



CHILLY-MAZARIN

REÇU EN PREFECTURE

1e 05/02/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101615-20240129-D2429014BIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS-SACLAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU LUNDI 29 JANVIER 2024

Nombre de membres

en exercice : 35

Présents : 27 jusqu'au point n°1 – 28 à partir du point n°2

Représentés : 6 jusqu'au point n°1 – 5 à partir du point n°2

Absents : 2

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de CHILLY-MAZARIN, dûment convoqué par la Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Rafika REZGUI, Maire.

PRÉSENTS : MME REZGUI, Maire, M. LACAMBRE, MME GY, M. PROPONET, MME LOYAU ET LE POUVOIR DE M.H.MICHON JUSQU'AU POINT 1, M. CRUSE, MME GREMION, M. JANUS, MME RICCIARELLI, M. DELIANCOURT, MME LE PALUD, ADJOINTS ; M. SERRES, MMES BOUGE, MICHON A PARTIR DU POINT 2, MM. SOUSA, PAUDELEUX, RICCARDI, POLICE, DEBBI, FERYN, MME TERRINÉ ; MME CINOSI-GIRARD, M RIBEIRO-CAPITAO, MMES LACARRIERE-FARGES, LEANZA, BERNIER, M. FOURNIER ; M.RODRIGUES FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE.

REPRÉSENTÉS :

MME NAOUM-GHAZIEFF POUVOIR A M. PROPONET

MME MICHON POUVOIR A MME LOYAU JUSQU'AU POINT 1

MME YENKETRAMDOO POUVOIR A M. CRUSE

MME MORIEZ POUVOIR A M. LACAMBRE

MME HADJIATPOUVOIR A M. POLICE

M. BOUCHE POUVOIR A M. RIBEIRO-CAPITAO

ABSENTS : MM. HAMONIC / BOUKOUNA

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur **Samy DEBBI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptés.

D242901-4

Approbation de la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

N° D242901-4

OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE D'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT).**RAPPORTEUR : CHRISTIAN PROPONET****NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière de développement économique, l'agglomération Paris-Saclay avec ses 27 communes et ses 320 000 habitants s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de ville, de ses cœurs de bourg et de ses cœurs de quartier. En effet, dans le cadre d'une ambition métropolitaine et d'un développement résidentiel en forte croissance sur le territoire de l'agglomération Paris-Saclay, le développement commercial apparaît comme particulièrement stratégique.

Une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été élaborée conjointement par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, l'Etat, la ville de Massy - en tant que ville centre - et 9 autres communes dont la ville de Chilly-Mazarin.

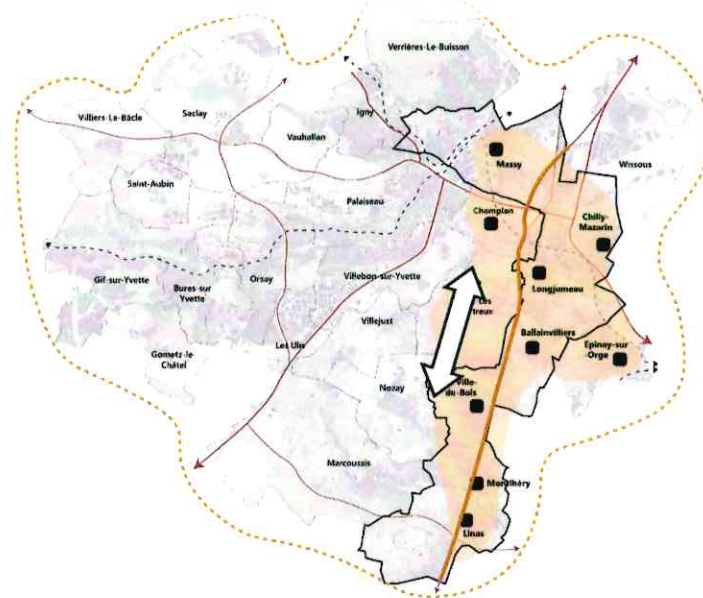
L'audit du tissu commercial réalisé en 2020 par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay a permis la définition d'une stratégie de développement commercial et d'un plan d'action validés au Conseil communautaire du 29 juin 2022.

Ce travail a identifié des déséquilibres à l'échelle du territoire. Le bilan d'attractivité réalisé dans le cadre de ce schéma a permis de mettre en évidence des niveaux d'attractivité plus faibles de certaines centralités notamment le long de l'axe RN20, à l'est du territoire.

Ainsi, l'agglomération souhaite aujourd'hui poursuivre cette démarche et accompagner les centralités les moins attractives afin de relancer leur dynamique. Le diagnostic fait apparaître le réel besoin de mieux coordonner le développement des centres-villes et centres-bourgs situés non loin de l'axe structurant de la RN20. Ces centralités apparaissent comme les plus fragilisées : elles ont en effet subi une désorganisation liée à une attirance et un phénomène de périphérisation vers la RN20.

