

ANNEXE 2

A LA CONVENTION CHAPEAU

OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DU CLERMONTAIS

LIVRET COMMUNAL DE PAULHAN

PREAMBULE	3
Article 1 – Synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation	4
1. ELEMENTS DE CADRAGE	4
2. UNE PERTE D’ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE	5
3. UN HABITAT DEGRADE ET DELAISSE	7
Article 2 – La stratégie de revitalisation	8
1. REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS ET LES ILOTS DEGRADES POUR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET ADAPTE	8
2. REVALORISER L’HABITAT ET RESORBER LA VACANCE DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE	11
3. MAINTENIR ET RENFORCER L’ARMATURE COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE	12
Article 3 - Secteur d’intervention	13
Article 4 – Plan d’action	14
Article 5 : Maquette financière	32

PREAMBULE

Le gouvernement a souhaité que le programme « Petites villes de demain » donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique, et en particulier celui du CRTE du Pays Cœur d'Hérault signé le 30 novembre 2021 entre l'État, le Pays Cœur d'Hérault, la Communauté de Communes du Clermontais, la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) créée par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. Elle permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur ces différents sujets à travers la mobilisation d'outils juridiques spécifiques et de mesures incitatives ou coercitives, de manière à favoriser de la rénovation de l'habitat et du cadre de vie ainsi que le développement des activités sociales et économiques en centre-ville.

L'ORT entraîne notamment la mise en œuvre du dispositif « Denormandie », exonération fiscale instituée par la loi de finances 2019. Ce dispositif de soutien à l'investissement locatif est destiné à dynamiser la rénovation du parc de logements anciens dans les communes signataires de la convention d'ORT.

La convention cadre Petits villes de demain valant opération de revitalisation du territoire a été signée le 13 juillet 2022 avec la ville centre de Clermont l'Hérault.

La commune de Paulhan, par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2022, a souhaité être intégrée par avenant à la convention cadre en sa qualité de commune bourg-centre. La commune est positionnée comme un pôle d'équilibre pour laquelle des actions fortes en matière de maintien des activités et d'amélioration de l'habitat sont des gages d'une revitalisation commune au service de l'ensemble du territoire communautaire.

Article 1 – Synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation

1. ELEMENTS DE CADRAGE

La commune de Paulhan est située dans le Pays Cœur d'Hérault. Ce territoire affirme une proximité avec les grands pôles et bassins voisins, largement facilitée par l'A75 et l'A750, qui marquent leur jonction sur le Pays Cœur d'Hérault : Montpellier, bassin de Thau (Agde, Sète), Biterrois, ou le Millavois.

Deuxième plus grande commune après Clermont l'Hérault, Paulhan représente un bassin de vie de 15 000 habitants qui draine les petites communes alentours. Elle se situe à une cinquantaine de kilomètres de la Métropole de Montpellier. Faisant partie de l'arrondissement de Lodève, Paulhan est identifié comme polarité secondaire dans le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, approuvé le 13 juillet 2023.

Paulhan est touchée par un taux de chômage supérieur à celui de la région Occitanie : 18,7% contre 13,1% pour une population active totale de 1 694 personnes.



Au niveau des données socio-démographiques, la commune de Paulhan a eu une population croissante jusqu'en 1930 où elle a atteint les 2520 habitants. La commune se stabilise par la suite aux alentours des 2500 / 2600 habitants jusqu'en 1982 où la croissance démographique reprend pour atteindre aujourd'hui une population de 4069 habitants en 2021, avec une très forte progression dans les années 1990 / 2000.

Les projections démographiques estiment une augmentation des tranches d'âges des 45/59 ans, mais soulignent un facteur intéressant : une part importante des plus jeunes (0/14 ans) sur la commune.

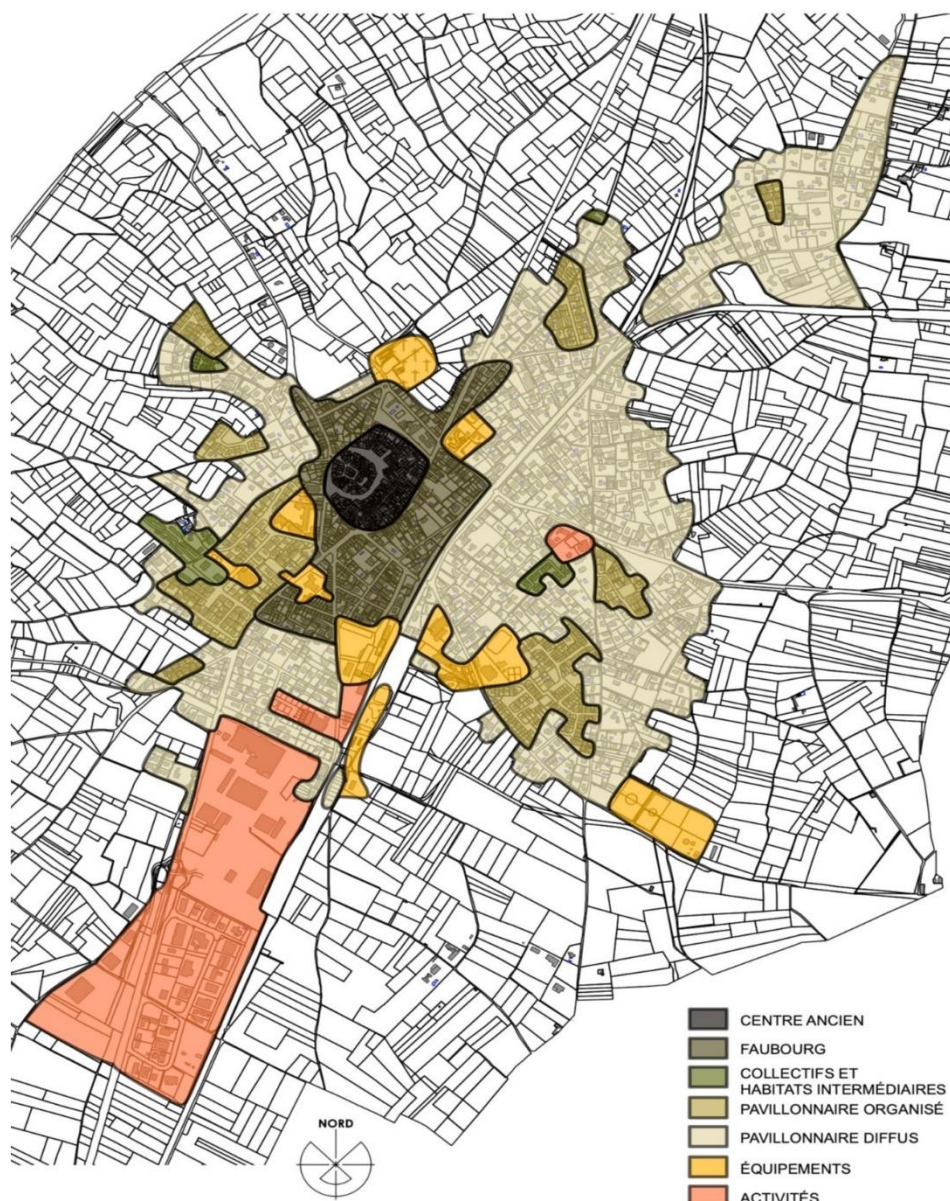
La commune de Paulhan a un indice de jeunesse de 0,90 en 2020 qui confirme un équilibre fragile. Cet indice de jeunesse est d'ailleurs en légère baisse ces dernières années, signe positif d'une trajectoire en cours vers le rajeunissement de la population.

Sur la structuration urbaine, la commune est constituée de trois entités :

- **L'entrée Sud et la couronne pavillonnaire** composée d'un espace artisanal et commercial en frange, lié à un fonctionnement « périurbain » et d'une zone pavillonnaire diffuse aux interactions très limitées avec le centre-bourg (voie verte, skate-park, etc.) comme points d'ancrages orientés vers une pratique dominicale.
- **L'extension 19^{ème}** : une polarité « Gare » en devenir avec des équipements satellites qui constitue une structure urbaine et du foncier valorisables. Ce secteur possède de grands équipements mais se heurte à un essaimage fonctionnel. La densité commerciale de proximité en interface avec le centre bourg historique est d'échelle piétonne réaliste mais peu amène.
- **Le cœur historique** et sa circulade structurante qui est caractérisée par une topographie complexe, des venelles étroites, un habitat dense ponctuellement paupérisé. La frange extra circulade est valorisable de par des petits logements, une échelle piétonne réelle entre les commerces et équipements de proximité.

