



Action Cœur de Ville

Phase de déploiement

Avenant de projet à la convention Action Cœur de Ville d'Albi du 17 août 2018



AVENANT DE PROJET

A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

D'ALBI

ENTRE

- La Commune d'Albi représentée par son maire , Stéphanie Guiraud-Chaumeil;
- La Communauté d'agglomération de l'albigeois représentée par sa présidente, Stéphanie Guiraud-Chaumeil.

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

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par Catherine Ferrier,Préfète du département du Tarn,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Thierry Ravot, Directeur Régional Occitanie],
- Le groupe Action Logement représenté par Guy Durand, Président du Comité Régional d'Action Logement Occitanie,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par Catherine Ferrier , Préfète du département du Tarn.
- L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, représenté par Sophie Lafenêtre, Directrice générale

ci-après, les « **Partenaires** financeurs»

d'autre part,

PREAMBULE

Depuis 1996, la Ville d'Albi conduit un programme global de dynamisation de son centre ville au travers de la requalification des espaces publics, de la modernisation et de la création d'équipements culturels, touristiques ou à vocation commerciale. Ce programme intègre les questions de bien vivre en ville, du patrimoine et de l'habitat, du stationnement et de la mobilité.

Plusieurs étapes ont rythmé cette stratégie globale en faveur du centre ville :

- Une première étape 1996 – 2003 :

Elle a permis l'aménagement de la place du Vigan, du Jardin National et de l'axe des Lices afin de requalifier l'espace «cœur de vie - promenade des Albigeois», de traiter l'axe majeur Nord/Sud de la ville et de faciliter la liaison du centre ancien avec le faubourg Est du Vigan.

Parallèlement, l'OPAH 2001-2005 « Rouvrir les volets en centre ville » a permis d'intervenir sur plus de 360 logements dont une partie importante de vacants.

En matière d'équipement culturel, la création en centre ville, dans le vallon de Merville de la médiathèque Pierre-Amalric en 2001 a permis d'initier le futur quartier culturel des Cordeliers.

Le positionnement universitaire d'Albi se confirme avec le développement de l'université Champollion et de l'Ecole des Mines.

- Une seconde étape 2004 – 2007 :

Elle a permis l'aménagement piétonnier de la place Sainte-Cécile, prémice du classement au Patrimoine mondial en 2010 et du secteur du marché couvert afin de valoriser le cœur historique patrimonial, commercial et touristique.

En concomitance, la Ville a procédé à la rénovation de la halle du marché couvert, établissement alimentaire historique du cœur de ville, en le dotant d'un parc de stationnement souterrain pour maintenir sa vitalité économique et celle des commerces sédentaires qui l'entourent et participent de l'attractivité globale du quartier Saint-Julien.

- Une troisième étape 2007 – 2015 :

Elle a été marquée par l'inscription de la Cité épiscopale au Patrimoine mondial le 31 juillet 2010, résultat d'une politique raisonnée et de long terme destinée à préserver et valoriser le patrimoine exceptionnel de la ville.

En 2009, la mise en œuvre d'une charte de qualité urbain commun entre la ville d'Albi et les professionnels du aménagements urbains réalisés en centre-ville répondent ainsi à un intérêt de développement durable et équilibré des espaces, dans le respect de leur identité. L'amélioration du cadre de vie, un meilleur partage des usages de l'espace public par les habitants et la dynamisation commerciale et touristique motivent ces projets.

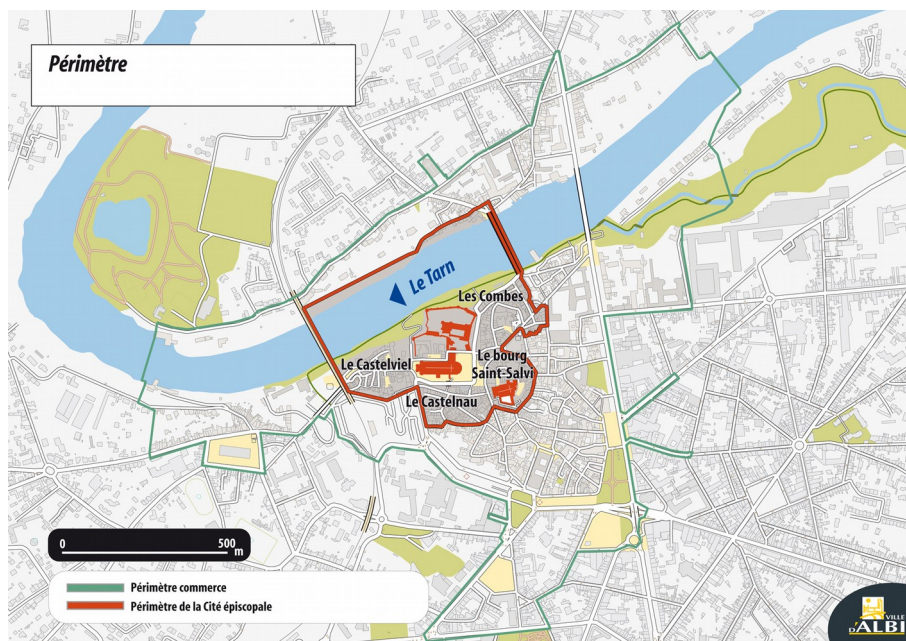
Ce sont aujourd'hui 1 300 000 visiteurs qui chaque année découvrent la Cité épiscopale et qui irriguent les commerces de centre ville.

A partir de 2011, le projet du quartier culturel des Cordeliers avec la construction du Grand Théâtre conçu par Dominique Perrault, le nouveau multiplex cinématographique et l'aménagement de la place Lapérouse, marquant la porte d'entrée de la Cité épiscopale, a abouti à la création d'un nouveau lieu de centralité, point de convergence de la vie culturelle albigeoise.

En parallèle, de 2001 à 2012, les travaux entrepris dans le cadre du programme pluriannuel de restructuration du Musée Toulouse - Lautrec au sein du Palais de la Berbie, en plein cœur de la Cité épiscopale, ont permis de repenser toute la muséographie et de faire du musée réinventé un élément majeur de la stratégie touristique albigeoise.

Enfin, par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2015, une partie de la commune d'Albi a été classée en Zone d'Intérêt Touristique, permettant la dérogation permanente au repos dominical pour les commerces de détail situés dans un périmètre comprenant la Cité épiscopale, et au-delà le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ainsi que le quartier culturel des Cordeliers et les secteurs connexes ayant une vocation commerciale.

Le périmètre du SPR et de la Zone d'Intérêt Touristique



- Une quatrième étape 2016 – 2020 :

Elle a vu en 2018 la restructuration de l'office de tourisme d'Albi dans de nouveaux locaux rue Mariès, au cœur des flux piétons convergeant vers les rues commerçantes du centre historique et les sites majeurs du patrimoine : la cathédrale Sainte-Cécile, le palais de la Berbie et le musée Toulouse-Lautrec.

Ce nouvel espace d'accueil témoigne de la volonté commune des administrateurs de l'Office de Tourisme et de la municipalité d'Albi d'affirmer le tourisme comme un axe de développement stratégique pour la ville. Grâce à ce nouvel outil, accueillant et connecté, l'office de tourisme, marqué NF service, a obtenu son classement en catégorie 1 en 2018.

La ville d'Albi a obtenu la dénomination de commune touristique la même année, puis en 2020, le classement en station classée de tourisme qui affirme le positionnement fort de la destination sur le marché du tourisme urbain.

Pour le ministère de l'Économie et de Finances, le classement en station de tourisme « est l'acte par lequel les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par une collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence ».

La vente d'immobiliers communaux en cœur de ville en 2016 et 2017 a également permis la réalisation de logements locatifs de qualité. Afin d'améliorer le cadre urbain d'ensemble, la Ville a poursuivi sa politique de subventionnement des ravalements de façades des immeubles privés situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable.

En matière d'infrastructure et dans la continuité du projet urbain initié en 1996, l'Agglomération conduit actuellement la réalisation d'une passerelle piétonne en encorbellement sur le viaduc ferroviaire. Elle assurera une liaison douce entre les deux rives du Tarn et reliera directement le centre ville, la Cité épiscopale et le site de Pratgraussals, concrétisant ainsi la stratégie de déplacement portée par l'agglomération.

Ce programme s'est accompagné de la requalification de la place du Château et en 2021 l'aménagement de la place du Calvaire contribuera à achever cette opération. Enfin en rive droite du Tarn, il s'agira de poursuivre le réaménagement complet du site de Pratgraussals en Parc urbain offrant de nouveaux équipements (salle événementielle, parkings, aire de camping-cars, ...) et espaces de loisirs (skate park, cale de mise à l'eau,...) pour les Albigeois et les visiteurs.

Il faut également prendre en compte le projet d'extension d'Albi, idéalement situé en cœur de ville, avec un budget pré-€ sur 5 ans (2021-2026) qui permettra une restructuration complète de l'hospitalisation notamment au travers de :

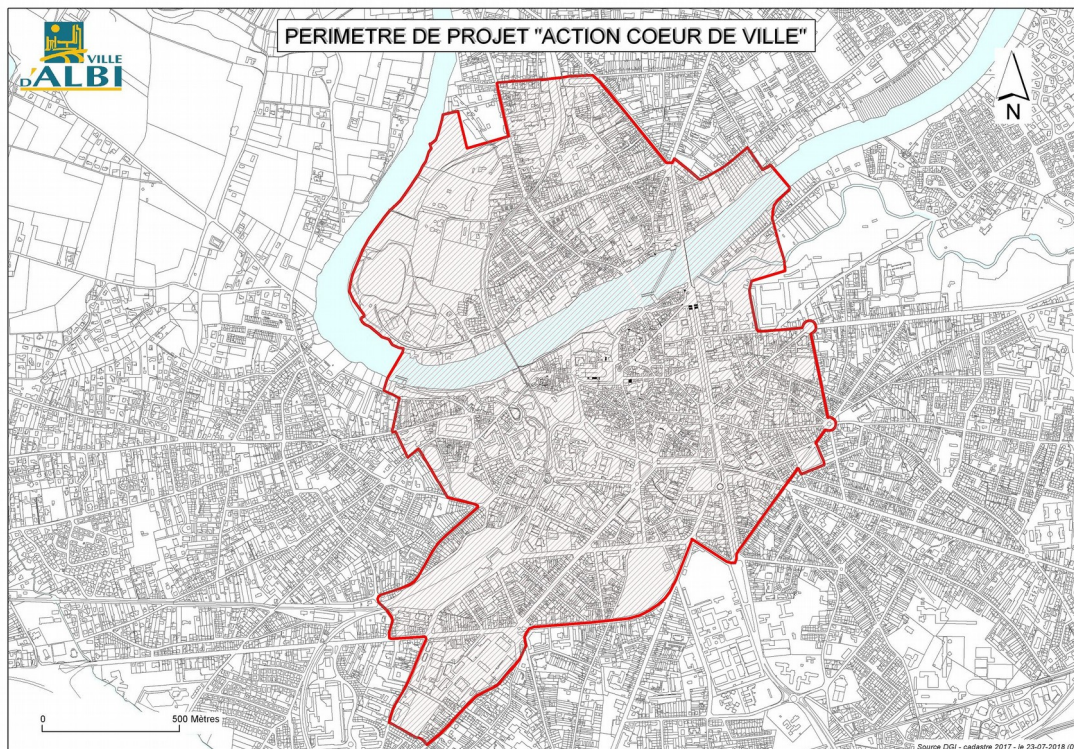
- la restructuration de l'accueil et du service des urgences ;
- la restructuration du plateau des consultations.