En vue de redynamiser ces villes, dont celle de Chilly-Mazarin, l'opération de revitalisation de territoire (ORT), intégrée au PPA RN20, crée les conditions du renouveau et du développement par une approche territoriale durable et coordonnée des acteurs à travers un projet urbain, économique et social du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation.

En ce sens, l'agglomération souhaite aujourd'hui conventionner avec l'Etat à l'Opération de Revitalisation du Territoire en incluant à la convention la ville de Massy ainsi que les centres-villes et centres-bourgs des villes de Ballainvilliers, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Longjumeau, Montlhéry, La Ville du Bois, Linas et Saux-les-Chartreux.



Le projet de convention, adopté en Conseil communautaire 20 décembre 2023, reprend les orientations du projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire, la stratégie territoriale, la délimitation des périmètres ville par ville et le plan d'actions détaillé et phasé. La durée de cette convention est de 5 ans.

L'organisation régulière de comités techniques et de pilotage ont également permis la rédaction d'un plan d'actions ORT Commerce et Habitat.

⇒ Les fondamentaux pour construire la stratégie ORT

À partir des éléments de diagnostic établis à l'échelle de l'agglomération puis des enjeux sur chaque centralité présentés, 6 ambitions stratégiques se dessinent comme fondamentaux et piliers de la stratégie ORT du territoire de l'agglomération de Paris Saclay. Ce projet s'appuie sur des ambitions communes aux centralités du territoire tout en permettant à chacune de travailler ses actions spécifiques adaptées au projet local et à la morphologie de la centralité.

Il se décline autour de 6 axes. La feuille de route qui en découle propose une quinzaine d'actions à lancer/développer pour répondre aux enjeux du territoire et de ses centralités. On y retrouve des actions à déployer sur l'ensemble de l'agglomération et des actions plus ciblées sur les centralités incluses au périmètre ORT. Certaines ont des temporalités de mise en œuvre plus rapide.

La déclinaison du plan d'action sur la ville de Chilly-Mazarin fera l'objet d'un travail conjoint avec les partenaires à l'occasion de comités techniques et de pilotage propres à l'ORT.

Axe fondamental	Numéro	Titre de l'action	Temporalité	Echelle
Axe 1 / Le commerce en centralités et sur les lieux de vie	1	Un schéma d'aménagement commercial sur l'agglomération	Conseil communautaire Mai 2022	Agglomération
	2	Un observatoire du commerce sur l'agglomération	Court terme	Agglomération
	3	Un office du commerce pour porter les actions mutualisées (<i>chèques-cadeaux, marketing, promotion, formation manager...</i>)	Court terme	Agglomération
	4	Une foncière commerce	Consultation en cours	Agglomération
	5	Des études de reconversion des sites administratifs, industriels et hospitaliers en centre-ville	Court terme	Agglomération
Axe 2 / La vocation alimentaire des centralités	5	Un accompagnement à la rénovation des marchés non sédentaires et des halles	Moyen terme	Agglomération
	6	Un manager des halles et des marchés	Moyen terme	Périmètre ORT
Axe 3 / Le rénovation de l'habitat	7	Une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur les centralités ciblées par l'ORT	En cours	Périmètre ORT
	8	Un suivi-animation et des aides à la rénovation dans le cadre du dispositif OPAH-RU	Moyen terme	Périmètre ORT
Axe 4 / Les nouvelles formes d'habitat	9	Le permis de louer sur les centres-villes et centres-bourgs	Moyen terme	Agglomération
	10	L'accompagnement à la maîtrise de bâtis et fonciers stratégiques avec le soutien de l'EPF	Moyen terme	Agglomération
	11	Le lancement d'appels à projet en centralité pour des projets d'habitat nouvelles générations	Moyen terme	Agglomération
Axe 5 / Les services et mobilités	12	Le déploiement d'une offre commerciale servicielle sur les pôles mobilités	Moyen terme	Agglomération
	13	L'accompagnement à l'implantation de services médicaux en centralité	Court terme	Agglomération
Axe 6 / La désirabilité des centralités	14	Un guide des bonnes pratiques pour les enseignes et façades commerciales	Court terme	Agglomération
	15	Un fond façade pour les vitrines commerciales	Moyen terme	Agglomération
	16	Des prestations territorialisées pour la rénovation d'espaces publics en centralité	Long terme	Périmètre ORT

Le Conseil municipal après avoir entendu l'exposé de son rapporteur :

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29,

VU la loi n° 2018-1021 dite loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la délibération du Conseil communautaire de l'agglomération Paris-Saclay en date du 20 décembre 2023 portant approbation,

VU l'avis de la commission urbanisme, transition écologique, aménagement urbain et mobilités en date du 23 janvier 2024,