Paulhan présente des tissus urbains très caractéristiques :

- Une circulade moyenâgeuse caractérisée par des bâtis imbriqués, de hauteurs variables (R+2 maximum) peu attractifs en raison des difficultés de stationnement et de la nécessité de les réhabiliter.
- Des tissus denses du 19^e siècle, d'une hauteur de R+1 à R+2, d'une qualité très hétérogène et sans grand intérêt patrimonial,
- Des tissus assez lâches du début du 20^e siècle, aux portes de toutes les commodités du village,
- Un tissu pavillonnaire en extension post 1965-1970, composé de maisons individuelles



Source : Diagnostic PLU – Agence Actions territoires

2. UNE PERTE D'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE

La commune représente un bassin de vie de 15 000 habitants, riche d'une armature commerciale de différents niveaux :

- 70 commerces de proximité

- 150 entreprises artisanales et agricoles
- Une zone d'activité économique de 20 ha comprenant deux moyennes surfaces.

Aujourd'hui à proximité de l'autoroute A75, Paulhan qui s'est développée économiquement à travers une multitude de commerces dans tout le village, est touchée aujourd'hui par un manque d'attractivité du centre-ville qui a plusieurs origines :

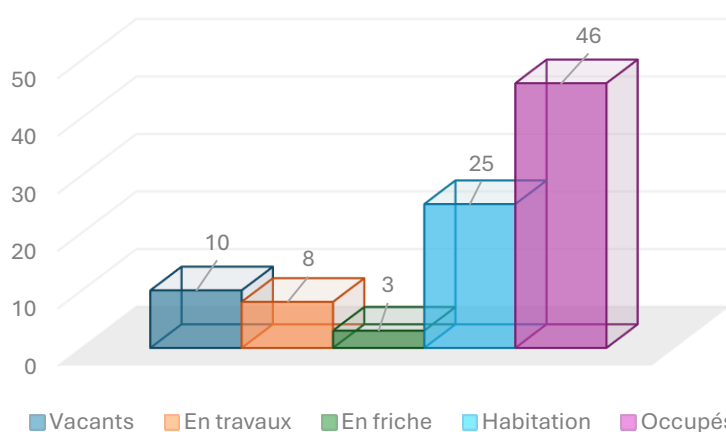
- Une dichotomie typologique et fonctionnelle : les zones pavillonnaires diffuses déconnectées du centre du village,
- Une carence de places de stationnement en centre-ville pour les résidents compte-tenu d'un stationnement anarchique,
- Une offre commerciale extérieure au centre-ville,
- Une insuffisance esthétique et végétale.

Structurellement, le centre-bourg présente des polarités à hiérarchiser et à qualifier :

- Un cœur de village dont la dynamique commerciale et de service (équipements, activités culturelles, etc.) bien implantée mais fragile (vacance commerciale) serait à valoriser et consolider.
- Une polarité autour de la gare constituée autour d'une activité commerciale (restauration notamment, mais aussi brocante, foire, etc.) et ludico-sportive (associations sportives, pétanque, tournois, etc. sur l'esplanade), qu'il s'agirait d'accompagner.
- Par rapport à ces deux polarités, des axes stratégiques Cœur/Gare et Cœur/Mairie à requalifier (sécurisation des flux, valorisation paysagère, priorisation du piéton, etc.) en cohérence avec l'aménagement d'ensemble. Des « entrées de village » seraient à qualifier dans ce périmètre, notamment depuis le Cours National.
- Des polarités d'équipement « satellites », fonctionnelles : pôle salle des fêtes, pôles scolaires, pôle sportif notamment. Parmi ces polarités, celle de la Salle des Fêtes, gendarmerie, ancienne école sera à questionner au vu des récentes évolutions ou celles à venir (déménagement de la gendarmerie).

Dans le cadre du diagnostic sur l'activité commerciale du centre de Paulhan, il est relevé que seulement 50% des locaux commerciaux sont occupés (46 locaux sur un total de 92)

Etat des locaux commerciaux



Source et traitement : Communauté de communes du Clermontais – Développement économique

En synthèse, Paulhan est caractérisée par un développement résidentiel périphérique important au détriment d'un centre ancien en difficulté.

3. UN HABITAT DEGRADE ET DELAISSE

Les données générales sur le logement à Paulhan sont les suivantes :

- 2 014 logements
- 1 775 résidences principales
- 36% logements construits avant 1970
- 147 logements vacants
- 84 logements vacants de - de 2 ans, soit 4% des logements de la commune
- 63 logements vacants de + de 2 ans soit 3% des logements de la commune
- 1 239 propriétaires occupants
- 103 logements sociaux
- 390 logements privés
- 6 signalements de mal-logement sur la période 2022-2023 dans le cadre du PIG Départemental



Source : URBANIS – étude logements vacants et indignité – Diagnostic PLH

Immeubles à l'échelle du centre ancien	Dégradés	...très dégradés ou en ruine	...entièrement vacants	...cumulant signes de dégradation et vacance	...cumulant signes de dégradation et occupés
393	51/13%	6/1%	68/17%	37/9%	19/5%

Source : URBANIS – étude logements vacants et indignité – Diagnostic PLH

L'habitat en centre-ville apparaît dégradé au regard du nombre de logements dits médiocres qui se situent essentiellement dans le centre ancien : 263 logements privés de catégories cadastrales 7 et 8, soit 13 % des logements de la commune.

Il est peu adapté aux attentes des habitants et potentiels résidents en raison de la rareté des espaces extérieurs, du manque de lumière, de la taille des pièces, des accès difficiles, de la promiscuité.

Cet habitat se localise sur la totalité du centre ancien de façon diffuse.

Cela s'accompagne d'une certaine paupérisation du cœur de ville, autour de la circulaire de Paulhan. Les logements peu entretenus accueillent une population modeste. Nous pourrions qualifier ces logements privés de sociaux de fait : logements privés, inconfortables, dégradés, vétustes, hors normes (surfaces et volumes), mais relativement bon marché et faciles d'accès, parce qu'il n'est pas exigé de garantie durable de revenu pour pouvoir les occuper.

L'existence d'une vacance de logements et d'un habitat dégradé en centre-ville encouragent les départs des ménages, constitue un frein à l'installation de nouveaux habitants, et dévalorise la commune au profit d'un déséquilibre centre / périphérie.

Afin de lutter contre la dégradation et la vacance des logements, la ville a mobilisé l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour l'acquisition de logements dégradés et/ou vacants. Depuis avril 2021, le partenariat entre la commune de Paulhan et l'EPF d'Occitanie a déjà permis d'acquérir à l'amiable et par préemption plusieurs parcelles sur deux îlots autour des Halles, secteur stratégique du centre-ancien.

Article 2 – La stratégie de revitalisation

Paulhan conserve donc un potentiel de dynamisme dans le centre-ville accompagné d'un intérêt culturel et social, mais connaît une difficulté d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale.

Le projet communal, en articulation avec celui du territoire du Clermontois, s'attache à développer une politique d'ensemble autour de l'habitat, d'une armature commerciale cohérente afin de conforter le rôle moteur de ce pôle secondaire ; ceci, afin de participer à un territoire dynamique en y réintégrant habitants et activités dans un cadre de vie agréable et attractif.

Trois enjeux stratégiques sont définis au service de la revitalisation du centre-ville détaillés ci-après.

1. REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS ET LES ILOTS DEGRADÉS POUR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET ADAPTE

La commune de Paulhan souhaite réinvestir le centre ancien par une requalification de l'espace public aujourd'hui marqué par une omniprésence de la voiture qui y circule et y stationne. Car les centres anciens n'ont pas été pensés pour la voiture et celle-ci y trouve difficilement sa place. Malgré plusieurs secteurs aménagés pour un stationnement confortable, la voiture continue de phagocyter des espaces qui ne lui sont pas dédiés (stationnement sauvage).