- La convention Action Cœur de Ville, une nouvelle étape :

Au regard des nouveaux enjeux auxquels sont confrontés les centres villes et dans la continuité des actions engagés depuis 1996, la Ville d'Albi et la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ont signé, le 17 août 2018, la convention Action Cœur de Ville avec l'État et les partenaires financeurs du programme, la Banque des Territoires, Action Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat.

Ainsi, afin de garantir et dynamiser un centre ville vivant et attractif, dans toutes ses dimensions, les deux collectivités partenaires ont choisi de favoriser et soutenir les initiatives novatrices répondant aux nouveaux besoins des habitants et des usagers et profiter des opportunités des mutations que connaît Albi pour y inscrire durablement le développement du cœur de ville au sein du périmètre de projet Action Cœur de Ville ci-dessous, approuvé par la convention signée le 17 août 2018 :

Le Périmètre de projet proposé pour la convention Action Cœur de Ville du 17 août 2018

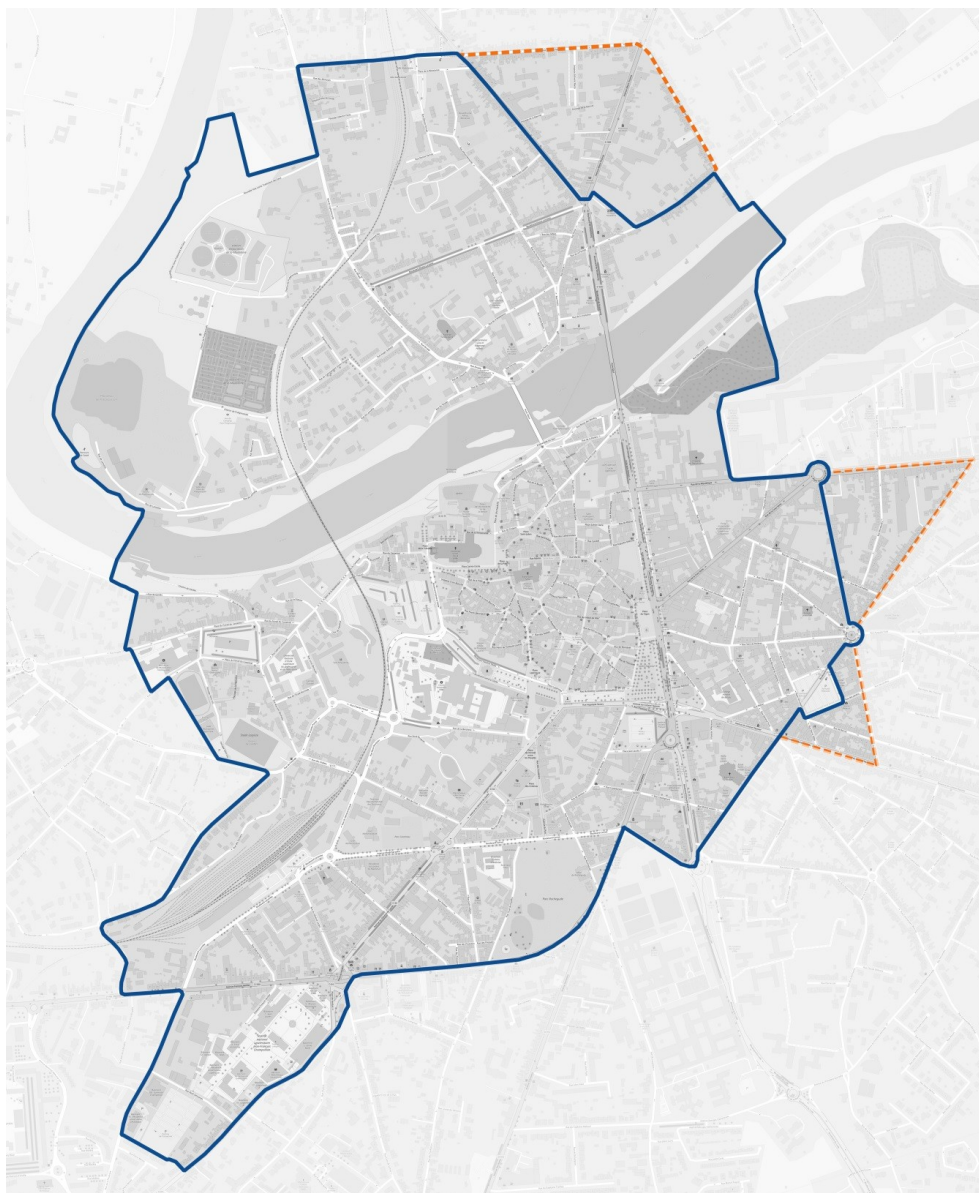


Il s'agit à présent de concrétiser ce projet au travers de la convention Action Cœur de Ville en Opération de Revitalisation du Territoire en 2020 intégrant l'évolution de ce périmètre comme présenté ci-dessous.

Le Périmètre proposé pour l'Opération de Revitalisation du Territoire en 2020

— Périmètre de projet Action Cœur de ville

--- Projet de périmètre ORT



Article 1. Bilan de la phase d'initialisation

1.1. Etudes et/ou diagnostics finalisés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
AXE 1	État des lieux et enjeux du volet habitat du dispositif Action Cœur de Ville d'Albi (volet démographie, parc de logements et état de la vacance) – décembre 2019	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	Cf article 1.3
	Repérage des immeubles entièrement vacants – juillet 2020 (avec une mise à jour régulière en fonction de l'évolution des situations)	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	Objectifs : - sensibiliser les investisseurs privés et les bailleurs sociaux en vue du partenariat avec Action Logement - définir le périmètre pour la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie
	Élaboration de fiches projets (avec une mise à jour régulière en fonction de l'évolution des projets)	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	Objectif : suivre les différents projets dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville d'Albi

AXE 2	Etude de diagnostic commercial du centre ville d'Albi avec étude préliminaire sur l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal	Cabinet AID Observatoire	Ville d'Albi	Ville d'Albi	coeur de ville et élaboration d'un plan d'actions
AXE 2	Etude de potentiel de l'école Pasteur : commercialité et faisabilité technique	Cabinet AID Observatoire-Agence Harter	Ville d'Albi	Ville d'Albi	Etude de potentiel ayant permis le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la vente de l'immeuble dans le cadre d'un projet mixte commerce-logement

1.2. Etudes et/ou diagnostics encore en cours

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
AXE 1 :	Eude d'opportunité d'un outil de portage immobilier d'agglomération	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois	CA de l'Albigeois Caisse des dépôts et Consignations
AXE 2 :	Etude régionale sur les comportements d'achat des ménages et flux de consommation (Focus spécifique Albi)	Cabinet AID Observatoire	CRCI Occitanie CCI du Tarn	CRCI Occitanie CCI du Tarn Ville d'Albi
AXE 3	Etude de faisabilité en vue de la création d'un pôle d'échanges multimodal en la gare d'Albi-Ville	Cabinet Edéis- Atelier Villes et Paysages	Communauté d'Agglomération de l'Albigeois	Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
AXE 4	Etude urbaine et paysagère-secteur Jean Jaurès-Gare-Université	Cabinet Edéis- Atelier Villes et Paysages	Ville d'Albi	Ville d'Albi

1.3. Conclusions transversales des diagnostics

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

- Synthèse du diagnostic :

Le cœur de ville d'Albi regroupe près de 11 580 habitants, soit près d'un quart des habitants d'Albi. Alors que le cœur de ville a perdu 93 habitants entre 2011 et 2016, le nombre de ménages reste stable, résultat du desserrement des ménages qui se poursuit, ainsi qu'une présence d'une population étudiante relativement importante (19% des habitants ont entre 18 et 24 ans). En effet, le cœur de ville se caractérise par une part importante de ménages composés d'une personne : 63% pour 46% sur le reste de la ville d'Albi. Pour autant, après une période de baisse, le cœur de ville connaît une nouvelle croissance des ménages avec enfants (hors Iris du centre historique et du faubourg du Vigan) : +2%/an entre 2011 et 2016, portant à 18% de ménages avec enfants en 2016, pour 26% sur le reste d'Albi. Certains quartiers accueillent une part importante de personnes âgées (notamment l'Iris du Vigan et du Castelveil-Gare), mais à l'échelle du cœur de ville la part des plus de 65 ans n'est pas plus importante que sur le reste d'Albi (26%).

A l'échelle d'Albi, 1 résidence principale sur 4 se trouve dans le cœur de ville, avec une forte proportion de petits logements (41% de T1-T2, et 34% de T4 et +). Dès lors, la configuration du parc de logements explique en partie la structure de la population, composé de petits ménages, souvent locataires. En effet, à l'échelle d'Albi, 1 locataire sur 3 habite dans le cœur de ville (parc privé et public). Ainsi, le cœur de ville regroupe 65% de locataires, pour 45% sur l'ensemble de la ville. La part de locataires du parc privé y est particulièrement importante, 61%, pour 31% sur le reste de la ville. A contrario, en cœur de ville un tiers des habitants sont propriétaires de leur logement, alors que sur le reste d'Albi la moitié des habitants sont propriétaires. A l'échelle d'Albi, 12% des logements sociaux sont localisés dans le cœur de ville, et 42% des logements sociaux du cœur de ville sont dans le centre historique. Près de la moitié du parc social a été construit dans les années 70-80.