CONSIDERANT qu'un audit du tissu commercial réalisé en 2020 a permis la définition d'une stratégie de développement commercial et d'un plan d'action validés par la Communauté d'agglomération en 2022,

CONSIDERANT que ce travail d'audit a identifié des déséquilibres à l'échelle du territoire et a permis de mettre en évidence des niveaux d'attractivité plus faibles de certaines centralités notamment le long de l'axe RN20, à l'est du territoire,

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de mieux coordonner le développement des centres-villes et centres-bourgs situés non loin de l'axe structurant de la RN20 et notamment celui de la ville de Chilly-Mazarin,

CONSIDERANT que l'ORT, dispositif créé par la loi ELAN en 2018, est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, afin de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes,

CONSIDERANT qu'afin de poursuivre cette démarche et d'accompagner les centralités les moins attractives pour relancer leur dynamique, l'agglomération souhaite aujourd'hui conventionner avec l'Etat, la ville centre de Massy et les neuf autres communes identifiées dont la ville de Chilly-Mazarin dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

CONSIDERANT que ce dispositif d'ORT crée ainsi des droits juridiques nouveaux pour les collectivités leur permettant de mener à bien leurs projets et qu'il ne peut y avoir qu'une seule convention valant ORT par intercommunalité,

CONSIDERANT les avantages concrets et immédiats que l'ORT confèrent en termes de nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville (dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques) ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat (accès prioritaire aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien) ;
- renforcer la vocation alimentaire des centralités (manager des halles et des marchés)
- développer la désirabilité des centralités (des prestations territorialisées pour la rénovation d'espaces publics en centralité)

CONSIDERANT que la durée de cette convention est de 5 ans,

DELIBERE

ARTICLE 1 : APPROUVE le contenu de la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), annexée à la présente délibération.

ARTICLE 2 : AUTORISE Madame la Maire à signer la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), annexée à la présente ainsi que tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Résultat de vote : UNANIMITE.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Suivent les signatures.

Extrait certifié conforme.

Chilly-Mazarin, le 29 janvier 2024



La Maire de Chilly-Mazarin,
Rafika REZGUI

**CONVENTION D'OPERATION DE
REVITALISATION DE TERRITOIRE
DE L'AGGLOMERATION PARIS-SACLAY**

ENTRE

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay, représentée par M. Grégoire de LASTEYRIE, Président en exercice, dûment habilité par la délibération n°2023-XX du Conseil communautaire du 20 décembre 2023,

La Commune de Massy, Ville principale de la Communauté d'agglomération, représentée par M. Nicolas SAMSOEN, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Ballainvilliers, représentée par Mme Stéphanie GUEU-VIGUIER, Maire en exercice, dûment habilitée par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Champlan, représentée par M. Christian LECLERC, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Chilly-Mazarin, représentée par Mme Rafika REZGUI, Maire en exercice, dûment habilitée par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune d'Épinay-sur-Orge, représentée par M. Olivier MARCHAU, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de La Ville du Bois, représentée par M. Jean-Pierre MEUR, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Linas, représentée par M. Christian LARDIERE, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Longjumeau, représentée par Mme Sandrine GELOT, Maire en exercice, dûment habilitée par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Montlhéry, représentée par M. Claude PONS, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

La Commune de Saulx-les-Chartreux, représentée par M. Stéphane BAZILE, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal du

d'une part,

ET

L'État, représenté M. Bertrand GAUME, Préfet du département de l'Essonne en exercice,

d'autre part.

Il est convenu ce qui suit.

1. Eléments de contexte

Pour la Communauté d'agglomération Paris-Saclay

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay, avec ses 27 communes et ses 318 000 habitants, s'engage depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de ville, de ses cœurs de bourg et de ses cœurs de quartier. En effet, dans le cadre d'une ambition métropolitaine et d'un développement résidentiel en forte croissance sur le territoire

de l'agglomération Paris-Saclay, le développement commercial et habitat apparaissent comme particulièrement stratégiques.

Ainsi, conformément aux dispositions légales, l'agglomération a défini la « Politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales » d'intérêt communautaire en 2018 ; elle œuvre depuis 2020 à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement commercial à l'échelle du territoire et propose des diagnostics locaux pour les communes intéressées. Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire, l'objectif est de favoriser le commerce « en ville », que ce soit par le soutien au commerce aujourd'hui présent dans le tissu urbain, par la contrainte des zones commerciales monofonctionnelles ou par leur transformation en quartiers de ville mixtes intégrant des commerces, des logements, des activités, des équipements, des espaces verts, etc.

En parallèle, pour appuyer sa politique en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, l'agglomération a mis en place sur l'ensemble de son territoire l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet « copropriétés dégradés » de 2015 à 2020 puis reconduit de 2020 à 2025, permettant de répondre aux ambitions du Programme Local de l'Habitat PLH intercommunal 2019-2024.