Près de 42% des ménages possèdent 2 voitures ou plus, et cette moyenne est en constante augmentation, contrebalancée par une diminution des ménages qui ne possèdent pas de voiture, qui représentent 11% en 2020. La part des ménages qui ont une seule voiture est assez stable, autour de 50%.

Ce taux d'équipement automobile est la conséquence directe de l'éloignement du lieu de travail couplé à l'absence de transports en communs fréquents.

La majorité des revêtements confèrent à ces espaces un caractère routier et leur forte minéralité laisse peu de place à la végétation, favorisant les îlots de chaleur.

L'objectif poursuivi par la requalification des espaces publics est le réinvestissement du cœur de village par les habitants et les usagers en apportant de meilleures conditions d'habitabilité : stationnements de proximité associés à une stratégie globale de déplacements, qualité des espaces publics, commerces réinvestis, réhabilitations qualitatives.

Des actions sont d'ores et déjà lancées :

- La réhabilitation de l'ancienne Gare et de son esplanade s'inscrit dans l'affirmation d'une deuxième polarité sur la commune tout en conservant l'équilibre avec le centre ancien et le passé ferroviaire de la ville.
- La création de liaisons douces autour de l'ancienne voie ferrée permet de faire relier les anciens quartiers aux nouvelles extensions urbaines.

Concernant la bonne gestion de mobilités, notamment véhicules, une réflexion doit être menée à l'échelle de la commune, pour garantir les conditions nécessaires à la « mutation » du centre-bourg (gestion des stationnements essentiels aux logements et commerces) :

- Aménager et sécuriser les liaisons pour favoriser les connexions piétonnes depuis les parkings existants,
- Proposer une gestion mutualisée et temporisée du stationnement pour permettre le foisonnement.

Outre les équipements de fonctionnement existants et fonctionnels (écoles, collège, EHPAD, Mairie, église, équipements sportifs, etc.), plusieurs sites municipaux dont la gestion, la localisation et l'état du bâti posent question (cave coopérative, anciens ateliers municipaux, Sainte Claire, Bains Douches, Halles, Pigeonnier, ancienne Gare, Salle des Fêtes, espaces publics, ...).

La commune a lancé la réalisation d'une étude urbaine de programmation en juin 2024 visant la définition d'une vision globale et cohérente des actions communales dans le centre-ville ancien. Cette étude permet à la commune de définir une ligne stratégique quant à l'acquisition et de cession d'immeuble à des acteurs privés dans tout ce secteur afin de renforcer la connexion entre le cœur historique et la voie verte, en passant par la mairie. Concernant les alentours de la mairie, la fiche action 4 évoque le projet de revalorisation de la friche de Sainte Claire.

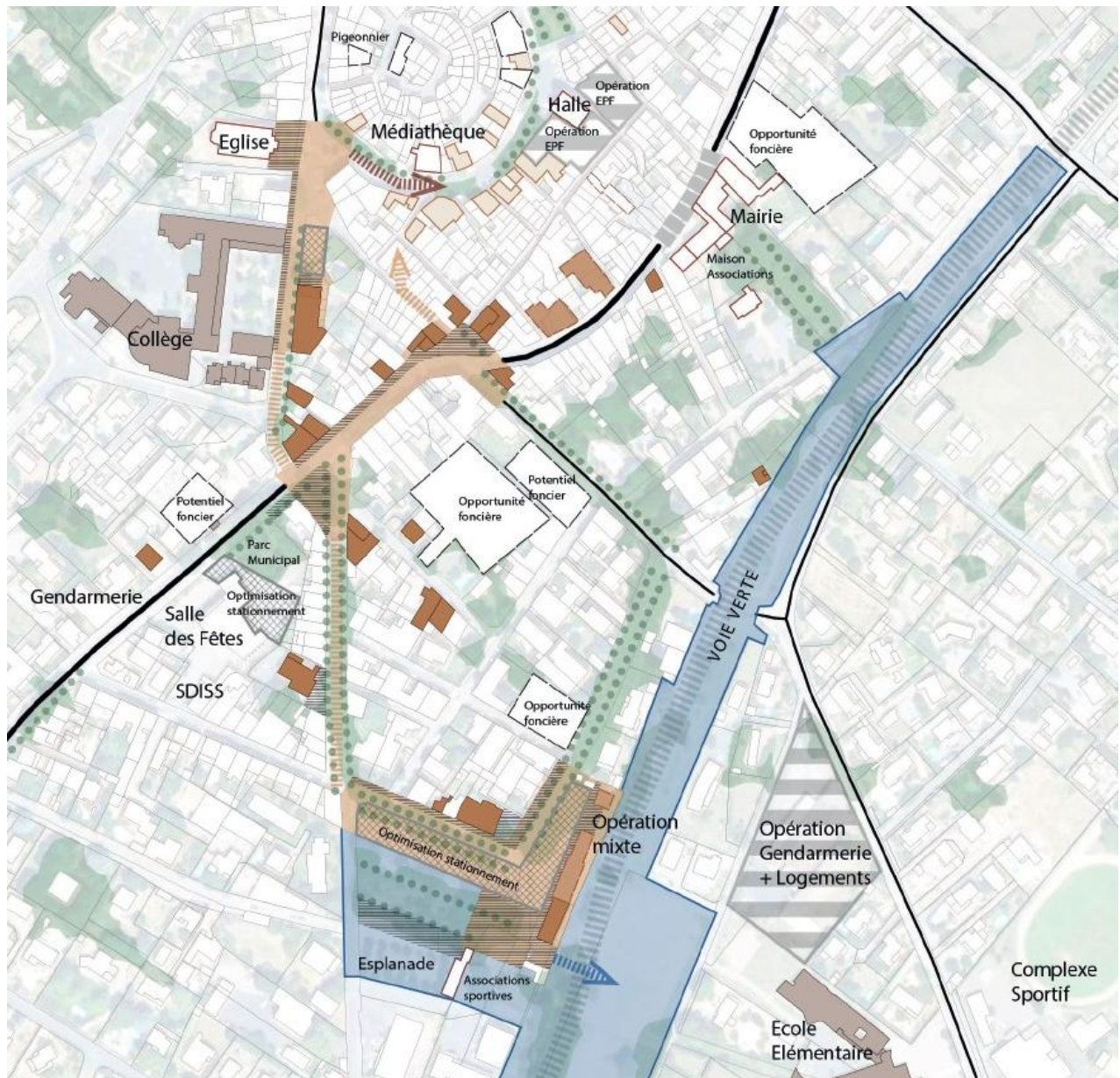
Dans le cadre de ce projet, la commune adopte une ligne stratégique foncière articulée autour des objectifs suivants :

- **Maîtrise publique du foncier** pour engager la transformation : consciente de la nécessité d'une maîtrise foncière ciblée, préalable indispensable à toute opération de requalification, la commune a conventionné en 2020 avec l'EPF (Établissement Public Foncier). En attendant la définition des projets urbains et le choix des opérateurs, la commune reste pilote de l'opération, fixe les orientations stratégiques, identifie les priorités d'intervention, et valide les cessions ou rétrocessions opérées dans le cadre de la convention.
- **Résorption de l'habitat indigne** : la lutte contre l'habitat indigne constitue un axe prioritaire de cette stratégie. Les interventions foncières visent à permettre la mise en sécurité et la réhabilitation des logements, le relogement des occupants dans des conditions dignes, et l'éradication durable des situations d'insalubrité.

- **Valorisation du foncier au service de l'intérêt général** : les cessions à des opérateurs privés ou bailleurs sociaux seront encadrées et conditionnées par des objectifs de qualité urbaine et sociale (production de logements à loyers abordables, mixité des usages et des fonctions (logement, commerce, équipements, insertion dans le tissu urbain existant).

Ceci sera en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme.

Les localisations sont précisées sur la cartographie ci-après.



