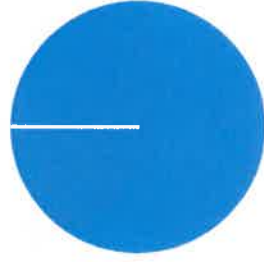


Alimentaire / Epicerie
secteur Meil-Char-Szais
Total : 14,5 M€

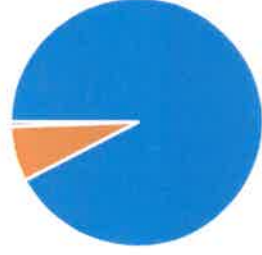


■ Pôle SAM+O ■ Autres communes CCCF ■ Internet

secteur St Amand-Orval
Total : 14,5 M€

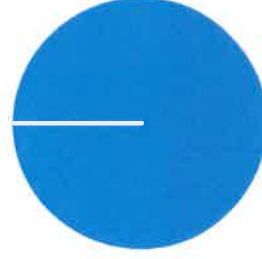


Alimentaire / Prod surgelés & boissons
secteur Meil-Char-Szais
Total : 6,7 M€



■ Pôle SAM+O ■ Autres communes CCCF ■ Internet

secteur St Amand -Orval
Total : 6,3 M€



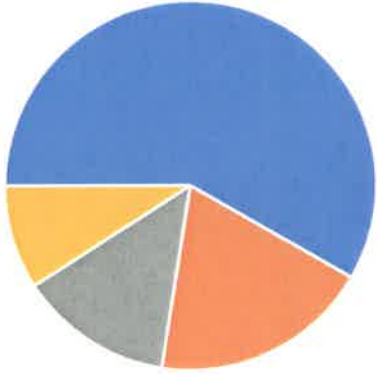


Analyse approfondie : destination des dépenses

Eq de la Maison / Meubles Déco Electrom.

secteur Meil-Char-Szais

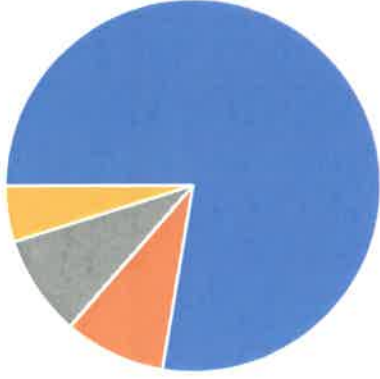
Total : 5,7 M€



■ Pôle SAM+O ■ Pôle Bourges ■ INTERNET ■ Allier

secteur St Amand-Orval

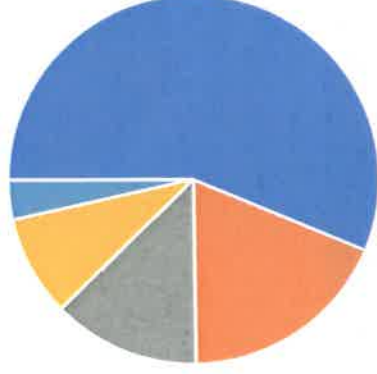
Total : 5,3 M€



Eq de la Maison / Brico-jardinage

secteur Meil-Char-Szais

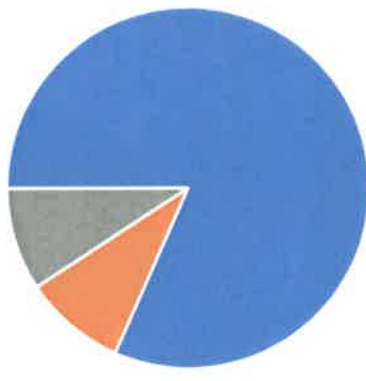
Total : 6,3 M€



■ Pôle SAM+O ■ Pôle Bourges ■ INTERNET ■ Allier ■ divers

secteur St Amand-Orval

Total : 5,1 M€



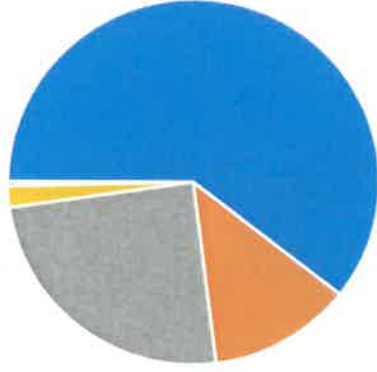


Analyse approfondie : destination des dépenses

Eq de la Personne / **Habillement**

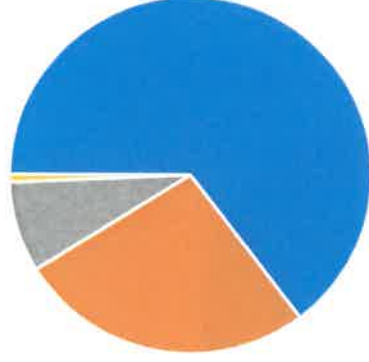
secteur Meil-Char-Szais

Total : **8,1 M€**



secteur St Amand-Orval

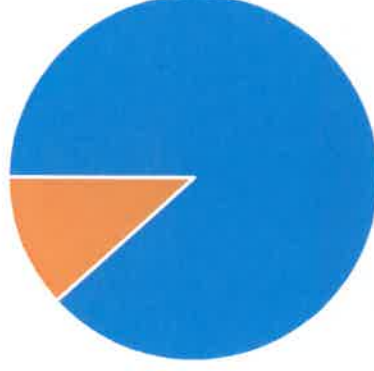
Total : **8,4 M€**



Eq de la Personne / **Optique acoustique**

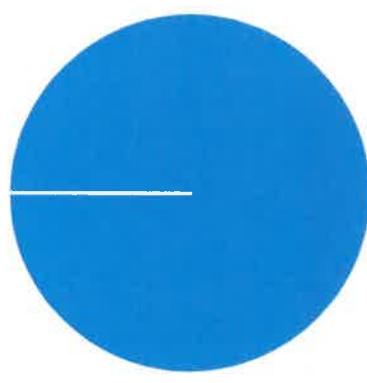
secteur Meil-Char-Szais

Total : **1,0 M€**



secteur St Amand-Orval

Total : **0,95 M€**



■ Pôle SAM+O ■ INTERNET

■ Pôle SAM+O ■ Pôle Bourges ■ INTERNET & VAD ■ Allier ■ Reste CCCF

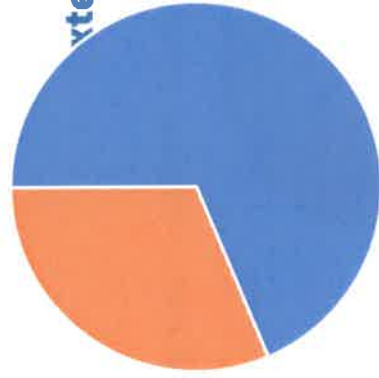


Analyse approfondie : destination des dépenses

Eq de la Personne / Parfumerie

secteur Meil-Char-Szais

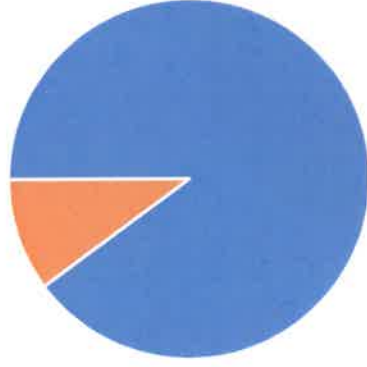
Total : 1,5 M€



■ Pôle SAM+O ■ INTERNET & VAD

secteur St Amand-Orval

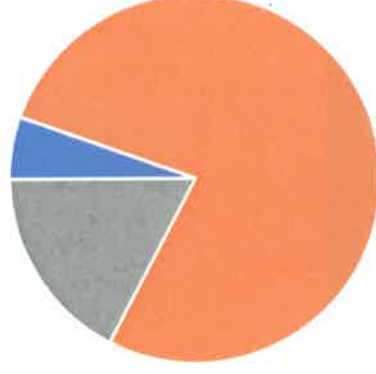
Total : 1,8 M€



Articles de Sport

secteur Meil-Char-Szais

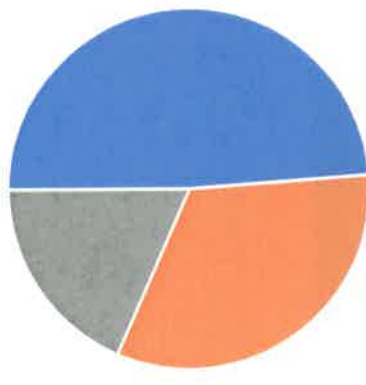
Total : 2,1 M€



■ Pôle SAM+O ■ Pôle Bourges ■ INTERNET

secteur St Amand-Orval

Total : 2,0 M€



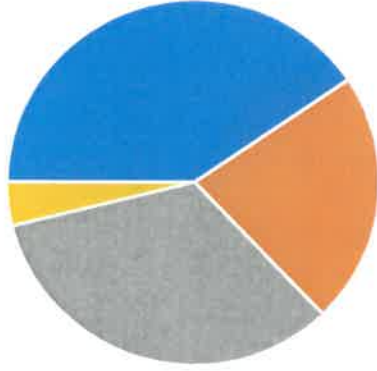


Analyse approfondie : destination des dépenses

TV Photo -Video- Informatique

secteur Meil-Char-Szais

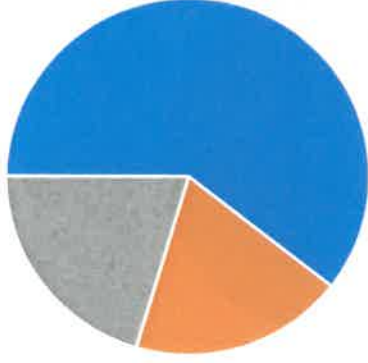
Total : 2,9 M€



■ Pôles SAM+O ■ Pôles Bourges ■ INTERNET ■ Autres CCCF

secteur St Amand-Orval

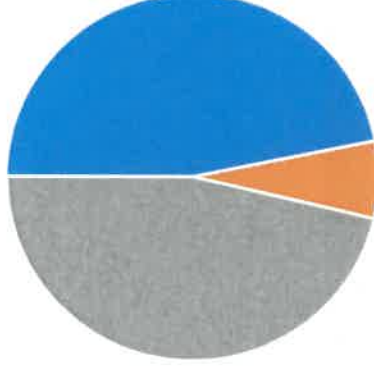
Total : 2,9 M€



Jeux- Jouets

secteur Meil-Char-Szais

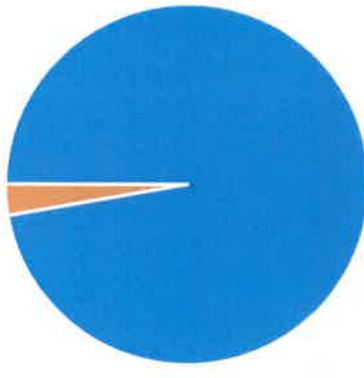
Total : 0,67 M€



■ Pôles SAM+O ■ Pôles Bourges ■ INTERNET

secteur St Amand-Orval

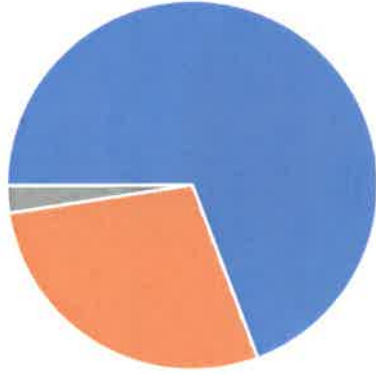
Total : 0,57 M€





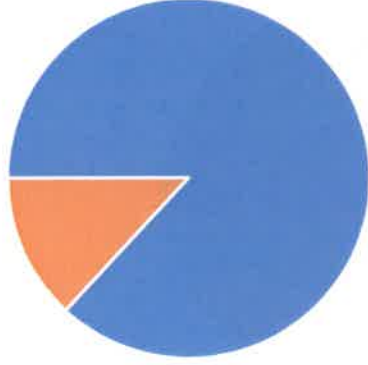
Analyse approfondie : destination des dépenses