A l'échelle d'Albi, plus du tiers des logements construits ou réhabilités entre 2015 et 2017 se trouvent dans le cœur de ville (à noter que si l'on prend deux opérations à la marge du périmètre, 60% des logements mis en chantier à Albi se trouvent dans le cœur de ville). L'offre nouvelle de logement est en majorité une offre issue de démolitions-reconstructions, avec une densification importante sur ce type

d'opération (démolition de maisons ou locaux d'activité appartements). En effet, sur les 310 logements mis en chantier sont issus d'une démolition-reconstruction, 23% ont fait l'objet d'une réhabilitation, 12% résultent d'un changement d'usage et 8% sont des logements neufs construits dans des dents creuses.

A l'échelle d'Albi, 41% des logements vacants se trouvent dans le cœur de ville, soit 1 060 logements vacants en 2017 (sens de l'INSEE). Sur la période 2012-2017, la vacance de logements a diminué de -0,2%/an. A noter, qu'à l'échelle de la ville d'Albi le taux de vacance est de 8,8% en 2017 (pour 9% en 2016), soit un taux moins importante que sur les villes françaises de taille équivalentes. La vacance d'un logement selon l'INSEE est constatée à un instant T (relocation, vente, démolition possibles), soit une vacance conjoncturelle. Dès lors, l'INSEE ne permet pas d'identifier la vacance de longue durée, soit la vacance structurelle. C'est pourquoi, dans le cadre du diagnostic c'est le fichier 1767 BisCom (fichiers fonciers de la DGFIP) qui a été exploité, puisqu'il permet le pré-repérage des logements vacants de longue durée (plus de 3 ans). En 2019, environ 550 logements seraient vacants depuis 2016 sur le périmètre cœur de ville, dont la moitié se trouve dans le centre historique. Parmi ces logements, 115 immeubles et maisons sont entièrement vacants depuis plus de 3 ans. Ce pré-repérage a permis d'établir une liste d'immeubles potentiels, à partir desquels ont pu être définis des projets portés soient par des investisseurs privés ou publics.

Les enjeux pour le cœur de ville d'Albi :

- Encourager le retour des familles dans les quartiers centraux par une diversification des typologies de logements et par des aides spécifiques pour soutenir l'accession sociale dans l'ancien.
- Poursuivre le développement du parc social dans le cœur de ville par des opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux et en encourageant les conventionnements avec l'Anah.
- Diminuer la vacance, tout en réhabilitant le parc ancien et moderniser l'offre de logement, notamment locative privée par des opérations d'acquisition-amélioration, portées notamment par des investisseurs privés.
- Accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur bien par la mise en place d'actions d'accompagnement et par une communication ciblée sur les dispositifs d'accompagnement humains et financiers.

- Maintenir un développement mesuré des logements touristiques
 l'évolution des logements meublés de tourisme et de leurs
 logement.

Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré

L'étude de diagnostic commercial du centre ville d'Albi avec étude préliminaire sur l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal financée et réalisée par la Ville d'Albi en 2019 a fait apparaître :

- Des atouts :

- Un territoire bien situé, accessible, touristique grâce au classement UNESCO et un bassin économique dynamique doté d'une sphère productive diversifiée
- Un territoire d'enseignement supérieur : Ecole des Mines et Institut Universitaire. Champollion
- Une concentration de générateurs de flux en centre ville
- Une boucle marchande piétonne lisible et sécurisée par le plateau qualitatif du centre-ville
- Une stratégie d'embellissement des espaces publics contribuant à la bonne commercialité du centre-ville
- une armature commerciale aux marqueurs forts de centre-ville avec 2 boucles marchandes concentrées sur 10 minutes de parcours piéton
- Un immobilier commercial qualitatif
- Des commerçants dynamiques dont près de la moitié indiquent vouloir développer leur activité
- Des associations de commerçants par rues dynamiques
- Une évasion commerciale en baisse de 3 points depuis 2014

- Des Faiblesses :

- Une situation contrastée en matière de stationnement (offre, réglementation)
- Un contexte commercial concurrentiel musclé
- Un équipement important en grandes et moyennes surfaces (+50 000 m² autorisées depuis 5 ans)
- Un manque de diversité commerciale et une légère hausse de la vacance
- Des alertes sur l'immobilier commercial dans les rues les plus attractives
- Une baisse d'activité des commerçants du centre-ville
- Des loyers commerciaux relativement élevés
- Un manque de motivation des commerçants pour élargir leurs horaires
- La perception d'un centre-ville en déclin
- Une surreprésentation de l'équipement de la personne

- Un sous-équipement en alimentaire spécialisé
- L'association des Vitrines d'Albi : une dynamique collective
- Une socio-démographie locale en-deçà des standards provinciaux
- Les parts de marché du centre ville en baisse de 3 points depuis 2014
- Une hausse de 6 points de l'emprise du e-commerce depuis 2014

- Des opportunités :

- Le programme Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- La Loi ELAN

- Des menaces :

- L'évolution des tendances de consommation
- L'emprise croissante du e-commerce
- Le vieillissement de la population
- Les enjeux transmissions-reprises des commerces
- Le projet des Portes du Tarn entre Albi et Toulouse
- Les effets du nouveau Retail Park de Lescure d'Albigeois
- La fragilisation de la sphère productive

- Des enjeux majeurs :

- s'accorder sur une stratégie intercommunale de maîtrise du développement commercial et la décliner dans les outils réglementaires
- gérer la vacance pour qu'elle ne dégrade pas le paysage urbain
- définir une stratégie de mix-merchandising avec recrutement d'enseignes et accompagnement de porteurs de projets
- améliorer certains facteurs de commercialité (stationnement, solutions de mobilités)
- accompagner l'adaptation de l'offre de commerces, d'horaires et de services aux clients d'aujourd'hui et de demain
- organiser les conditions collaboratives du déploiement d'une future stratégie de dynamisation du commerce de centre ville.

Article 2. Stratégie de redynamisation - Réponse du diagnostic

2.1 Au titre de l'Axe 1 pour la stratégie habitat :

Face aux éléments du diagnostic et aux enjeux identifiés, la Ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois souhaitent diversifier et redynamiser l'offre d'habitat en cœur de ville en mobilisant notamment les potentialités du tissu urbain existant afin de :

- diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins du plus grand nombre de ménages dans toutes leurs diversité (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc), permettant par ailleurs de diversifier l'occupation sociale pour de meilleurs équilibres territoriaux ;
- diminuer la vacance résidentielle ;
- réhabiliter le parc ancien en améliorant le confort et la performance énergétique des logements et des ensembles immobiliers pour une meilleure qualité de vie et d'usage des ménages ;
- développer des opérations de renouvellement urbain en dent creuse, sur des friches, ou en démolition-reconstruction.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs aides mises en place par la communauté d'agglomération de l'Albigeois dans le cadre du PLH sont mobilisés par les investisseurs, les bailleurs sociaux, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs privés (soutien à la production locative sociale, soutien à la rénovation des logements, soutien auprès des primo-accédants, etc).

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville, Action Logement participe au financement d'opérations sur portées par des opérateurs sociaux et des investisseurs privés sur des immeubles entiers considérées comme stratégiques par les collectivités. La remise sur le marché d'immeubles entièrement vacants constituant un enjeu majeur du volet habitat du dispositif Cœur de ville d'Albi, la ville d'Albi, la Communauté d'agglomération de l'Albigeois et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention signée le 11 février 2020 de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques inclus dans le périmètre Action Cœur de Ville d'Albi, afin d'y développer une offre d'habitat rénovée. Puis, l'avenant avec réservation prévisionnelle de concours financier pour un montant de 9 153 000 €, sera soumis au conseil municipal et eu conseil communautaire communautaire de décembre 2020. Dans ce cadre, et en fonction des projets matures, Action Logement utilisera cette

réserve prévisionnelle de concours financier pour participer aux concours aux financements
10 projets¹ regroupant 235 logements, dont 88% de logements sociaux
sera effectivement décaissé après examen des dossiers de financement présentés par les opérateurs. Ce concours financier pourra être réévalué d'ici 2022 en fonction d'autres projets potentiels

L'EPF d'Occitanie accompagne les villes bénéficiaires du dispositif « Action cœur de ville ». Dans ce cadre, une convention opérationnelle Action Cœur de ville d'une durée de 8 ans a été signée entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et la Ville d'Albi en mars 2020, habilitant l'EPFO à intervenir sur 3 secteurs inscrits dans le périmètre Action Cœur de Ville d'Albi : le centre ancien, le quartier de la Madeleine et le secteur Cordeliers/Université. Le budget d'intervention de l'EPFO dans le cadre de la convention est fixé à 3,5 millions d'€.

L'ensemble des aides mises en place par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, par Action Logement et l'EPF d'Occitanie devront être mises en avant auprès des différents publics par la mise en place d'action de communication, d'animation et de sensibilisation, en associant les partenaires concernés (Action Logement, EPFO, Département, ADIL, Soliha, opérateur SPIRE ...). Ces actions de communication devront également viser les acteurs-relais : élus, agents immobiliers, artisans...

Plusieurs actions et réflexions restent à poursuivre, et pourront être étudiées dans le cadre du 3ème PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

La révision du PLH, lancée par la communauté d'Agglomération de l'Albigeois, intégrera bien entendu la question stratégique des capacités de mobilisation foncière du territoire afin de :

- 1/ Piloter la politique de l'habitat ;
- 2/ Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois ;
- 3/ Répondre aux besoins des plus vulnérables ;
- 4/ Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie.

L'enjeu est à présent d'assurer une véritable mobilisation foncière et immobilière pour accueillir de nouveaux habitants.

Plusieurs opérations sont actuellement en cours, qui témoignent de la volonté des collectivités et de leurs partenaires, publics et privés, de développer une offre nouvelle en matière d'habitat.

¹Sous réserve des validations des commissions de crédits d'Action Logement.