LES PRIORITÉS D'INTERVENTION :

- La circulade avec une refonte complète de l'église au Boulevard du Jeu de Ballon – requalification de la voie en gommant les partitions actuelles commerce/parking afin d'optimiser les surfaces et de favoriser le maintien voire la réimplantation commerciale. Un travail urbain précis sur le domaine

public en pied d'immeuble notamment commercial, les cheminements piétonniers ombragés, la mise en valeur des polarités, etc.

- Le Cours National avec une requalification de l'arrière mairie (Ste Claire). Un travail de sécurisation de l'espace public (plateau rehaussé, traitement au sol particulier), la création/mise en valeur des cheminements depuis et vers les points focalisant identifiés (traitement des parvis/porches, stratégie de dé-densification par opportunité, végétalisation éventuelle).
- Les jardins de l'Alhambra avec un prolongement et un renforcement du dispositif de valorisation, depuis la « voie verte » jusqu'aux jalons de la mairie : création d'une articulation voie verte/entrée de jardin, optimisation des surfaces de parking, introduction d'espaces publics différenciés.

Ces priorités font l'objet de fiches actions qui seront décrites par la suite.

2. REVALORISER L'HABITAT ET RESORBER LA VACANCE DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE

Le diagnostic du PLU avait défini que dans le centre ancien, différents bâtiments avaient été identifiés comme n'étant pas utilisés comme habitation. Il s'agit de bâtiments agricoles, d'anciennes maisons vigneronnes ou caves, qui dans l'absolu, pourraient être transformés en habitat. Il convient également de traiter les logements dégradés pour les remettre à niveau et remobiliser les logements vacants et les dents creuses. Une réhabilitation qualitative des logements est impérative pour rendre plus attractif le centre ancien et ainsi participer à sa revitalisation.

Dans le cadre du SCOT et du PLU, la résorption de la vacance en centre-ancien et le traitement de l'habitat ancien dégradé représentent un fort enjeu de mobilisation. Des objectifs ont ainsi été définis :

Sur les 158 logements vacants en 2018 :

- L'objectif SCot 2040 prévoit une réduction de 50%, soit 76 logts,
- L'objectif PLU prévoit une réduction de 41 logements à 2031.

Cette prise en charge est favorisée par de multiples actions et leur articulation en faveur de la valorisation de l'habitat en centre-ville :

- La mise en œuvre d'un plan façade 2023-2026 à l'échelle des 21 communes de l'intercommunalité et précisément sur des linéaires majeurs identifiés par les communes. Pour Paulhan, la Communauté de communes a d'ores et déjà soutenu 2 dossiers qui ont bénéficié de subventions abondées par la commune en 2023 et 2024 pour un montant total de 3 955 €.
- Les travaux dans le cadre de l'élaboration du Programme local de l'habitat avec en préalable, l'étude intercommunale sur la vacance et le logement indigne dans le parc privé en centre ancien.
- La mise en œuvre du Programme d'intérêt général du Département (PIG) devenu Pacte territorial France Renov' au 1^{er} janvier 2025, permet une prise en charge d'une partie des travaux engagés par des particuliers et permet de compléter les interventions publiques de la commune de Paulhan dont le bilan sur Paulhan est exemplaire :
 - 74 dossiers traités depuis le 1^{er} janvier 2019 dont :
 - 21 relatifs à l'autonomie
 - 50 dossiers de rénovation énergétique
 - 3 dossiers pour travaux lourds (rénovation, restructuration...).
 - Un montant total de travaux de 1 606 382 €.
 - Un montant d'aides de 55 370 € de la Communauté de communes du Clermontois.

3. MAINTENIR ET RENFORCER L'ARMATURE COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

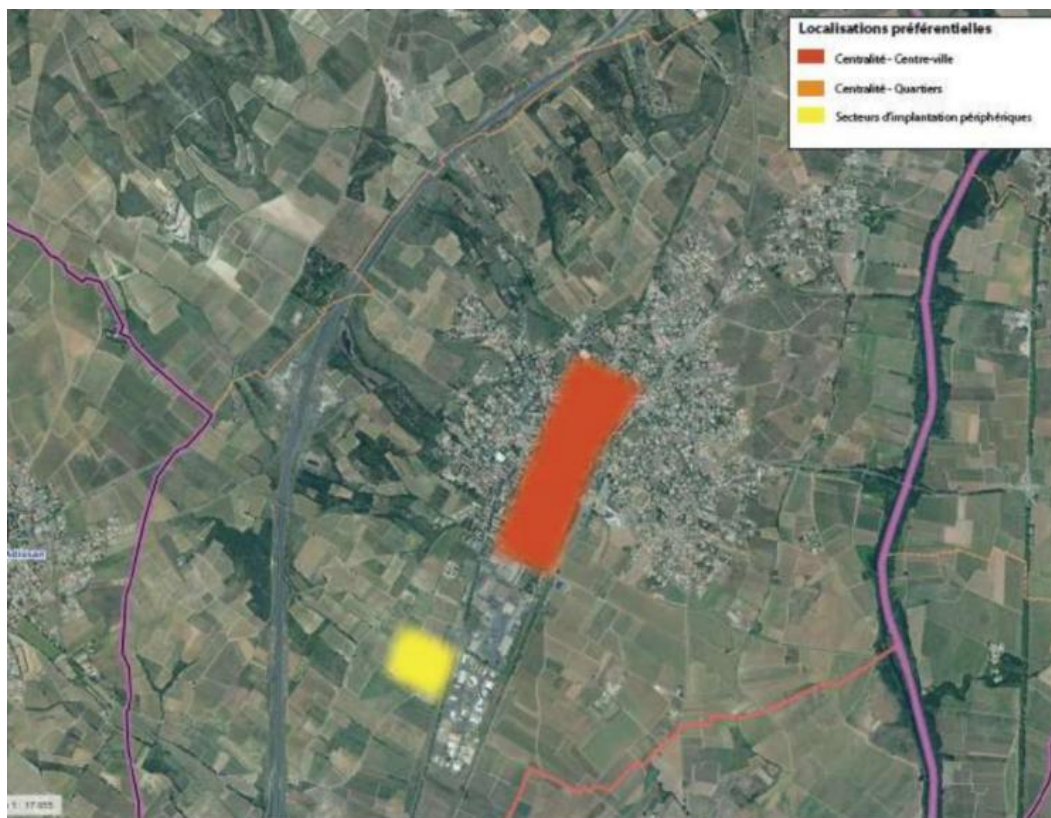
La commune de Paulhan est un pôle commercial de proximité, grâce à ses services et son grand nombre d'équipements. Dans ce tissu économique, on distingue notamment :

- La zone d'activités (Z.A.E.) la Barthe, située à l'entrée Sud de la commune, proche de l'ancienne gare et de la coopérative. Elle regroupe des entreprises dans des secteurs d'activités très variés qui rayonnent à l'échelle du territoire (alimentation, le centre de tri postal, un restaurant, un cabinet vétérinaire, le secteur des bâtiments et travaux publics...). Elle représente 70 entreprises pour 420 emplois.
- La société Irrifrance, qui fabrique du matériel d'irrigation, détentrice du brevet de pivot solaire,
- Le tissu économique local, à savoir les commerces de proximité ou artisans : boulangerie, boucherie, tabac-presse... Ces activités commerciales et de services répondent aux besoins des Paulhanais mais aussi des villages alentours et aux personnes de passage,
- L'agriculture, qui reste un secteur d'activité important pour la commune et tout particulièrement la viticulture.

Dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire de Paulhan, trois enjeux sont clairement identifiés :

- Conforter le rôle de centralité économique de la commune de Paulhan,
- Permettre le maintien et le renforcement des commerces du centre,
- Maintenir l'emploi sur la commune, autant que possible afin de développer la consommation d'actifs.

Sur le maintien et le renforcement des commerces du centre, le SCOT préconise la prise en compte des besoins spécifiques au commerce, notamment sur les liaisons piétonnes et d'accessibilité par tous les modes de déplacement.