Livres disques -Journaux
secteur Meil-Char-Szais
Total : **2,0 M€**

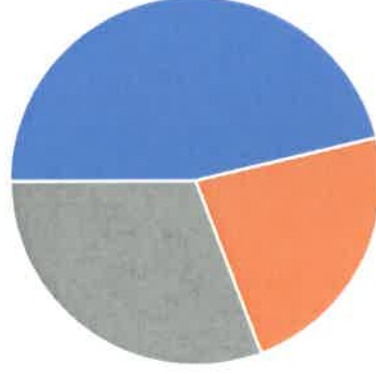


■ Pôle SAM+O ■ Pôle Bourges ■ INTERNET

secteur St Amand-Orval
Total : **2,2 M€**

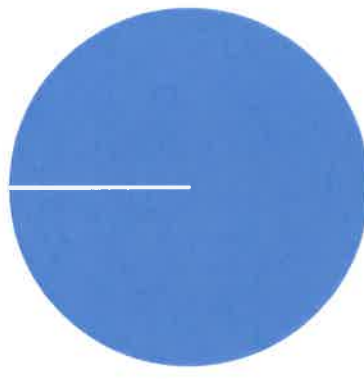


Services à la Personne / Coiffure, Esthétique
secteur Meil-Char-Szais
Total : **1,2 M€**



■ Pôle SAM+O ■ Reste CCCF ■ Allier

secteur St Amand-Orval
Total : **1,2 M€**



Donner les livres dépenses et journalier (annuairement 1 A)

Résumé d'analyse



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Analyse approfondie : résumé des constats , comparaisons , amorce de préconisations

Une demande en articles de sport qui ne trouve pas d'offre sur place.

Aussi bien les habitants de St Amand - Orval que ceux des environs proches du secteur Meillant-Charenton-Saulzais sont en attente d'une offre consistante puisque leurs achats sont effectués entre 51 et 94 % à l'extérieur. Le niveau des achats en E-commerce est élevé (18 et 17%) et le pôle de Bourges capte également une part très importante (33% et plus de 75%).

Le CA qui échappe au pôle commercial saint-amandois atteint pour ces deux secteurs réunis plus de 3 Millions d'euros, sans compter la demande des habitants des autres secteurs voisins.



Apporter une offre en articles de Sport :

L'objectif de réduire cette évasion doit être fixé de manière raisonnée mais permet aisément d'envisager la création d'une unité performante sur le Saint Amandois. C'est en outre l'occasion de conforter l'attractivité de l'ensemble du pôle commercial en incitant de nouvelles habitudes d'achats par le renforcement la zone de chalandise au profit de l'ensemble des produits les moins achetés localement.

Un examen de localités régionales de taille et configuration comparables nous amène à observer ce sujet sur **Châteaudun, Chinon, Issoudun, Nogent le Rotrou et Pithiviers.**

A Chinon et Issoudun une enseigne spécialisée (Intersport) est présente et cela semble limiter pour partie les dépenses via internet (qui ne dépassent pas 12%) ; de plus l'évasion vers des pôles concurrents est beaucoup moins importante, sans dépasser 40%.



Analyse approfondie : résumé des constats , comparaisons, amorce de préconisations

Demandes complémentaires peu satisfaites sur le saint-amandois:

Pour les produits **TV Photo Vidéo Informatique** on observe une **évasion** globale entre 40 et 60% où l'E-commerce affirme toute sa force (20 et 33% d'emprise sur les dépenses des secteurs étudiés) et capte un CA de l'ordre de **1,6 Millions d'€** alors que le **pôle berruyer n'en capte que 0,9M€.**

Pour ce regroupement de produits (TV Photo Vidéo Informatique) parmi les villes de la région de taille similaire Issoudun n'est pas mieux lotie que Saint Amand, mais toutes les autres (Nogent le Rotrou, Chinon, Châteaudun et Pithiviers) arrivent à contenir l'évasion du e-commerce entre 7 et 30% des dépenses des ménages locaux.



Deux options sont à envisager :

inciter la venue d'un spécialiste capable d'offrir une gamme assez large pour le territoire ou suggérer aux commerces locaux d'élargir leurs gammes tout en accentuant leur action commerciale afin d'endiguer l'évasion observée pour ces produits.



Analyse approfondie : résumé des constats , comparaisons, amorce de préconisations

Demandes complémentaires sur le Saint Amandois:

Pour l'**Equipement de la Personne** (habillement) la diversité de l'offre et des enseignes est traditionnellement le moteur de l'attractivité. On observe une **évasion** globale de 25 à 40% sur les secteurs étudiés, soit un CA de **6,2 millions d'euros**.



Cela traduit une faiblesse locale du secteur de l'habillement dont il faut méthodiquement réfléchir l'adaptation aux besoins de la clientèle, en jouant sur un renforcement du nombre d'enseignes mais aussi un ajustement de l'offre présente et un effort d'attractivité.

Pour ces produits d'habillement, parmi les villes de la région de taille similaire, Issoudun n'est guère mieux lotie que Saint Amand mais toutes les autres (Châteaudun, Pithiviers, Nogent le Rotrou et Chinon) arrivent à contenir l'évasion du e-commerce entre 10 et 16% des dépenses des ménages locaux.

Synthèse et Préconisations



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES





CONCLUSION ET SYNTHÈSE DES PRECONISATIONS

Globalement le secteur **alimentaire** dans ses différentes variantes couvre bien les besoins de la ville et du secteur proche de Meillant-Charenton-Saulzais. La position pourrait être consolidée par l'arrivée ou l'émergence de quelques enseignes de niche capables de rehausser l'image qualitative de la cité et de faciliter une diversification en centre-ville.

Dans plusieurs domaines, en revanche, St Amand résiste moins bien à l'évasion du commerce en ligne que les villes comparables de la région.

C'est le domaine des **articles de sport** qui mérite en priorité d'être correctement représenté localement, pour animer une transformation efficace des habitudes d'achats au profit de l'ensemble du commerce saint amandois.

Le commerce local de **l'équipement de la personne (habillement)** exerce une emprise très moyenne sur l'ensemble des secteurs environnants. Il existe pourtant un champ d'initiatives assez ouvert pour développer l'attractivité et reconquérir des parts de marché sur les pôles urbains concurrents et sur la vente à distance.

C'est aussi le cas des produits de **TV Photo Vidéo Informatique** : un complément d'offre serait bienvenu pour fixer la clientèle trop facilement tentée par l'évasion vers d'autres pôles commerciaux ou la Vente à distance.

Les commerces de **l'optique-acoustique, du jouet**, ou de la **parfumerie-produits de beauté** sont bien installés, mais ils doivent pour certains se questionner sur le service attendu par les clients des secteurs plus distants, en vue de conforter leur emprise qui pourrait, à terme, être remise en cause.

