



Délibération
DG/P. DESCAMPS

Envoyé en préfecture le 10/07/2019
Reçu en préfecture le 10/07/2019
Affiché le 
ID : 017-211704150-20190626-2019_68AVORT-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 26 JUN 2019

**2019 - 68. AVENANT A LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE DE SAINTES
ACTUALISATION DE LA CONVENTION EN CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION
DU TERRITOIRE**

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 28

Jean-Philippe MACHON, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Gérard DESRENTE, Dominique DEREN, Jacques LOUBIERE, Danièle COMBY, Christian SCHMITT, Christian BERTHELOT, Annie TENDRON, Marylise MOREAU, Philippe CREACHCADEC, Bruno DRAPRON, Nicolas GAZEAU, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Brigitte BERTRAND, François EHLINGER, Philippe CALLAUD, Laurence HENRY, Josette GROLEAU, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 5

Jean ENGELKING à Christian SCHMITT, Erol URAL à Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE à Bruno DRAPRON, Caroline AUDOUIN à Annie TENDRON, Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Philippe CALLAUD.

Absentes excusées : 2

Brigitte FAVREAU, Claire CHATELAIS.

Secrétaire de séance : Françoise BLEYNIE

Date de la convocation : 19 juin 2019

Date d'affichage : **10 JUL. 2019**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) créant dans son article 157 l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

Vu la communication du Ministère de la Cohésion des Territoires du 27 mars 2018 annonçant les 222 communes bénéficiaires du plan Action Cœur de ville visant à redynamiser les centres villes des communes petites et moyennes,

Vu l'instruction ministérielle du 16 avril 2018 adressée aux Préfets de région par le Ministre de la Cohésion des Territoires relative aux modalités de mise en œuvre du plan Action Cœur de Ville,



Vu l'instruction ministérielle du 4 février 2019 adressée aux Préfets de région et de département par le Ministre de la Cohésion des Territoires relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires,

Vu la délibération n° 2018-63 du Conseil Municipal de Saintes du 27 juin 2018 autorisant l'engagement de la Ville dans le programme Action Cœur de Ville et la sollicitation des partenaires du programme pour un soutien financier,

Vu la délibération n° 2018-115 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes du 28 juin 2018 autorisant l'engagement de l'agglomération dans le programme Action Cœur de Ville et la sollicitation des partenaires du programme pour un soutien financier,

Vu la signature de la convention Action Cœur de Ville de Saintes intervenue le 25 septembre 2018,

Vu le courrier du Préfet de la Charente-Maritime adressé en date du 12 février 2019 à M. le Maire de Saintes invitant à la transformation de la convention Action de Ville en Convention Opération de Revitalisation de Territoire,

Considérant la participation de la ville de Saintes dans le programme national « Action cœur de Ville », dans l'objectif de conforter la stratégie d'attractivité du centre-ville de Saintes au service de l'ensemble du territoire de l'agglomération en bénéficiant de soutien financier et de l'implication des partenaires dans la conduite des projets du territoire,

Considérant qu'il est nécessaire de poursuivre notre engagement aux côtés de l'Etat, ses partenaires financiers et les collectivités locales dans le cadre du programme Action Cœur de Ville,

Considérant que l'Opération de Revitalisation de Territoire vise à renforcer la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation des cœurs de ville par une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain pour créer un cadre attractif propice au développement à long terme du territoire,

Considérant que dans un périmètre défini nommé périmètre ORT, le territoire et les projets portés aujourd'hui par la ville et l'agglomération pourraient bénéficier dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire de nouveaux droits juridiques et fiscaux :

- 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),
- pour favoriser la réhabilitation de l'habitat (accès prioritaire aux aides de l'ANAH, éligibilité au Denormandie dans l'ancien),
- pour mieux maîtriser le foncier (droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption dans les locaux artisanaux),
- pour faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux (permis d'innover, permis d'aménager multi-site).

Considérant les conclusions du Comité de Pilotage Action de Ville de Saintes du 21 juin 2019,

Considérant le diagnostic, la stratégie territoriale d'intervention et la planification des actions établis dans la stratégie d'attractivité du centre-ville de Saintes annexée à la présente convention comme éléments fondateurs de l'Opération de Revitalisation de Territoire,



Considérant le diagnostic, la stratégie territoriale d'intervention et la planification des actions établis dans la stratégie d'attractivité du centre-ville de Saintes annexée à la présente convention comme éléments fondateurs de l'Opération de Revitalisation de Territoire,

Considérant le périmètre de la stratégie territoriale et le secteur d'intervention dit périmètre Opération de Revitalisation de Territoire annexé à la présente convention,

Considérant le projet d'Avenant n°1 à la convention Cadre Pluriannuelle Action Cœur de Ville de Saintes du 25 septembre 2018,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 13 juin 2019,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- sur l'engagement de la Ville de Saintes dans la transformation de la convention Action Cœur de Ville en Convention Opération de Revitalisation de Territoire,
- sur la validation des orientations stratégiques et la planification des actions définies dans le projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes annexée à la présente délibération et au projet d'avenant N°1 à la convention-cadre Action Cœur de Ville de Saintes,
- sur les secteurs d'intervention emportant application de l'ORT telle que définie dans la carte annexée à la présente délibération et au projet d'avenant N°1 de la convention Action Cœur de Ville de Saintes,
- sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant, de signer tout document relatif à cette affaire, notamment l'avenant n°1 à la convention Action Cœur de Ville permettant de saisir M. le Préfet de Charente-Maritime pour homologuer la transformation de la convention Action Cœur de Ville en Convention Opération de Revitalisation de Territoire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité l'ensemble de ces propositions.

Pour l'adoption : 33

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme.

Le Maire,

Jean-Philippe MACHON



En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE SAINTES

AVENANT N°1

Juin 2019



ENTRE

- La Commune de Saintes représentée par son Maire, Jean-Philippe MACHON
- La Communauté d'Agglomération de Saintes représentée par son Président, Jean-Claude CLASSIQUE

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

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet de la Charente-Maritime, Fabrice RIGOULET-ROZE
- La Banque des Territoires représentée par M. Patrice BODIER, Directeur délégué à la délégation de Poitiers
- Action Logement Groupe représenté par Philippe DEJEAN, Président du Comité Régional Action Logement Groupe de Nouvelle Aquitaine
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet de la Charente-Maritime, Fabrice RIGOULET-ROZE
- L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Opérationnel, Pierre LANDES

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

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

Les collectivités bénéficiaires et les partenaires financeurs ont signé une convention cadre pluriannuelle « action cœur de ville » le 25 septembre 2018. La phase d'initialisation du projet de Saintes a ensuite été engagée par la réalisation du diagnostic du territoire, l'élaboration du projet et du plan d'actions et la poursuite des premières actions mûres. L'ensemble de ces éléments a été présenté et validé par le comité de pilotage du 21 juin 2019 lors de la présentation du projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes.

Objet de l'avenant

Le présent avenant n°1 à la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Saintes permet ainsi de confirmer l'engagement des partenaires en faveur du projet de territoire de la ville de Saintes, tel que présenté dans le projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes ci annexé :

- diagnostic prospectif ;
- zoom sur les enjeux de valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques ;
- orientations stratégiques du projet de territoire ;
- périmètre d'intervention ;
- plan d'actions à l'horizon 2023 et 2028.

Il vient ainsi acter à la fois la clôture de la phase d'initialisation du programme et l'ouverture de la phase de déploiement des actions.

Aussi, après délibération du Conseil Municipal de la ville de Saintes et du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, la signature de cet avenant n°1 permettra de solliciter M. le Préfet de Charente-Maritime pour homologuer la transformation de la Convention Action Cœur de Ville de Saintes en Convention Opération de Revitalisation du Territoire.

Les parties signataires à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville conviennent ainsi d'ajouter par voie d'avenant les éléments suivants à la convention :

1- Le projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes présentant le diagnostic et les orientations stratégiques issus du travail entre les partenaires de la convention Action Cœur de Ville de Saintes (annexe 1).

2- Le plan d'actions à mettre en œuvre d'ici 2023 et 2028 (annexe 2).

3- La liste des études en cours ou à mener entre 2019 et 2021 afin de concrétiser le déploiement de ce plan d'action.

4- La définition des secteurs d'intervention de l'ORT (annexe 3).

Si le périmètre de la stratégie territoriale comprend toute la Communauté d'agglomération de Saintes. Le secteur d'intervention de l'ORT concerne le centre-ville de Saintes. Au sein de ce périmètre, des secteurs prioritaires ou de projets sont identifiés.

Ce périmètre de l'ORT a ainsi été identifié en s'appuyant sur un « faisceau d'indices » faisant sens : la forme et l'âge du bâti, la densité (de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs), le patrimoine historique et architectural et artistique, les fonctions de centralité permettant son rayonnement au sein du bassin de vie (emplois, équipements, commerces et services, rue commerçantes, halles/marchés), son attractivité, etc.

En outre, le périmètre d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire de Saintes englobe :

- le long d'un axe est-ouest de la gare jusqu'à l'amphithéâtre, l'ensemble des sites patrimoniaux remarquables qui font l'objet de projets d'aménagement et de développement ;
- les bords de Charente de la Palu jusqu'à l'entrée nord de la ville, dessinant ainsi un deuxième axe nord-sud de développement de la ville ;
- le cœur historique et l'espace commerçant majeur de la cité,
- les principaux équipements et services.

Avenant n°1 à la convention-cadre de Saintes signé en 7 exemplaires, en juin 2019

Commune de Saintes	Communauté d'Agglomération de Saintes	Etat
Jean-Philippe MACHON Maire	Jean-Claude CLASSIQUE Président	Fabrice RIGOULET-ROZE Préfet de la Charente-Maritime
Banque des territoires	Action Logement Groupe	Agence Nationale de l'Habitat
Patrice BORDIER, Directeur délégué à la délégation de Poitiers	Philippe DEJEAN Président du Comité Régional Action Logement Groupe de la Nouvelle Aquitaine	Fabrice RIGOULET-ROZE Préfet de la Charente-Maritime
	Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine	
	Philippe LANDES Directeur Opérationnel	

ANNEXES

Annexe 1 – Le projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes

Annexe 2 – Le plan d'actions à horizons 2023 et 2028

Annexe 3 – Les études 2018 -2021

Annexe 4 – La définition des secteurs d'intervention de l'ORT

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le



ID : 017-211704150-20190626-2019_68AVORT-DE

Annexe 1



PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes

- Juin 2019 -



Action Logement



Préambule

Conformément aux attendus du programme Action Cœur de Ville, ce document présente **le projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes**. Il est ainsi constitué, autour des 5 axes dudit programme, :

- **d'un diagnostic territorial** détaillé permettant d'identifier les atouts et facteurs bloquants du territoire ;
- de la présentation **d'orientations stratégiques** mettant en exergue les leviers de développement mobilisables afin de **rendre la ville plus attractive dans tous les domaines pour les habitants, pour les touristes et pour les entreprises** ;
- de la présentation, dans un périmètre précisément défini (périmètre ORT), **d'un plan d'actions à l'horizon 2023 et 2028**.

Pour ce faire, le projet stratégique s'appuie sur **deux études structurantes** :

- **La stratégie d'attractivité de la ville de Saintes** réalisée par le Cabinet Lestoux et Associés en mai 2019.
- **Le plan guide de Valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques de la ville** réalisé par le groupement conduit par le Cabinet Mérimée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Nouvelle Aquitaine entre septembre 2018 et juin 2019.

Si le présent document reprend l'ensemble des données de l'étude du Cabinet Lestoux qui constitue la colonne vertébrale du projet stratégique, il n'intègre qu'une synthèse du plan guide (diagnostic et schéma d'aménagement) en réponse aux objectifs particuliers de mise en tourisme du patrimoine de la ville et à l'enjeu de faire des richesses patrimoniales et culturelles de la ville un atout touristique et économique.

Portée du document

La validation du présent **projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes** en Comité de Pilotage le 21 juin 2019 a permis de conclure la phase d'initialisation du programme Action Cœur de Ville et d'ouvrir par conséquence la phase de déploiement des actions.

Aussi, cette validation et la signature en conséquence de l'avenant n°1 à la convention Action Cœur de Ville confirmant l'engagement des partenaires dans ce projet ont permis, après délibération du Conseil Municipal de la ville de Saintes et du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, de solliciter M. le Préfet de Charente-Maritime pour homologuer la transformation de la Convention Action Cœur de Ville de Saintes en Convention Opération de Revitalisation du Territoire.

Sommaire

Partie 1. Le diagnostic prospectif

Données de cadrage

Axe 1. La qualité et la structuration du parc de logements

Axe 2. L'offre commerciale et économique du centre-ville

Axe 3. L'accessibilité et les mobilités en centre-ville

Axe 4. Les qualités urbaines et patrimoniales en centre-ville

Axe 5. Les équipements non-marchands en centre-ville

Le bilan d'attractivité du centre-ville

Partie 2. La valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques



Partie 3. Les orientations stratégiques du projet de territoire

Partie 4. Le périmètre d'intervention et le plan d'actions



LESTOUX &
ASSOCIÉS

Le périmètre d'étude du centre-ville

/ Cœur de ville :

Le cœur de ville saintais se caractérise par une activité commerciale dense et diversifiée.