Désireuse de poursuivre cette dynamique et d'accompagner les territoires les plus fragilisés (notamment ceux situés le long de la RN20), l'agglomération souhaite aujourd'hui conventionner avec l'Etat dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) incluant à ladite convention, la ville de Massy en tant que ville centre, la ville de Longjumeau en cours de signature de la convention NPNRU ainsi que 7 autres communes volontaires, répondant aux critères d'une ORT, à savoir les centres-villes de Chilly-Mazarin, Champlan Épinay-sur-Orge, Montlhéry et les centres-bourgs de La Ville du Bois, Linas et Saulx-les-Chartreux.

Avec pour objectif de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-bourgs, l'ORT se déclinera à la signature de conventions Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Renouveau Urbain (RU), renforçant les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sur la réhabilitation des logements anciens privés dans le périmètre des centres des périmètres actuellement définis dont les adresses sont en cours de discussions avec les Villes. L'opérationnalité des périmètres de L'OPAH-RU est estimée pour le 2^{ème} semestre 2023, pour une période de cinq ans et bénéficie de subventions publiques majorées en raison du caractère programmé de l'opération.

Pour l'État

En vue de redynamiser les villes principales des intercommunalités, l'opération de revitalisation de territoire (ORT) crée les conditions du renouveau et du développement des villes par une approche territoriale durable et coordonnée des acteurs à travers un projet transversal sur l'habitat, l'urbain, l'économie, le commerce et les politiques sociales du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation.

Les effets spécifiques du dispositif de l'ORT, tels que prévus par les lois ELAN, Climat et résilience, et 3DS, s'appliqueront après signature de la convention ORT ainsi que de ses annexes, puis sa publication par l'agglomération.

La manifestation de la volonté de l'État d'être un véritable partenaire opérationnel, en appui des collectivités qui souhaitent construire les centres-villes et centres-bourgs de demain, l'ORT est un nouvel outil de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, privilégiant le projet à la procédure pour accélérer les délais, réduire les coûts et concevoir des projets de qualité conjuguant l'innovation et la solidarité.

Le contrat repose sur un projet global sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, concernant nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire (article 157 Loi Elan) et d'autres secteurs identifiés sur les villes volontaires au sein de l'EPCI¹.

Le rôle de l'intercommunalité y est déterminant pour définir et porter un projet territorial intégré et durable, avec l'objectif de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain de son territoire.

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay souhaite s'engager dans ce dispositif.

2. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre de l'ORT sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche et précise leurs engagements réciproques ainsi que les grands axes comptant le programme d'actions décliné en fiches actions.

3. Engagement général des parties

Les parties s'engagent à assurer le succès du projet et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

L'État s'engage (i) à contribuer à l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à participer au comité stratégique et technique de l'ORT ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Les collectivités s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'ORT sur leur territoire ; (ii) à organiser des actions de concertation en amont de la réalisation des projets, de quelque nature qu'ils soient (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.).

L'objectif est de coordonner au plus tôt les actions et projets afin de s'assurer de leur cohérence et de leur complémentarité, notamment entre les orientations de l'ORT et les obligations communales et ainsi éviter toute interférence sur des champs de compétences relevant de l'une ou de l'autre des parties.

4. Organisation des collectivités

Les collectivités (intercommunalité et villes) s'engagent à présenter les moyens nécessaires pour assurer l'ordonnancement général de l'ORT (moyens humains et financiers), le pilotage

¹ Selon le projet global associé à la stratégie territoriale - soit des secteurs détachés ou contiguës de centre-ville de la ville principale, soit des secteurs concernant d'autres centres villes de communes volontaires-

efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions. Elles s'engagent en particulier à conduire la communication du projet et le suivi de la démarche au profit de la population et des acteurs du territoire. La Communauté d'agglomération Paris-Saclay sera la maîtresse d'œuvre de l'opération, dans le cadre de la contractualisation avec l'État ; par ailleurs l'opération est co-portée avec les Villes.

5. Comité stratégique ORT

Le Comité stratégique ORT est coprésidé par M. Grégoire de LASTEYRIE en tant que Président de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, ou son représentant élu, le vice-président en charge du commerce et de l'ORT, M. Igor TRICKOVSKI, et par M. Nicolas SAMSOEN, Maire de Massy, ville principale de la Communauté d'agglomération, Le Préfet de département et/ou son représentant, Les maires des communes concernées par l'ORT ou leur représentant désigné, Le représentant de l'ANAH, Le représentant du département, pilote du PPA RN20, Le représentant de la Banque des territoires.

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

6. Comité technique ORT

Le Comité technique réunit l'ensemble des techniciens des parties prenantes (agglomération et Villes) ainsi que les partenaires institutionnels dont ceux des services locaux de l'État signataire (représentés notamment par la DDT). Il est présidé par le représentant élu de l'agglomération en charge de l'ORT.