Merci

CCI Cher
Avenue d'Issoudun
CS 70237 - 18022 Bourges Cedex
T. 02 48 67 80 80



Bassin de vie de Saint-Amand- Montrond



Profil des répondants

Equipements

Abonnements

Budget déplacement

Motifs de déplacements

Déplacements des CSP

Direction Paris / Lyon

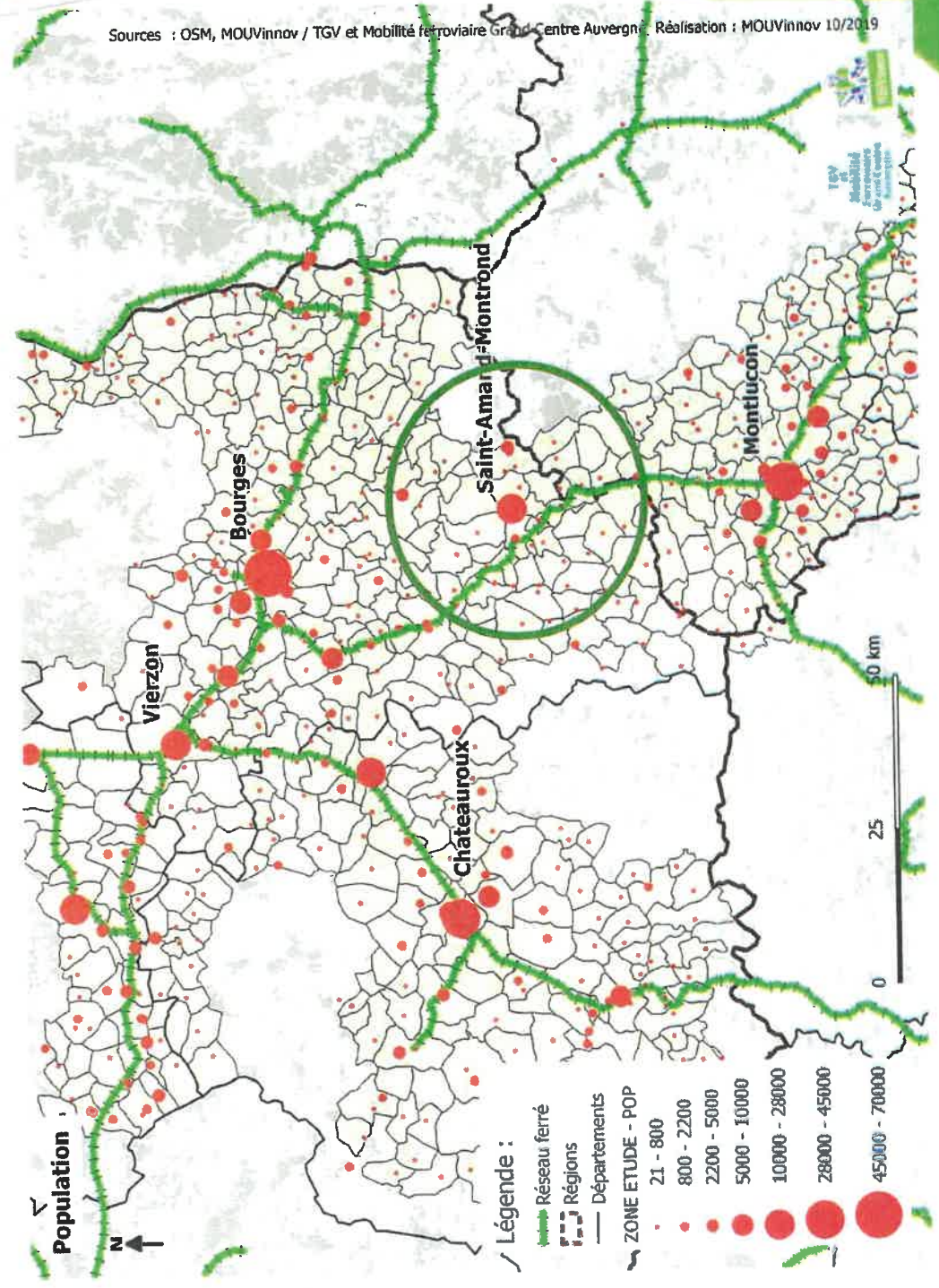
Souhaits

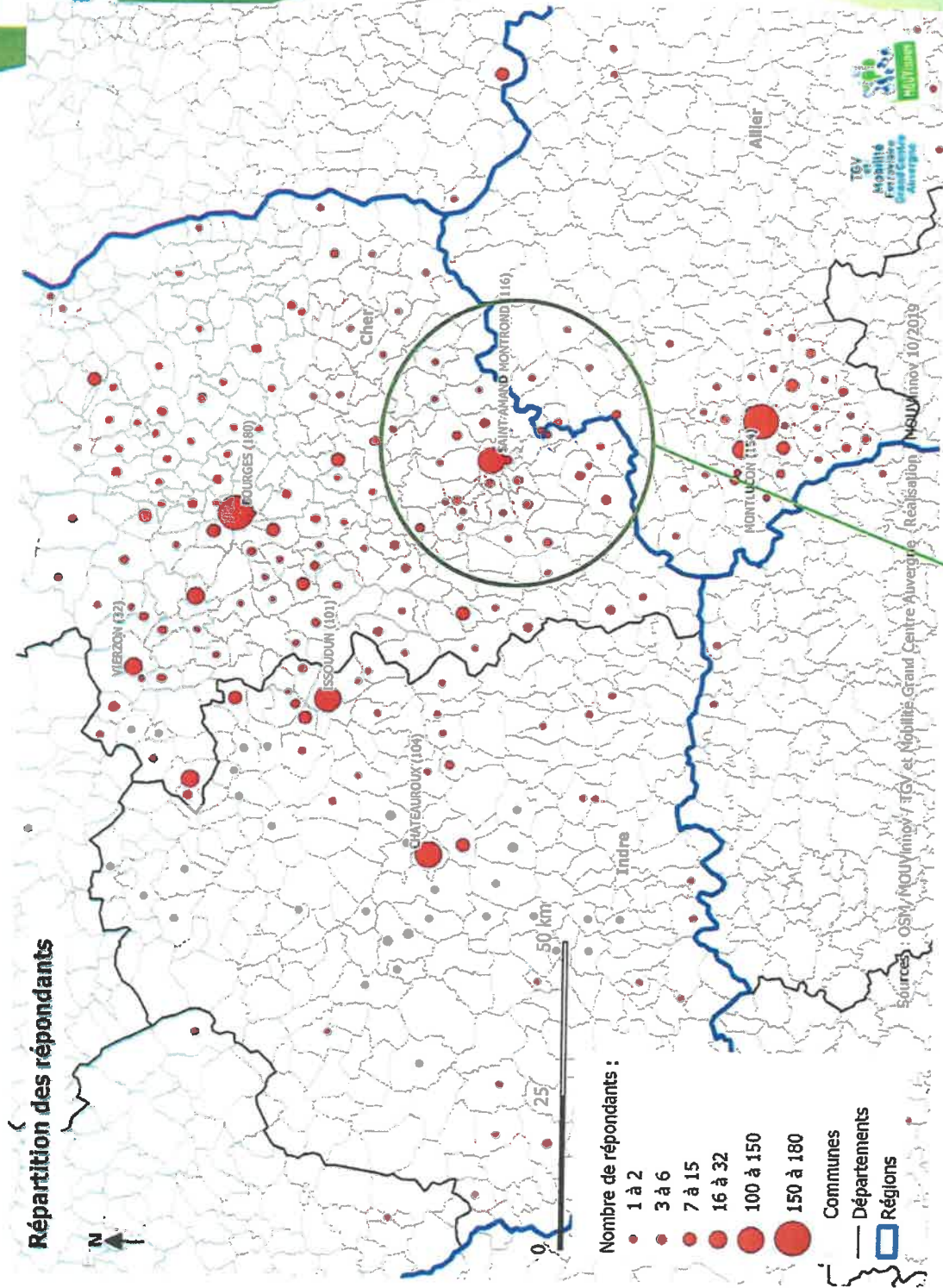
Synthèse et actions proposées

Le bassin de vie dans le territoire d'étude et le réseau ferroviaire



TGV et Mobilité Ferroviaire Grand Centre Auvergne





Environ 230 répondants dans le bassin de vie de Saint-Amand-Montrond sur les 1331 répondants à l'enquête

Profil des répondants



TGV
Mobilité
Ferroviaire
Grand Centre
Auvergne

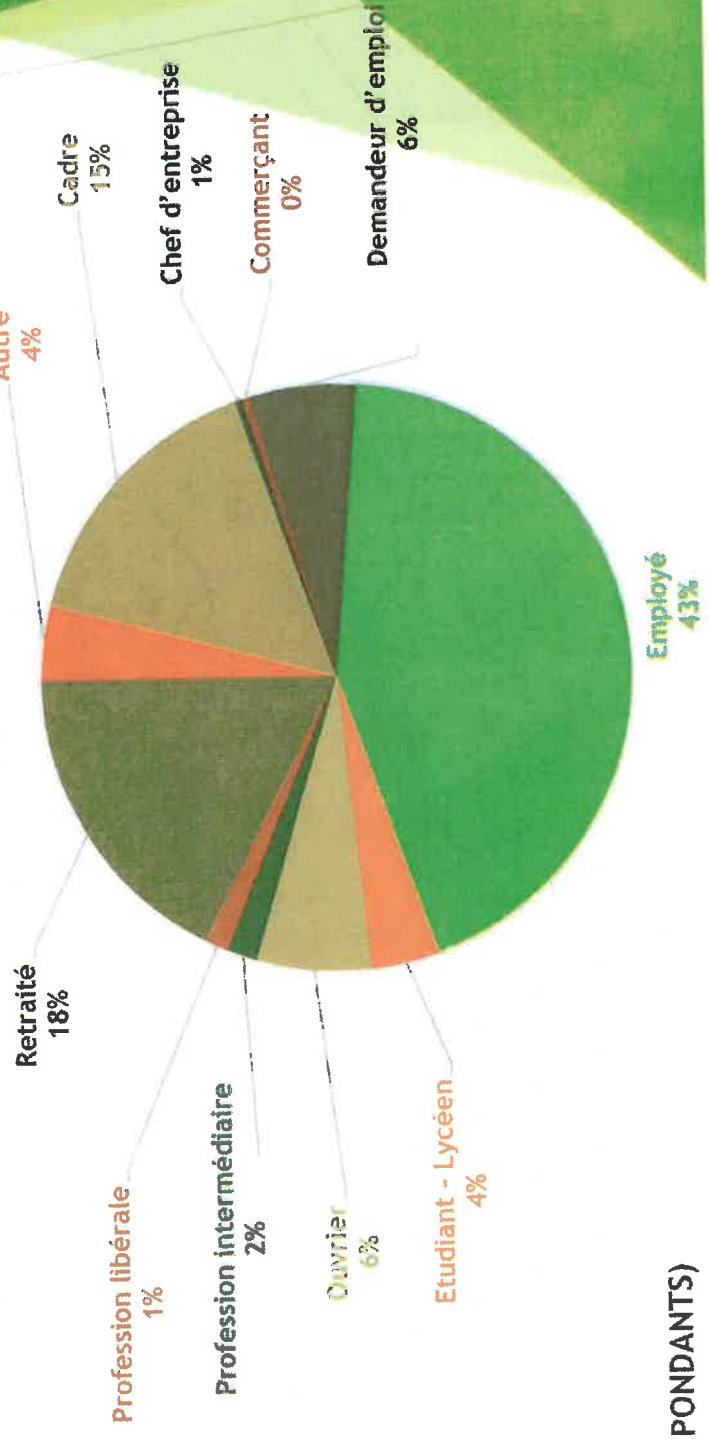
GENRE



AGE

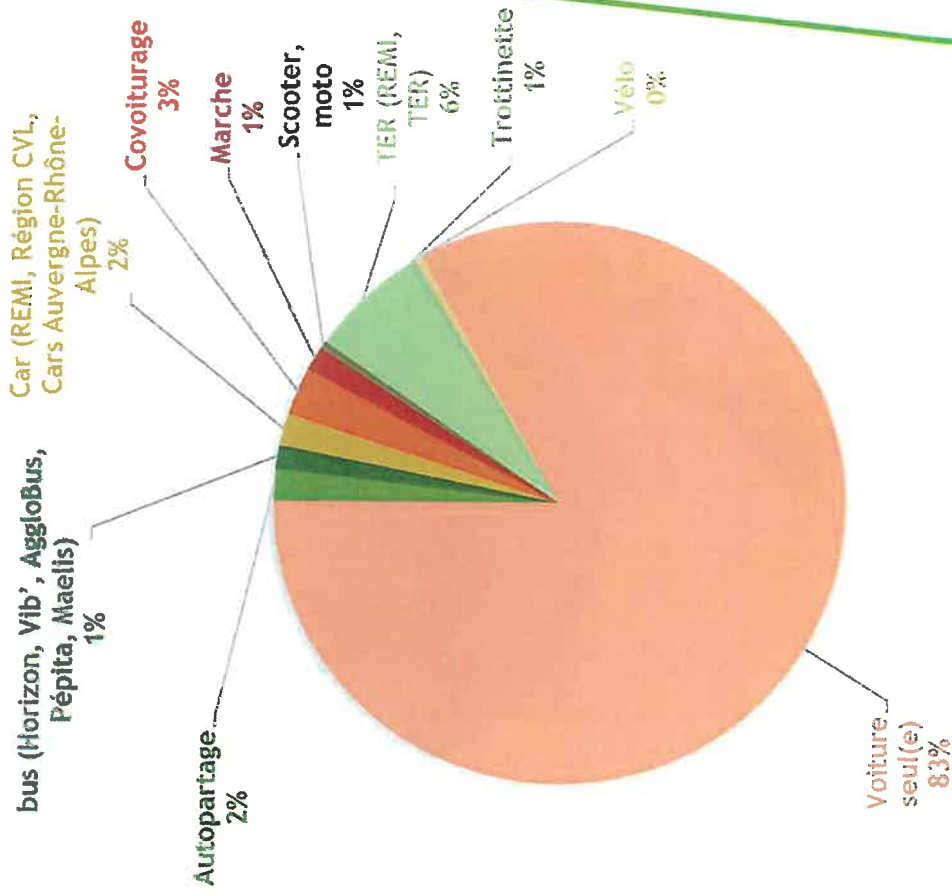


CSP



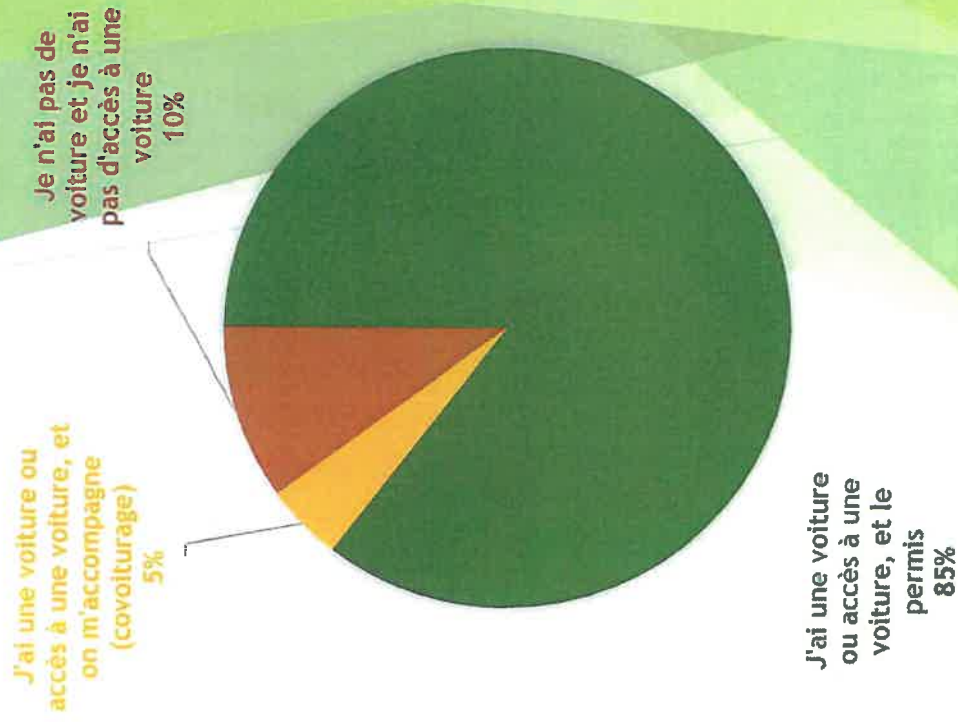
(240 RÉPONDANTS)