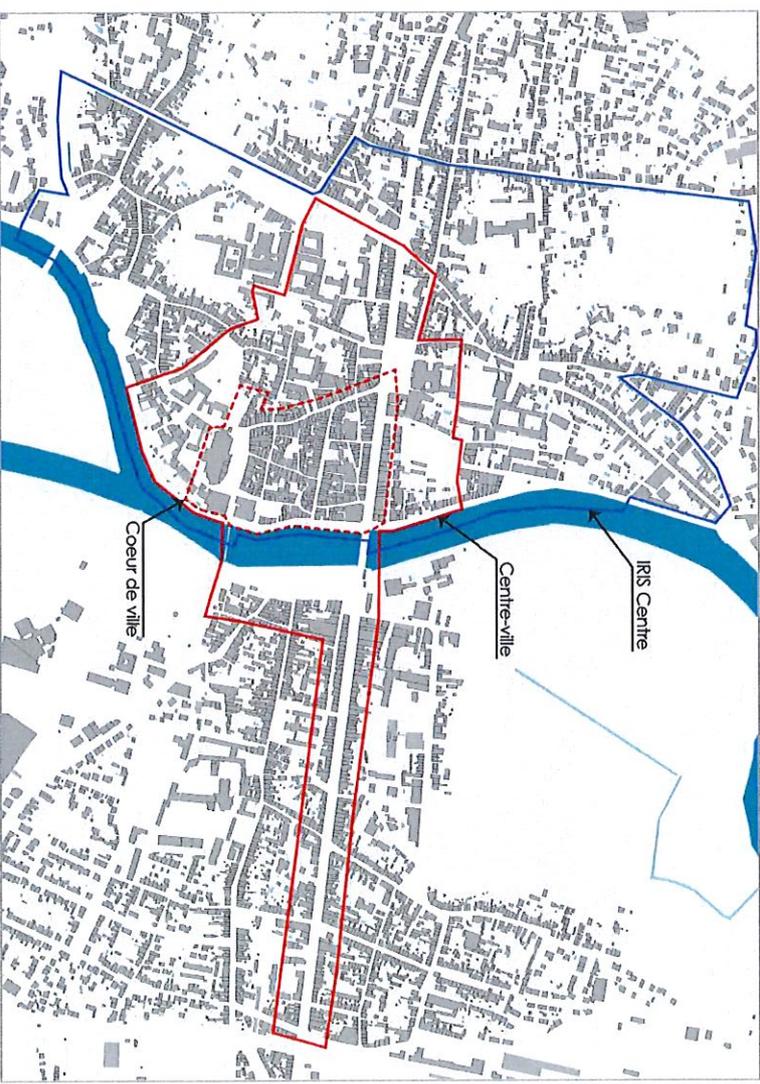
La forte densité bâtie du cœur de ville caractérise également le secteur. Il comprend une partie du Cours National, la rue Alsace Lorraine, la rue Victor Hugo puis la place Saint-Pierre.

/ Centre-ville :

La périmètre du centre-ville se caractérise par une forte concentration commerciale et la présence de quelques équipements structurants. Il comprend le cœur de ville puis s'étend jusque l'Avenue Gambetta.

/ IRIS Centre :

Ce périmètre correspond à l'IRIS Centre défini par l'INSEE. Il s'étend davantage vers le Nord et le Sud du périmètre de centre-ville défini précédemment mais ne comprend pas l'Avenue Gambetta à l'Est.



Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 017-211704150-20190626-2019_68AVORT-DE



Partie 1

Le diagnostic

prospectif



Partie 1

Le diagnostic

prospectif

Données de cadrage

LA1

Les indicateurs sociodémographiques

3,1

Le rapport du nombre d'habitants vivant au sein de la zone de chalandise rapporté au nombre d'habitants de la ville. La moyenne observée étant de 3, la ville de Saintes est marquée par une attractivité correcte et polarisante sur les territoires environnants.

Population 2015	
Ville de Saintes	25 149
CA de Saintes	59 179
Zone de chalandise de Saintes	78 910

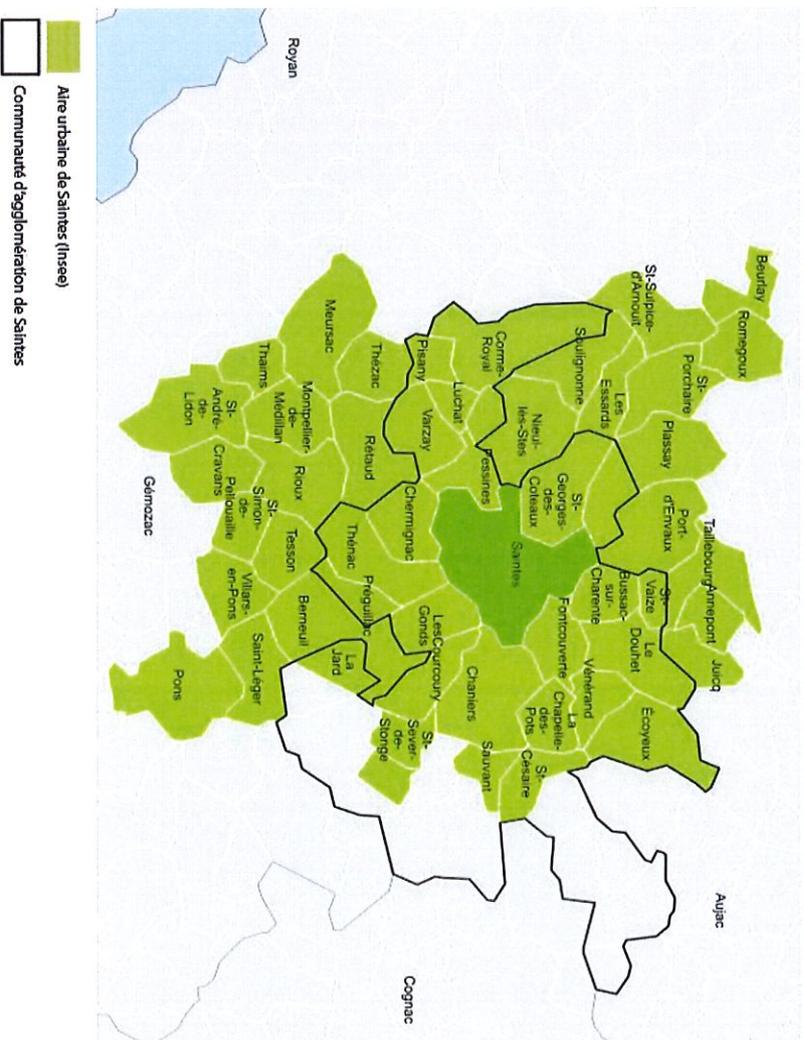
33,2%

La part de la population ayant emménagé il y a moins de 5 ans. Elle représente de nouveaux consommateurs à capter sur la zone de chalandise.

71,1%

La part des actifs occupés résidant à Saintes et travaillant sur le territoire communal. Soit un peu plus de 7 habitants sur 10 travaillent sur la ville de Saintes, un fort taux indiquant que la majorité des actifs consomme potentiellement dans les commerces de Saintes.

ZONE DE CHALANDISE THEORIQUE DE SAINTES





LAI

Les indicateurs sociodémographiques

10

L'évolution de la population saintaise entre 2010 et 2015. L'IRIS Centre enregistre également une baisse de population de l'ordre de -6.1% équivalent à la perte de 251 habitants. Sur la même période, le département profite d'une croissance de 3,5%.

La part des ménages ayant emménagé durant les 5 dernières années sur la ville de Saintes. Un taux de renouvellement de population particulièrement important et supérieur à celui de la communauté d'agglomération (32.2%) et du département (33,1%).

Le taux de renouvellement de population sur l'IRIS centre atteint 54.7% en 2015. Il indique que plus d'un ménage sur deux n'envisage pas de résider en centre-ville sur le long terme.

Une faible représentation des familles avec enfants à Saintes comparée à la tendance départementale (29.6%). Un faible taux d'avantage marqué sur l'IRIS centre avec **seulement 14.3% de familles avec enfants** en 2013.

L'indicateur de concentration d'emploi en 2015 sur la ville de Saintes. Un indicateur particulièrement important témoignant d'une forte polarisation de la ville sur les territoires environnants.

	IRIS Centre		Ville de Saintes		CA de Saintes		Charente-Maritime	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Population 2015 (Insee 2018)	3 055		25 288		59 484		639 938	
Population 2010	3 254		26 011		58 898		622 323	
Evolution 2010-2015	- 6.1%		-2,8%		1,0%		2,8%	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
% personnes plus de 60 ans	29,5%	34,5%	31,6%	35,8%	27,9%	31,8%	29,9%	33,1%
% personnes <15 ans	10,8%	9,2%	13,4%	12,9%	16,2%	15,8%	16,1%	15,6%

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Médiane des revenus par UC 2015			19 316 €		19 946 €		0 €	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Nb ménages 2015 (Evolution des ménages 10-15)	1 937		13 454		28 079		300 391	
% ménages personne seule 2015	+0,0%		1,5%		4,4%		5,7%	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2015	61,9%	67,0%	45,6%	49,9%	34,5%	37,2%	33,8%	36,2%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2015	16,5%	14,3%	24,2%	23,2%	30,9%	29,3%	30,9%	29,6%

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
% ménages emménagés < 5 ans 2015	54,7%		37,1%		32,2%		33,1%	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Médiane des revenus par UC 2015			19 616 €		20 078 €		20 032 €	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Nb emplois 2015 (et évolution depuis 2010)	19 793		19 793		26 293		230 014	
Indicateur de concentration d'emplois 2015 (nb emplois/actifs occupés)	-2,1%		-2,1%		-0,5%		0,0%	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2010)	15,3%		10,0%		8,9%		7,2%	
Indicateur de concentration d'emplois 2015 (nb emplois/actifs occupés)	-6,7%		-6,1%		3,0%		13,1%	

	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2010)	15,3%		10,0%		8,9%		7,2%	
Indicateur de concentration d'emplois 2015 (nb emplois/actifs occupés)	-6,7%		-6,1%		3,0%		13,1%	



Partie 1

Le diagnostic

prospectif

Axe 1. *La qualité et
la structuration du parc
de logements*

141

Données de cadrage sur le logement

12

13 455

Le nombre de résidences principales recensées à l'échelle de la ville en 2015. On observe une hausse continue du nombre de résidences principales sur le territoire avec une dynamique plus marquée sur la période 1999-2010 : +0,8%/an. On évalue désormais l'évolution à +0,3%/an de 2010 à 2015 soit +204 résidences principales sur la période.

- 100 logements

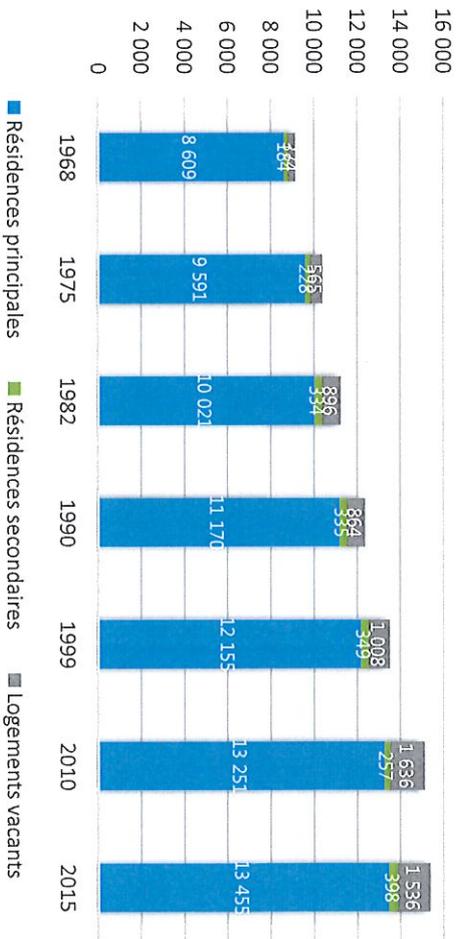
On note une légère baisse du taux de vacance en logements à l'échelle de la ville entre 2010 et 2015. Estimé à 10,00% le taux a perdu 0,8 pts depuis 2010. En 2015, les logements vacants sont essentiellement des appartements (54,1% des biens vacants) puis des logements anciens construits avant 1945 (52,2% des biens vacants). De la même façon, 44,0% des logements vacants sont des biens de 4 pièces et plus.

1,8

Le parc de logements est également caractérisé par une baisse du nombre moyen d'occupant depuis 1975. Evalué à 2,7 habitants par ménages en 1975, le nombre moyen d'occupant par logements est aujourd'hui de 1,8. Un ratio inférieur à la moyenne nationale de 2,2.

La ville de Saintes se caractérise par un important desserrement des ménages et peine à capter les familles avec enfants sur son territoire.

EVOLUTION ET REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS (INSEE 2018)



NOMBRE MOYEN D'OCCUPATION PAR RESIDENCES PRINCIPALES (INSEE 2018)



LAI

Le parc de logements sur le centre-ville de Saintes

13

15.7%

L'IRIS centre saintais concentre **seulement 15.7% du parc de logement communal** soit environ 1,5 logement sur 10 à l'échelle du territoire communal.

L'évolution du nombre de logement sur le centre-ville a suivi approximativement la même évolution qu'à l'échelle de la ville depuis 2010 : +1,3% sur l'IRIS centre puis +1,8% sur la ville.

64.3%

Une représentation majeure des locataires au sein du parc de logements du centre-ville signifiant des difficultés d'intervention dans le cadre d'une politique d'amélioration de l'habitat. Cette forte représentation de locataire traduit également une difficulté à capter des propriétaires occupants sur le parc de logements du centre-ville de Saintes.

69.3%

La part des logements construits avant 1945 sur le centre-ville de Saintes. Un taux traduisant une urbanisation très ancienne du cœur de ville, avec des qualités médiocres sur le plan thermique, élément de justification de la vacance.

35,3 %

Le parc de logements constitué à l'échelle de la ville est essentiellement constitué de bien de plus de 4 pièces (55,6%). En centre-ville 35,5% des logements sont de cette taille. Cette situation interroge sur la bonne adaptation des logements aux attentes actuelles au vu des époques de construction (organisation interne des logements, etc).

IRIS Centre-ville		Ville de Saintes	
2 418	15 389	Nombre de logements en 2015	
+ 1,3 %	+1,6 %	Evolution du nombre de logements de 2010 à 2015	
80,1 %	87,4 %	Part de résidences principales en 2015	
64,3 %	50,0 %	Part de locataires au sein du parc de résidences principales	
32,3 %	59,2 %	Part des maisons en 2015	
35,3 %	55,6 %	Part de logements de plus de 4 pièces	
15,3 %	10,0 %	Taux de vacance de logements en 2015	
-6,7 %	-6,1 %	Evolution du nombre de logements vacants de 2010 à 2015	
69,3 %	33,9 %	Part des logements construits avant 1945	
22,3 %	50,3 %	Part des logements construits de 1945 à 1990	

Source : INSEE 2015

LAI

La vacance en logements sur le centre-ville

Le taux de vacance de logement sur le centre-ville de Saintes en 2015, un taux 1,5 fois plus élevé qu'à l'échelle de la ville.