Il se réunit à minima une fois par trimestre pour présenter les orientations stratégiques décidées en comité stratégique ORT, afin de :

- Partager les réflexions et les besoins émergents, les difficultés et évolutions constatées sur le terrain, et proposer des actions à faire remonter au comité stratégique,
- Mettre en œuvre les actions retenues, dans diverses thématiques (logement, commerce, aménagement...),
- Assurer leur suivi et évaluation avec l'ensemble des parties.

Le secrétariat de ces comités (invitations, ordre du jour, compte-rendu) est assuré par un référent ORT au sein de l'agglomération.

L'avancée de diverses commissions thématiques se déroulant de façon concomitante sera portée à la connaissance du Comité technique et du Comité stratégique. Par exemple, la mise en œuvre et l'avancée de l'action habitat obligatoire pour l'ORT fera l'objet d'un rapport régulier au sein de ces comités. Toute autre thématique faisant l'objet d'une stratégie pour l'ORT aura vocation à faire l'objet d'un point de situation régulier (par exemple pour le volet commercial).

7. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de cinq (5) ans minimums à compter de la date de signature.

Toute demande de modification de la convention ou de ses annexes sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue, si la situation le justifie, de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

À tout moment, d'ici l'expiration de la présente convention, les collectivités peuvent proposer au Comité stratégique ORT, l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La présente convention pourra être renouvelée par la signature d'une nouvelle convention dont les dispositions seront validées en amont entre les signataires.

8. Les orientations du projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire

1. Diagnostic

Afin de mettre en place une stratégie intercommunale de revitalisation de territoire, deux actions conjointes ont été initiées : un audit stratégique de l'aménagement commercial et le lancement d'une étude habitat privé à l'échelle des 27 communes.

1-1 Diagnostic du volet commercial

S'agissant du volet commercial, l'audit stratégique de l'aménagement commercial a été lancé en 2020. Son objet est de :

- Établir un état des lieux du dynamisme de ses activités commerciales,
- Partager à l'échelle des 27 communes une vision territoriale,
- Définir une stratégie de l'organisation et du développement commercial du territoire,
- Élaborer des préconisations visant le renforcement de l'attractivité des bassins de vie de la communauté.

En parallèle, une dizaine de communes ont également bénéficié d'un accompagnement spécifique proposant un état des lieux de leur centre-ville et des préconisations pour le développement des facteurs de commercialité.

Le diagnostic du tissu commercial couvre la situation du territoire à partir des thématiques globales permettant une appréhension systémique de la situation de l'agglomération. Les éléments complets de ce travail sont mis en annexe 1.

Globalement, l'audit met en avant des potentiels en croissance et une offre qui répond imparfaitement à la demande :

- Une image commerciale mitigée des pôles du territoire assez peu armés pour s'adapter aux évolutions du commerce,
- Une offre commerciale qui croît sans maîtrise et qui tend à dupliquer des offres existantes sans apport de diversité,

- Des centralités fragilisées (surtout sur l'est du territoire) par le commerce de flux et par une offre de métiers de bouche mais qui maintiennent leur influence grâce aux marchés,
- Des spécificités de clientèle (étudiants, navetteurs) qui font émerger une demande en services (livraison, drive gare...),
- Des facteurs de commercialités réels notamment liés à la présence d'équipements structurants en centralité,
- Une ambiance d'achat, une offre en convivialité réduite qui ne crée pas un lien affectif avec la population.

1-2 Diagnostic du volet Habitat

S'agissant du volet Habitat, en complément des données issues des dispositifs d'OPAH et du PLH (élaboration et suivi), une étude globale sur le volet Habitat a été lancée à l'échelle des 27 communes, au cours du printemps 2022. Les objectifs de l'étude de préfiguration de l'ORT habitat visent à :

- Examiner d'une façon large l'état du bâti du territoire et proposer les outils adaptés aux situations locales,
- Etudier les effets des outils ORT habitat au regard des projets de commerce et aménagement des espaces publics,
- Prioriser les secteurs et les actions sur les centres villes concernées pour un effet de levier sur un territoire plus large,
- Renforcer l'attractivité des centres villes en lien avec le territoire et notamment, dans les communes où le seul effort sur le commerce n'est pas suffisant.