Parts modales dans les déplacements Interurbains



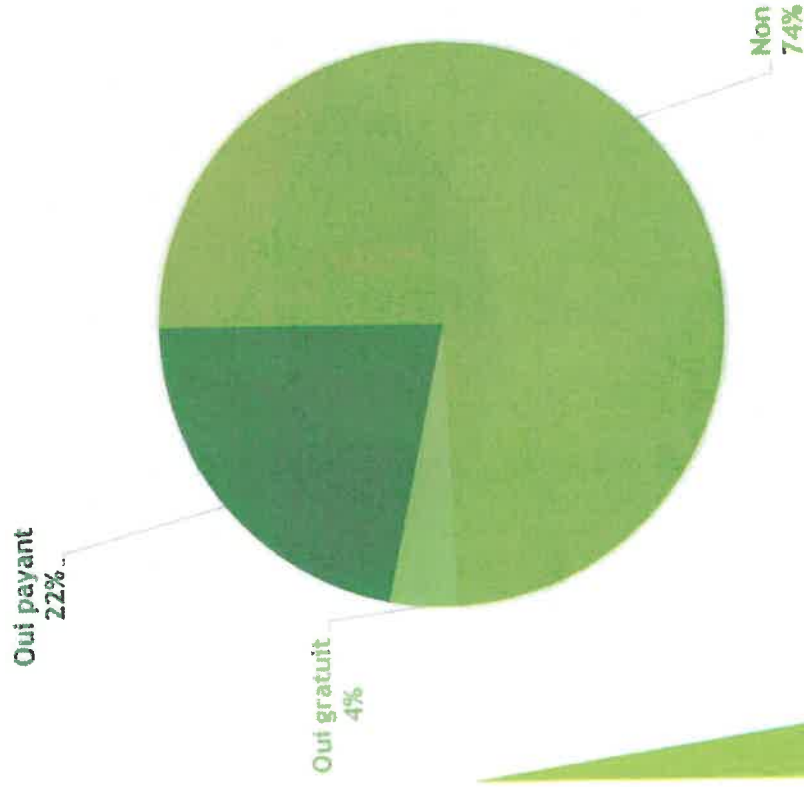
(219 RÉPONSES)

Usage de la voiture



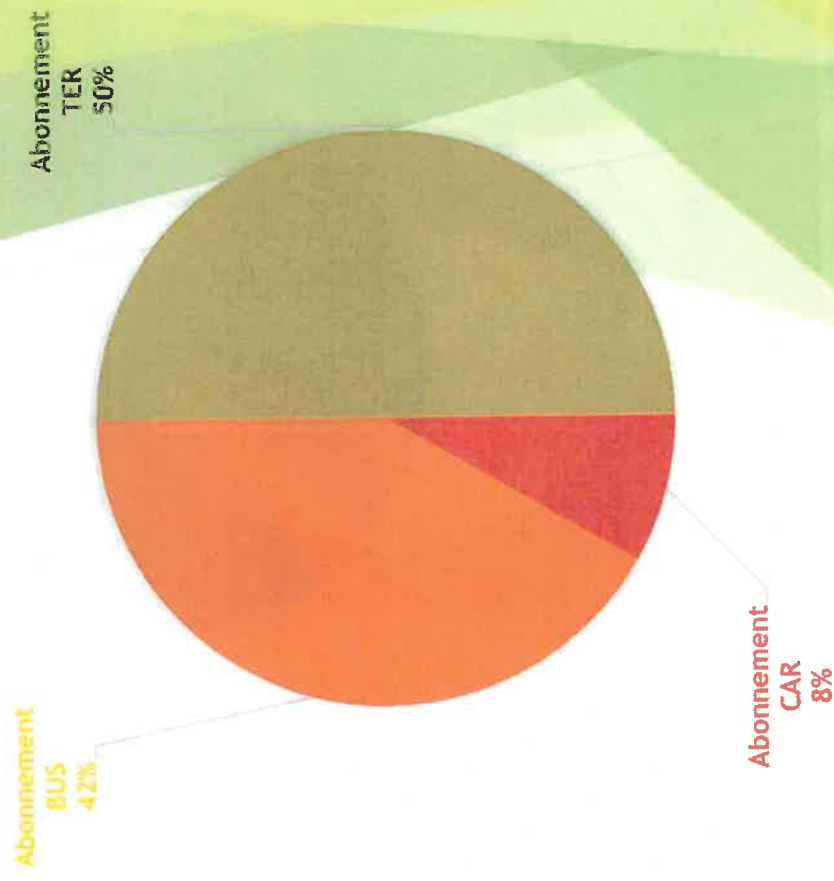
(246 RÉPONSES)

Abonnements aux transports en commun



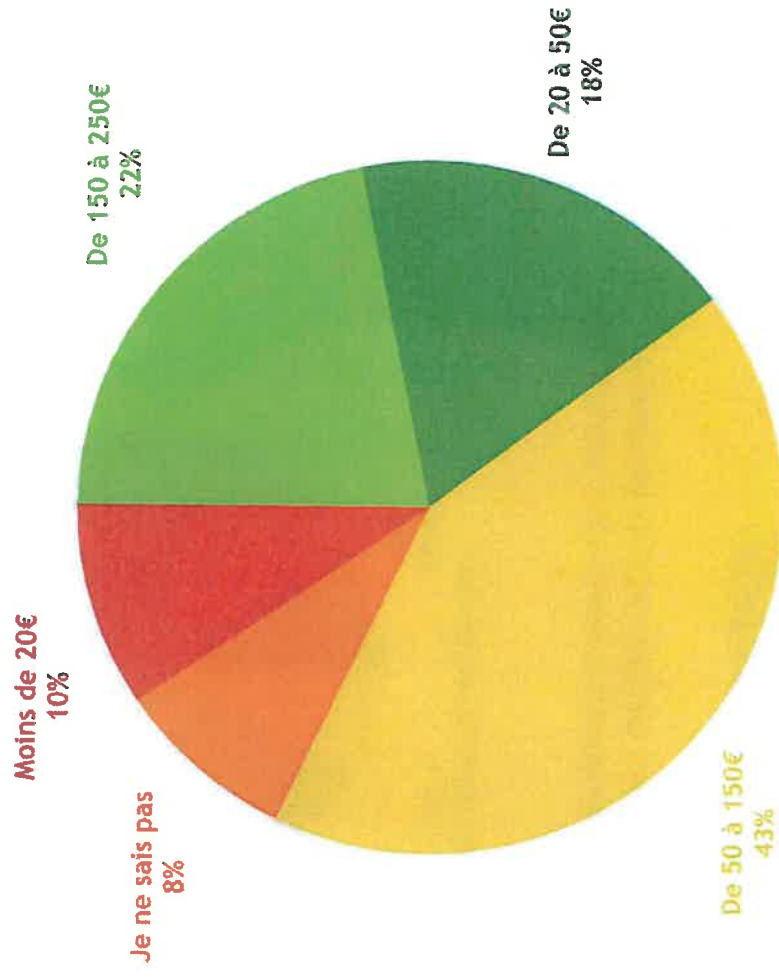
(81 RÉPONSES SUR 240 QUESTIONNAIRES)

Répartition des abonnements



(SUR 24 ABONNEMENTS)

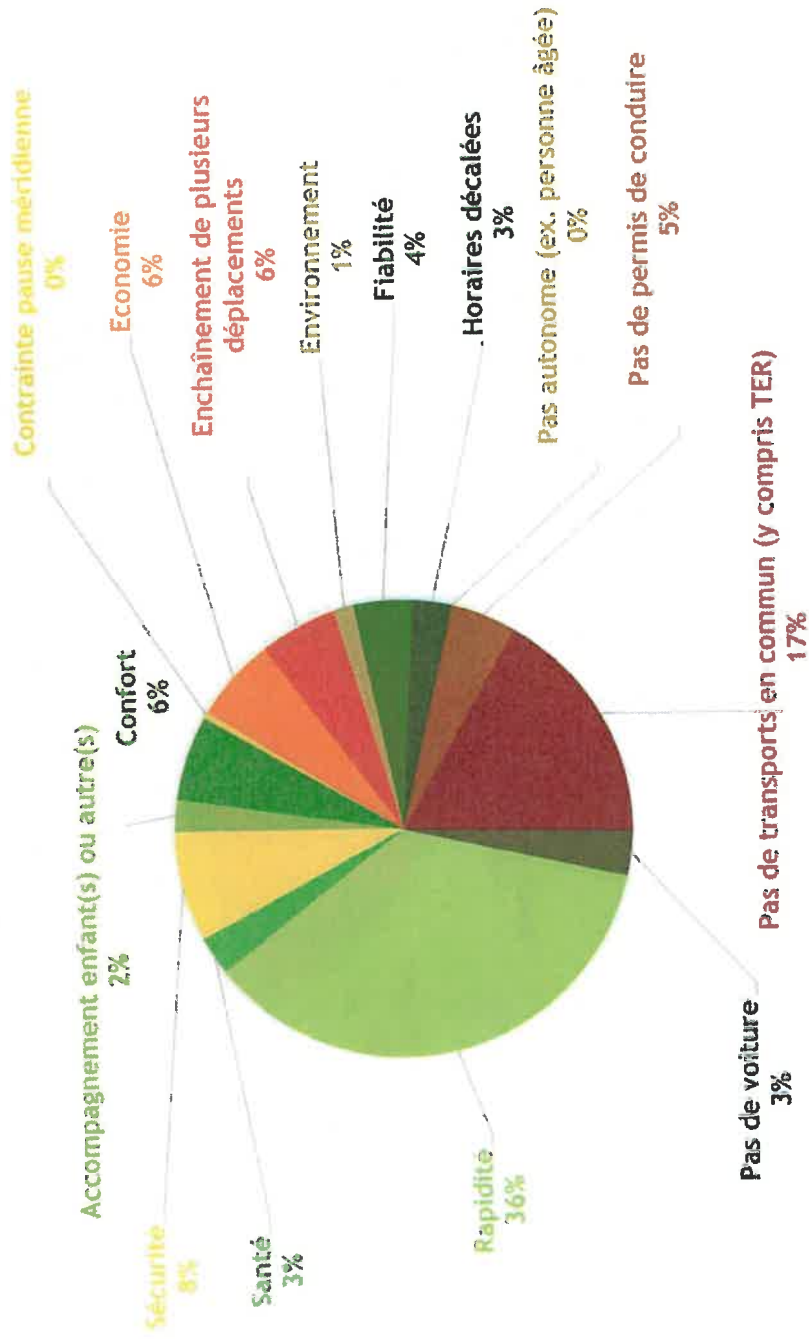
Budget mensuel pour les déplacements



(240 REPONSES)