15,3%

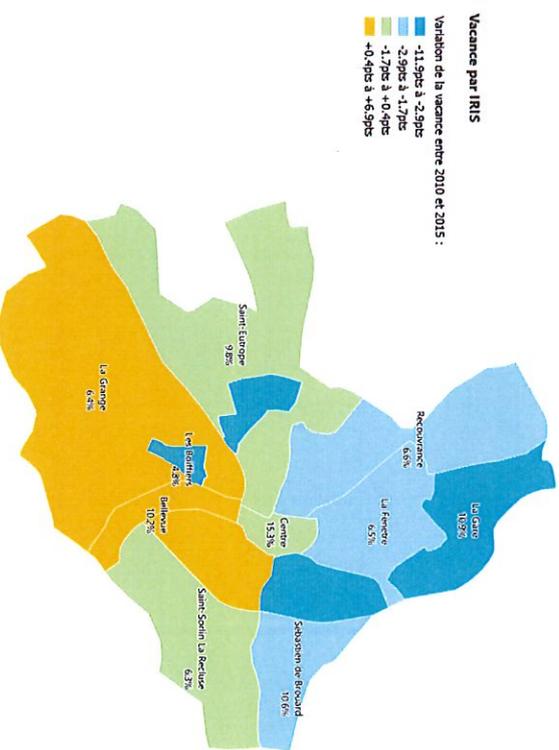
En 2015, le centre-ville concentrait 24% des logements vacants du territoire communal. La centralité concentre ainsi près d'un logement vacant sur quatre. Néanmoins, le nombre de logements vacants est en baisse sur l'Iris Centre (-1,3pts) depuis 2010 équivalent à -26 logements vacants sur le secteur.

24%

En 2015, le taux de vacance observé sur l'Iris Geoffroy Martel est le plus élevé du territoire communal : 16,5% de logement vacants. Il se situe en périphérie immédiate de l'Iris centre. De plus son évolution est positive depuis 2010 : +6,9 pts équivalent à l'apparition de 102 logements vacants sur la période 2010-2015.

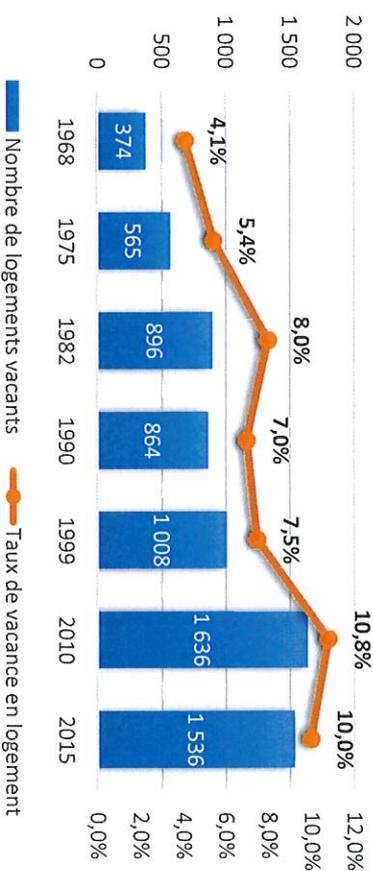
16,5%

LA VACANCE EN LOGEMENTS PAR IRIS SUR LA VILLE DE SAINTES Source : INSEE 2015



Variation de la vacance entre 2010 et 2015 :
 -11,5pts à -2,5pts
 -2,3pts à -1,7pts
 -1,7pts à +0,4pts
 +0,4pts à +6,9pts

EVOLUTION DE LA VACANCE EN LOGEMENTS A L'ECHELLE DE LA VILLE Source : INSEE 2015



LAI

La qualité du parc de logements

1 383

A l'échelle de l'agglomération de Saintes, **1 383 logements** sont considérés comme **potentiellement indignes soit 5,5% du parc**. Parmi eux, 759 sont recensés sur la ville de Saintes en 2013, soit près de 55% du parc potentiellement indigne repéré sur l'agglomération.

Saintes

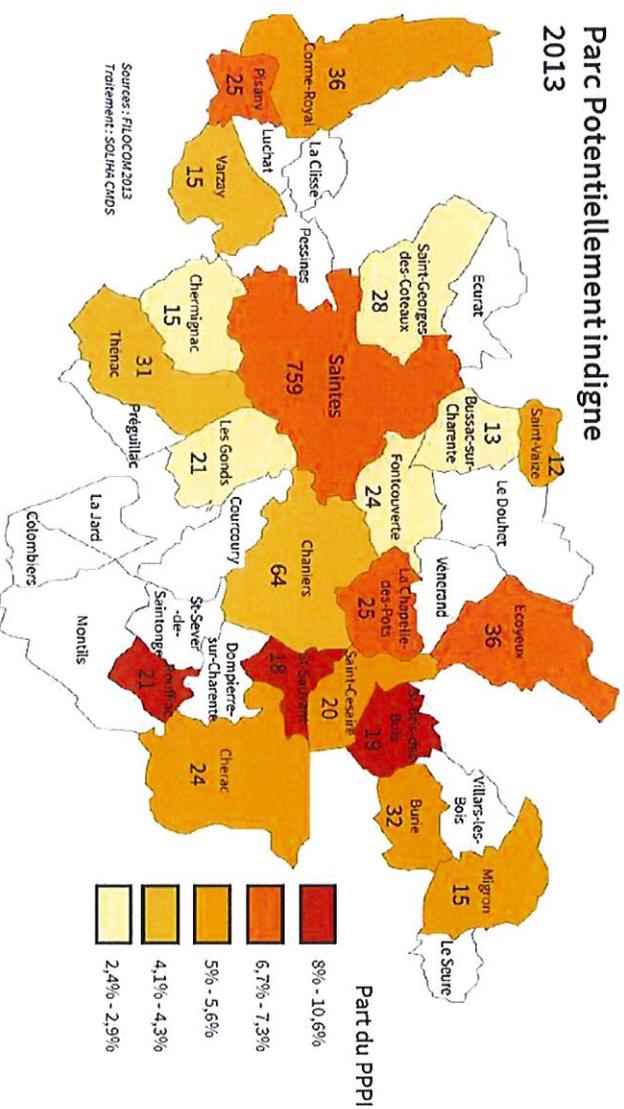
A Saintes, **le PPI touche principalement les locataires**, mais dans l'ensemble de la communauté d'agglomération ce sont les propriétaires occupants les plus touchés. Notons que les signalements ne font pas apparaître de poche d'habitat indigne ou dégradé, mais sont plutôt diffus sur le territoire.

3

Le diagnostic sur l'habitat réalisé en 2017 à l'échelle de l'agglomération a mis en évidence des **problématiques spécifiques au centre-ville de Saintes** :

- / Une **problématique patrimoniale forte** : des coûts de travaux trop élevés, une fiscalité dissuasive, le manque d'extérieurs, des successions compliquées.
- / Un **parc locatif de mauvaise qualité** : le découpage excessif des immeubles, des logements obsolètes avec des coûts de réhabilitation trop élevés.
- / Une **problématique d'accès aux logements au dessus des commerces** avec l'absence d'entrée indépendante.

Parc Potentiellement indigne 2013



Source : Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif d'aides à l'amélioration du parc de logements anciens - Janvier 2017

LAI

Le niveau d'adaptation du parc de logements aux besoins

68,6%

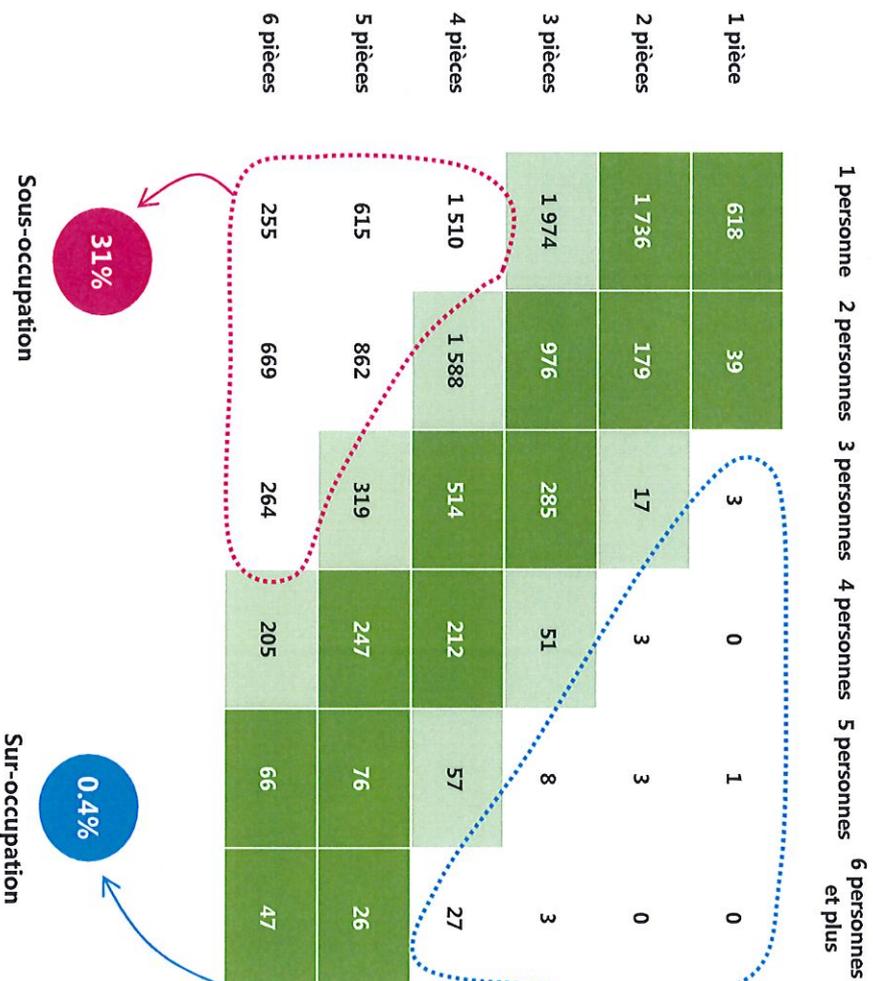
La part des logements jugés occupés convenablement au vu du nombre de personnes comptées dans le ménage soit un peu moins de 7 logements sur 10. Un taux correct qui traduit néanmoins une forme de sous-occupation potentielle de certains logements.

31%

La part des logements jugés sous occupés en nombre de personne. En effet, il s'agit de la part des logements de 4 pièces ou plus occupés par seulement 1 à 3 personnes. Ce taux traduit une forme d'inadaptation du parc aux besoins théoriques des ménages :

- 2 380 logements de 4 pièces et plus sont aujourd'hui occupés par des ménages d'une seule personne soit 17,7% du parc de logements.
- 1 531 logements de 5 pièces et plus sont aujourd'hui occupés par des ménages de 2 personnes soit 11,4% du parc de logements.

LA SOUS-OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS (INSEE 2015)



LA1

La réponse du parc de logements aux parcours résidentiels

18

6

La structuration des parcours résidentiels a connu de fortes évolutions ces dernières années.

Le processus se divise désormais en 6 étapes détaillées sur le schéma ci-contre (3 étapes auparavant). Cette complexification accentue la nécessité d'être en mesure d'adapter son parc de logements aux nouveaux besoins.

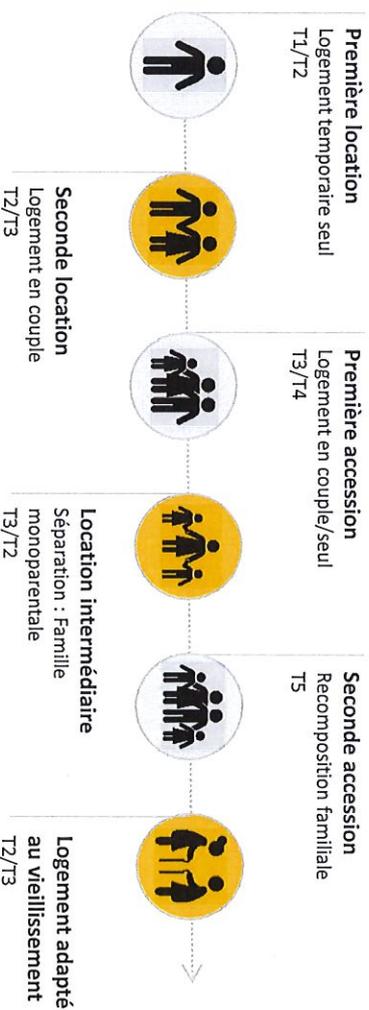
39 %

La part des logements de taille intermédiaire (2 et 3 pièces) évaluée sur la ville de Saintes. Un taux très inférieur aux besoins estimés à 62% si l'on tient compte de la structuration des ménages de l'agglomération. Pourtant, il s'agit de biens qui permettent de répondre aux nouvelles étapes du parcours résidentiel identifiés ci-contre : seconde location (En couple), location intermédiaire (famille monoparentale) puis logement adapté au vieillissement.

56%

Les logements de 4 pièces et plus représentent aujourd'hui 56% du parc des résidences principales sur la commune soit un taux élevé et témoignant de l'inadaptation de cette offre aux besoins réels estimés à 27% pour cette catégorie de logements.

STRUCTURATION DU PARCOURS RESIDENTIEL ORGANISE EN 6 ETAPES



BESOINS THEORIQUES EN LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE SAINTES (INSEE 2018)



Le marché de l'immobilier

Une accession à la propriété privilégiée sur les communes périphériques

Sur l'agglomération de Saintes, l'accession reste une demande prioritaire, **principalement dans l'individuel**. 25% des ventes entre 2013 et 2015 concernent des acheteurs de moins de 35 ans.

Les jeunes acheteurs s'installent en majorité dans les communes les plus périphériques de la communauté d'agglomération et en minorité dans le cœur d'agglomération, notamment en raison du caractère ségréatif des prix du marché.

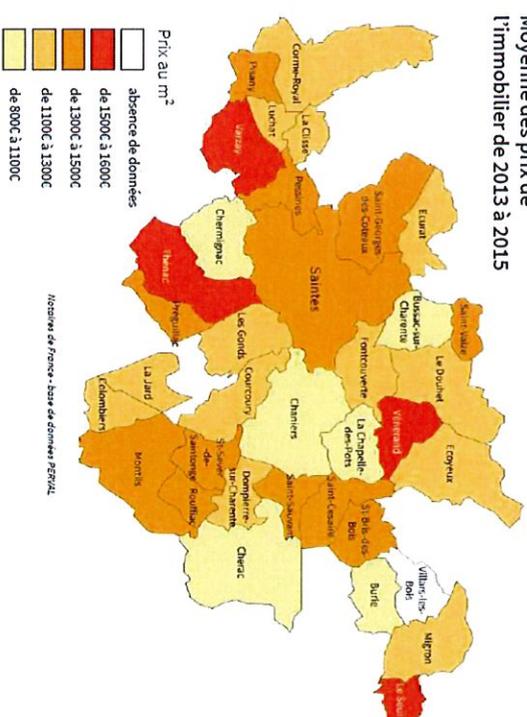
L'accession à la propriété est ainsi **freinée sur le centre-ville de Saintes par un état de vétusté du parc ancien** qui nécessite des coûts de travaux parfois trop élevés. De plus, la ville de Saintes présente les taux d'imposition les plus élevés de la CDA : une fiscalité élevée qui vient freiner les accédants à la propriété et les investisseurs.