D'ores et déjà, à la suite du lancement d'un appel à manifestation d'intérêt, la SAS Bellevilles a été retenue au mois de janvier 2020 pour réaliser la reconversion de l'immeuble de l'ancienne école Pasteur, 11, rue Peyrolière, faisant l'objet d'une fiche action.

La SAS Bellevilles, entreprise solidaire d'utilité sociale, a été en mesure de proposer le meilleur compromis entre une offre de commerce innovante sans être concurrentielle de l'offre existante, avec la proposition d'initiatives novatrices pour répondre à l'évolution des modes de consommation et à l'émergence de nouveaux besoins, tout en présentant une valorisation de l'ensemble immobilier existant et de ses caractéristiques architecturales.

Il est en effet prévu la création de 8 logements intergénérationnels en étage (R+1 et R+2) dont 4 duplex, le rez-de-chaussée étant réservé pour 2 cellules commerciales ouvertes sur la rue et la cour intérieure.

Un travail en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France est en cours pour aboutir à la réussite de ce programme ambitieux reposant sur le triptyque Habitat – Commerce – Culture, marqueur de l'ambition du programme Action cœur de Ville.

En outre, la Banque des Territoires a manifesté son intérêt pour ce projet innovant qui participe à la dynamique commerciale d'Albi et étudie actuellement une prise de participation minoritaire en fonds propres et quasi-fonds propres aux côtés de la foncière Bellevilles au sein d'une SAS à constituer qui porterait l'immobilier du projet, dont les travaux de reconversion et de réhabilitation seraient confiés à la SAS Bellevilles au moyen d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué.

De même, le site de L'îlot Sainte-Claire a été retenu en 2020 dans le cadre de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville » pour une opération mixte logement-service à la population.

Cette unité foncière, située au cœur du périmètre « Action Cœur de Ville » ainsi que dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt visant à :

- requalifier les espaces connexes de l'emprise de l'îlot à bâtir (place Sainte-Claire, rue du Petit Four, rue de Rhône) dans la continuité des rues piétonnes et semi-piétonnes du cœur de ville
- développer un programme immobilier et de service de qualité permettant de répondre aux besoins des familles au travers :
 - d'un bâtiment à l'architecture contemporaine, inspirée du vocabulaire architectural local dans le SPR,

- de l'offre de logements qualitatifs (70 % des appartements type 3 ou plus) ciblant les familles afin de maintenir attractif.

NB : Le projet de l'îlot Sainte-Claire fera l'objet d'une fiche action pour l'année 2021.

D'autres opérateurs privés interviennent également sur le centre ancien dans le périmètre du SPR, avec notamment des projets de réhabilitation d'ensembles immobiliers dégradés et/ou vacants :

- réhabilitation d'un immeuble vacant depuis 2003, 5, rue Sainte-Claire par la SACICAP Midi Habitat dans le cadre d'un projet locatif social en acquisition-amélioration de 7 appartements ;
- réhabilitation d'un immeuble 10, rue du Puits de la Grâce, par la SACICAP Midi Habitat dans le cadre d'un projet locatif social en acquisition-amélioration de 4 appartements et 4 garages. Il est à noter que cette opération sera réalisée dans le même îlot que celui de l'ancienne école Pasteur.

En matière d'offre de logement et notamment de logements intergénérationnels, des projets sont actuellement en voie de lancement par des opérateurs privés :

- reconversion de l'ancienne Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn, 48, avenue de Lattre de Tassigny avec le projet de démolition/reconstruction mené par le Groupe Duval associé à La Cité Jardin de 189 logements (35 logements locatifs sociaux, 81 logements résidence jeunes actifs, 38 logements résidence autonomie, 15 logements en accession, 20 logements « résidence » familiale ») et de 2 locaux d'activités et bureaux dont un projet de crèche privée ;
- réhabilitation et extension du foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) par Habitat des Jeunes en Albigeois (HAJA) 50, rue Croix-Verte, avec 21 logements neufs et 44 logements réhabilités ;
- création de 8 logements pour jeunes travailleurs, dans le cadre d'un bail emphytéotique sur un bâtiment communal 8, rue Jules Rolland, dans la continuité du projet de réhabilitation et d'extension du Foyer des Jeunes Travailleurs de l'HAJA.

Dans le quartier de la Madeleine, différents projets publics et privés sont en cours d'étude :

- La Ville d'Albi soutient depuis plusieurs années des opérations d'habitat par la vente d'immeubles ou la passation de baux emphytéotiques pour des projets d'intérêt général et social. Dans ce cadre, elle a vendu le bâtiment de la caserne Teyssier à l'Association de gestion d'établissements et services pour personnes

en situation de handicap (AGAPEI) qui souhaitait regrouper l'ensemble des structures dont elle est propriétaire et Gaillac. Ce sont ainsi 25 logements adaptés qui seront créés et à terme, une centaine de personnes bénéficierait de cette relocalisation.

- la SACICAP Midi Habitat développe un projet de réhabilitation d'un ensemble immobilier très dégradé et vacant depuis 1995 au 38, rue Rinaldi vacant. Il s'agira d'un projet locatif social en acquisition-amélioration d'un jardin arboré et de 10 logements.
- le groupe ORPEA étudie un projet de réhabilitation-construction de l'EPHAD « les jardins d'Escudie », dans les locaux de l'ancienne clinique Escudie ,
- des opérations complémentaires sont également susceptibles de voir le jour à court et moyen terme, notamment au travers de la stratégie d'investisseurs privés sur des fonciers disponibles.

2.2 Au titre de l'Axe 2, afin de favoriser l'attractivité commerciale et de lutter notamment contre la vacance, la Ville d'Albi lancera dès 2021 un Plan d'actions multipartenarial pour le centre-ville d'Albi au travers de 6 thématiques visant à :

1.Définir une stratégie intercommunale de maîtrise du développement commercial, déclinée au travers des outils réglementaires

- ➔Construction et intégration dans le SCOT du Grand Albigeois d'une stratégie commerciale partagée à l'échelle du territoire (élaboration du DAAC)
- ➔Traduction de cette stratégie dans le PLUi pour orienter les projets (linéaires commerciaux protégés)
- ➔Instaurer un périmètre de sauvegarde pour la mise en œuvre du droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux

2.Agir sur la vacance commerciale

- ➔Mettre en place un observatoire du commerce et de l'artisanat
- ➔Imposer l'habillage valorisant des commerces vacants ou en travaux
- ➔Appliquer le droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux

3.Encourager les dynamiques endogènes

- Anticiper et faciliter les transmissions-reprises
- Faciliter le parcours immobilier de commerçants indépendants

4. Améliorer certains facteurs de commercialité (stationnement, solutions de mobilité)

- Objectiver les conditions de stationnement pour adapter l'offre en fonction des publics visés (résidents, actifs, chalands, touristes)
- Poursuivre le développement des mobilités alternatives au véhicule individuel

5. Accompagner l'adaptation de l'offre de commerces, d'horaires et de services aux clients d'aujourd'hui et de demain

- Engager une démarche qualité d'accueil

6. Organiser les conditions collaboratives du déploiement d'une future stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville

- Créer une instance de dialogue, de concertation et de mise en œuvre de propositions réunissant tous les acteurs institutionnels et privés du centre-ville

En parallèle de ces thématiques, la stratégie de la Ville d'Albi se traduit par la création de nouveaux concepts événementiels en cœur de ville (Places aux Artistes, nocturnes gourmandes, etc ...) destinés aux habitants et visiteurs et par le développement de l'attractivité globale selon une fréquence saisonnière plus marquée. Elle vise notamment à promouvoir la Zone d'intérêt touristique permettant aux commerces de cœur de ville d'ouvrir le dimanche.

Il s'agit aussi de proposer des animations attractives de proximité dans le cœur de ville, génératrices de flux dans les commerces. De nouveaux moyens seront affectés à cette mission, en fonction de l'évolution du produit des taxes d'occupation du domaine public (terrasses, braderies, enseignes) et de la taxe sur les locaux commerciaux vacants.

Les budgets consacrés aux animations estivales et de Noël seront maintenus car elles contribuent à l'attractivité de la ville.

L'objectif est également d'impulser auprès de l'ensemble des commerces des opérations collectives, telles des journées à thèmes (fashion week...), et d'encourager les initiatives originales (boutiques éphémères, etc ...).

Les opérations de type « marchés nocturnes » ou braderies particulières des commerçants, en lien avec la stratégie culturelle et d'animation de la Ville sont encouragées et appuyées par la collectivité.

2.3 Au titre de l'Axe 3 :Renforcement et optimisation des conditions d'une accessibilité pour tous au centre ville

- Le Plan de déplacements urbains (PDU)

Le PDU du Grand Albigeois, approuvé en septembre 2017, a défini la stratégie multimodale des déplacements urbains de l'agglomération et les actions à mener pour accompagner et faire évoluer les comportements en matière de mobilité.

Il vise à rééquilibrer la part de la voiture au profit des modes de transports collectifs et des déplacements doux. Les ambitions du PDU, à l'horizon de 10 ans, visent à :

- Augmenter l'utilisation des transports en commun de 64%
- Augmenter la part du vélo de 50%
- Réduire l'usage de la voiture de près de 10%
- Diminuer de 5,3% les émissions des gaz à effet de serre
- Diminuer de 7,5% les consommations d'énergie

Une réflexion sur le stationnement est également menée aussi bien sur le stationnement sur voirie qu'en ouvrage.

L'action première du PDU du Grand Albigeois consiste à créer un pôle d'échanges à la Gare Albi Ville en lien avec le site de la place Jean-Jaurès.