Les critères (« leviers ») du choix modal

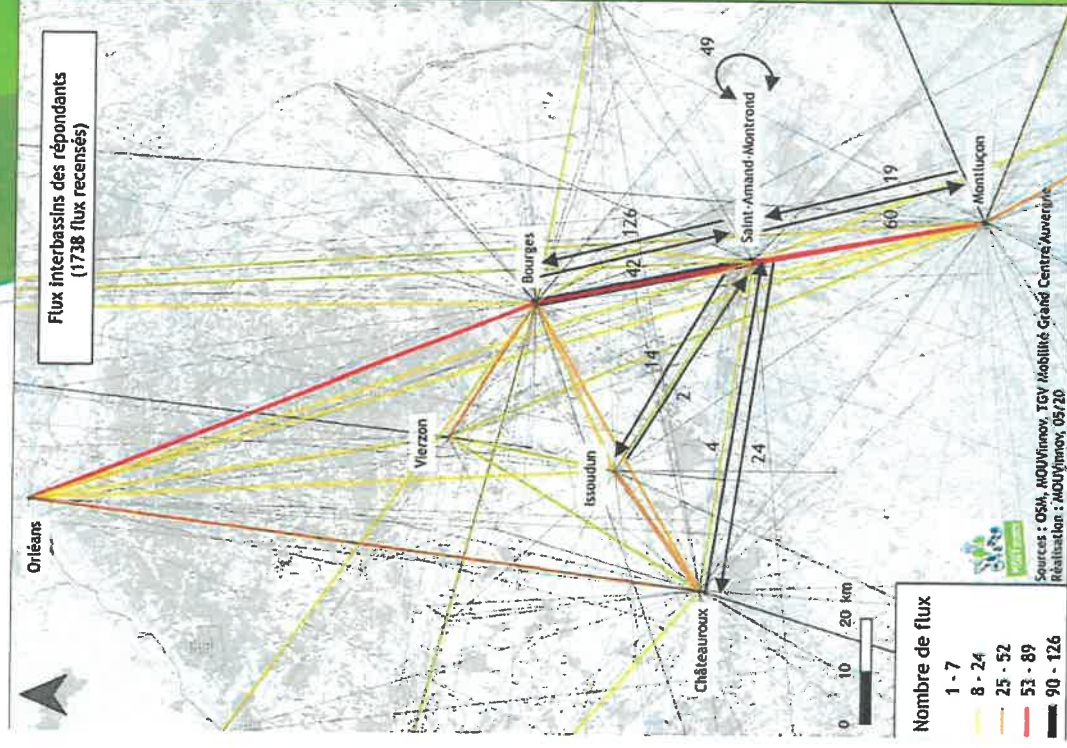
PREMIERS CRITERES DE CHOIX MODAL
BV ST-AMAND-MONTROND (217 REPONSES)



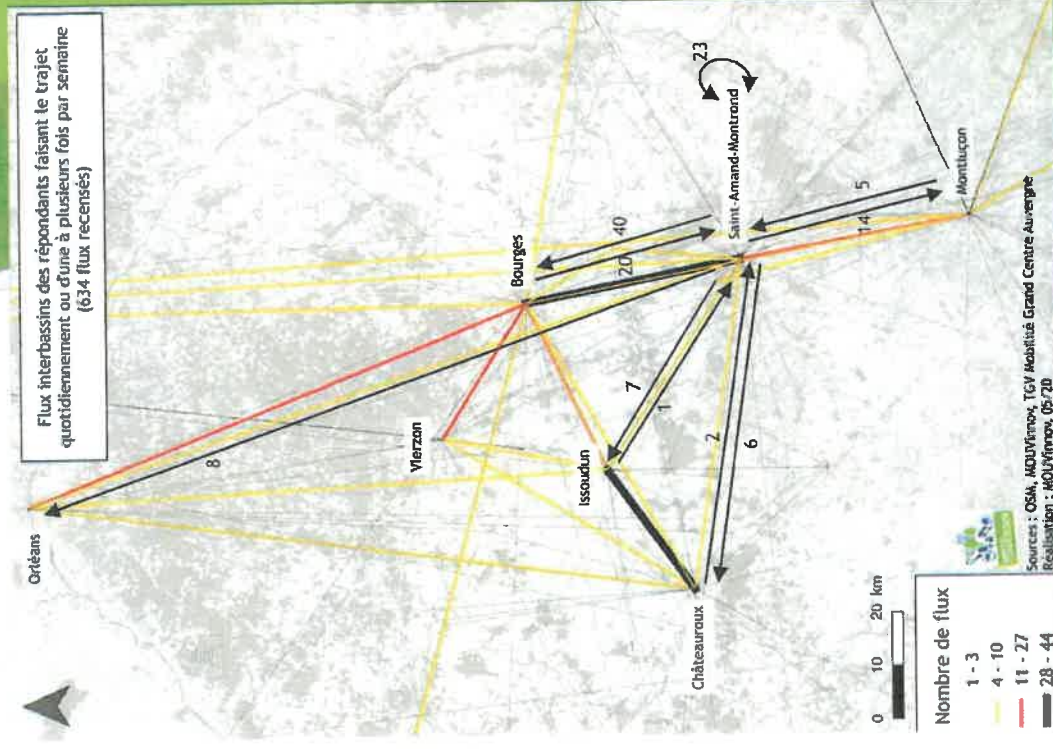
Flux interbassins et intercommunaux du bassin

- ▶ Principaux flux des répondants au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :
 - ❑ BV de Bourges (37%)
 - ❑ BV de Montluçon (18%)
- ▶ Principaux flux des répondants en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :
 - ❑ BV de Bourges (28%)
 - ❑ BV de Montluçon (13%)

▶ Les flux intra-bassin (intercommunaux mais au sein du BV Saint-Amand-Montrond) représentent 20% de l'ensemble des départs et arrivées du BV de Saint-Amand-Montrond. *Remarque : ces flux interbassins sont pris en compte dans les % des analyses « interbassins ».*



Flux interbassins quotidiens et d'une à plusieurs fois par semaine



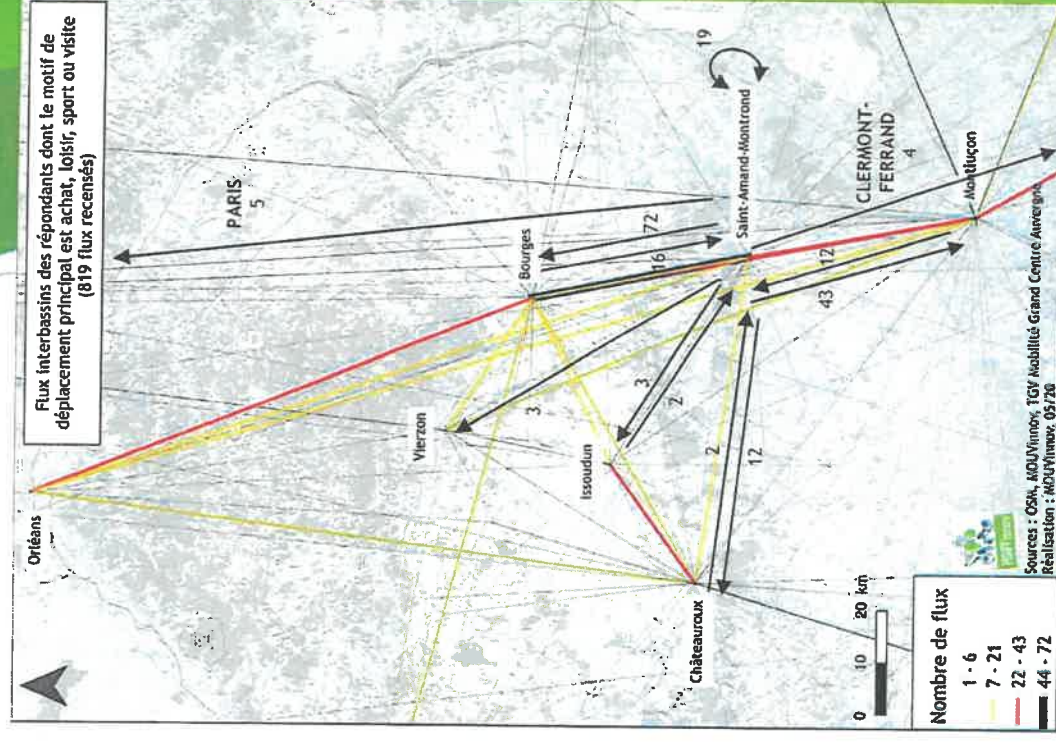
▶ Principaux flux des répondeants faisant le trajet quotidiennement ou d'une à plusieurs fois par semaine, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :

- ❑ BV de Bourges (40%)
- ❑ BV de Montluçon (18%)

▶ Principaux flux des répondeants quotidiennement ou d'une à plusieurs fois par semaine, en direction de Saint-Amand-Montrond proviennent du :

- ❑ BV de Bourges (29%)
- ❑ BV de Montluçon (11%)

Flux interbassins liés aux motifs achats, loisirs, sports et visites



- Principaux flux des répondeurs concernant le motif achats, loisirs et visites au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :

- BV de Bourges (40%)
- BV de Montluçon (24%)
- BV de Châteauroux (7%)

- Principaux flux des répondeurs concernant le motif achats, loisirs et visites, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :

- BV de Bourges (25%)
- BV de Montluçon (18%)

Flux interbassins liés au motif santé (100 flux recensés)

- ▶ Principaux flux des répondants concernant le motif santé, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :
 - ❑ BV de Bourges (45%)
 - ❑ BV de Montluçon (18%)
 - ❑ BV de Paris et Vichy (9%)
 - ❑ BV d'Issoudun, de Châteauroux et de Nevers (5%)
- ▶ Principaux flux des répondants concernant le motif santé, en direction du BV de Montluçon proviennent du :
 - ❑ BV de Bourges (60%)

Flux interbassins liés au motif études (80 flux recensés)

- ▶ Principaux flux des répondants concernant le motif études, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :
 - ❑ BV de Bourges (23%)
 - ❑ BV de Montluçon et d'Orléans (14%)
 - ❑ BV de Tours, de Vierzon et de Châteauroux (9%)
 - ❑ BV d'Issoudun et de Nevers 5%
- ▶ Principaux flux des répondants concernant le motif études, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :
 - ❑ BV de Bourges (33%)
 - ❑ BV de Châteauroux, de la Chatre et de Nevers (11%)