Cependant, après analyse du coût lié au logement, en y ajoutant le coût des déplacements et le coût du crédit, on s'aperçoit que le taux d'imposition n'est pas le seul critère à prendre en compte dans l'évaluation du coût du logement. Ainsi, les communes les plus éloignées sont celles où il revient plus cher de se loger lorsque l'on travaille à Saintes. Une meilleure communication auprès des professionnels de l'habitat sur l'impact réel des taxes locales et une amélioration du cadre de vie en centre-ville permettrait d'inverser cette tendance.

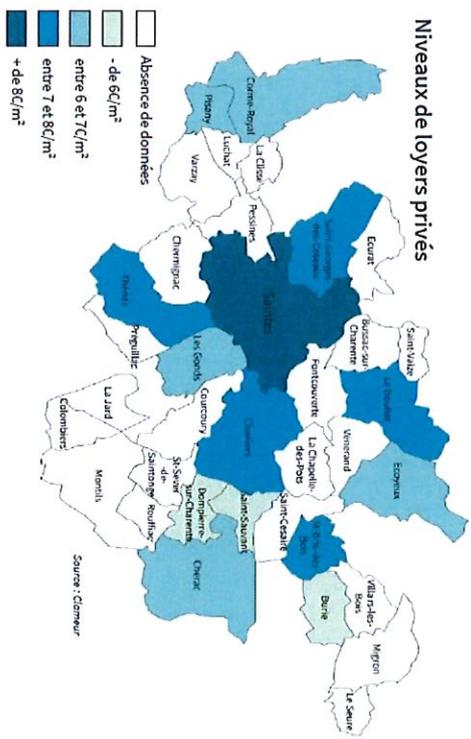
Un enjeu de répondre à la demande locative et aux différentes étapes du parcours résidentiel

Sur la ville de Saintes, la demande locative se porte globalement sur des maisons et appartements de 2/3 chambres à proximité des commerces et des services, dans un budget qui tourne autour de 450€-550€ de loyer. **Cependant, on note une faible dynamique de l'investissement locatif public et privé** puis une certaine hausse des loyers notamment sur le secteur sauvegardé.

Moyenne des prix de l'immobilier de 2013 à 2015



Niveaux de loyers privés





Axe 1. Bilan d'attractivité

Vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

20

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logement diversifié sur le secteur du centre-ville • Une légère baisse de la vacance en logements sur le cœur de ville • Un différentiel entre le coût de l'imposition et le coût de la mobilité favorable au centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements qui ne répond pas efficacement au besoin et à son évolution : peu de logements sociaux en cœur de ville, part de logements 2/3 pièces insuffisante... • Des logements anciens aux qualités énergétiques et structurelles médiocres • Une valeur patrimoniale contraignante impactant les coûts de rénovation • Une faible dynamique de l'investissement locatif • Une absence d'accès différenciés entre rez-de-chaussée commerciaux et logements
...	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Des opportunités foncières en cœur de ville qui permettent d'imaginer une nouvelle offre de logements (voir axe 4) • Une OPAH-RU en réponse au déficit de qualité et d'adaptation des logements comme levier de valorisation du patrimoine bâti ancien et de mixité sociale • Un PLH en faveur de l'accession à la propriété dans l'ancien en centre-ville • Une présence de petits logements répondant aux besoins de la senior economy ou aux jeunes couples • Des dispositifs de défiscalisation qui favorisent l'investissement. • Un projet de révision SPR en cours. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un paupérisation du centre-ville qui risque de se poursuivre sans intervention sur le parc de logements • Une dégradation du parc de logements qui pourrait s'accroître si l'intervention publique devenait insuffisante (le marché n'est pas en capacité de répondre seul au besoin). • Une accession à la propriété ou à la location difficile pour les jeunes ménages



Partie 1

Le diagnostic prospectif

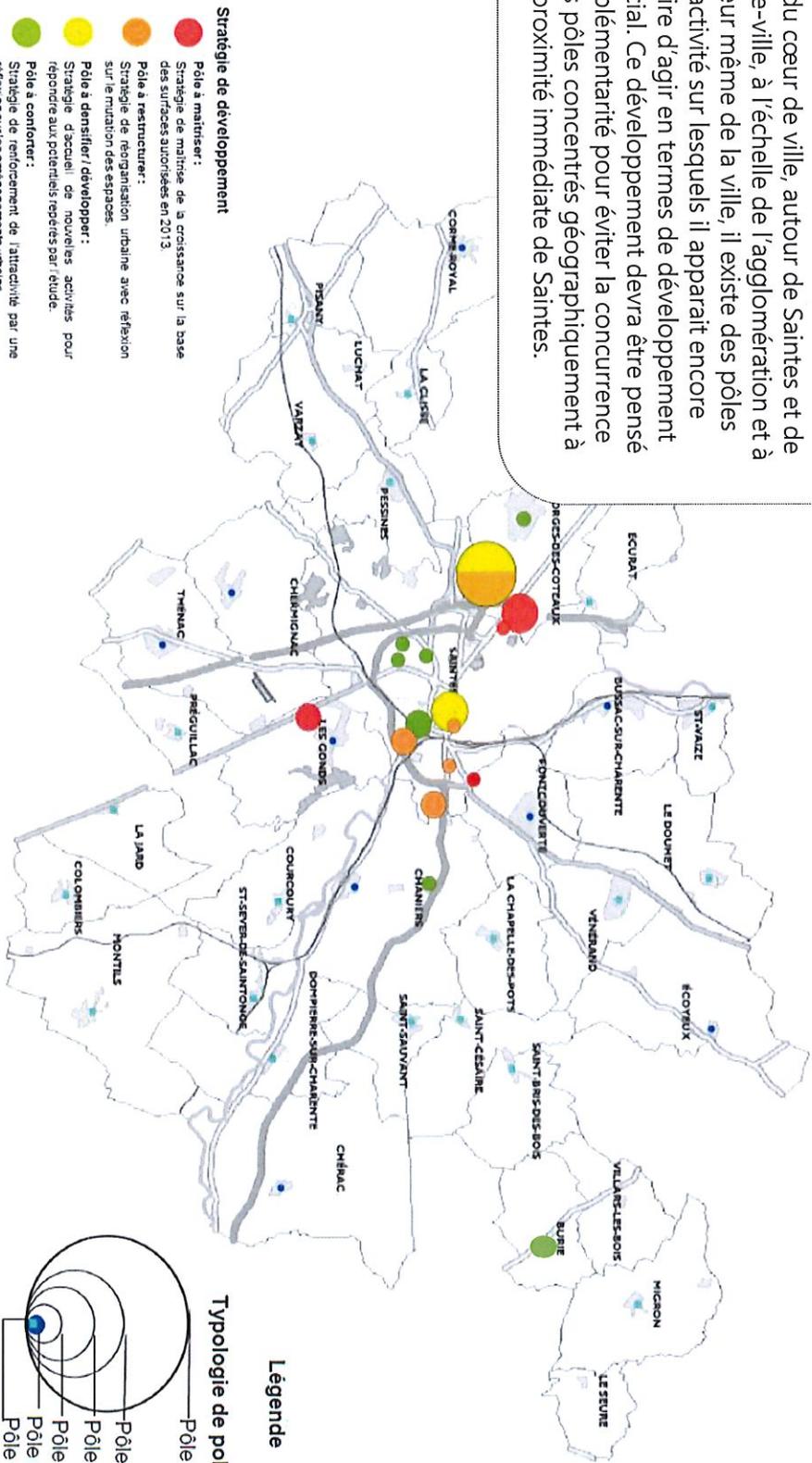
Axe 2. *L'offre commerciale &
économique du centre-ville*



La spatialisation de l'offre commerciale à l'échelle de l'agglomération

Analyse

Au-delà du cœur de ville, autour de Saintes et de son centre-ville, à l'échelle de l'agglomération et à l'intérieur même de la ville, il existe des pôles d'attractivité sur lesquels il apparait encore nécessaire d'agir en termes de développement commercial. Ce développement devra être pensé en complémentarité pour éviter la concurrence entre ces pôles concentrés géographiquement à proximité immédiate de Saintes.



Source : Carte issue de la stratégie d'aménagement commercial défini à l'échelle de l'agglomération en 2014



La spatialisation de l'offre commerciale de la ville de Saintes

Cours Maréchal Leclerc

Le cours Maréchal Leclerc présente de nombreux commerces tout au long de cet axe constituant une entrée de ville majeure. L'offre commerciale existante profite de la proximité avec le pôle de l'Hyper U.

Centre-ville

Le centre-ville Saintais s'organise autour de différents espaces commerciaux aux thématiques marchandes spécifiques : Avenue Gambetta, Cours National puis le cœur commerçant historique.

Avenue Saintonge

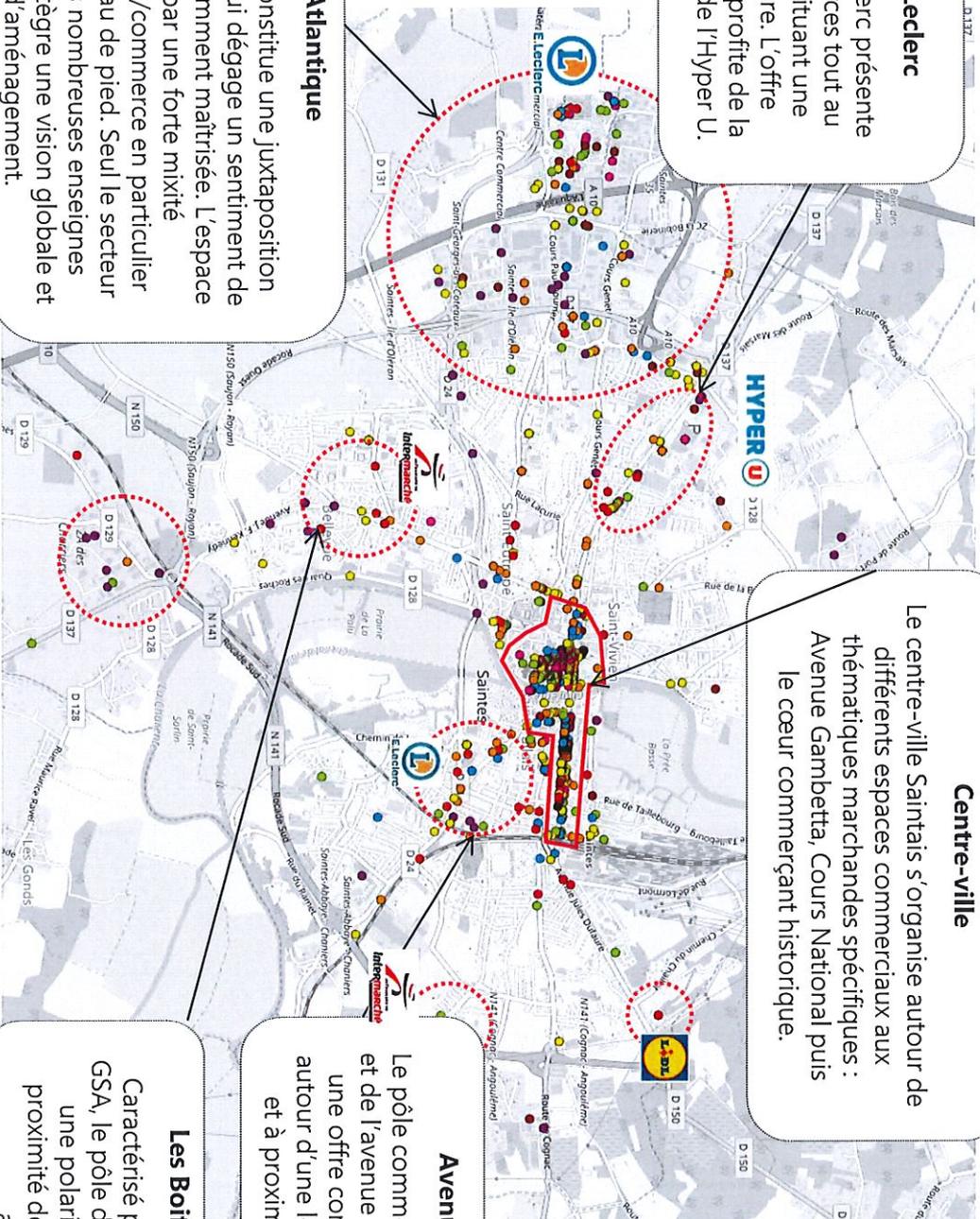
Le pôle commercial de la rue Gautier et de l'avenue de Saintonge propose une offre commerciale diversifiée autour d'une locomotive alimentaire et à proximité du centre-ville.

Les Boiffiers / Bellevue

Caractérisé par la présence d'une GSA, le pôle des Boiffiers représente une polarité commerciale de proximité destinée aux quartiers alentours.

Parc Atlantique

Le Parc Atlantique constitue une juxtaposition de zones d'activités qui dégage un sentiment de structuration insuffisamment maîtrisée. L'espace se caractérise par une forte mixité artisanat/production/commerce en particulier sur le secteur l'Ormeau de pied. Seul le secteur du CC Leclerc et les nombreuses enseignes situées à proximité intègre une vision globale et cohérente d'aménagement.



La structuration de l'offre commerciale

La part des commerces en équipement de la personne à l'échelle du centre-ville. Il s'agit du premier secteur présent en centre-ville qui regroupe 74% de l'offre en équipement de la personne. Il profite ainsi d'un effet polarisant à l'échelle de l'agglomération grâce à son offre développée sur ce secteur.