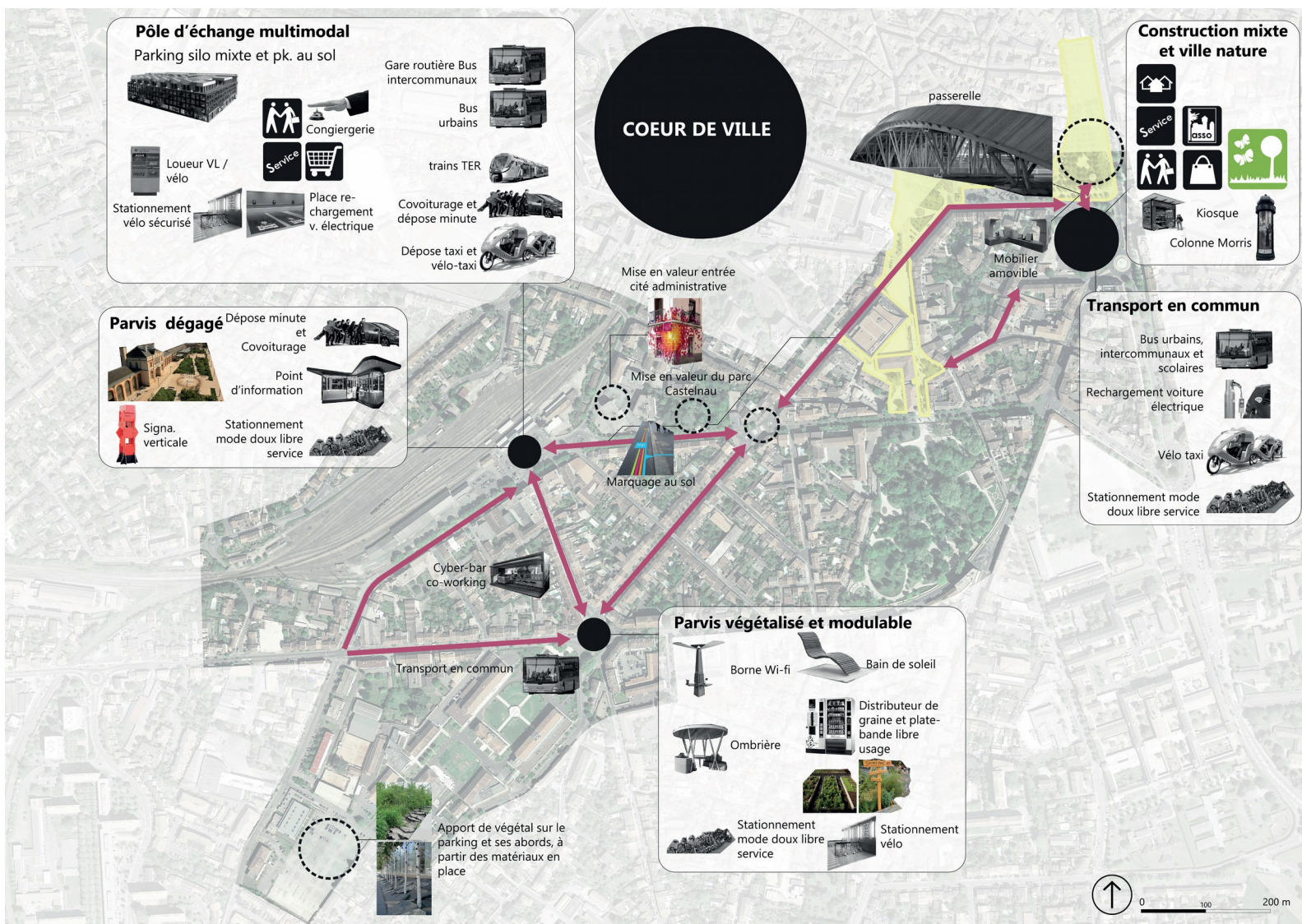
- Le Pôle d'échanges multimodal (PEM)

Le pôle d'échanges multimodal est un projet urbain et de mobilité autour de la gare d'Albi Ville dans un quartier en pleine évolution.

Il répondra à la nécessaire évolution des transports urbains et interurbains au regard des enjeux environnementaux et de mobilité tout en offrant une nouvelle vie à ce quartier.

Il constitue un véritable enjeu dans le cadre de la « couture urbaine » entre le cœur de ville et ses faubourgs connexes. Le quartier de la gare Albi Ville, avec la place Stalingrad, est, en effet, le trait d'union entre la place de Verdun avec l'Institut Universitaire Champollion et le cœur de ville, via le quartier culturel des Cordeliers récemment aménagé.

Il fait l'objet d'une étude de faisabilité et d'une étude de recomposition urbaine lancées respectivement par l'Agglomération et la Ville d'Albi en 2019, études auxquelles sont associés l'État, la Région et la SNCF.



Ce projet de valorisation combine :

- un volet déplacement avec un pôle d'échanges multimodal regroupant différents modes de déplacements : autocars desservant le département du Tarn, bus urbains, taxis, services vélos, espaces de stationnement reconfigurés.

L'objectif recherché est d'impulser de nouvelles mobilités et de favoriser une accessibilité au cœur de la ville plus aisée pour les usagers, habitants, actifs et visiteurs.

- un volet aménagement urbain : dans la continuité de la liaison avec le centre universitaire et les quartiers Ouest, des services urbains seront proposés.

En termes de mobilités et de déplacements, ce projet s'inscrit dans une stratégie multimodale qui doit notamment permettre :

- de développer les intermodalités entre les transports collectifs, la marche et le vélo ;
- d'améliorer les coordinations entre les réseaux de transport ferroviaire interurbain et urbain ;
- d'augmenter la fréquentation du réseau de bus ;
- de renforcer la sécurité des piétons et des vélos aux abords de la gare ;
- de déplacer le stationnement des autocars interurbains (compétence régionale) de la place Jean-Jaurès sur le secteur de la gare compte tenu également des problèmes de sécurité pouvant être rencontrés sur le site actuel.

A l'échelle urbaine, le PEM constituera un point central qui permettra de mettre en œuvre un projet urbain plus large avec notamment une requalification des quartiers environnants et leur affirmation en tant que centralités pour le territoire :

- traitement de l'axe majeur Nord/Sud, de la place Jean-Jaurès jusqu'à l'échangeur de la rocade qui marque l'entrée principale de la ville à partir du boulevard du Lude ;
- intégration urbaine et qualitative de la place Jean-Jaurès dans son environnement (liaison avec le Jardin National et la place du Vigan, liaison avec le quartier culturel des Cordeliers, liaison avec les Lices et le boulevard Andrieu) ;
- dilatation du centre-ville depuis le quartier culturel des Cordeliers vers le centre universitaire Champollion et vers la gare d'Albi Ville ;
- valorisation de la lisibilité du centre universitaire sur la place de Verdun et son articulation avec le quartier culturel des Cordeliers ainsi qu'avec le futur pôle d'échanges multimodal de la gare d'Albi ville ;
- amélioration de la connexion des quartiers Ouest au centre ville.

2.4 Au titre de l'Axe 4 pour l'Amélioration de l'environnement et du cadre de vie

- Le cœur de ville patrimonial

Il est l'épicentre du périmètre de l'ORT. Il offre une réelle qualité de vie : densité de l'habitat et des fonctions, pôle commercial, culturel et touristique de la ville, urbanité des espaces publics de proximité, déplacements doux et alternatifs, paysage urbain apaisé.

Il constitue un élément essentiel pour la collectivité en tant que socle et levier du développement économique, social, culturel et touristique d'Albi dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

La requalification de la rue des Pénitents, accompagnant la reconversion d'immeubles de bureaux en logements et l'aménagement de la place du Château ainsi que l'embellissement patrimonial de la rue du tendat sur la rive droite du Tarn, sont les dernières opérations de valorisation d'espaces publics.

Les rues piétonnes commerçantes nécessitent aujourd'hui une attention particulière de la collectivité pour accompagner les mutations des commerces et plus particulièrement le développement d'activités de restauration avec demandes de création de terrasse sur le domaine public. Ces rues doivent à la fois proposer de l'animation, du service et du « confort » pour être attractives pour le chaland.

Dans ce cadre une réflexion sera menée dès 2021 sur la rue Mariès, afin de rendre plus lisible le parcours piéton grâce à une meilleure organisation de l'occupation du domaine public à usage commercial et un mobilier urbain plus adapté.

NB : Ce projet d'étude sur la rue Mariès fera l'objet d'une fiche action pour l'année 2021.

Aussi, il s'agit, à présent, de poursuivre l'embellissement du cœur de ville par de nouveaux aménagements (rue Toulouse-Lautrec, place Sainte-Claire, place du Palais,,....) mais également de maintenir, plus que jamais, un niveau très qualitatif de gestion et d'entretien des circuits patrimoniaux, touristiques, marchands et d'agréments.

NB : Le projet de requalification de la rue Toulouse-Lautrec fera l'objet d'une fiche action pour l'année 2021.

- Le faubourg du Vigan et l'extension de l'hypercentre vers l'Est

Au début des années 2000, l'aménagement des rues Croix-Verte et Séré de Rivière, dans la prolongement de la requalification de la place du Vigan a été le point de départ de l'extension de l'hyper centre vers son faubourg Est.

Aujourd'hui, sur ce secteur, en complément d'opérations projets d'aménagements d'espaces publics et de mobilité notamment :

- la requalification paysagère du square Aragon ;
- la réfection et la végétalisation de l'avenue de Lattre de Tassigny, axe majeur d'entrée de ville depuis la route de Millau et l'échangeur de Caussels qui supporte le trafic le plus dense au niveau de la rocade ;
- la valorisation des modes de déplacement doux rue de la République vers l'axe des lices.

- La rive droite du Tarn et le faubourg de la Madeleine

La rivière Tarn est à la fois un élément identitaire du paysage albigeois et un point de césure dans l'organisation urbaine de la ville.

Aussi, la connexion entre le cœur historique et les quartiers de la rive droite constitue un enjeu de développement pour le « Grand Centre Ville » à l'échelle du territoire.

La création de la salle événementielle de Pratgrausals, la transformation de la base de loisirs en Parc urbain, l'achèvement de la passerelle piétonne et la rénovation du Pont-vieux témoignent de cette volonté d'une articulation entre les deux rives de la ville et d'un ré-équilibre entre rive gauche et rive droite.

La restauration du Pont-vieux, en cours d'étude et pour laquelle une fiche action sera présentée, participe de cet objectif. Elle devra s'accompagner de la poursuite de la valorisation de la rivière Tarn par une gestion renforcée, le confortement et l'aménagement de ses berges, notamment entre le viaduc ferroviaire et le pont Neuf.

Projets d'aménagement urbain et opérations d'habitat, en cours de réflexions, contribueront ainsi à renforcer ces centralités interdépendantes et leur attractivité.