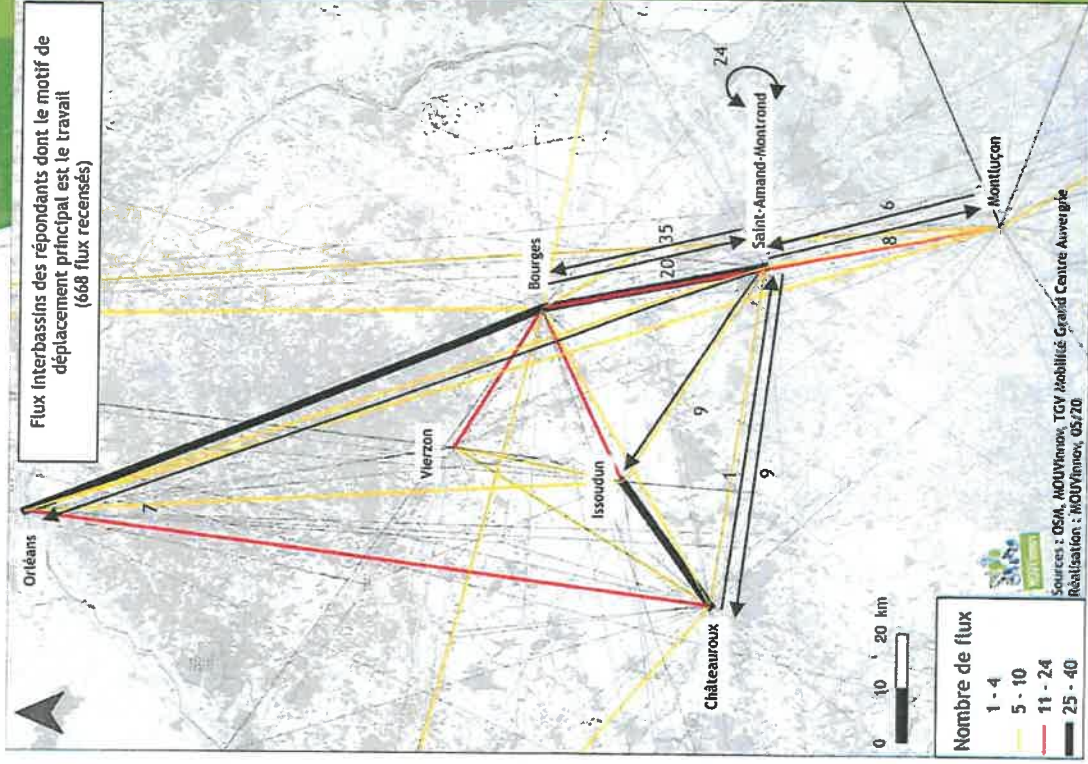
Flux interbassins des actifs (hors demandeurs d'emploi, étudiants, lycéens, retraités)

(1241 flux recensés)

- ▶ Principaux flux des répondants actifs, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :
 - ❑ BV de Bourges (37%)
 - ❑ BV de Montluçon (17%)
 - ❑ BV de Châteauroux (8%)

- ▶ Principaux flux des répondants actifs, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :
 - ❑ BV de Bourges (29%)
 - ❑ BV de Montluçon (12%)

Flux interbassins liés au motif travail



- ▶ Principaux flux des répondeurs concernant le motif travail, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :
 - ❑ BV de Bourges (34%)
 - ❑ BV d'Issoudun et de Châteauroux (9%)
 - ❑ BV de Montluçon (8%)
 - ❑ BV d'Orléans (7%)

- ▶ Principaux flux des répondeurs concernant le motif travail, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :
 - ❑ BV de Bourges (31%)
 - ❑ BV de Montluçon (9%)

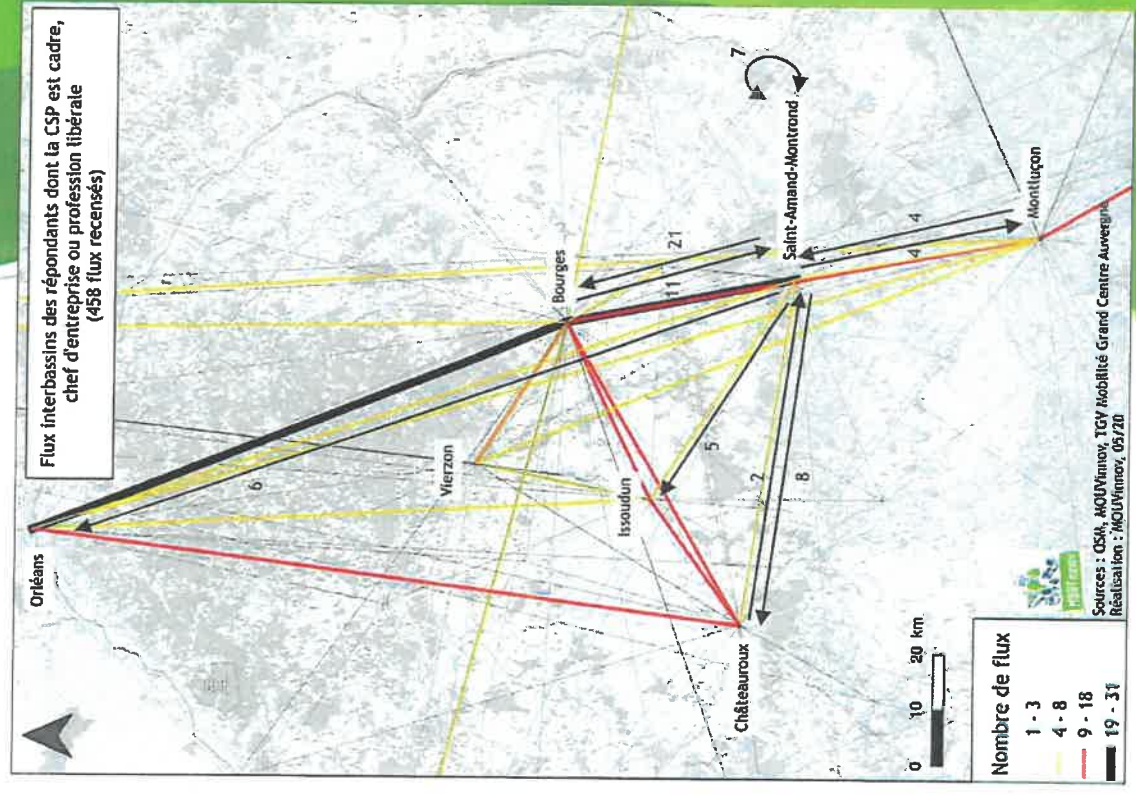
Flux interbassins des cadres, chefs d'entreprise et professions libérales



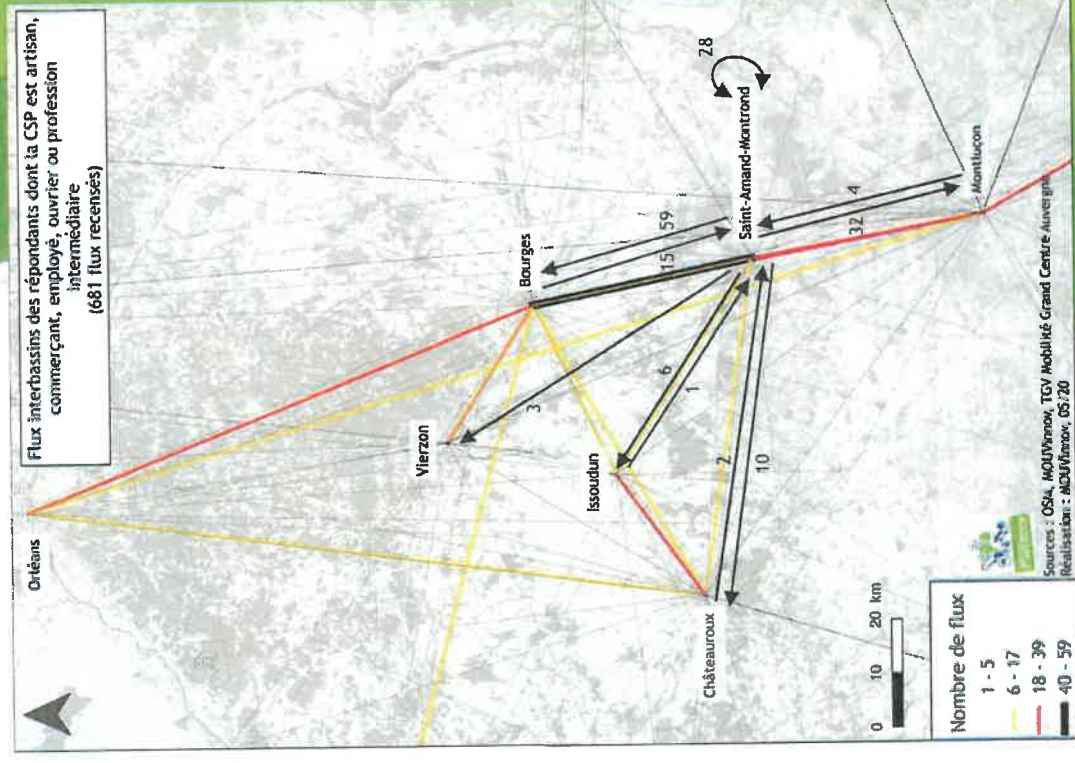
- ▶ Principaux flux des répondants dont la CSP est cadre, chef d'entreprise ou profession libérale, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :
 - BV de Bourges (37%)
 - BV de Châteauroux (14%)

- ▶ Principaux flux des répondants dont la CSP est cadre, chef d'entreprise ou profession libérale, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :
 - BV de Bourges (37%)
 - BV de Montluçon (13%)

- ▶ 33% des flux des cadres, chefs d'entreprise ou professions libérales, en provenance du BV de Nevers vont en direction du BV de Saint-Amand-Montrond



Flux interbassins des artisans, commerçants, employés, ouvriers, et professions intermédiaires