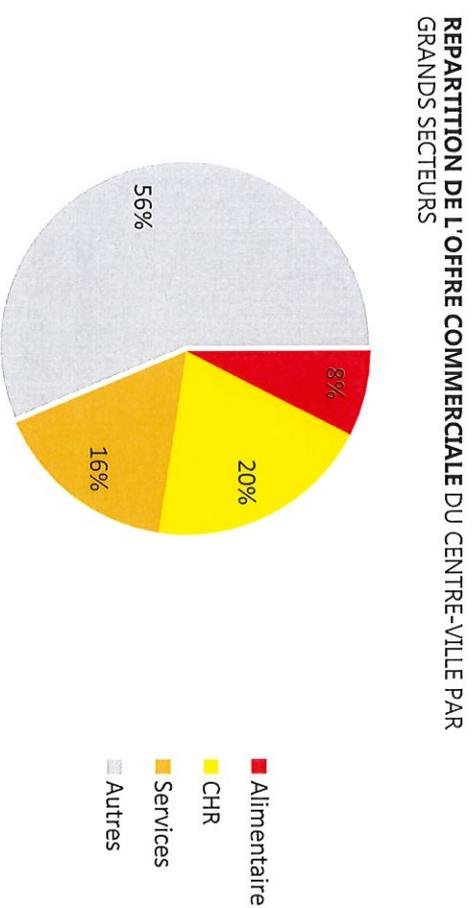
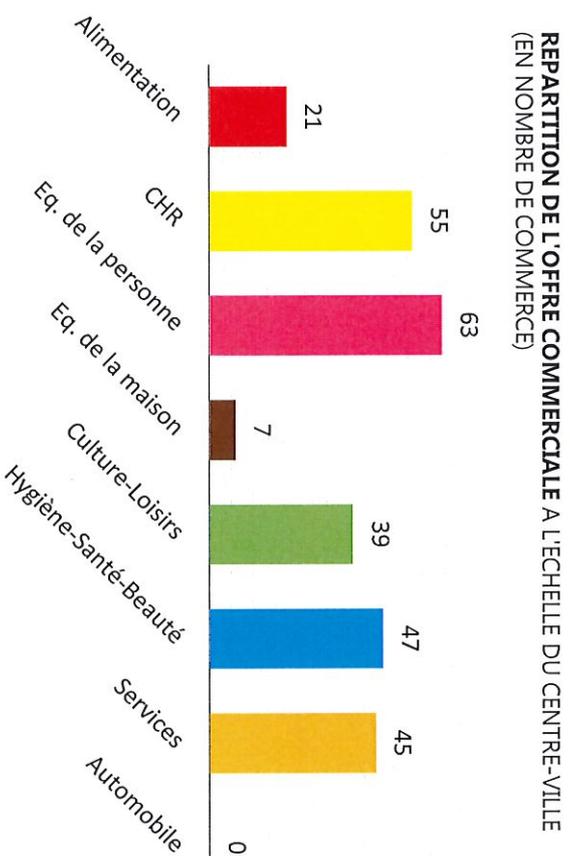
La part des commerces dit de convivialité, soit les cafés, hôtels, restaurants sur le centre-ville de Saintes. Il s'agit du second secteur le plus présent en centre-ville. Il profite ainsi d'un esprit de convivialité satisfaisant. Par ailleurs ce dernier ne regroupe que 41% de l'offre en CHR communale.

La part des commerces anormaux (équipement de la personne et équipement de la maison) **qui symbolise le taux de diversité commerciale en centre-ville.** Un taux particulièrement élevé traduisant un niveau d'attractivité en bonne forme du cœur de ville au sein de la zone de chalandise.

La part des services aux particuliers représente un peu plus de 15% de l'offre commerciale du centre-ville soit un niveau de tertiarisation du linéaire convenable dans l'ensemble.

Néanmoins, l'offre de service est majoritairement concentrée sur l'Avenue Gambetta (49%) puis le Cours National (25%) soit à proximité directe des flux de circulation.

Le nombre de commerces alimentaires pour 1000 habitants. Saintes présente ainsi un niveau de polarité correcte en ce qui concerne les achats alimentaires. Cependant, le centre-ville regroupe seulement 28% de l'offre existante à l'échelle du territoire communal avec quelques enseignes attractives (Petit Casino, Carrefour City, Coop).





La spatialisation de l'offre commerciale du centre-ville

Galerie Bois d'Amour

La Galerie Bois d'Amour constitue un espace à revaloriser et traiter différemment. Elle concentre 8 locaux vacants à ce jour.

Cours National

Le Cours National présente une offre commerciale plutôt dense et diversifiée sur sa partie Est. Il profite de la présence des Galeries Lafayette. Mais la partie Ouest semble beaucoup fragile.

Avenue Gambetta

L'Avenue Gambetta constitue un pôle commercial fonctionnant indépendamment du cœur de ville du fait de la rupture formée par la Charente. Elle présente différentes sections :
A l'ouest, une offre commerciale de proximité (alimentaire, hygiène-santé-beauté...), au centre une offre davantage tournée vers les services puis à l'Est une offre de proximité moins dense. La continuité commerciale est peu élevée sur la majorité de l'avenue.

Rue Alsace Lorraine / Rue Victor Hugo

Les rues Alsace Lorraine et Victor Hugo constituent les principales rues commerçantes du cœur de ville importante. Elle présente la majorité des enseignes nationales recensées sur le centre-ville



LA1

La dynamique de l'offre commerciale du centre-ville

26

41.3%

La part des commerces en centralité. Largement inférieure au ratio moyen évalué autour de 60%, la centralité de Saintes tend à se fragiliser et à réduire son impact à l'échelle de la commune malgré une offre commerciale diversifiée. On dénombre environ 277 commerces en centre-ville sur les 670 recensés à l'échelle de la ville.

7.0%

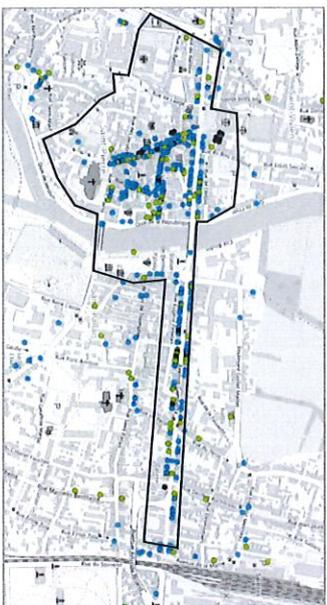
Le taux de vacance commerciale observé au sein des principaux linéaires commerciaux denses et continus. Un taux légèrement inférieur à la moyenne habituellement observée (8-10%). (Repérage terrain – Mars 2017).

22.7%

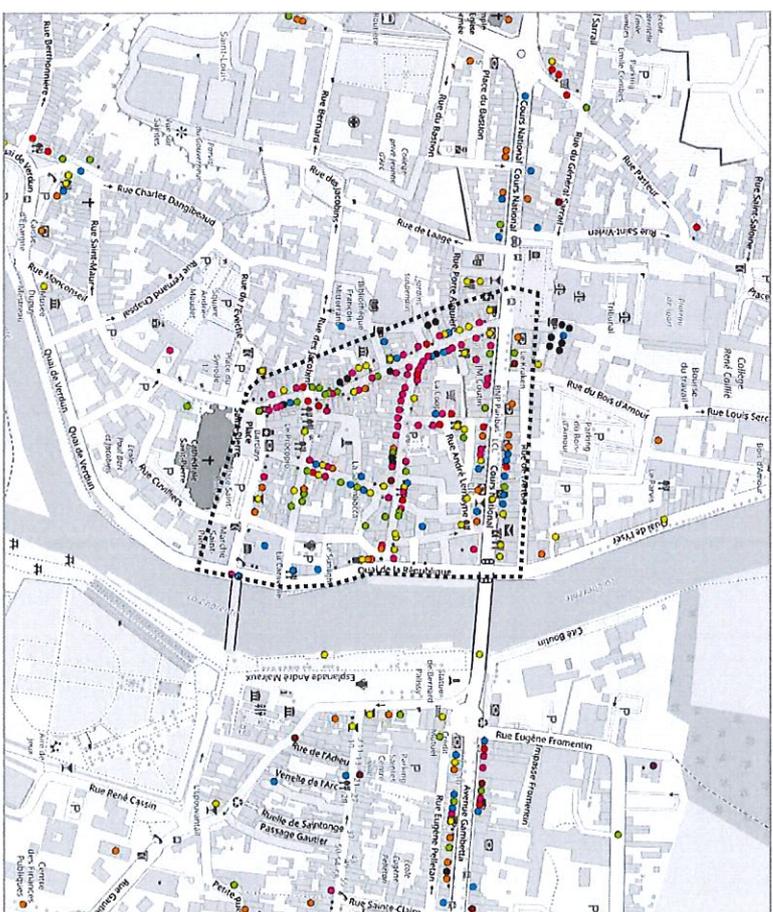
Le pourcentage des commerces ouverts depuis 2012 implantés en centre-ville soit un peu moins d'un commerce sur 4. Un taux de renouvellement témoignant d'une certaine stabilité commerciale du centre-ville.

62.5%

Par ailleurs, la périphérisation des activités semble se développer puisque 62,5% des commerces ouverts depuis 2012 se sont implantés hors du centre-ville.



L'IMPLANTATION DES COMMERCES SUR LE CENTRE-VILLE DE SAINTES



LOCALISATION DES COMMERCES OUVERTS DEPUIS 2012

- Ouvert avant 2012
- Ouvert depuis 2012
- Local vacant

Taux de vacance commerciale : Nombre de cellules commerciales vides recensées à un instant T sur le nombre de cellules commerciales totales du périmètre étudié.

LA

L'équipement en enseignes du centre-ville

23 %

On compte 45,2% des enseignes préférées des français implantées sur la ville de Saintes. **Si l'on réduit le périmètre à celui du centre-ville, seulement 23% des enseignes préférées y sont présentes.**

15

Le centre-ville de Saintes bénéficie de la présence de nombreuses enseignes leaders en équipement de la personne. En effet, 15 enseignes constituent des enseignes leaders sur les 19 recensées. Egalement, il profite de l'implantation de 2 enseignes attractives en beauté : Marionnaud Paris et Nocibé.

Concernant la périphérie, elle se caractérise par la présence 5 enseignes leaders en équipement de la personne sur les 10 recensées.

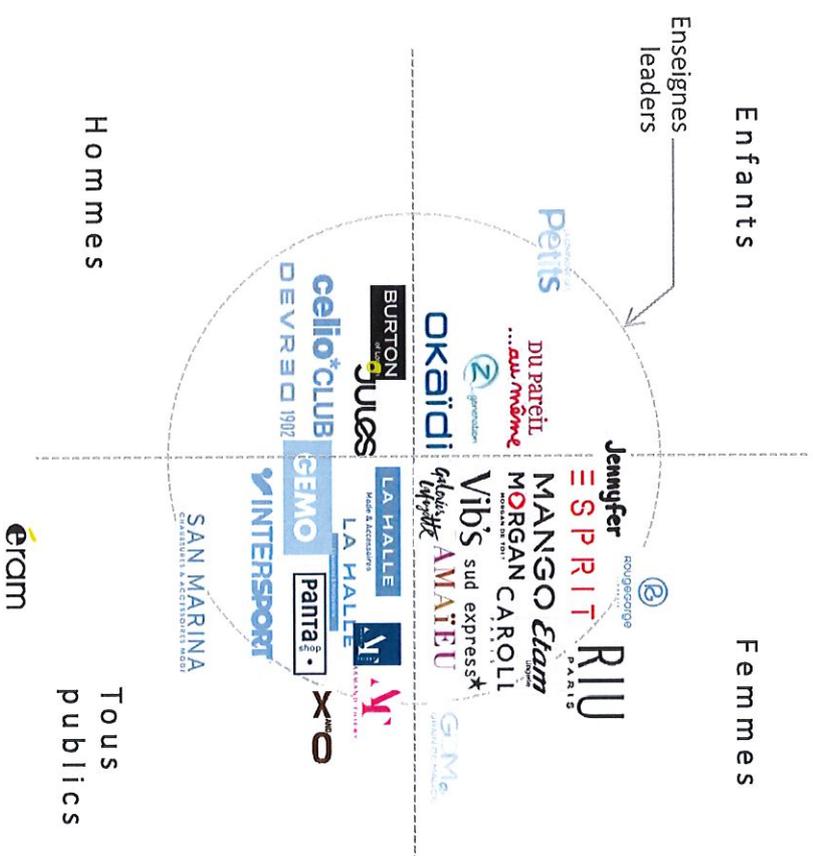
30/24

Le nombre d'enseignes nationales en équipement de la personne sur le territoire de Saintes par rapport au potentiel total au regard de la zone de chalandise. Un ratio largement supérieur à la tendance habituellement observée témoignant d'une attractivité correcte du pôle. Sur les 30 enseignes recensées, 20 sont situées en centre-ville.

12/24

Saintes comptabilise 12 enseignes en équipement de la maison sur les 24 qu'une ville recense habituellement à zone de chalandise similaire. **Un taux plutôt faible d'autant plus qu'on ne recense que 2 enseignes en centre-ville.**

LES ENSEIGNES EN EQUIPEMENT DE LA PERSONNE PRESENTES A SAINTES



*Les enseignes colorées sont implantées en centre-ville



L'équipement en enseignes du centre-ville

Secteurs d'activités	Centre-ville	Hors centre-ville	Nombre d'enseignes présentes sur potentiel*	Part des enseignes situées en centre-ville	
 Equipement de la personne	ETAM LINGERIE MORGAN Z GENERATION CAMATEU ERAM JENNYFER JULES OKAIDI BURTON OF LONDON PANTASHOP GALERIE LAFAYETTE	ESPRIT CAROLL RIU PARIS DU PAREIL AU MIEVE ARMAND THIERY MANGO SUD EXPRESS MOA X AND O	LA HALLE GEMO DEVRED 1902 VIB'S CELIO	GRAIN DE MALICE ROUGEGERGE LINGERIE SAN MARINA INTERSPORT LA COMPAGNIE DES PETITS	30/24 68 %
	 Equipement de la maison	MAISON DU MONDE MAXIAM	CASA MOBALPA PRO & CIE BUT SOCCOO'S	LAURIE LUMIERE POINT P OGIAL VM MATERIAUX E LECLERC ELECTROME.	12/24 17 %
 Culture/Loisirs	FRANCE LOISIRS CASH CONVERTERS	JOUECLUB ESPACE CULTUREL LECLERC LA FOIR FOUILLE TROC.COM MICROMANIA TARRANIMO	HAPPY CASH GIF EASY CASH POINT VERT NOZ ALCEDO	Non- renseigné 14 %	
	 Beauté	MARIONNAUD PARIS NOCIBE YVES ROCHER	BEAUTY SUCCESS PASSION BEAUTE	Non- renseigné 60 %	

*Nombre d'enseignes potentiels pour une zone de chalandise de 60 000 à 80 000 habitants.