Ainsi, la Ville d'Albi est en cours d'acquisition un parc privé de 2 500 m², boulevard de Strasbourg, dans le quartier de la Madeleine afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de ce quartier dépourvu d'espaces verts de proximité.

NB :Le projet d'aménagement de ce parc privé dans le quartier de la Madeleine fera l'objet d'une fiche action pour l'année 2021.

Cette réalisation initiera une réflexion plus large et à plus long terme du réaménagement de ce secteur, en lien avec la gare de la Madeleine mais également avec l'avenue Albert-Thomas et le quartier de Cantepau dont la mutation est en cours dans le cadre de l'ANRU avec le projet « Cantepau Demain ».

2.5 Au titre de l'axe 5, afin de fournir l'accès aux équipements publics, la Ville d'Albi développe une stratégie permettant de nouveaux services pour les habitants et les commerces dans une logique de centre-ville de proximité au travers d'une démarche de « territoire numérique ».

- Les services au public et aux commerces

La Ville d'Albi a mis en place de nouveaux services pour les habitants dans une logique de centre-ville de proximité.

Cet objectif se concrétise par la mise en œuvre de nouveaux services à la clientèle (tickets parking dématérialisés, accueil et services personnalisés et la création d'une « carte de fidélité » multi commerce,...), le développement autour d'un site internet unique de nouveaux vecteurs d'information et de promotion commerciale, et le soutien des initiatives de fidélisation par téléphone mobile.

Des services devront être proposés aux chalands et aux touristes afin de les inciter à venir faire leurs achats en ville : une information générale (informations commerciales et pratiques) et une information plus ciblée sur toutes les animations et événements (commerciaux ou autres)

La Ville d'Albi a également contractualisé en 2020 l'adhésion à la Plateforme Big Data de la start-up Mytraffic, permettant d'analyser les flux de passants et de véhicules pour les commerces

Il s'agira de mesurer les flux piétons en coeur de ville d'Albi en temps réel afin de recueillir notamment les informations suivantes :

- Quelles sont les rues empruntées par les habitants et les touristes ? Quels sont les flux observés (réaménagements éventuels à programmer),
- Comparaisons entre différentes zones de chalandise entre l'hypercentre et les centres commerciaux de périphérie,
- D'où proviennent les publics qui participent à un événement albigeois (campagnes de communication ciblées).

Cette solution permettra à la collectivité de disposer d'une connaissance extrêmement fine des flux et constituera un outil permettant d'accompagner les investisseurs dans les décisions d'installation de commerce, de suivi de la performance, d'optimisation de réseaux ainsi que de diagnostic de l'attractivité commerciale d'une rue, d'un quartier et de la ville.

Dans cette démarche volontariste de la collectivité, le site de L'îlot Sainte-Claire **qui** a été retenu en 2020 dans le cadre de l'appel à projet « Réinventons nos coeurs de ville » qui, au-delà du volet logement, proposera :

- l'offre en rez-de-chaussée d'une structure de service à destination des familles et des usagers.

- La stratégie numérique de territoire

La ville d'Albi, s'engage dans une démarche de construction du territoire de demain.

Cette démarche de « territoire numérique » au sens de « smart territory », vise à penser et construire un territoire intelligent à l'échelon communal et inter-communal.

Par l'appui à l'innovation, le développement des filières numériques et la promotion des savoirs-faire locaux, Albi cherche aujourd'hui à capitaliser sur les spécificités de son territoire, son écosystème déjà ancré dans la démarche pour engager un nouveau modèle de territoire intelligent partageant patrimoine séculaire, innovation et intelligence collective.

- Un territoire intelligent en construction

Parce qu'elle peut s'appuyer sur un écosystème diversifié de compétences et de savoirs (IMT, DRAC, Albi-Innoprod, Safran, ...) la ville d'Albi a déjà engagé la réflexion sur les modalités de développement d'un territoire intelligent en fédérant chaque acteur du réseau à son projet. Elle travaille désormais, de concert avec l'agglomération du Grand Albigeois à :

> Une mobilité intelligente (Smart mobility)

- Des pistes/voies cyclables et différentes modalités de transport accompagnent un réseau de transport en commun efficace ;
- Des informations en temps réel sur la circulation des bus, disponibles sur mobile pour optimiser les déplacements ;
- L'intégration de bus hybrides dans la flotte de transports en commun, prototype lancé par un acteur économique incontournable du territoire pour une empreinte environnementale réduite.

> Un territoire inclusif (Smart people)

- Des écoles et formations pour accompagner la compréhension du monde numérique de demain (EMAC) et des parcours spécifiques (Master serious game à l'IU Champollion ou l'école européenne de l'Art et des Matières) ;
- Des espaces de co-working et des espaces dédiés pour fédérer les individus autour du numérique (repair café Albi et Fablab) ;
- Une réflexion sur l'accès de tous au numérique en proposant, notamment dans les écoles de la ville, des tableaux blancs interactifs ou des outils connectés pour l'apprentissage des plus jeunes ;

- Des ateliers d'inclusion numérique portés par le réseau des

> *Une volonté de bien vivre ensemble (Smart Living)*

- Au travers du développement des circuits-courts pour l'alimentation et du projet d'autosuffisance alimentaire pour lequel la Ville a obtenu un prix Territoria d'or en 2017, la recherche d'une moindre vulnérabilité aux crises économiques et l'engagement pour un développement plus durable ;
- Des ateliers de co-design et une participation accrue des citoyens au projet de ville via la mise en œuvre d'une plate-forme dédiée à la concertation/participation en ligne ;
- Des accès wi-fi dans différents points de la ville et un « urban game » pour enrichir l'expérience utilisateur du territoire ;

> *Une gouvernance durable du territoire (Smart governance)*

- La possibilité de mutualiser les réflexions entre certains services de la Ville et de l'Agglomération pour rationaliser les coûts notamment sur le développement des services connectés ;
- Le partage d'information avec les structures partenaires de la collectivité et le développement d'un véritable écosystème numérique via des rendez-vous réguliers (Les cafés numériques) ;
- Une transparence de l'action publique et la réflexion désormais engagée sur l'ouverture des données publiques (open data) ;

> *Une économie locale adaptée (Smart economy)*

- Un pôle d'activités scientifiques et technologiques, d'enseignement et de recherche : Albi-Innoprod, pour favoriser l'émergence de nouveaux projets, leur implantation sur le territoire et fédérer les acteurs de l'innovation ;
- L'émergence de monnaies locales qui facilitent les transactions et basées sur le principe d'une monnaie complémentaire numérique ;
- Des opérateurs économiques au service du développement numérique du territoire ;

Comme d'autres villes de même envergure, Albi cherche maintenant son modèle de ville intelligente. A ce titre, elle peut devenir un véritable laboratoire connecté où les évolutions technologiques seront fondées sur ses spécificités culturelles et territoriales.

Albi, la Cité épiscopale, par sa vocation internationale depuis son inscription par l'UNESCO sur la prestigieuse liste du patrimoine mondial ainsi que de la Mappa

Mundi au registre de la « Mémoire du monde » entend concentrer ses forces autour d'un projet numérique ambitieux.

> Infrastructure et patrimoine

L'installation de capteurs dans un centre ville classé au patrimoine mondial nécessite de se poser les bonnes questions pour garantir une économie d'échelle sans dénaturer l'espace public patrimonial.

> Interopérabilité et modèle de gouvernance

La ville d'Albi doit s'interroger sur les modalités de collecte et d'accès de données qui pourront impacter l'infrastructure et faire émerger de nouveaux besoins. L'étude de bâtiments intelligents pour optimiser la gestion de l'énergie et donner à comprendre les consommations énergétiques font partie des enjeux à soulever.

> Développement urbain et développement humain

Pour qu'Albi devienne pleinement une ville intelligente, elle doit se construire en fonction des préoccupations des habitants dans tous les domaines (santé, social, professionnel, économique, etc.) et les rattacher à l'aménagement urbain. Il s'agit d'être plus ouvert aux processus de participation des citoyens.

> Environnement durable et citoyens éco-responsables

Pour accompagner la transition écologique et énergétique, la prise en compte de la réduction/valorisation des déchets et la maîtrise de l'énergie sont des enjeux majeurs à considérer notamment au travers de programmes d'accompagnement pédagogique des habitants, dès leur plus jeune âge.

Article 3. Les dynamiques en cours : mise en œuvre des actions mûres

Bilan de la mise en œuvre des actions mûres :

3.1. Actions mûres engagées, état d'avancement
Tableau

Actions de l'axe 1 :

Axe	Actions	Cibles	Description		
1	Soutenir la production locale sociale	Aides aux opérateurs	Les aides financières de la communauté d'agglomération de l'Albigeois aux PLAI en acquisition-amélioration (AA) et aux logements conventionnés ANAH très social pour les organismes agréés maîtrise d'ouvrage (7 000 € en AA, 10 000 € pour les petites opérations et les organismes agréés)	Action en vigueur du PLH 2015-2020 (mise en place en décembre 2016, modifiée en décembre 2018)	
		Aides aux opérateurs	Les subventions et prêts d'Action Logement mis en place auprès des organismes d'habitat social et agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville	Convention tripartite signée en février 2020	Convention de crédits à signer en décembre 2020
		Aides aux opérateurs	Les portages fonciers avec l'EPF d'Occitanie	Convention opérationnelle tripartite signée en mars 2020	Portage foncier à prévoir
1	Soutenir l'accession sociale à la propriété	Aides aux ménages	Le Prêt 1ère Clef en Albigeois, prêt à taux zéro, mis en place par l'agglomération en complément du PTZ de l'Etat, pour soutenir les primo-accédants dans l'acquisition d'un logement neuf ou existant sous condition de travaux	Action en vigueur du PLH 2015-2020 (mise en place en mars 2017, modifiée en février 2020)	Bail Réel Solidaire, à étudier lors de l'élaboration du 3 ^{ème} PLH
		Aides aux opérateurs	Les subventions et prêts d'Action Logement mis en place auprès des organismes d'habitat social dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville, cumulables avec les PSLA, Bail Réel Solidaire, VIR, SCI APP 235 logements dont : - 206 logements sociaux (88%) - 29 logements en locatif privé intermédiaire (12%)	Convention tripartite signée en février 2020	Avenant avec réservation prévisionnelle de concours financier à signer en décembre 2020
		Aides aux opérateurs	Les portages fonciers avec l'EPF d'Occitanie	Convention opérationnelle tripartite signée en mars 2020	Portage foncier à prévoir
1	Soutenir et accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la rénovation de leur logement	Aides aux ménages	L'adhésion de l'agglomération au PIG départemental, avec la mise en place d'une aide financière de l'agglomération de 1 000 € en complément des aides de l'ANAH et des autres financeurs pour soutenir les propriétaires occupants et bailleurs dans leur travaux de rénovation énergétique, d'adaptation au vieillissement et au handicap, de réhabilitation sur des logements dégradés ou indignes.	Action en vigueur du PLH 2015-2020 (adhésion de l'agglomération au PIG départemental en février 2018, renouvelée en mars 2020)	
		Aides aux ménages	Le futur guichet unique départemental du SPIRE (Service Public Intégré pour la Rénovation Énergétique proposé par la Région Occitanie), auquel la communauté d'agglomération souhaite participer, permettra également de répondre aux besoins d'information et d'accompagnement des propriétaires occupants et investisseurs privés dans	Perspective de mise en place du guichet unique au 1 ^{er} janvier 2021 (en attente de contractualisation avec le Département)	Permis de Louer, à étudier lors de l'élaboration du 3 ^{ème} PLH