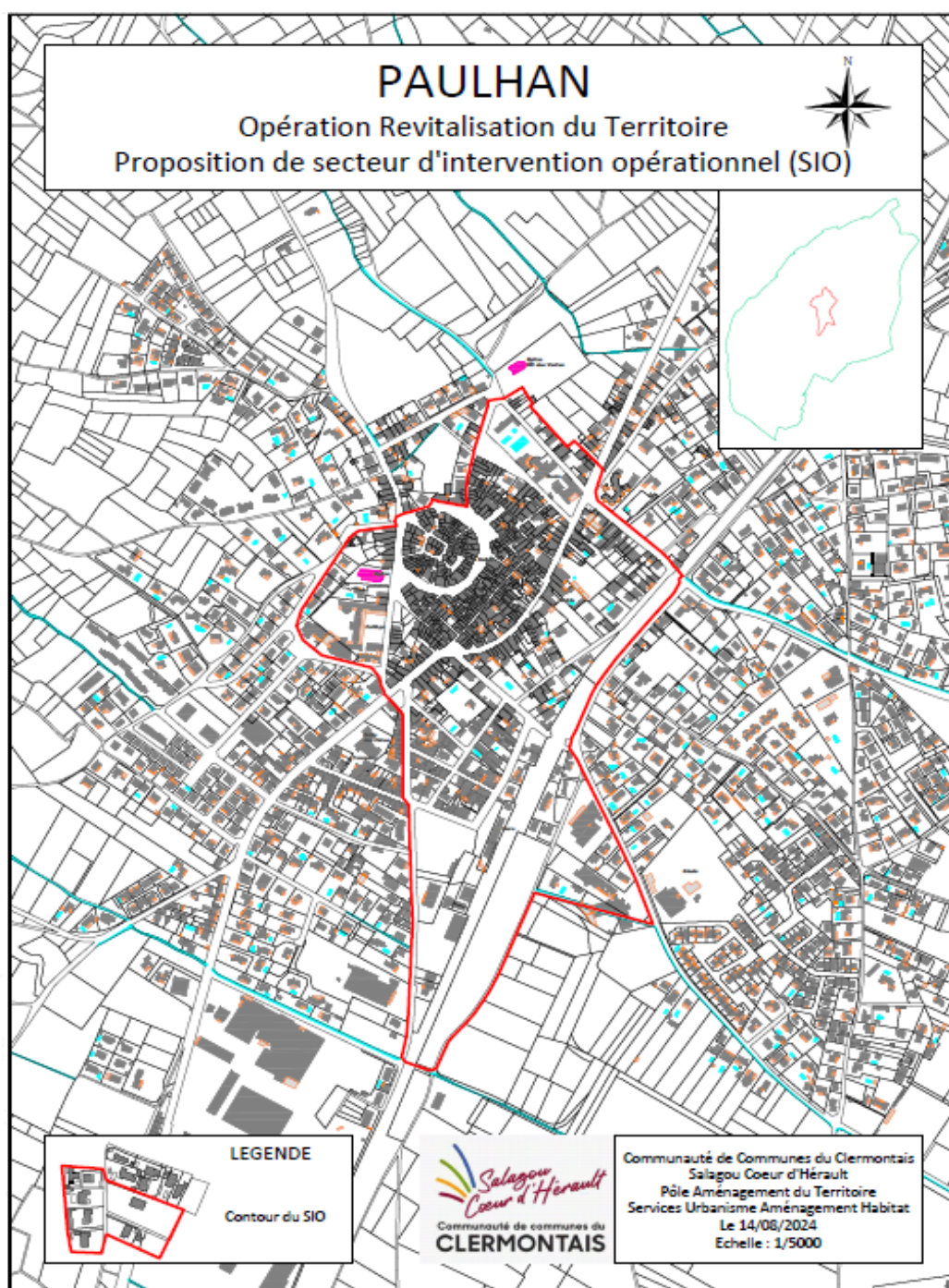
La commune de Paulhan dispose déjà d'un appui intercommunal dans le cadre du maintien et du développement du commerce en cœur de ville. Le dispositif d'aide aux loyers pour les commerces ou activités artisanales dans les centres villes vise à favoriser l'implantation de commerces de proximité et la reprise de fonds de commerces. Il prend la forme d'une subvention attribuée en fonction du loyer, par la Communauté de communes du

Clermontais et la commune, sous réserve d'une contractualisation avec la commune concernée. Depuis 2020, 4 commerces de Paulhan ont été accompagnés via ce dispositif. Par ailleurs, un observatoire de la vacance a été mis en place depuis le 15 janvier 2025. Au 19/02/2025, le taux de vacance est de 15,38% (8% au niveau national).

Des enjeux locaux sont à ce jour bien définis et sont déjà en cours de traitement :

- Le travail sur la charte sur les enseignes et les vitrines commerciales renforcera la qualité et la cohérence architecturale des commerces implantés.
- L'organisation des parkings relais qui favorisera le développement du petit commerce.

Article 3 - Secteur d'intervention



Le secteur d'intervention de l'ORT a été défini à partir du périmètre stratégique identifié dans le cadre de l'étude de programmation urbaine réalisée en 2024 qui visait la définition d'une vision globale de mise en cohérence des actions communales pour l'ORT. Il inclut certains équipements publics de la commune en continuité du centre-ville. Il est à noter que la parcelle « voie verte » (emprise ferroviaire très étendue) a été coupée afin de respecter la cohérence du SIO.

Article 4 – Plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui émane du diagnostic et de la stratégie territoriale. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches-actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation. Les évolutions du plan d'actions et des fiches-actions sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage, sans nécessité d'avenant à la présente convention.

TABLEAU GENERAL DES ACTIONS	
AXE 1 - REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE	
ORIENTATION 1	Requalifier les espaces publics et les îlots dégradés pour un cadre de vie attractif et adapté : • Action 1 : Requalification du bâtiment des Halles • Action 2 : Opération places • Action 3 : Requalification de l'îlot des Halles • Action 4 : Revalorisation de la friche Sainte Claire (polarité associative)
ORIENTATION 2	Développer une offre d'habitat attractif, diversifié, de qualité et adapté : • Action 5 : Pacte Territorial Hérault Rénov' • Action 6 : Plan Rénovation des Façades
AXE 2 - ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET ANCRE SUR SON TERRITOIRE	
ORIENTATION 1	Observatoire et suivi : • Action 1 : Accueil et suivi des porteurs de projet • Action 2 : Suivi des locaux vacants • Action 3 : Manager centre-ville
ORIENTATION 2	Outils d'accompagnement à l'installation ou au développement en centre-ville • Action 4 : Aide aux loyers

Axe 1 – REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE

Fiche Action n°1 – Requalification du bâtiment des Halles

Orientation stratégique	Cadre de vie et habitat
Action nom	Requalification du bâtiment des Halles
Action n°	1
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune
Description de l'action	Le Bâtiment des Halles est au cœur du centre historique, il jouxte des services et des commerces. Cet édifice composé de 2 étages est entouré de rues anciennes et étroites. C'est une construction de type Baltard qui date de 1904. Il fait face à un espace public, la Place du Griffon qui vient de bénéficier de travaux d'aménagement. Les Halles ont une forte mémoire architecturale du village et ont eu plusieurs destinations : église, halles commerçantes, salle de danse, de judo, salle du réseau d'aides spécialisées, avant d'être délaissées. Elles ont donc représenté un cœur actif du centre-bourg, fédérateur d'usages diversifiés. L'enjeu est une restauration complète pour réparer les traces de son vieillissement et embellir le patrimoine architectural, tout en la réinscrivant dans une pratique de vie quotidienne pour les paulhanais (usage commercial et culturel). LES TRAVAUX Les attentes de la collectivité sont la dynamisation du centre-ville, attractivité économique et la mixité des usages. Situées en cœur de ville, les Halles ont un rôle à jouer au niveau de l'espace public, de l'activité commerciale et de la dynamique de vie du centre ancien. Il est essentiel de le rénover et de lui attribuer une réelle destination : Halle commerciale au rez-de-chaussée, bureau partagé (co-working) à l'étage. Cette rénovation est au cœur d'un projet de restructuration de l'îlot des halles mené en partenariat avec l'EPF. Les travaux consisteront principalement à redonner de la lumière au bâtiment en réouvrant les fenêtres obturées, restaurer esthétiquement et solidifier la structure. Le 1^{er} étage sera aménagé et un ascenseur y sera installé. MISE EN EXPLOITATION DU SITE APRÈS LES TRAVAUX La commune restera propriétaire du bâtiment. La mise en exploitation prévue sera en régie municipale, cela signifie que la mairie gèrera directement les deux espaces (coworking à l'étage et marché au rez-de-chaussée). Les bureaux pourront être loués par des entreprises ou des associations.