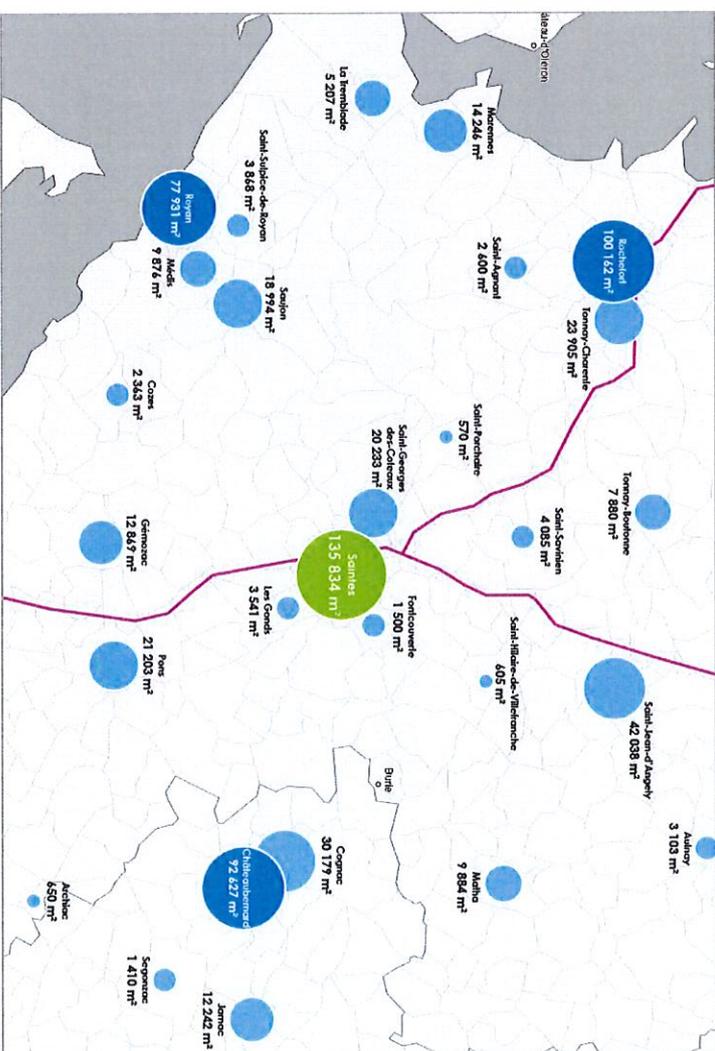
L'offre en Grandes et Moyennes Surfaces

31.05%

L'évolution des mètres carrés commerciaux des grandes et moyennes surfaces sur la ville de Saintes depuis 2008. En parallèle, la commune voisine de Saint-Georges-des-Coteaux enregistre une forte croissance en GMS (+77%) sur la même période dû au développement du Parc commercial de l'Atlantique.

Ville	Plancher GMS 2017	Evolution plancher GMS 2008-2017	Evolution population 2008-2014
SAINTES	135 834 m²	31,05 %	- 4,99 %
SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	20 233 m ²	77,42 %	5,96 %
ROCHEFORT	100 162 m ²	25,19 %	-5,36 %
ROYAN	77 931 m ²	14,71 %	-0,83 %
SAUJON	18 994 m ²	26,56 %	10,62 %
COGNAC	30 178 m ²	13,87 %	-1,83 %
CHATEAUBERNARD	92 627 m ²	65,21 %	-7,36 %
SAINT-JEAN-D'ANGELY	42 038 m ²	34,08 %	-5,30 %
PONS	21 203 m ²	15,55 %	-7,43 %
ZONE DE CHALANDISE	161 108 m²	34,14 %	2,13 %

SURFACE DES PLANCHERS DES GMS DE SAINTES ET DES POLES ALENTOURS

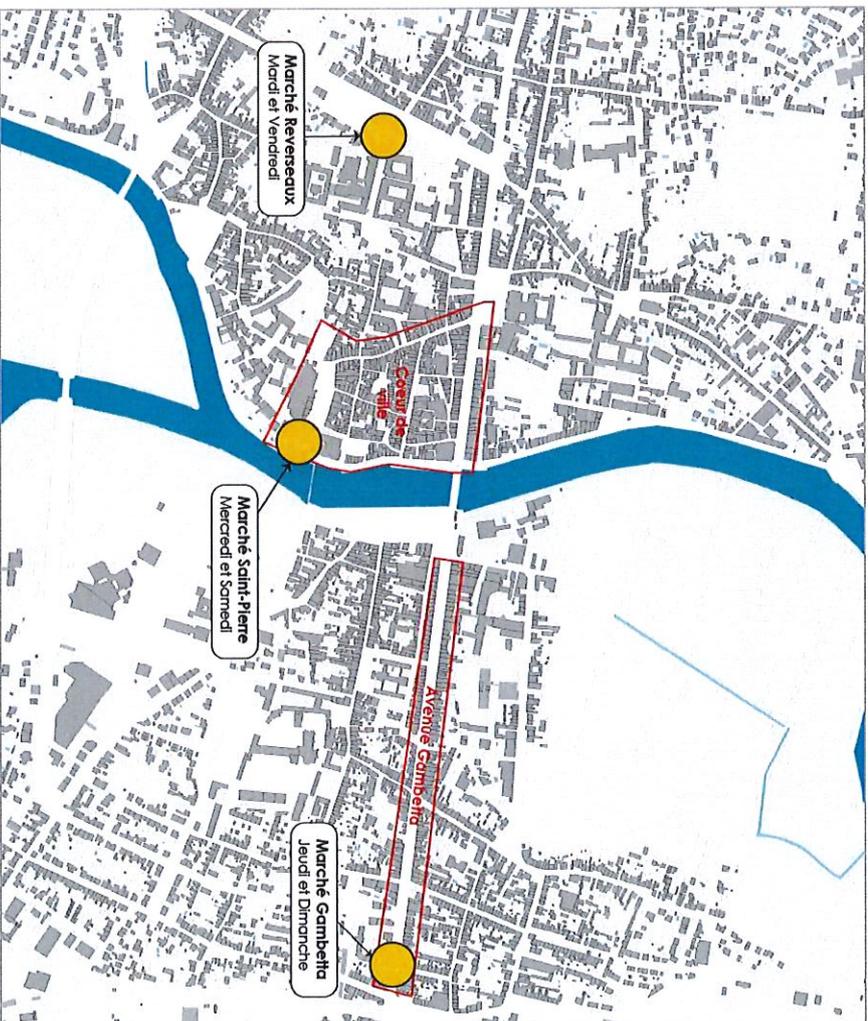


L'offre de marchés sur le centre-ville

Saintes joue son rôle de leader commercial aussi sur l'offre de marchés, puisqu'en dehors de la foire mensuelle qui regroupe 300 à 350 commerçants surtout non alimentaires les premiers lundis de chaque mois en plein centre-ville, pas moins de 7 marchés sont proposés à Saintes, un par jour hormis le lundi :

- / **Saint-Pierre**, les mercredis et samedis, organisé dans le marché couvert et sur le parvis de la cathédrale Saint-Pierre (60 à 100 commerçants au total dont 85% à 95% d'alimentaires). Sa situation à proximité du cœur de ville profite aux commerces sédentaires.
- / **Gambetta (ou Saint-Pallais)**, les jeudis et dimanches, organisé dans des petites rues du centre-ville rive droite (40 à 45 commerçants au total le jeudi et jusqu'à 100 commerçants le dimanche, dont 70% d'alimentaires).
- / **Cours Reverseaux**, les mardis et vendredis, organisé sur la Place du 11 Novembre (20 à 35 commerçants au total dont 80% à 95% d'alimentaires).
- / **Bellevue** (marché hors du centre-ville) est hebdomadaire (le jeudi matin) et regroupe 10 à 15 commerçants dont 75% à 90% d'alimentaires. Il est organisé sur une place en face du centre commercial de commerces de proximité de Bellevue, en cœur de quartier.

LES MARCHES HEBDOMADAIRES A SAINTES



La dynamique économique sur la ville de Saintes



69%

Le secteur d'activité le plus représenté à l'échelle communale est celui du "Commerces, transports et services divers" en nombre d'établissements actifs et en masse salariale. Dans cet ensemble, les commerces représentent 642 établissements soit 20,1% des entreprises recensées à l'échelle de la ville. Par ailleurs, le secteur du service aux particuliers et aux entreprises regroupe un ensemble de 1 360 établissements environ (43% des établissements actifs de la ville).

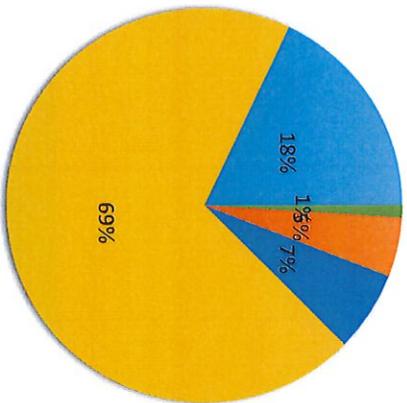
18%

Le second secteur d'activité le plus représenté sur la ville de Saintes est celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale. Même s'il représente que 18% des établissements recensés à l'échelle de la ville, ce secteur regroupe près de 7 000 emplois soit un nombre presque équivalent aux postes salariés recensés dans le secteur du commerce, transports et services divers.

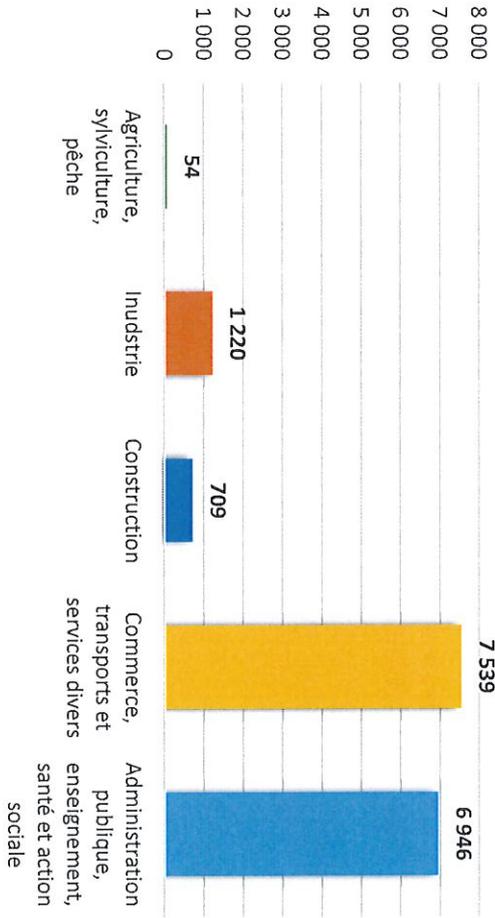
Centre-ville

A noter que le centre-ville profite de l'implantation de plusieurs administrations publiques et équipements scolaires structurants (Tribunal, hôtel de ville, commissariat, établissements scolaires,...) sur son périmètre traduisant la présence de nombreux actifs, potentiellement consommateurs des commerces du centre-ville.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITE (INSEE 2015)



REPARTITION DES POSTES SALARIES PAR SECTEUR D'ACTIVITE (INSEE 2015)



141

La dynamique économique sur la ville de Saintes

218 ha

Il s'agit du nombre d'hectares de locaux d'activités construits de 2007 à 2016 à l'échelle de l'agglomération de Saintes, dont 12 ha sur la ville pôle. En moyenne, on note la construction de 20 à 22 hectares de locaux d'activités par an (tous secteurs confondus) à l'échelle de l'agglomération. La ville de Saintes se caractérise par une dynamique de construction annuelle de l'ordre de 1,2 hectares (soit environ 12 000 m²).

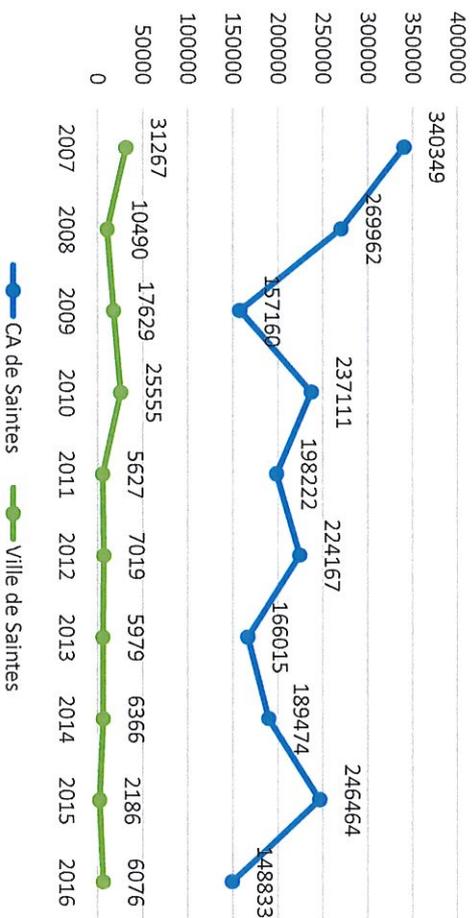
33 %

La construction de locaux de commerces est la plus importante à l'échelle de la ville de Saintes depuis 2007. Elle représente environ 44 000 m² essentiellement effectué en périphérie dans le cadre de projet de Grande et Moyenne Surface.

12 %

La construction de locaux de bureaux, à destination d'activités tertiaires, représente près de 17 000 m² depuis 2007 sur la ville de Saintes. Il s'agit de bureaux qui peuvent potentiellement se retrouver sur le périmètre du centre-ville. Or les constructions de ces dernières années ont principalement concerné les espaces de périphérie, ne bénéficiant ainsi pas à la dynamique du centre-ville.