Données clés de l'étude concernant les dynamiques sociodémographiques

- L'agglomération connaît une évolution démographique très dynamique (de l'ordre de +6,5% depuis 2011). La ville principale Massy regroupe près de 50 000 habitants (16% de la population de l'agglomération et croît rapidement depuis 2011 (+16,1%). De manière générale, on observe des dynamiques démographiques plus fortes sur les communes situées au Nord-Est du territoire et celles situées le long de la RN.
- Le territoire connaît une attractivité résidentielle forte auprès des ménages, avec une population composée à plus de 40% de familles avec enfant (contre 35,6% au niveau national), et 20% de jeunes de 15 à 29 ans, actif et étudiant.
- Des disparités au sein de l'agglomération : la médiane des revenus disponibles par Unité de Consommation en 2016 sur l'agglomération est évaluée à 27 289 €, signe d'un niveau de vie plutôt élevé sur le territoire. On note cependant des écarts notables, notamment entre les communes de l'ouest et de l'est du territoire. En effet, les communes situées à l'est le long de la RN20 sont caractérisées par des niveaux de revenus plus faibles entre 22 000 € et 25 000 € par an.
- Une rotation importante, avec un taux de renouvellement de population sur l'agglomération évalué à 33,6% en 2016, soit un taux élevé témoignant d'une rotation importante des habitants sur le territoire. De nouveau, on observe des taux de renouvellement plus marqués sur certaines communes à l'Est du territoire.

Aussi, l'étude pré-opérationnelle habitat, en cours de réalisation, a permis d'ores et déjà de définir les caractéristiques du parc de logement et d'identifier ses fragilités². Ainsi, il a été dressé le constat suivant :

- Une dynamique importante de construction récente, notamment au nord-ouest de son territoire est constatée. Pour autant, les communes principales restent caractérisées par des centralités fragiles dont le bâti est ancien et présentant des pathologies,
- Des prix de vente d'appartements et de maisons en forte évolution depuis 2017, et une très forte élasticité au sein du territoire, avec les communes du nord-ouest particulièrement prisées.
- A contrario, les prix de vente sont particulièrement faibles sur l'axe RN 20, aux Ulis et à Palaiseau. Cette attractivité explique le taux très contenu de logements vacants (2,9% du parc privé) lié entre autres à une forte dynamique du marché immobilier. Cependant, certains centres urbains concentrent le parc vacant, sur des petites unités de logements principalement dégradés,
- Des enjeux de réhabilitation autour des centres anciens et des voies de communication,
- Un parc social globalement mieux entretenu que le parc privé.

Ainsi, la rénovation de l'habitat privé apparaît comme un levier indispensable pour une nouvelle attractivité.

Éléments de cadrage pour les dynamiques du parc Habitat

Bien que l'étude soit en cours de réalisation, les premiers éléments sur les dynamiques d'habitat privé situé principalement en centre-ville nous indiquent d'ores et déjà les éléments de cadrage suivants :

- Les 9 communes ciblées par le dispositif ORT regroupent 41% du parc de logements du territoire (soit 58 285 biens, parmi les 151 592 logements de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en 2022). Le parc de logement est composé de résidences principales à hauteur de 91% de l'ensemble des logements du territoire (2% des résidences secondaires et 7% de logements vacants).
- Le territoire est tendu avec seulement 2.9% de logements vacants depuis plus d'un an, soit 3 450 logements, parmi lesquels 0.8% de logements vacants depuis plus de 3 ans (976 logements) et souvent concentrés en centralité et le long des axes structurants.
- A l'échelle de l'agglomération, le parc est constitué de plus de ¾ de logements privés, dominé par les logements en copropriété, représentant près de la moitié des logements privés.
- Un parc locatif réparti à part égale entre le logement locatif social et le logement locatif privé, ce qui permet de répondre aux besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels.
- Près de la moitié (48%) des logements privés ont été construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques, soit plus de 55 000 logements. Ainsi, un réel besoin de rénovation sur certaines centralités, notamment le centre de Palaiseau, avec plus de 60% de son parc privé construit avant 1975, qui représente la commune la plus concernée par cet enjeu.
- Une grande majorité de logements dont l'état est qualifié comme « passable » par les bases de données fiscales de l'Etat. Cependant, des besoins en réhabilitation qui restent contenus avec 9% du parc privé concerné, soit environ 10 400 logements.

² les éléments complets de l'étude, en annexe 2

- Des centralités, situées principalement tout au long de la RN20, cumulent enjeux de dégradation de l'habitat et logements.
- Des prix de vente d'appartements et de maisons en forte évolution depuis 2017, et une très forte élasticité au sein du territoire, avec les communes du nord-ouest particulièrement prisées. Néanmoins, les prix de ventes sont particulièrement faibles sur l'axe RN20 et certaines communes (Chilly-Mazarin, Les Ulis, Longjumeau).
- Un parc social faiblement concerné par la dégradation de l'état de son bâti, soit 4.3% du parc de l'agglomération.
- Le PLH 2019-2024 intègre des prévisions de croissance économique et démographique fortes.
 - Le nombre de logements nécessaires pour répondre à ces besoins a été estimé à 3 300 logements par an sur la période du PLH (soit 20 000 logements),
 - Des ambitions en termes de rénovation de logements pour leur remise en état (réinsertion de logement qualitatif) apparaît comme un enjeu important.