leur projet de rénovation énergétique.				Envoyé en préfecture le 18/12/2020 Reçu en préfecture le 18/12/2020 Affiché le 21/12/2020  ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_226-DE	
1	Soutenir les investisseurs privés dans la réhabilitation d'immeubles	Aides aux investisseurs privés	Les subventions et prêts d'Action Logement mis en place auprès des investisseurs privés dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville, cumulables avec les conventionnements ANAH et Denormandie.	Convention tripartite signée en février 2020	Convention de crédits à signer en décembre 2020
		Aides aux investisseurs privés	Les portages fonciers avec l'EPF d'Occitanie	Convention opérationnelle tripartite signée en mars 2020	Portage foncier à prévoir

Actions de l'axe 2 :

Actions	Coût HT en €	Lancement	Financements présentés en €	Avis du Comité régional d'engagement	Etat d'avancement
AM 3 – Reconversion de l'ancienne école Pasteur :	21 000 €	Janvier 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Acte de vente en cours
AM 5 - Campagne de valorisation des forces vives et savoir-faire du tissu commercial de coeur de ville	15 000 €	Janvier 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Réalisé
AM 6 - Mise en oeuvre d'un open agenda de la ville	16 000 €	Janvier 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	réalisé
AM 7 - Doter les commerces de centre villes de vitrines numériques	25 000 €	Janvier 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	En cours
AM 8 – Poursuite du déploiement du système de vidéoprotection sur le coeur de ville commerçant	484 400 €	Octobre 2018	DSIL 210 000 Acquis Autres	Action approuvée et financement DSIL validé	En phase d'achèvement

			149 100		
			FIPD acquis		

Envoyé en préfecture le 18/12/2020
Reçu en préfecture le 18/12/2020
Affiché le 21/12/2020 
ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_226-DE

Actions de l'axe 3 :

Actions	Coût HT en €	Lancement	Financements présentés en €	Avis du Comité régional d'engagement	Etat d'avancement
AM 9 – Accompagner la dynamique événementielle et commerciale du coeur de ville par l'accès gratuit au réseau de TC	4 344 €	Décembre 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Réalisé
AM 10 – Réguler le trafic motorisé en coeur de ville via la mise en place de bornes	9 234 €	Novembre 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Réalisé
AM 11 – Déploiement de bornes wi- fi en centre ville pour une connexion sécurisée et gratuite	50 000 €	Juin 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Réalisé

AM 12 - Accroître la marchabilité en cœur de ville : étude de réalisation du schéma directeur piéton	30 000 €	Janvier 2018	ADEME 15 000 € acquis	Approbation	
AM 19 - Rénovation du parking des Temps modernes	839 000 €	2019	Etat (DSIL) : 239 650 € - Conseil régional Occitanie : 66 000 € (sollicités) - Communauté d'Agglomérati on : 479 350 €	Financement DSIL de 239 650 € acquis	En cours
AM 21 – Accompagner la dynamique évènementiell e et commerciale du cœur de ville par l'accès gratuit aux parkings en ouvrage : gratuité de 2h00 tous les samedis	24 408,33 €	2019	Ville - 24 408,33 € HT	Approbation	Réalisé et poursuite de l'action en 2020

Actions de l'axe 4 :

Actions	Coût HT en €	Lancement	Financements présentés en €	Avis du Comité régional d'engagement	Etat d'avancement
AM 20 - Requalification urbaine de la rue des Pénitents	109 909	2019	- Etat (DSIL) : 66 618 € HT sollicités - Conseil régional Occitanie : 66 818 € ont été sollicités mais l'opération n'a pas été retenue - Communauté d'Agglomérati on : 124 091 €	Financement DSIL de 66 818 € acquis	Réalisé

Actions de l'axe 5 :

Actions	Coût HT en €	Lancement	Financements présentés en €	Avis du Comité régional d'engagement	Etat d'avancement
AM 16 – Développement d'une application mobile sous forme d'Urban Game	45 000 €	Decembre 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Réalisé
AM 17 – Application mobile de la Ville d'Albi :	50 000 €	janvier 2018	Action financée à 100 % par la collectivité	Approbation	Réalisé
AM 18 - Expositions d'envergure – "Man Ray, vues de l'Esprit"	53 000 €	Juillet 2018	Etat DRAC 5 138 € acquis CR 5 138 € Acquis	Approbation Financement DRAC validé Financement CR validé par la CP du 7/12/2018	Réalisé

3.2. Actions mûres non engagées mais financées (calendrier prévisionnel) Sans objet

3.3. Actions mûres au plan de financement incomplet Cf tableau récapitulatif annexe 2 et fiches actions

Envoyé en préfecture le 18/12/2020
Reçu en préfecture le 18/12/2020
Affiché le 21/12/2020
ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_226-DE

Article 4. Définition des secteurs d'intervention

4.1. Liste des secteurs d'intervention, identification du centre-ville de la ville principale et justification opérationnelle

- L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) :

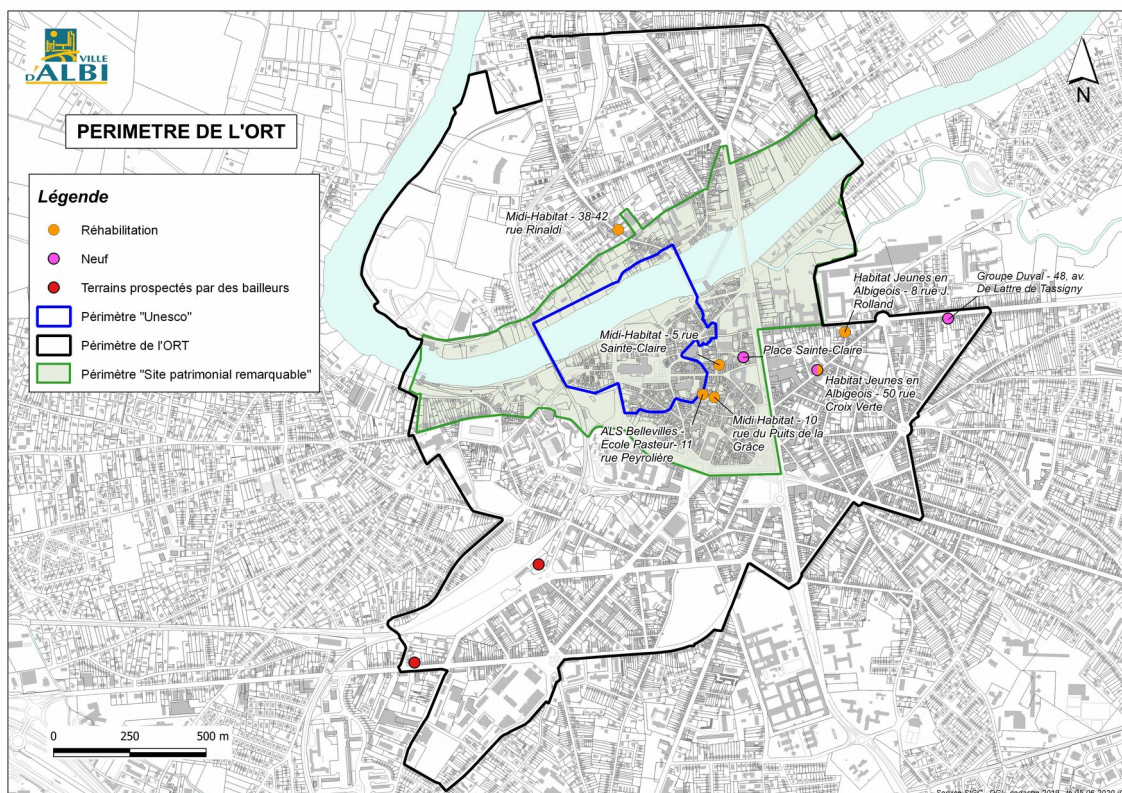
Le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire proposé modifie le périmètre de projet initialement présenté dans la convention Action Cœur de Ville et a été soumis au Comité Local de Projet lors de sa séance du 12 juin 2020 qui a émis un avis favorable.

Ce périmètre, traduit une véritable stratégie territoriale.

Il est justifié et cohérent en incluant les entrées structurantes d'accès au centre, le cœur de ville patrimonial, le centre ville élargi aux deux rives du Tarn, les deux gares et l'université.

Il prend ainsi en compte l'enjeu d'équilibre entre la rive droite et la rive gauche du Tarn en intégrant l'ensemble des thématiques à traiter.