SURFACE DE LOCAUX D'ACTIVITES COMMENCEES (en m²) A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION DEPUIS 2007 (DONNEES SITADEL 2019)



REPARTITION DES SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITES COMMENCEES DEPUIS 2007 SELON LA TYPOLOGIE D'ACTIVITE (DONNEES SITADEL 2019)





Axe 2. Bilan d'attractivité

Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une diversité commerciale élevée à l'échelle de l'agglomération et un centre-ville dynamique avec la présence d'enseignes leaders • Une offre en cafés-restaurants satisfaisante • Une offre de marchés hebdomadaires attractive • Un taux de vacance commerciale correct sur les principaux linéaires commerçants 	<ul style="list-style-type: none"> • Un cœur commerçant fragilisé par le développement de la périphérie et l'émergence forte de commerces de flux (secteur Général Leclerc). • Une dynamique d'implantation de nouveaux commerces qui ne profite pas au centre-ville selon le bilan des surfaces • Des surfaces commerciales insuffisantes pour accueillir de nouvelles enseignes « locomotives » en centre-ville
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Un projet innovant de coopérative de développement économique favorable au développement de nouveaux services connectés et de nouveaux concepts commerciaux • Des outils réglementaires communs à renforcer pour traduire la volonté de complémentarité entre le développement commerciale du cœur de ville et de la périphérie. • Le développement des opportunités foncières qui permettront d'imaginer de nouvelles formes de commerces (voir axe 4) • Réglementer le développement commercial sur les linéaires de flux, les zones à vocation productive ainsi qu'en périphérie 	<ul style="list-style-type: none"> • La poursuite du phénomène de périphérisation de l'offre commerciale sans veiller à la complémentarité avec le centre-ville • Une gouvernance des implantations commerciales à l'échelle de l'agglomération à améliorer pour coordonner les choix d'implantation des activités entre périphérie et centre-ville



Partie 1

**Le diagnostic
prospectif**

**Axe 3. L'accessibilité et
les mobilités en centre-ville**



LAI

L'accessibilité et les portes d'entrées du centre-ville

Entrées

On distingue 3 (ou 4) principales entrées en centre-ville par le Cours National à l'Ouest, par le Cours Reverseaux au Sud puis par l'Avenue Gambetta à l'Est. Par ailleurs, l'Avenue de Saintonge constitue un circuit de contournement du centre-ville par le Sud permettant de passer de rive droite à rive gauche (et inversement) sans traverser le cœur de ville.

Artères

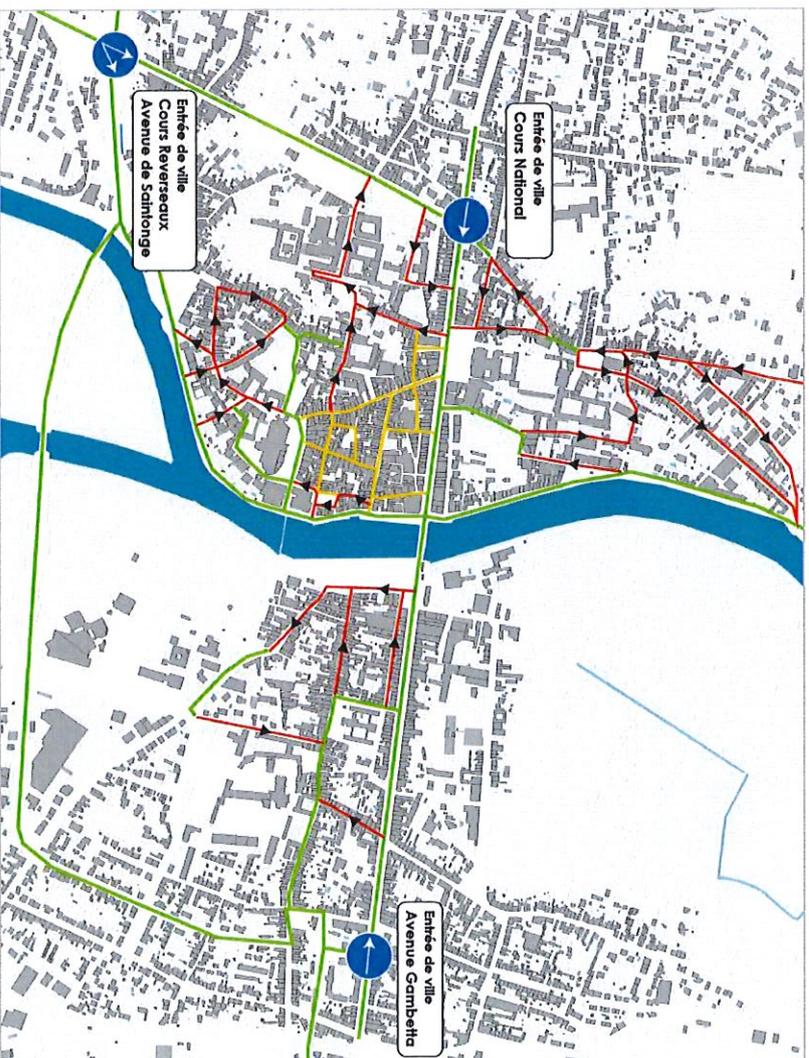
Le Cours National puis l'Avenue Gambetta constituent le deux artères principales du centre-ville, très empruntées par les automobilistes. De fait, malgré la présence d'alignement d'arbres et de larges trottoirs, l'ambiance urbaine y est très routière. De plus leur traversée n'offre pas un effet vitrine attractif du cœur commerçant piéton.

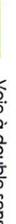
Cœur de ville

On note l'absence de visibilité du cœur de ville depuis le Cours National où l'effet vitrine est insuffisant. Par ailleurs, les principales rues commerçantes du cœur de ville (Rue Alsace Lorraine, Rue Victor Hugo) sont piétonnes, garantissant ainsi une ambiance urbaine agréable et attractive pour la clientèle.



LE PLAN DE CIRCULATION EN CENTRE-VILLE



-  Entrée de ville principale
-  Voie à sens unique
-  Voie à double sens
-  Voie piétonne ou semi-piétonne

LAI

Le trafic routier sur le centre-ville de Saintes

JOB

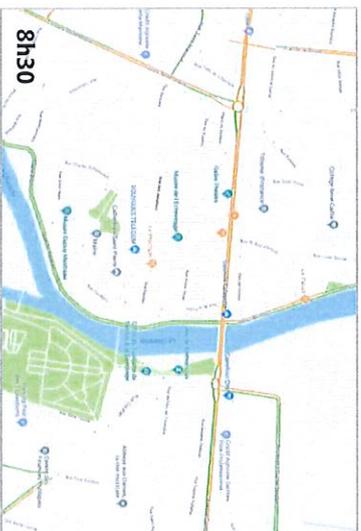
En jour ouvrable de base (JOB), on ne note pas de grosses tensions en heure de pointe du matin (8h30) sur le réseau. De la même façon, le réseau du centre-ville est sollicité correctement aux alentours de 11h30 en semaine. En revanche, une pointe sur le réseau principal est atteinte aux alentours de 17h30 et concerne l'ensemble du réseau de desserte de l'hypercentre.

Les voies de contournements du centre-ville telles que l'avenue Saintonge sont également saturées en fin d'après-midi.

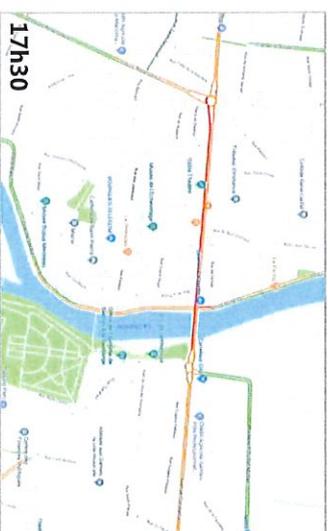
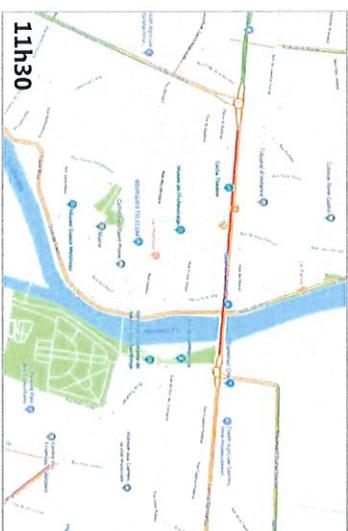
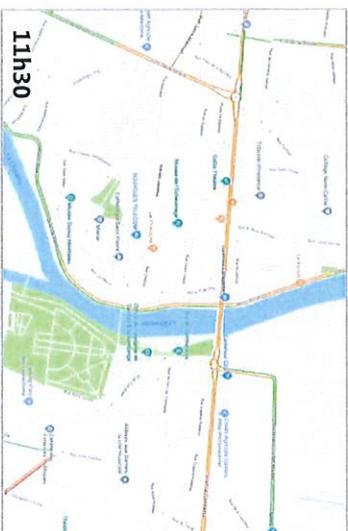
Week-end

Le week-end, on observe l'absence de pointe de circulation le matin sur le centre-ville. Par ailleurs, on note une pointe sur le réseau principal entre 11h30 et 12h00 puis en fin d'après-midi aux alentours de 17h30. Les voies de contournements ne sont toutefois pas saturées comme en semaine.

JOUR OUVRABLE DE BASE (JEUDI)



WEEK-END (SAMEDI)



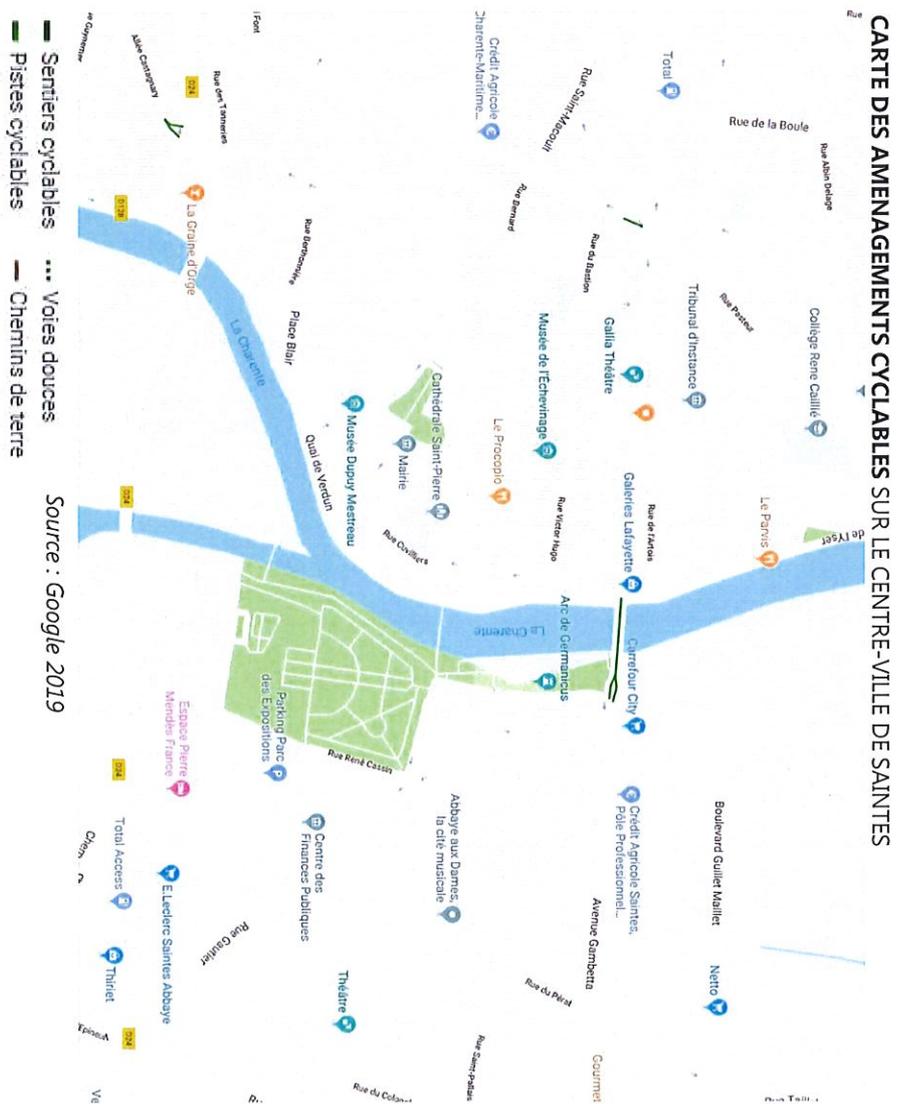
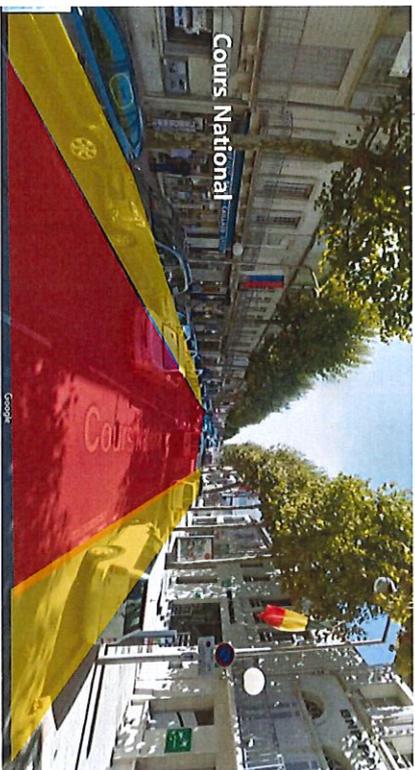
Fluide Saturé



Les déplacements vélos sur le centre-ville



Un réseau cyclable quasiment inexistant sur le centre-ville de Saintes ne permettant pas un accès facilité et sécurisé du cœur de ville depuis les quartiers périphériques et les voies de circulation majeures. De plus, on note la faible armature de stationnement existant sur le centre-ville ne facilitant pas la pratique.
La circulation des vélos est autorisée sur le cœur commerçant piéton.



LA1

L'offre en stationnement à l'échelle du centre-ville

6.1
Le nombre de places de stationnement par commerce situées au sein du périmètre du centre-ville. Supérieure au ratio d'objectif qui est de 5 places par commerce, l'offre existante en centre-ville de Saintes est satisfaisante au vu de l'offre commerciale.