Éléments de cadrage pour les dynamiques commerciales

- L'agglomération regroupe un total de 2 635 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale. 5 communes regroupent près de 47% de l'offre commerciale traditionnelle : Massy, Palaiseau, Longjumeau, Les Ulis et Orsay. Par ailleurs, 7 autres communes se caractérisent par une offre commerciale traditionnelle dense avec entre 100 et 190 commerces comme Chilly-Mazarin, Gif-sur-Yvette et Montlhéry par exemple.
- La part des commerces traditionnels implantés au sein d'un centre-ville ou centre-bourg sur le territoire est de 36%. Un ratio faible qui montre la fragilisation de ces centralités face à la périphérisations des activités, un phénomène notamment observé sur l'axe de la RN20 à l'est de l'agglomération.
- Sur les 27 centres-villes et centres-bourgs recensés sur le territoire, 13 ne disposent pas d'un tissu alimentaire complet, témoignant d'une difficulté à capter quotidiennement leurs habitants et d'une implantation de l'offre de proximité sur les flux. Une situation plus observée sur le secteur est du territoire.
- 15 centres-villes et centres-bourgs sont caractérisés par un taux de vacance commerciale supérieur à 8%. Un phénomène de vacance commerciale très sensible sur la partie est du territoire qui fait émerger de vrais marqueurs de fragilité.
- La communauté d'agglomération de Paris Saclay compte près de 427 000 m² de grandes et moyennes surfaces actives. 4 communes regroupent près de 70% de l'offre en GMS du territoire : Massy (87 000 m²), Villebon-sur-Yvette (82 000 m²), Les Ulis (82 000 m²) et La Ville du Bois (59 000 m²).
- Avec une densité de 421 m² pour 1 000 habitants, l'offre dans le secteur alimentaire est supérieure à la tendance nationale évaluée à 381 m² pour 1000 habitants. En non alimentaire, tous les secteurs (hors bricolage-jardinage) présentent des densités inférieures aux moyennes nationales, témoignant de la dépendance du territoire à d'autres polarités commerciales extérieures.

Le document de diagnostic présente le bilan complet des centralités concernées par le dispositif ORT (annexe 1bis).

2. Définition de la stratégie territoriale

Sur la base de ces éléments de diagnostic, les Collectivités s'engagent sur la définition d'une stratégie ORT au profit d'un projet de redynamisation. Elle se décline avec un volet commerce et habitat.

La stratégie d'aménagement commercial s'articule autour de 6 axes :

- **Recentrer les implantations du commerce vers les centralités** en maîtrisant la périphérisations et en intervenant sur le bâti,
- **Favoriser la réimplantation activités alimentaires en centralités** pour renforcer leur rôle de proximité et éviter la tertiarisation des linéaires,
- **Encourager le déploiement de nouveaux services** en centralité et travailler la complémentarité avec les pôles mobilités,
- **Engager une rénovation de l'habitat** pour freiner la paupérisation des centralités et renouveler l'attractivité du parc de logements,
- **Adapter l'habitat aux usages contemporains** en centralité (coliving, logements seniors, jeunes actifs, jeunes familles, ...),
- Renforcer les actions destinées à **améliorer la désirabilité résidentielle et commerciale** des centralités.

La stratégie habitat, en cours de définition dans le cadre de l'étude habitat, se dessine également autour de plusieurs axes :

- Engager une rénovation de l'habitat pour freiner la paupérisation des centralités et renouveler l'attractivité du parc de logements. Il s'agira notamment d'accompagner et de soutenir financièrement les propriétaires dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, de sécurisation, de lutte contre l'habitat insalubre et d'adaptation des logements.
- Adapter l'habitat aux usages contemporains en centralité ; transformation des logements pour favoriser leur réinsertion (coliving, logements seniors, jeunes actifs, jeunes familles,)
- Mettre en œuvre des dispositifs d'accompagnement spécifiques pour la rénovation de l'habitat privé sur les secteurs d'intervention spécifiques.
 - Il s'agit notamment de mettre en place le calibrage des conventions d'OPAH-RU sur les centres urbains dégradés avec la définition de la stratégie d'intervention et des volets d'actions spécifiques selon la typologie du patrimoine bâti.
- Définir le lancement des OPAH-RU en complément de l'OPAH en cours, et l'étendue du suivi-animation souhaité. Une attention particulière sera requise sur l'articulation de ces dernières avec les actions mises en place dans le cadre des projets urbains et des actions du volet commercial de l'ORT.
- Lancer la réflexion autour de la mise en place du permis de louer sur un / plusieurs secteurs spécifiques (secteurs d'OPAH-RU et secteurs à enjeux d'habitat privé).
- Renforcer les actions destinées à améliorer la désirabilité résidentielle et commerciale des centralités, notamment en se dotant d'outils permettant de restaurer les façades des bâtiments tout en suivant les recommandations des architectes des bâtiments de France (charte de la réhabilitation, financement du ravalement de façade sur les zones d'intérêts...).
- Repérer les fonciers mobilisables et définir les modalités d'intervention, acteurs et outils d'interventions foncières, notamment avec la mise en place de convention avec des porteurs fonciers type EPF.