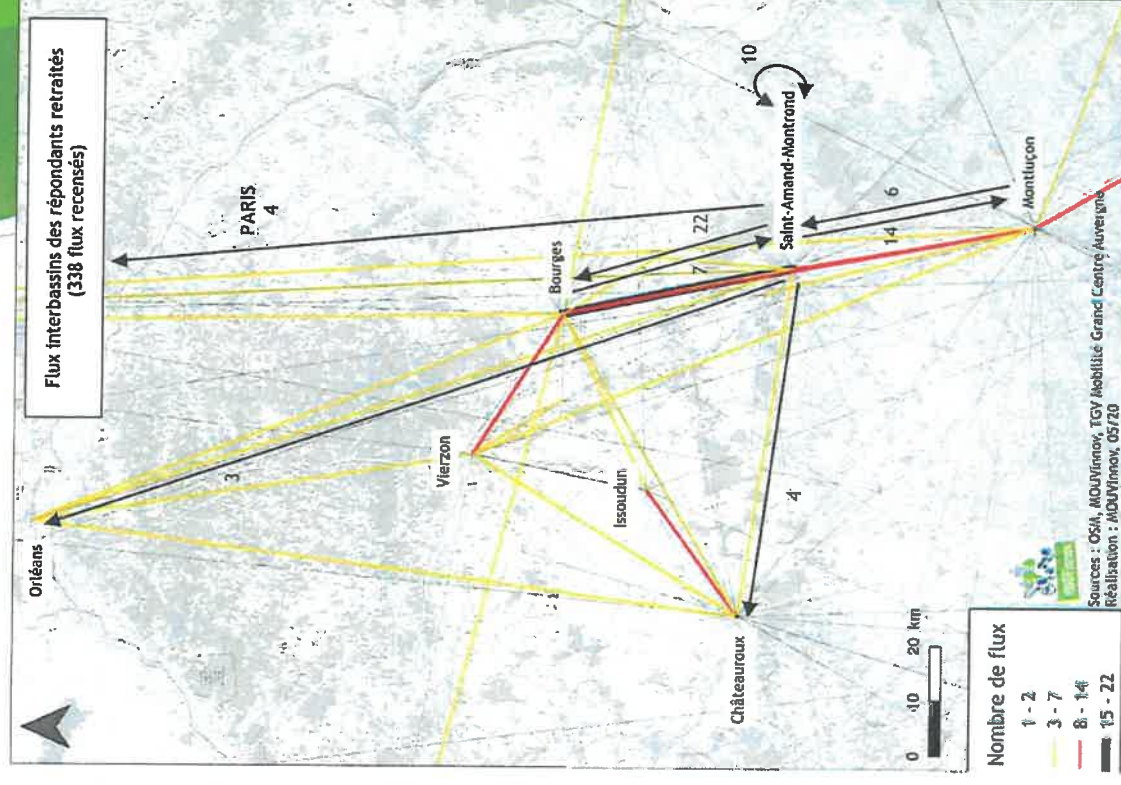
► Principaux flux des répondants dont la CSP est artisan, commerçant, employé, ouvrier ou profession intermédiaire, au départ du BV de Saint Amand Montrond vont en direction du :

- ❑ BV de Bourges (37%)
- ❑ BV de Montluçon (20%)

► Principaux flux des répondants dont la CSP est artisan, commerçant, employé, ouvrier ou profession intermédiaire, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :

- ❑ BV de Bourges (24%)
- ❑ BV de Montluçon (6%)
- ❑ BV de Châteauroux (3%)

Flux interbassins des retraités



► Principaux flux des répondants retraités, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :

- ❑ BV de Bourges (32%)
- ❑ BV de Montluçon (20%)

► Principaux flux des répondants retraités, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :

- ❑ BV de Bourges (22%)
- ❑ BV de Montluçon (19%)

Flux interbassins des demandeurs d'emploi

(61 flux recensés)

- ▶ Principaux flux des répondants demandeurs d'emploi, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :

- ❑ BV de Bourges (64%)
- ❑ BV de Montluçon (18%)
- ❑ BV d'Orléans (9%)

- ▶ Principaux flux des répondants demandeur d'emploi, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :

- ❑ BV de Bourges (40%)
- ❑ BV de Montluçon (20%)

Flux interbassins des étudiants et lycéens

(98 flux recensés)

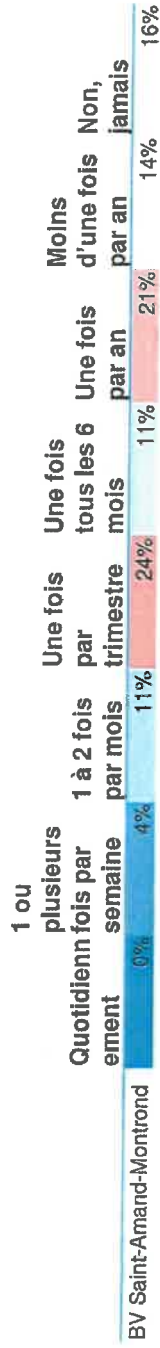
- ▶ Principaux flux des répondants étudiants et lycéens, au départ du BV de Saint-Amand-Montrond vont en direction du :

- ❑ BV de Bourges (27%)
- ❑ BV de Montluçon (20%)
- ❑ BV de Tours (13%)
- ❑ BV de Châteauroux, d'Issoudun, d'Orléans et Vierzon (7%)

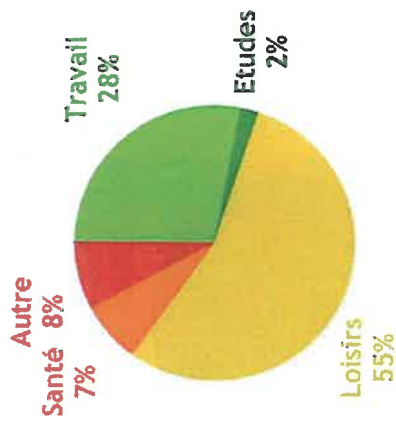
- ▶ Principaux flux des répondants étudiants et lycéens, en direction du BV de Saint-Amand-Montrond proviennent du :

- ❑ BV de Bourges (38%)
- ❑ BV d'Issoudun (13%)
- ❑ BV de Nevers (13%)

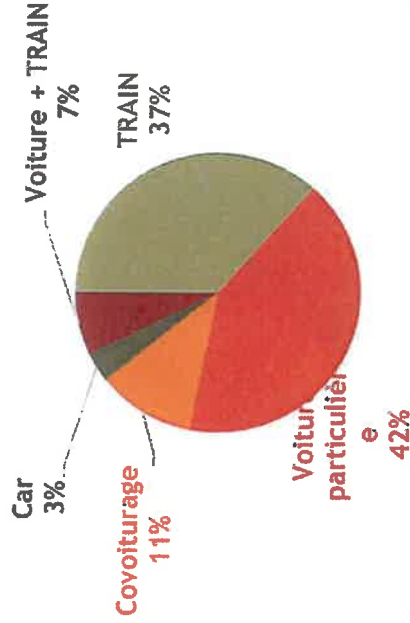
Direction Orléans/Paris/IdF (BV St-Amand-Montrond : 228 répondants)



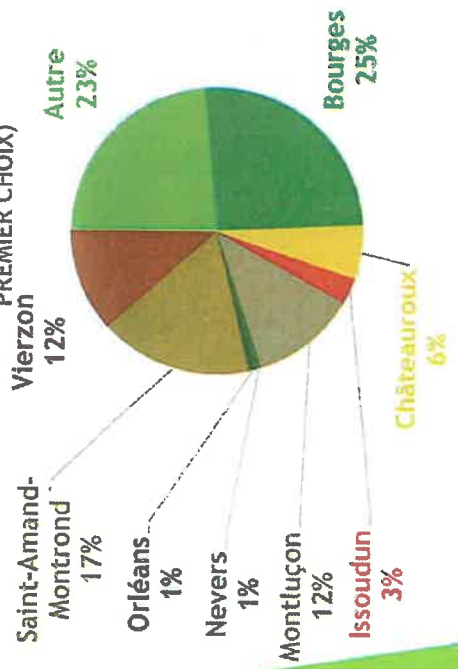
MOTIFS DE DÉPLACEMENTS DU BV ST-AMAND-MONTROND VERS ORLÉANS OU PARIS / IDF (246 RÉPONSES)



MODES DE DÉPLACEMENT VERS ORLÉANS / PARIS-IDF BV ST-AMAND-MONTROND (260 RÉPONSES)



GARE(S) DE STATIONNEMENT POUR ALLER À ORLÉANS / PARIS / IDF BV ST-AMAND-MONTROND (136 RÉPONSES, DONT 19 EN VP+TRAIN PREMIER CHOIX)

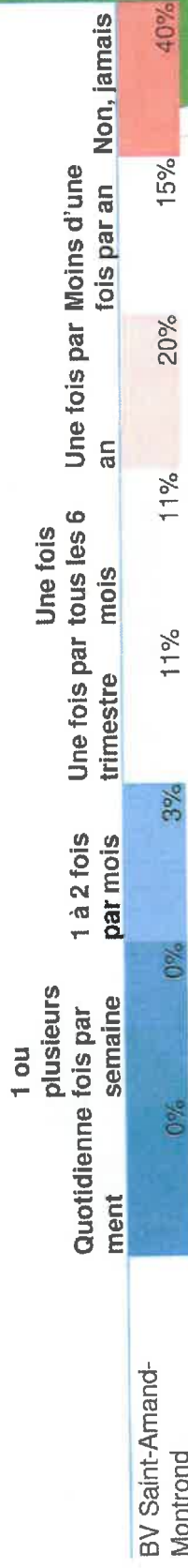


Autres lieux de stationnement cités : Briare, Châteauneuf-sur-Cher, Moulins, La Souterraine, Vallon-en-Sully, Riom, Montargis, Paris

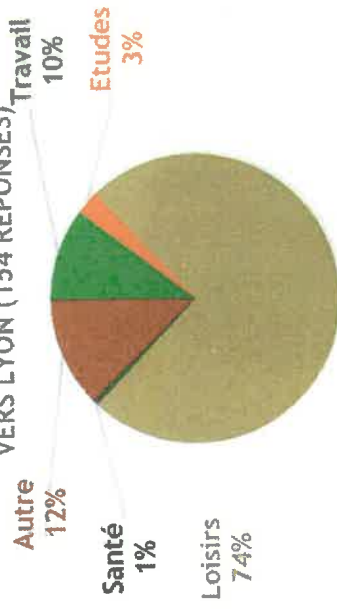
Les attentes :

- un TRAIN PLUS EFFICACE pour aller à Orléans et Paris IdF : 88%
- un TARIF TRAIN plus raisonnable pour aller à Orléans et Paris IdF : 87%

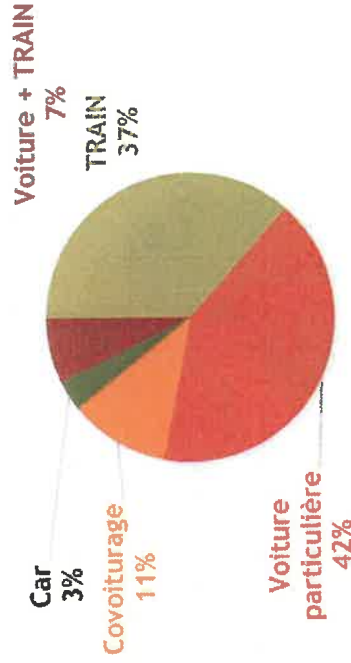
Direction LYON / MARSEILLE (BV St-Amand-Montrond : 228 répondants)



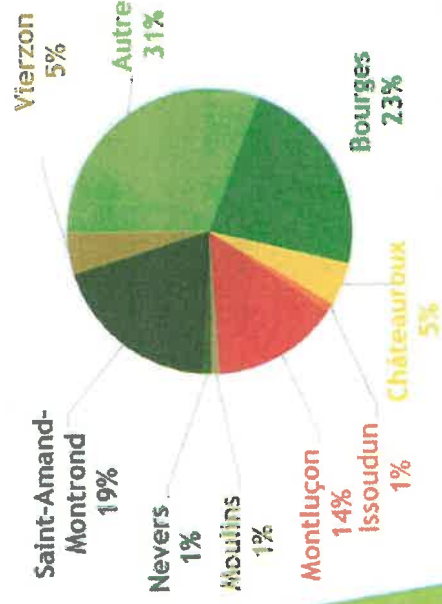
MOTIFS DE DÉPLACEMENTS DU BV ST-AMAND-MONTROND VERS LYON (154 RÉPONSES)



MODES DE DÉPLACEMENT VERS LYON
BV ST-AMAND-MONTROND (260 RÉPONSES)