	Au sein de son service administratif, sera géré l'aspect financier (recettes liées à ces activités) et réglementaire (règlement intérieur).
Partenaires	Etat Région Occitanie Fondation du Patrimoine EPF SDAP CAUE Communauté de communes du Clermontais
Dépenses prévisionnelles	1 451 563€ H.T (budget travaux)
Plan de financement	DETR Fonds verts Région Commune Fondation du Patrimoine
Calendrier	2025-2032
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Contrat Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Achèvement des opérations de démolition partielle Réception des travaux de gros-œuvre Réception des travaux de second œuvre Réception des travaux avec levée de réserves
Conséquence sur la fonction de centralité	La réhabilitation des Halles est envisagée comme l'un des maillons stratégiques de la requalification de la circulade, et plus largement, du centre-bourg, y compris dans le fait d'y attirer de nouvelles populations qui contribueront à le faire vivre (jeunes familles urbaines, familles monoparentales, jeunes retraités, etc.).

Axe 1 – REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE

Fiche Action n°2 – Opération Places

Orientation stratégique	Cadre de vie et habitat
Action nom	Opération Places
Action n°	2
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune
Description de l'action	En complément de l'action prévue sur les équipements publics (la Halle) et l'habitat (Programme d'intérêt général et Plan de rénovation façade), une revalorisation de l'espace public en cœur de ville semble essentielle, afin de compléter le dispositif. A ce titre, certains secteurs stratégiques ont été identifiés pour accompagner l'ensemble des actions portées par la commune, et rendre un tout cohérent dans cette approche de requalification du centre-bourg, orienté sur un axe Ecusson – polarité mairie : - Pour le secteur de l'Ecusson, le traitement de la place des Jacobins, comme accompagnement logique des actions déjà constatées sur le bâti environnant (médiathèque, cœur d'Ecusson). Les orientations sont les suivantes : accompagner la transition écologique par une désimperméabilisation des sols, une végétalisation adaptée au changement climatique ; améliorer la cadre de vie par l'emploi de mobilier urbain de qualité, etc. - Pour la circulade, une requalification globale orientée vers : ○ Dans la portion Avenue Voltaire/Halles, qui concentre les activités et les commerces : Un élargissement des cheminements piétons, une végétalisation, la mise en place de débords pour les terrasses des commerces, l'optimisation du stationnement pour permettre la bonne desserte/livraison des commerces sans nuisance sur leur activité, le traitement particulier du parvis de la Halle (comme éventuel prolongement de son activité de marché gourmand). <i>(action prioritaire – à corréliser avec l'intervention sur la Halle – phasages possibles)</i> ○ Dans la portion Place de la République/Place Voltaire : La refonte de la place de la République et du Boulevard de Jeu de Ballon comme espaces de stationnement apaisés et végétalisés, permettant d'alimenter la première portion de circulade « active » précitée, tout en lui offrant un prolongement naturel et qualitatif. <i>(action « secondaire » - phasages possibles)</i>

	- Pour le secteur de l'îlot des Halles, l'intervention fait l'objet d'une fiche action dédiée. - Enfin, pour le dernier maillon de l'axe stratégique Ecusson/polarité Mairie, le traitement du Cours National au droit du bâtiment de la Mairie, dans la portion Rue des Girondins-Rue d'Alesia. La mise en place d'un plateau surélevé, à travailler avec le conseil départemental, le traitement du parvis du bâtiment St Claire, une végétalisation d'appoint, donneront forme à la liaison piétonne souhaitée entre la polarité de la Mairie et le cœur de bourg, y compris dans le prolongement de la Voie Verte au sud.
Partenaires	Etat Région Occitanie Département Hérault SDAP CAUE – mission paysagiste à prévoir Communauté de communes du Clermontais
Dépenses prévisionnelles	Par zones précitées, les montants travaux estimés sont les suivants : - Maîtrise d'œuvre (mandataire paysagiste) : 30 000€ HT - Place des Jacobins : 100 000 € HT - Circulade Phase 1 (Avenue Voltaire – Rue Condé) : 650 000 € HT - Circulade Phase 2 : 840 000 € HT - Parvis des Halles : 235 000 € HT - Cours National : 370 000 € HT
Plan de financement	Etat Région Département Commune
Calendrier	2025-2032
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Contrat Bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Réception des travaux avec levées des réserves pour chacune des phases
Conséquence sur la fonction de centralité	Matérialisation du lien piéton et requalifié, depuis la Voie Verte et la polarité de la Mairie (polarité civique et associative), jusqu'à l'Ecusson et la couronne commerciale de la circulade. Intervention qui sert à la fois de support, de soutien, d'accompagnement et de suite logique à la revalorisation du cadre bâti.

Axe 1 – REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE

Fiche Action n°3 – Requalification de l'îlot des Halles

Orientation stratégique	Cadre de vie et habitat
Action nom	Requalification de l'îlot des Halles
Action n°	3
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune
Description de l'action	L'étude pré-opérationnelle des ilots a mis en avant la nécessité d'agir sur la restructuration et réhabilitation lourde de l'îlot des Halles articulé autour du bâtiment des Halles et des rues qui l'entourent. Le projet est de créer de l'habitat digne et de revitaliser ce cœur de ville. Il s'agit des espaces suivants : ▪ Le boulevard de la liberté, c'est l'artère principale de ce quartier. Des commerces sont installés de part et d'autre et en font le poumon commercial de Paulhan. Dans le but de requalifier cet ensemble immobilier et ses abords, en convention avec l'EPF, l'ancien bureau de tabac a été racheté. ▪ Dans le cadre d'une opération de valorisation de l'ensemble, la rue de Metz est la rue qui relie le centre ancien à la route nationale. Certaines maisons de cette rue, commerçante dans un temps ancien, ceinture le bâtiment des Halles. L'EPF a fait l'acquisition dans le cadre de la convention, de trois maisons ce qui aura comme effet indirect la mise en valeur du bâtiment des Halles. ▪ La rue des Halles et la rue des Girondins : Acquisition par l'EPF d'une très ancienne maison et deux granges face aux Halles pour une valorisation de ce bâtiment. L'une des deux granges nécessite une mise en sécurité. Deux autres maisons ont aussi fait l'objet d'une préemption, toujours dans le même esprit. L'étude de faisabilité relative à l'îlot des Halles sur le calibrage RHI a mis en avant 11 immeubles d'habitation dégradés ou médiocres, situés principalement rue des halles. L'une des finalités de l'étude est de demander l'éligibilité des immeubles aux subventions RHI et THIRORI de l'ANAH. Les espaces publics adjacents seront également traités (rue des Halles, rue de Metz, rue des Girondins). Ce secteur d'intervention est concerné par une zone de débordement de cours d'eau inscrite à l'AZI. Il devra faire l'objet d'une étude hydraulique approfondie et complémentaire à l'étude de ruissellement en cours dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) pour qu'une démolition-reconstruction soit autorisée.
Partenaires	Etat - ANAH Région Occitanie Département de l'Hérault EPF

	CAUE SDAP Communauté de communes du Clermontais
Dépenses prévisionnelles	Études : 119 167€ HT - Etude urbaine : 79 167€ HT - Etude hydraulique 40 000€ Travaux : 5 962 982€ HT - Habitat : 1 079 540€ - Equipements publics : 951 563€ - Espaces publics : 3 001 896€ - Autres : 929 983€
Plan de financement	Etat EPF Département Région
Calendrier	2025-2032
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Contrat Bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre de logements démolis Nombre de logements réhabilités Surfaces d'emprises traitées
Conséquence sur la fonction de centralité	Le bâti à usage d'habitation est le premier maillon du cadre de vie. Une intervention forte sur le bâti dégradé et les espaces publics contribueront à dynamiser la vie en centre-ville et la qualité de vie des habitants. La rénovation des maisons participera à une mixité sociale avec l'installation de nouveaux locataires et/ou propriétaires. La mise aux normes énergétiques de ce bâti est aussi un enjeu.