- Se doter des outils règlementaires pour contraindre les propriétaires à la réalisation de travaux permettant la sauvegarde de l'habitat privé (ORI, dispositif RHI, THIRORI).

La stratégie d'intervention concernant l'habitat prendra en compte des problématiques identifiées par son diagnostic. Ainsi, une stratégie d'intervention articulée autour des objectifs et des enjeux de l'habitat sera inscrite par avenant à cette convention.

9. Délimitation des périmètres et autorisation d'exploitation commerciale

1. Périmètre de la stratégie territoriale ORT

Le périmètre de la stratégie territoriale ORT se concentre sur 10 communes signataires de la convention.

Il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation. En annexe 3 le périmètre global du projet ORT qui s'étend principalement le long de la RN 20 (de Massy à Linas).

2. Les secteurs d'intervention

Le choix des secteurs d'intervention repose sur une analyse de l'audit du tissu commercial et de l'étude habitat ayant mis en avant l'existence de besoins sur la frange est du territoire. Ce périmètre s'appuie sur des ambitions communes aux centralités du territoire tout en permettant à chacune de travailler ses actions spécifiques adaptées au projet local et à la morphologie de la centralité.

En annexe 4 sont présentés par ville les périmètres d'intervention (volet commerce et habitat).

3. Localisation des actions prévues dans un secteur d'intervention

Les villes signataires de l'ORT se sont mobilisées pour identifier les projets à mener dans leurs périmètres ORT respectifs. A ce stade, les projets proposés concernent principalement le volet commerce. Le volet habitat fera l'objet d'un avenant.

4. Les autorisations d'exploitation commerciale

Les projets dont l'implantation est prévue dans le périmètre d'un secteur d'intervention comprenant un centre-ville identifié par la présente convention, sont exonérés d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

10. Plan d'actions

L'annexe 5 présente le plan d'actions pour le volet commerce.

Pour une approche globale des enjeux de redynamisation à l'échelle de l'agglomération mais aussi pour une meilleure prise en compte des besoins sur les territoires fragilisés concernés par l'ORT, il proposera des actions menées en parallèle sur les 2 périmètres et évite ainsi la création de déséquilibres territoriaux.

Le volet commerce se décline autour de 6 axes :

- **Axe 1** // Le commerce en centralités et sur les lieux de vie,
- **Axe 2** // La vocation alimentaire des centralités,
- **Axe 3** // Le rénovation de l'habitat,

- **Axe 4 //** Les nouvelles formes d'habitat,
- **Axe 5 //** Les services et mobilités,
- **Axe 6 //** La désirabilité des centralités.

L'annexe 5 détaille les actions par axes, le calendrier de mise en œuvre ainsi que le périmètre d'intervention.

Des précisions seront apportées dans les annexes et avenants, notamment en termes de durée, de localisation des actions, en termes de répartition des actions par secteurs d'intervention mais aussi en termes de plan de financement et modalités de pilotage, de suivi, de coordination et d'évaluation des actions.

11. Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis semestriellement au Comité stratégique ORT. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions (commerce et habitat).

Les indicateurs qualitatifs et quantitatifs de suivi seront proposés par le comité technique. Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité technique.

12. Traitement des litiges

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

Convention signée en [] exemplaires, le []

Pour la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, Le Président, Maire de Palaiseau Grégoire de LASTEYRIE	Pour l'État, Le Préfet Bertrand GAUME	Pour la commune de Massy, Le Maire Nicolas SAMSOEN
Pour la Commune de Ballainvilliers, La Maire Stéphanie GUEU-VIGUIER	Pour la Commune de Champlan, Le Maire Christian LECLERC	Pour la Commune de Chilly-Mazarin, La Maire Rafika REZGUI
Pour la Commune d'Épinay-sur-Orge, Le Maire Olivier MARCHAU	Pour la Commune de La Ville du Bois, Le Maire Jean-Pierre MEUR	Pour la Commune de Linas, Le Maire Christian LARDIERE

REÇU EN PREFECTURE

le 05/02/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101615-20240129-D24290148IS

<p>Pour la Commune de Longjumeau, La Maire</p> <p>Sandrine GELOT</p>	<p>Pour la Commune de Monthéry, Le Maire</p> <p>Claude PONS</p>	<p>Pour la Commune de Saulx-les-Chartreux, Le Maire</p> <p>Stéphane BAZILE</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Accusé de réception en préfecture
091-200056232-20231220-lmc147441-DE
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023