GARE(S) DE STATIONNEMENT POUR ALLER À LYON
BV ST-AMAND-MONTROND (104 RÉPONSES, DONT 10 EN VP+TRAIN PREMIER CHOIX)



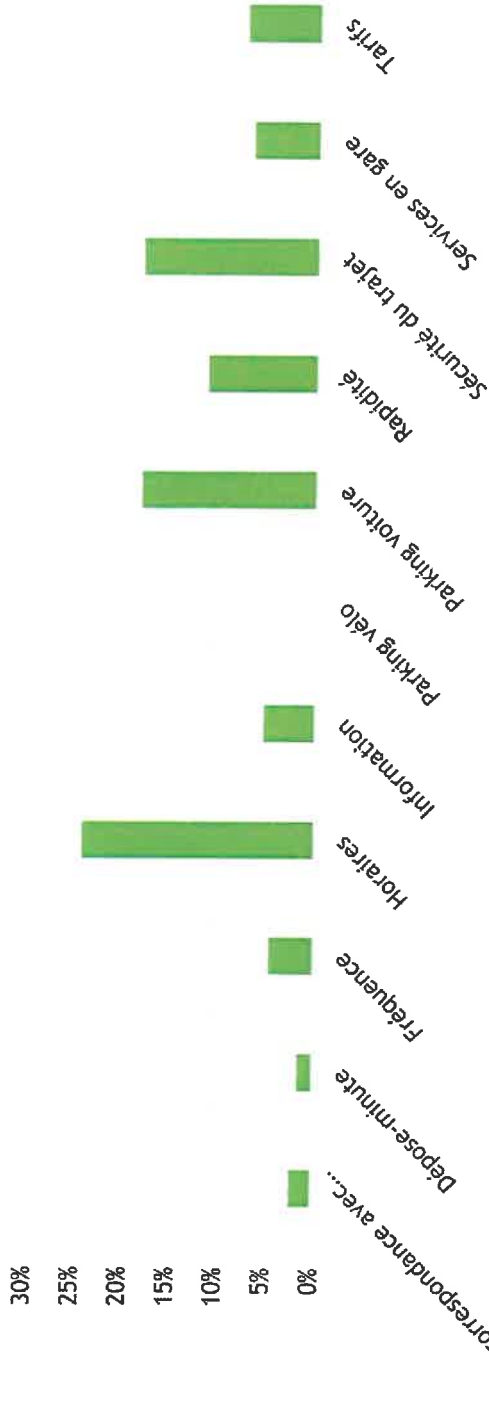
Autres lieux de stationnement cités : Briaire, Châteauneuf-sur-Cher, Clermont-Ferrand, Commentry, Cosne, Riom, Toulouse, Sully, Vichy

Les attentes :

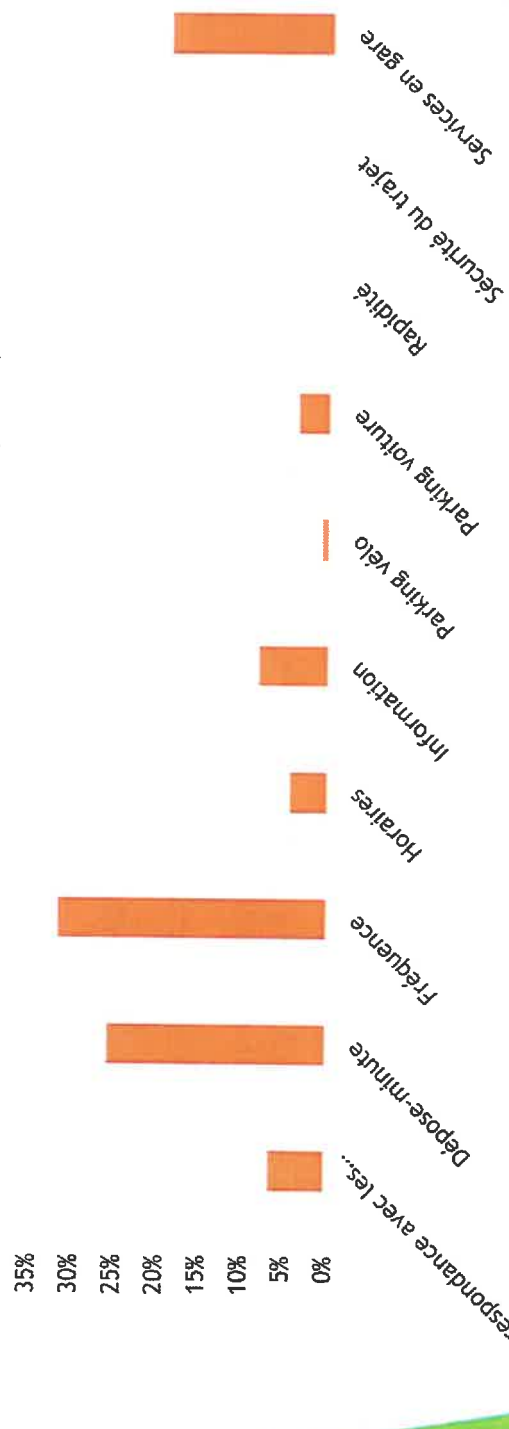
- Du stationnement en gare
- Un TRAIN PLUS EFFICACE pour aller à LYON : 88%
- Un TARIF TRAIN plus raisonnable pour aller à LYON : 85%

Points forts / points faibles des passages en gares du BV

Le premier ATOUT de mes passages dans la gare la plus fréquente le plus - BV St-Amand-Montrond (% de citations sur 132 réponses)



Le premier DEFOUT de mes passages dans la gare la plus fréquente le plus - BV St-Amand-Montrond (% de citations sur 136 réponses)



Quelques commentaires libres sur la gare principale du BV, issus des questionnaires

- ▶ *Devoir passer par Vierzon pour aller à Bourges par le train. Possibilité en bus l'après-midi mais pas le matin. Tarif du bus élevé 9 euros pour 1 aller.*
- ▶ *Difficultés pour l'accès aux quais lorsque l'on a des bagages lourds*
- ▶ *Manque de guichets et de personnel pour nous accueillir*
- ▶ *Prix*
- ▶ *Retard*

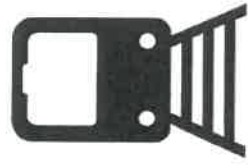


TGV
et
Mobilité
Ferroviaire
Grand Centre
Auvergne



Souhaits des répondeurs

Les usagers souhaitent pratiquer davantage les modes suivants :



81%

TER



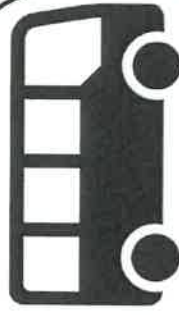
49%

Covoiturage



46%

Bus



45%

Car



5%

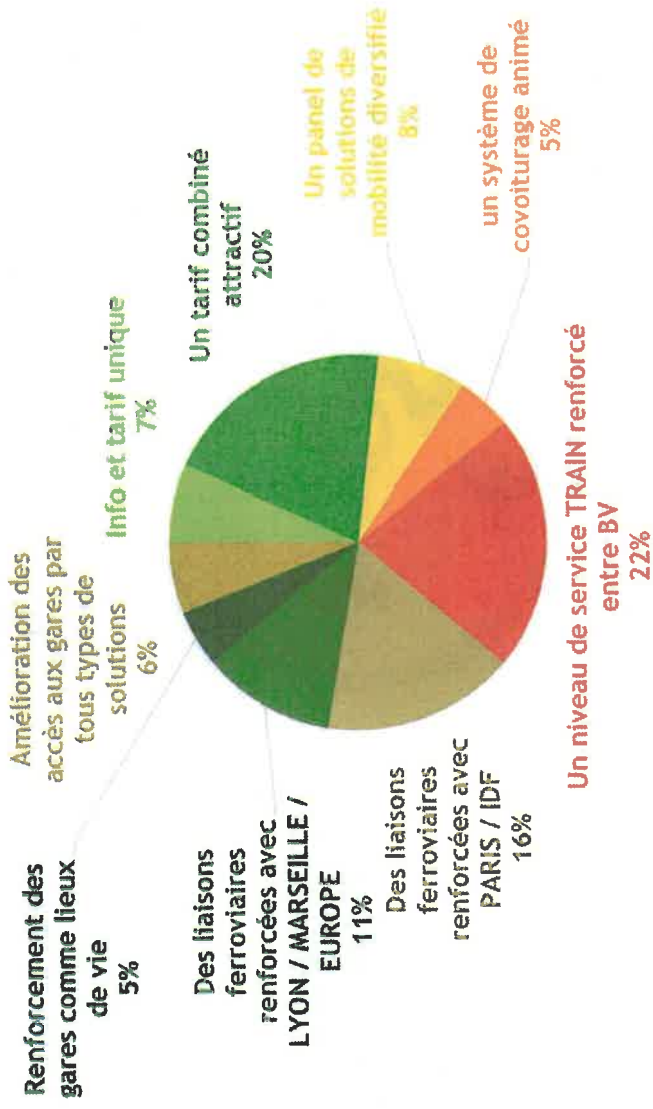


Vélo de location

39%

Vélo personnel

LES ENJEUX PRIORITAIRES SUR LE BV ST-AMAND-MONTROND (4 CHOIX POSSIBLES, 631 RÉPONSES)



Quelques autres enjeux mentionnés :

- ▶ liaisons avec l'Ouest / Bretagne en plus
- ▶ Moins de grèves !!!
- ▶ Parking
- ▶ Renforcer les liaisons ferroviaires avec Bordeaux
- ▶ RETABLIR 1ER TRAIN OUVRIER EN DIRECTION DE PARIS
- ▶ SÉCURISER TRAJETS VÉLO
- ▶ Vers Bordeaux également, sans passer par Paris

Synthèse et Actions proposées

BV Saint-Amand-Montrond



Synthèse

- Modes principaux : Voiture solo ++, TER
 - ✓ Majorité n'ont pas d'abonnement aux TC, ceux qui en ont sont essentiellement des abonnements TER
 - ✓ Budget transport entre 50 et 150 euros
 - ✓ Choix des modes lié à leur rapidité et à l'absence de TC
- Déplacements interbassins :
 - ✓ Flux interbassins en direction de Saint-Amand-Montrond : 8% du total des flux interbassins
 - ✓ Principaux flux interbassins depuis Saint-Amand-Montrond vont en direction de Bourges et Montluçon
 - ✓ Principal motif de déplacement hors du BV : travail et loisirs
- Déplacement en direction de l'IDF et est/sud de la France :
 - ✓ Fréquence : 1 fois/trimestre vers l'IdF et une majorité de jamais vers l'est/sud
 - ✓ Motif principal : loisir
 - ✓ Mode principal : Voiture ou TER depuis gare de Bourges ou d'autres gares

➤ Souhaités :

- ✓ Utiliser davantage les TC et le covoiturage
- ✓ Surtout le train : 81% des répondants
- ✓ Gare de Saint-Amand-Montrond : note de 5,8/10 en termes de satisfaction des répondants

Actions proposées

- Liaisons multimodales (dont vélo, car/bus),
- Quartier gare (services, lisibilité...)
- Covoiturage

NB : distinguer les liaisons centre des liaisons interurbaines, le bassin de vie est particulièrement étalé

32 personnes souhaitent participer par la suite sur les 204 répondants à la question, soit 16%