Axe 1 – REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE

Fiche Action n°4 – Revalorisation de la friche Sainte Claire

Orientation stratégique	Cadre de vie et habitat
Action nom	Revalorisation de la friche Sainte Claire
Action n°	4
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune
Description de l'action	En juillet 2022, la commune a acheté le bâtiment Sainte Claire à l'évêché. Situé à proximité de la Mairie, tout d'abord ancienne école des sœurs puis catéchèse, ce bâtiment comprend diverses salles, un logement occupé, une chapelle et un jardin, qui jouxte le jardin de la Mairie dit « de l'Alhambra » et offre ainsi la possibilité de créer un poumon vert en cœur de ville. L'aménagement du bâtiment vise au renforcement de la polarité associative déjà présente avec le bâtiment communal des bains-douches qui lui fait face. Dans ce bâtiment, il sera envisagé de créer dans les combles, deux appartements, toujours dans une logique de rentabilité financière. La gestion locative des logements sera assurée en régie par les services de la Mairie. Le conseil municipal détiendra les compétences en matière de location. La commune mettra les logements à disposition, et au préalable établira un cahier des charges qui aura pour but de définir clairement l'objet du bail ainsi que les conditions de la location. Des espaces pourraient également être mis à disposition des artistes qui travaillent aujourd'hui dans les anciens ateliers municipaux (association QQOA). Un équipement public/associatif, ouvrant sur le jardin de l'Alhambra et pleinement intégré aux cheminements piétons du centre-bourg, y compris aux différents parcours sécurisés des scolaires, pourrait être développé via une implantation de qualité. Le don de la salle des vigneronns jouxtant le bâtiment de Ste Claire est en cours de signature chez le notaire. Cet espace supplémentaire augmenterait le potentiel de cet espace. Concernant le jardin, un projet de végétalisation fait l'objet d'une étude qui viendra en complément de celle du CAUE sur le jardin de la Mairie. Le parking attenant aux jardins pourrait être réaménagé afin de participer pleinement à la création de ce poumon vert. Par ailleurs, une meilleure articulation entre la rue, le parking, les jardins et le centre-ville devrait être envisagée. Enfin, les peintures murales de la chapelle feront l'objet d'une restauration afin de préserver leur valeur historique et esthétique.

Partenaires	Etat Région Occitanie Département de l'Hérault SDAP CAUE Communauté de communes du Clermontais
Dépenses prévisionnelles	510 000€ H.T. - acquisition bâtiment : 190 000€ H.T - travaux : 60 000€ H.T - création deux appartements : 200 000€ HT - Réhabilitation peinture chapelle : 60 000€ HT
Plan de financement	Département Commune
Calendrier	2022-2026
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Contrat Bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Réception des travaux Fréquentation du jardin Recettes locatives
Conséquence sur la fonction de centralité	Polarité associative

Axe 1 – REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE

Fiche Action n°5 – Pacte Territorial Hérault Rénov 2025-2027

Orientation stratégique	Cadre de vie et habitat
Action nom	Pacte Territorial Hérault Rénov
Action n°	5
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Département de l'Hérault
Description de l'action	Ce dispositif, qui s'inscrit dans la continuité du PIG Hérault Rénov 2019-2024, opération programmée d'amélioration de l'habitat, est issu des 2 axes de réforme majeurs de l'ANAH : 1°) révision à la hausse des taux de subventions et renforcement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour garantir la qualité des rénovations financées. 2°) Fusion des PIG avec les guichets uniques de la rénovation. Les financements ANAH sont abondés par la CCC selon le règlement d'attribution.
Partenaires	ANAH Département de l'Hérault Communauté de communes du Clermontais SOLIHA CAF
Dépenses prévisionnelles	46 080 310€ (territoire des 7 EPCI signataires) hors subventions sur travaux Enveloppe annuelle subventions travaux CCC : 70 000€
Plan de financement	ANAH Département EPCI CAF
Calendrier	2025-2027
Lien autres programmes et contrats territorialisés	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Attribution subvention ANAH Attribution subvention Communauté de communes
Conséquence sur la fonction de centralité	Il a pour objectifs de revaloriser les centres anciens des petites villes et des villages, de lutter contre le mal-logement et la précarité énergétique, d'adapter l'habitat au vieillissement et de proposer des logements locatifs de qualité à loyers modérés.

Axe 1 – REVALORISER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE DU CENTRE-VILLE**Fiche Action n°6 – Plan Rénovation Façades 2023-2026**

Orientation stratégique	Cadre de vie et habitat
Action nom	Plan Rénovation Façades
Action n°	6
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de communes du Clermontais
Description de l'action	Cette opération encourage la rénovation des façades dédiées à l'habitat et appartenant à des propriétaires privés. Les façades subventionnables sont définies par le Conseil Municipal et retenues sur critère de priorité au regard de l'état de la façade, de sa visibilité et de sa localisation. Actuellement un partenariat avec la Fondation du Patrimoine est en cours de discussion afin de renforcer l'attractivité de ce dispositif.
Partenaires	Commune
Dépenses prévisionnelles	CCC Commune
Plan de financement	CCC Commune
Calendrier	2023-2026
Lien autres programmes et contrats territorialisés	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Achèvement des travaux et constat de conformité Attribution subvention Communauté de communes Attribution subvention Commune
Conséquence sur la fonction de centralité	Il a pour objectifs de revaloriser les centres anciens des petites villes et des villages, d'initier une dynamique de revalorisation visuelle de l'ensemble des façades identifiées dans un secteur stratégique.

Axe 2 – ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET ANCRE SUR SON TERRITOIRE

Fiche Action n°1 – Accueil et suivi des porteurs de projet

Orientation stratégique	Développement économique
Action nom	Accueil et suivi des porteurs de projet
Action n°	1
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de communes du Clermontois
Description de l'action	La compétence développement économique et la politique locale du commerce sont exercées par la Communauté de communes. Dans le cadre de la revitalisation et redynamisation des bourgs-centres et de sa compétence développement économique, la CCC accueille et accompagne les porteurs de projets qui souhaitent s'installer en cœur de ville en veillant à maintenir et diversifier l'offre commerciale de proximité... L'accompagnement est réalisé sur l'ensemble des besoins de l'entreprise selon son stade de développement (financement, recherche de locaux, recrutement, formation, etc.). Cet accompagnement a pour objectif de trouver un équilibre entre la zone d'activités économiques de la Barthe et le centre-ville, en veillant au maintien des commerces de proximité en centre-ville. Le paysage de la consommation est en profonde mutation. Le commerce de proximité, véritable lieu de lien social, est accompagné afin de trouver un modèle économique plus pérenne. Les porteurs de projets sont accueillis par un interlocuteur unique, la manager de commerce intercommunal permettant ainsi de faciliter les démarches de l'entrepreneur. Une analyse du projet est réalisée à travers plusieurs items : - Modèle économique, - Contexte concurrentiel, - Nature de l'offre de biens et services, - Création d'emplois. Selon son besoin, le manager de centre-ville établit une première feuille de route avec mise en lien avec le réseau des partenaires économiques. Les porteurs de projets sont également sensibilisés sur les obligations réglementaires dans le cadre des obligations en matière d'ERP et pose d'enseignes.
Partenaires	Chambres consulaires

	MLI Pôle Emploi ARIAC, ICH, BGE et autres organismes d'accompagnement à la création ou à la reprise d'entreprise.
Dépenses prévisionnelles	Manager de commerce intercommunal 10 000 €/an partenariat CMA (10 actions collectives et individuelles) 10 000 €/an partenariat CCI (10 actions collectives et individuelles)
Plan de financement	CCC : 100%
Calendrier	2023-2030
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Contrat bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Fichiers porteurs de projet Inventaire des besoins à l'achat ou à la location Nombre d'activités installées Bilan des mouvements et déplacements Taux de vacance Taux de survie
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action contribue à la revitalisation du bourg-centre en facilitant le parcours d'implantation des professionnels en complémentarité de l'offre existante.