Le périmètre de l'ORT



AVENANT DE PROJET A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE D'ALBI
Octobre 2020

Il comprend les différents périmètres d'action de la collectivité en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine qu'en matière d'habitat de commerce et de mobilité :

- le périmètre de la Cité épiscopale classée au Patrimoine mondial ;
- le périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) qui constitue la zone tampon de la Cité épiscopale sur lequel s'appliquent le droit de préemption urbain (DPU) « renforcé », le dispositif loi Malraux de réhabilitation du bâti, la Charte de Qualité Urbaine. Il comprend également le périmètre de la Zone d'Intérêt Touristique permettant la dérogation permanente au repos dominical pour les commerces de détail ;
- le périmètre d'intervention de l'EPF Occitanie sur les 3 secteurs inscrits dans la convention opérationnelle « Action Cœur de Ville » signée entre l'EPF Occitanie, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et la Ville d'Albi (le centre ancien, le quartier de la Madeleine et le secteur Cordeliers-Université) ;
- le périmètre proposé est également celui de référence dans le cadre de la convention signée avec Action Logement pour l'examen des demandes de financement ;
- le périmètre de l'étude en cours du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

Ainsi, le périmètre de l'ORT proposé est cohérent et s'entend au regard des connexions et interactions entre le cœur de ville et ses abords que forment le quartier de la gare d'Albi Ville, le faubourg du Vigan et la rive droite du Tarn avec le quartier de la Madeleine.

Dans le prolongement de la convention Action Cœur de Ville et dans le cadre d'une stratégie de gestion intégrée du centre ville élargie et de sa périphérie, la Ville d'Albi et la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois entendent ainsi solliciter la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du Territoire afin de renforcer les dispositifs existants sur le périmètre proposé et de mobiliser notamment :

- le droit de préemption sur les fonds artisanaux et les fonds de commerce ;
- le permis d'aménager multi-site ;
- l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant le centre-ville ;
- l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les opérations immobilières « mixtes » logements/commerces (1/4 maximum de surfaces dédiées aux commerces) sur le même périmètre d'intervention ;
- la suspension de projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT par décision préfectorale.

L'objectif est bien pour la Ville d'Albi, l'Agglomération et se doter des outils réglementaires permettant d'intervenir sur toutes les thématiques du programme Action Cœur de Ville.

Le périmètre proposé pour l'ORT se justifie par la cohérence des actions et programmes menés par les deux collectivités à l'horizon 2026 au travers des 5 axes du programme Action Cœur de Ville et de leurs secteurs d'interventions.

L'objectif du passage en ORT est bien de répondre à un enjeu de d'attractivité résidentielle, commerciale, culturelle et patrimoniale du centre-ville au travers d'une offre qui soit la plus qualitative possible dans ces différentes thématiques.

Le périmètre proposé est ainsi pertinent par les différentes polarités complémentaires qu'il intègre :

- pôle commercial avec ses près de 450 établissements commerciaux et ses marchés,
- pôle patrimonial et touristique avec la Cité épiscopale et ses musées,
- pôle de services avec ses administrations,
- pôle santé avec le centre hospitalier,
- pôle culturel avec notamment le Grand Théâtre, la Scène Nationale, les cinémas, la Médiathèque,..
- pôle universitaire avec L'INU Champollion,
- pôle de mobilités nouvelles et de flux multimodaux au travers du projet de PEM,
- pôle de vie par la qualité des espaces publics (espaces marchables, cyclables, conviviaux, présence de la nature et notamment de la rivière Tarn, etc ...), les opérations de rénovation de l'habitat et de soutien à l'accession au logement pour les familles.

Ces différentes polarités, présentes dans un périmètre restreint, permettent au centre-ville élargi d'être porteur d'une autre façon de vivre et d'habiter en ville, en phase avec les nouvelles attentes des habitants en matière de lien social et de proximité.

Le centre ville d'Albi dispose de tous les atouts qu'il convient de reconfigurer en fonction des attentes sociales des habitants et des usagers actuels et futur

et dont il faut conforter les interactions dans le cadre d'une stratégie globale partenariale.

La transformation de la convention ACV en ORT constituera le levier de cette ambition pour faire du centre ville d'Albi une expérience différente à découvrir et à vivre.

- 4.1.1. Secteur d'intervention 1
Sans objet
- 4.1.2. Secteur d'intervention 2 , etc
Sans objet
- 4.2. Cartes de chacun des secteurs d'intervention
Cf. plans en annexe

Article 5. Plan d'action prévisionnel global et détaillé

- 5.1. Plan d'action global (Annexes)
Cf. annexe 3 et fiches Actions
- 5.2. Calendrier détaillé du plan d'action (Annexe)
- 5.3. Plan d'action du secteur xxx (secteur d'intervention 1) et cartographie des projets
Sans objet
- 5.4. Plan d'action du secteur xxx (secteur d'intervention 2) et cartographie des projets
Sans objet
- 5.5. Etc, ...

Article 6. Objectifs et modalités de suivi et d'évaluation des projets

Le suivi et l'évaluation des projets sont assurés grâce à des points d'étapes réguliers de deux types :

- un état d'avancement déclaratif simple sous la forme d'un suivi financier portant sur la mise en œuvre effective du programme Action Coeur de ville ;
- un état d'avancement trimestriel et/ou semestriel soumis au comité de projet et transmis au Comité régional d'Engagement.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats sera présenté au comité de projet.

A mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif sera exposé au comité de projet, permettra de mettre en évidence l'avancement global du projet.

Envoyé en préfecture le 18/12/2020
Reçu en préfecture le 18/12/2020
Affiché le 21/12/2020
ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_226-DE

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une évaluation finale afin de juger des résultats. Cette évaluation sera effectuée à partir d'une grille qui suivra les cinq axes thématique, avec certains indicateurs communs au programme national et d'autres qui pourront être librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Ville d'Albi	Communauté d'agglomération de l'Albigeois	Etat
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Maire d'Albi	Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Présidente de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois	Catherine FERRIER Préfète du Tarn
Caisse des dépôts et Consignations	ANAH	Action Logement
Thierry RAVOT Directeur Régional Occitanie	Catherine FERRIER Préfète du Tarn	Guy DURAND Président du Comité Régional d'Action Logement
EPF Occitanie		

Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

- État des lieux et enjeux du volet habitat du dispositif Action Cœur de Ville d'Albi (volet démographie, parc de logements et état de la vacance) – décembre 2019
- Repérage des immeubles entièrement vacants – juillet 2020 (avec une mise à jour régulière en fonction de l'évolution des situations)
- Élaboration de fiches projets (avec une mise à jour régulière en fonction de l'évolution des projets)
- Convention opérationnelle tripartite Action Logement – Ville d'Albi-Communauté d'Agglomération de l'Albigeois – Volet Immobilier Action Cœur de Ville
- Convention opérationnelle tripartite EPFO – Ville d'Albi-Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- Etude de diagnostic commercial du centre ville d'Albi avec étude préliminaire sur l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal
- Plan d'actions commerce 2021
- Etude de potentiel de l'école Pasteur : commercialité et faisabilité technique

Annexe 2 – Tableau global : plan d'action prévisionnel détaillé

Identité				Actions						Engagements financiers obtenus (confirmés²)											Calendrier		
Régio n	Dép .	Ville	EPCI	Acti on	Axe	Descriptio n	Nom Secteur d'intervention ORT (le cas échéant)	Partenaires locaux	Coût total	D S I L	FNAD T	DET R	Autre s	CD C	Action Logemen t	Ana h	EP Cl	Vill e	Dép .	Régio n	Date lancement	Date livraison	
		Albi	C2A	1	1	Convention n opérationn elle tripartite Action Logement – Ville d'Albi- Communa uté d'Agglomé ration de l'Albigeois – Volet Immobilier Action Coeur de Ville – réservatio n prévisionn elle de concours financier	Périmètre ORT	Opérateurs privés, bailleurs sociaux	9 153 000 €						Reservati on prévisionn elle de concours financier de 9 153 000 €. ce montant sera effectivem ent décaissé après examen des dossiers de financeme nt présentés par les opérateur s						2020	2022	
		Albi	C2A	2	1	Convention n opérationn elle tripartite EPFO – Ville d'Albi-	Au sein du périmètre ORT : 3 secteurs inscrits dans le périmètre Action Coeur de Ville d'Albi : le centre ancien.	EPFO, Opérateurs privés	3 500 000				EPFO 3 500 000									2020	2028

2N'indiquer ici qu'exclusivement les financements validés par les financeurs concernés.

[illegible]

[illegible]

Annexe 3 – Actions à maîtrise d'ouvrage privée – hors habitat

Projet de reconversion de l'ancienne école Pasteur et modalités de partenariat entre la SAS Bellevilles et la Banque des Territoires

En lien avec la SAS Bellevilles, la Banque des Territoires étudie le projet de reconversion de l'ancienne école Pasteur, comprenant des commerces en rez-de-chaussée et des logements en R+1 et R+2.

Elle pourrait étudier une prise de participation minoritaire en fonds propres ou quasi-fonds propres aux côtés de la foncière Bellevilles au sein d'une SAS à constituer qui porterait sur l'immobilier du projet dont les travaux de reconversion et de réhabilitation seraient confiés à la SAS Bellevilles au moyen d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué. L'ensemble immobilier serait exploité via la conclusion par la SAS de différents baux.

Cette intention marquée qui ne constitue en aucun cas une offre définitive ou engageant pour la banque des Territoires, nécessite, pour être traduite en engagement d'investissement sous réserve de l'accord préalable du comité d'engagement de la banque des Territoires, la poursuite des échanges et démarches déjà engagées, notamment sur les points suivants :

- Contre-expertise du modèle économique et étude du marché locatif des commerces ;
- Accord sur un modèle économique viable et permettant le finacement à long terme de l'investissement immobilier dans l'ensemble de ses phases de développement ;
- Confirmation du montant total d'investissement requis au titre des travaux de reconversion et de réhabilitation par un économiste de la construction ;
- Obtention et purge des autorisations administratives nécessaires ;
- Négociation d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée assortie de conditions et de garanties permettant notamment de tenir indemne la SAS des risques de surcoûts et de retard au titre de la réalisation des travaux et de l'achèvement du projet ;
- Obtention d'une certification et d'un label environnementaux au titre de la réhabilitation et reconversion de l'ensemble immobilier ;
- Négociation des baux fermes avec les différents preneurs assortis de garanties et conditions locatives satisfaisantes pour assurer le finacement du projet et la rentabilité des fonds propres et quasi-fonds propres investis conformément aux modèles économiques arrêtés ;
- Négociation d'un pacte prévoyant les règles de gouvernance et de liquidité préservant les intérêts de l'investisseur Banque des Territoires ;
- Intervention d'un AMO qui suivra le projet pour sécuriser la Banque des territoires ;
- Assurance de la bancarisation du projet.

[illegible]