Axe 2 – ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET ANCRE SUR SON TERRITOIRE

Fiche Action n°2 – Suivi des locaux vacants

Orientation stratégique	Développement économique
Action nom	Suivi des locaux vacants
Action n°	2
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de communes du Clermontais
Description de l'action	La Communauté de communes du Clermontais réalise l'inventaire et le suivi des locaux vacants en centre-ville ainsi que sur la Zone d'activités économiques de la Barthe. Un pointage des cellules vacantes, des surfaces, des loyers, des propriétaires permet l'élaboration d'une base de données qui est enrichie par des contrôles terrain réguliers, des échanges avec les promoteurs, agents immobiliers et consulaires. Cette base de données constitue une aide à l'accueil de nouvelles activités. De plus, elle représente un atout d'anticipation sur la vacance ou la cessation d'une activité prioritaire pour la ville.
Partenaires	Commune Association des commerçants (ACAP) Les chambres consulaires (CCI/CMA) ICH, BGE ... Agences immobilières Notaires
Dépenses prévisionnelles	Manager de commerce intercommunal 20 000€
Plan de financement	CCC : 100%
Calendrier	Depuis 2024
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Contrat bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre de cellules vacantes Taux de vacance Prix au m2 Qualification de commercialité des locaux
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action contribue à la revitalisation du bourg-centre en facilitant le parcours d'implantation des professionnels en complémentarité de l'offre existante. Elle permet d'assurer une veille sur les surfaces commerciales ou artisanales disponibles tout en assurant une meilleure connaissance du terrain. Elle favorise, également, une meilleure visibilité sur les changements de destination des locaux. Elle permet d'orienter les nouveaux porteurs de projet.

Axe 2 – ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET ANCRE SUR SON TERRITOIRE

Fiche Action n°3 – Manager centre-ville

Orientation stratégique	Développement économique
Action nom	Manager centre-ville
Action n°	3
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de communes du Clermontais
Description de l'action	La compétence développement économique et la politique locale du commerce sont exercées par la Communauté de communes du Clermontais. Dans le cadre de la revitalisation et redynamisation des bourgs-centres et de sa compétence développement économique, la CCC accueille et accompagne les porteurs de projets qui souhaitent s'installer en cœur de ville en veillant à maintenir et diversifier l'offre commerciale de proximité. L'accompagnement est réalisé sur l'ensemble des besoins de l'entreprise selon son stade de développement (financement, recherche de locaux, recrutement, formation, etc.). Cet accompagnement a pour objectif de trouver un équilibre entre la Zone d'activités économiques de la Barthe et le centre-ville, en veillant au maintien des commerces de proximité en centre-ville. Le paysage de la consommation est en profonde mutation. Le commerce de proximité, véritable lieu de lien social est accompagné afin de trouver un modèle économique plus pérenne. Les porteurs de projets sont accueillis par un interlocuteur unique, la manager de commerces intercommunal permettant ainsi de faciliter les démarches de l'entrepreneur. Une analyse du projet est réalisée à travers plusieurs items : - Modèle économique, - Contexte concurrentiel, - Nature de l'offre de biens et services, - Création d'emplois. Selon son besoin, le manager de centre-ville établit une première feuille de route avec mise en lien avec le réseau des partenaires économiques. Le manager de centre-ville soutient et accompagne la création d'associations de commerçants. Il est en lien régulier avec l'Association des commerçants, des artisans et des agriculteurs de Paulhan pour les activités en place et les implantations.

	Les porteurs de projets sont également sensibilisés sur les obligations réglementaires dans le cadre des obligations en matière d'ERP et pose d'enseignes.
Partenaires	Chambres consulaires MLI Pôle Emploi Initiative Cœur d'Hérault
Dépenses prévisionnelles	20 000€
Plan de financement	CCC : 100
Calendrier	Depuis 2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Contrat bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre d'activités installées Bilan des mouvements et déplacements Fréquentation des commerces en centre-ville
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action contribue à la revitalisation du bourg-centre en dynamisant le cœur de ville.

**Axe 2 – ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET
ANCRE SUR SON TERRITOIRE**

Fiche Action n°4 : Aide aux loyers

Orientation stratégique	Développement économique
Action nom	Aide aux loyers
Action n°	4
Statut	Engagé
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de communes du Clermontais
Description de l'action	Par délibération en date du 19 décembre 2018, le Conseil communautaire du Clermontais a approuvé un règlement d'attribution d'aide à la location en faveur des commerces ou activités artisanales dans les centres-villes du territoire. Ce dispositif vise à soutenir la redynamisation commerciale des centres villes en apportant un soutien financier aux créateurs de commerce de proximité ou aux repreneurs. Cette aide est une subvention calculée en fonction du loyer hors charge (20 % du loyer annuel hors charge avec un plafond à 1 200 euros). Elle est attribuée en co-financement avec la commune pour une durée de 2 ans maximum. La CCC prend en charge 70% de l'aide et la commune 30%, dans la limite de 1 200€/an soit 2 400€ maximum sur 2 ans. Le paiement se fait comme suit : un 1^{er} versement de 20%, sous forme d'acompte à l'issue de la signature de la convention tripartite. Puis, versement de 25% du solde restant à réception des 6 mois de quittances de loyers échus et acquittés. Depuis 2020, la CCC a accompagné 4 entrepreneurs dans le cadre de leur implantation en centre-ville pour un montant de 8 304 €. Le taux de vacance est aujourd'hui supérieur à la moyenne nationale, soit 15% vs 8%. Ce taux s'explique par un contexte structurel de profonde mutation de la consommation des ménages. • Chocs conjoncturels : gilets jaunes, crise sanitaire, austérité culturelle (contexte géopolitique), • L'effet retardé du gonflement des capacités : l'appareil commercial se développe plus vite que les ménages (- 54% entre 2019 Vs 2023), • Une baisse des rendements aggravée par la dynamique des loyers commerciaux, • La concurrence du E-commerce.

	Pour ces raisons, le taux de vacance reste stable depuis la mise en place du dispositif. Après la saturation de consommation de biens, le consommateur est à la recherche d'une expérience de l'Etre : lieu de convivialité où sociabiliser, prendre soin de moi, consommer = vivre une expérience. Face à ce constat, l'accompagnement change, nous accordons plus d'importance à l'esprit « tiers-lieu » mais également à la qualité de l'endroit qui nous accueille. Pour permettre l'accompagnement de cette évolution et l'amélioration du paysage urbain, le déploiement d'une aide à l'investissement pour les façades et la mise en conformité des locaux seraient à envisager.
Partenaires	Commune
Dépenses prévisionnelles	Part CCC : 16 000€/an Part Commune : 7 200€/an
Plan de financement	CCC : 70% Commune : 30%
Calendrier	Depuis 2019
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Contrat Bourg-centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre et typologie des commerces nouvellement installés et soutenus Montant des aides versées Taux de survie
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action contribue à la revitalisation du bourg-centre en facilitant l'implantation des professionnels et éviter la vacance de locaux.

Article 5 : Maquette financière

Axe stratégique du projet de revitalisation	Intitulé de l'action	Maître d'Ouvrage	Coût total	Cofinancements acquis							Commentaires
				Europe	Etat	ANAH	Région	Conseil départemental	Banques des Territoires	Autres	
AXE 1	Requalification du bâtiment des Halles	Commune	1 451 563€ HT								
AXE 1	Opération Places	Commune	Place Jacobins : 100 000€ HT Circulade (phase 1) : 650 000€ HT Circulade (phase 2) : 840 000€ HT Parvis des Halles : 235 000€ HT Cours National : 370 000€ HT								
AXE 1	Requalification îlot des Halles	Commune									
AXE 1	Revalorisation friche Sainte Claire	Commune	510 000€ HT								
AXE 1	Pacte Territorial	CD 34	46 080 310€								
AXE 1	Plan Rénovation Façades	CCC	20 000€								
AXE 2	Accueil et suivi des porteurs de projet	CCC	20 000€								
AXE 2	Suivi des locaux vacants	CCC	20 000€								
AXE 2	Manager centre-ville	CCC	20 000€								
AXE 2	Aide aux loyers	CCC	Aide au loyer : 16 000€ Aide à l'immobilier : 15 000€ à 50 000 € (plan façade et mise en conformité)								