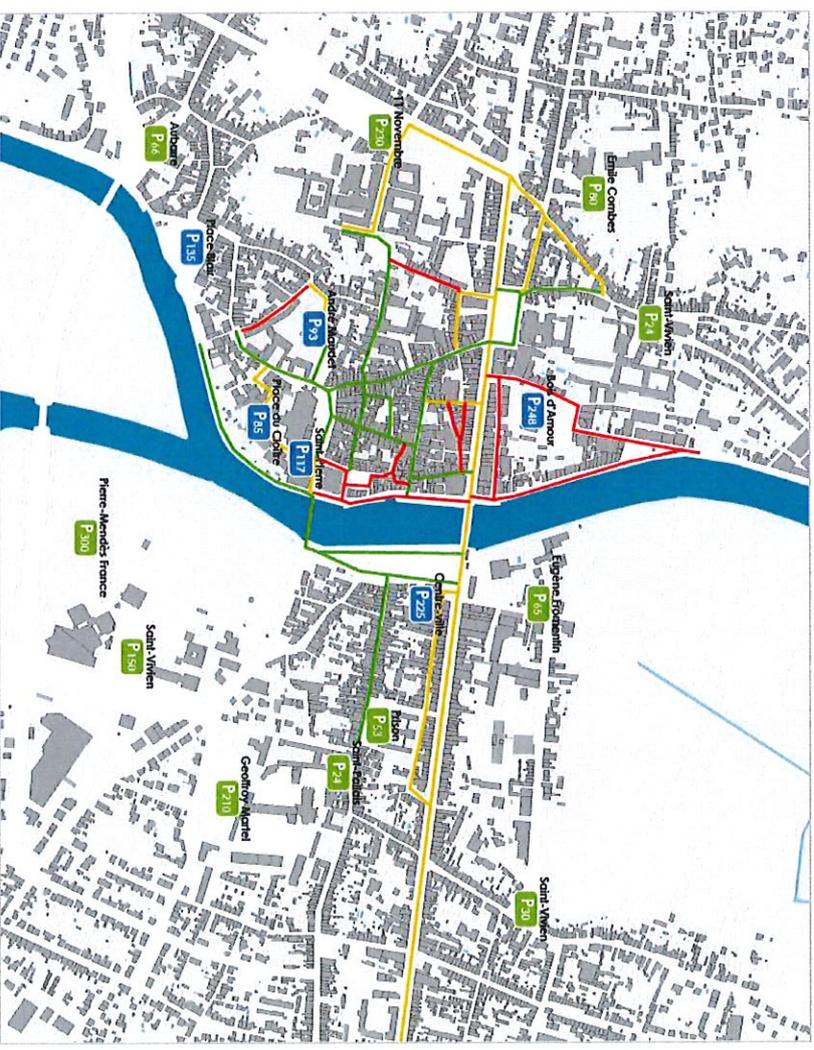
3.2
Le nombre de parkings situés en cœur de ville est plus réduit (Saint-Pierre, Bois d'Amour puis André Maudet). On compte seulement 3.2 places de stationnement par commerce sur ce périmètre restreint. De fait, les cheminements depuis les principaux espaces de stationnements doivent donc être de qualité afin de réduire certaines distances psychologiques.

100%
La part du stationnement payant sur le périmètre du centre-ville de Saintes. Si l'on élargit le périmètre aux parkings situés à proximité du centre-ville, la part de stationnement payant n'est plus que de 59,7%.

Attractivité
L'attractivité des espaces publics, notamment depuis les espaces de stationnement, est relativement correcte grâce à la qualité du bâti, aux aménagements urbains et à la végétalisation de l'espace. Néanmoins, certains aménagements piétons, en particulier pour les parkings gratuits les plus éloignés, doivent être améliorés afin de réduire les distances psychologiques. La prise en charge du client dans son parcours marchand depuis les parkings est primordiale.

Q. Park
Les parkings payants du Bois d'Amour, Saint-Pierre et Centre-ville sont gérés par une société privée Q.Park. Les 3 autres parkings payants sont eux gérés par la ville.

L'ATTRACTIVITE DES ESPACES PUBLICS DEPUIS LES ESPACES DE STATIONNEMENT



- P30** Parking gratuit
- P225** Parking payant
- Attractivité forte du linéaire
- Attractivité moyenne du linéaire
- Attractivité faible du linéaire



L'offre en stationnement en centre-ville

Des typologies d'achat qui impliquent des typologies de stationnement différentes

- **Les achats courts (moins de 10 minutes)** impliquent que les temps de stationnement et de cheminement piétonnier doivent être proportionnels à ce temps d'achat. 12% des commerces du centre-ville sont concernés. L'aménagement de stationnement-minute à proximité de ce type de commerces est un moyen d'assurer leur fréquentation et leur attractivité.
- **Les achats de 10 à 45 minutes** concernent davantage les secteurs de l'équipement, de culture-loisirs ou d'hygiène (68% dans le centre-ville de Fécamp). Le consommateur accepte un temps de cheminement piétonnier plus important et est donc prêt à stationner sur des espaces plus à l'écart du point de vente.
- **Les achats de plus de 45 minutes** concernent essentiellement les bars et les restaurants, 20 % dans le centre-ville, soit une offre relativement importante. Ils sont répartis sur l'ensemble du centre-ville (moins sur l'Avenue Gambetta).

REPARTITION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT SELON LA TYPOLOGIE DES ACHATS

Typologie des achats en fonction de leur durée	Activités concernées	Poids des magasins en centre-ville
Achat de moins de 10 minutes	Boucherie, boulangerie, pharmacie, tabac, presse, fleurs, banque	12 %
Achat de 10 à 45 minutes	Alimentation générale et spécialisée, librairie, coiffeurs, bijouterie, agence immobilière, assurance, décoration, optique, vêtements chaussures	68 %
Achat de plus de 45 minutes	Restaurants, bars	20 %



LAJ

La desserte en transports en commun

Buss

Le centre-ville saintais se caractérise par une desserte en transport collectif relativement dense avec une augmentation constante de la fréquentation du réseau urbain. On note l'existence de 3 lignes urbaines ayant une fréquence de passage de 30 minutes.

Néanmoins les temps de parcours en transports collectifs urbains sont plus élevés qu'en voiture entre les terminus et le centre-ville, du fait des aléas de circulation (pas de site propre) et des tracés indirects des lignes.

PEM

Par ailleurs, un projet de **pôle d'échanges multimodal** est en réflexion.

TAD

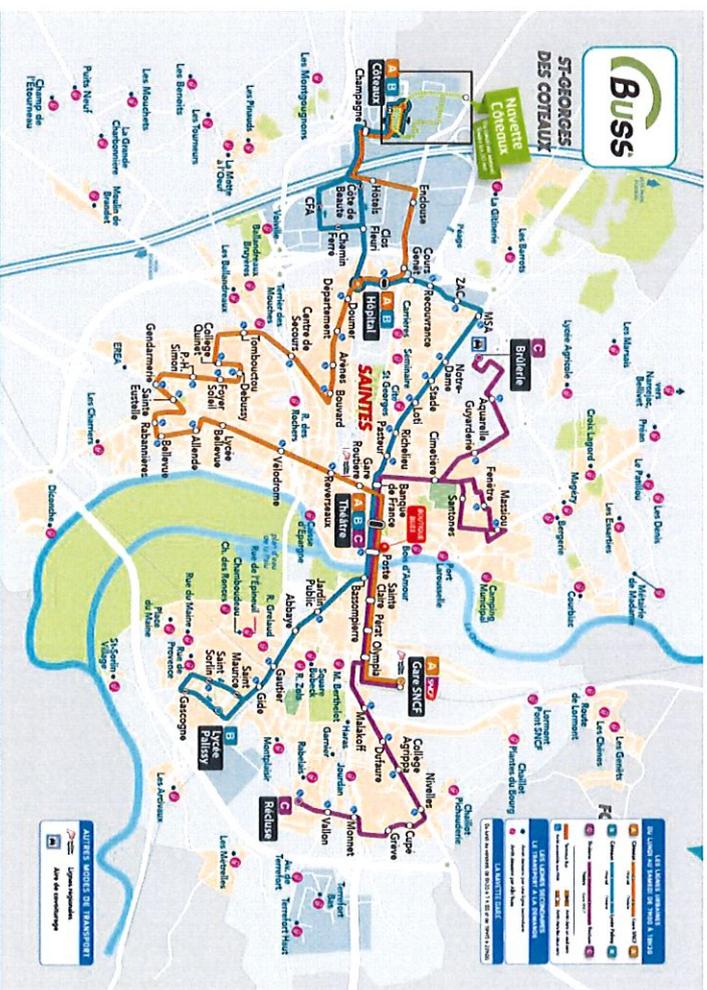
28 communes de l'agglomération sont desservies par un **système de transport à la demande** avec le système "Allo 'Buss". Le système propose 7 aller-retour par jour en semaine et 6 aller-retour par jour le samedi.

De la même façon, un service de transport à la demande existe sur le centre-ville pour les personnes à mobilité réduite puis une navette gare permet la prise en charge des voyageurs lorsque les lignes de transports en commun ne sont pas en service.

Vélo

Un service de prêt de vélos existe sur la ville de Saintes mais est sous-utilisé par les habitants. Une évolution du service pourrait être envisagée.

Par ailleurs, des systèmes de mobilités douces alternatives à la voiture individuelle sont impulsés par l'agglomération : Rezo pouce, dispositifs de covoiturage parents/enfants pour les déplacements scolaires et extra-scolaires, un service de location de VAE courte et longue durée.



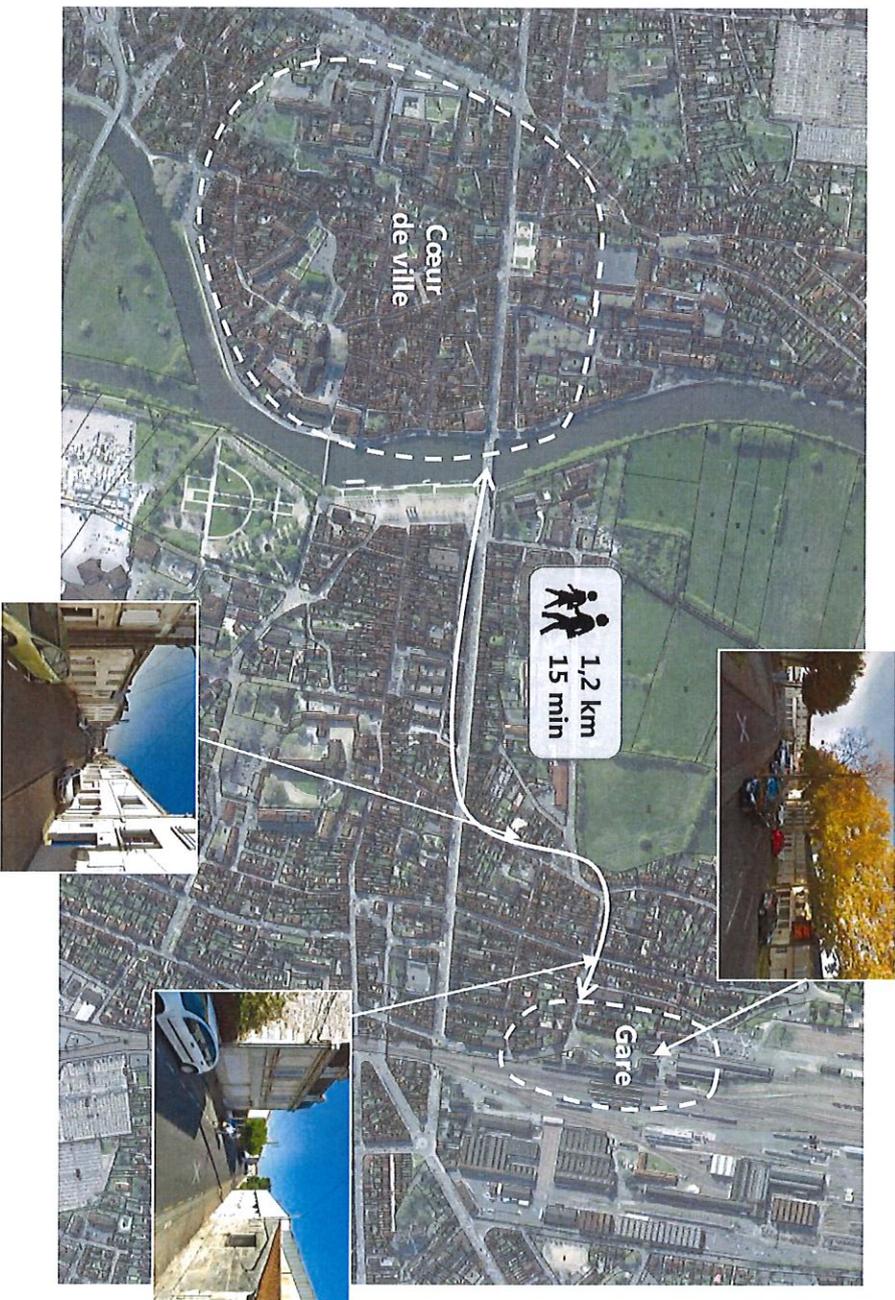
Le lien Cœur de ville - Gare

Gare

Le secteur Gare semble déconnecté de la dynamique du cœur de ville qui concentre une offre en commerces et équipements dense.

La distance entre les deux secteurs ne permet pas de créer des interactions évidentes, d'autant que les cheminements qui les séparent sont peu qualitatifs sur certaines rues : Rue Frédéric Mestreau, Rue du Pérat.

Enfin, le parvis de la gare ne reflète pas les qualités urbaines et patrimoniales que l'on retrouve sur le cœur de ville historique.





Axe 3. Bilan d'attractivité

Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

42

Atouts

- **Une offre en stationnement** satisfaisante en quantité
- **Une desserte en transports en commun** dense
- **Un service de transport à la demande** sur l'agglomération
- **Un manque de lisibilité de l'accessibilité routière** et des entrées de ville
- **Des liaisons piétonnes à améliorer** notamment depuis les espaces de stationnement gratuit
- **Des accès piétons et cyclables** peu valorisés et non sécurisés vers le cœur de ville
- **Un pôle gare déconnecté** du centre-ville
- **Un usage de la voiture facilité** qui ne favorise pas l'usage d'autres modes

Faiblesses

- **Un plan global de déplacement** en phase de déploiement des actions
- **Un projet de pôle d'échanges multimodal**
- **Des réserves de capacité sur les parkings** d'entrée de ville
- **Un projet de « Flow vélo » levier de développement** des bords de Charente
- **Des possibilités d'extension du secteur piéton**
- **Un appel à projet Vélo et Territoire** dont l'agglomération est lauréate pour la mise en œuvre d'un schéma directeur des pistes cyclables et de services de location de VAE
- **Une agglomération qui développe des solutions de mobilités alternatives** à la voiture individuelle dans le cadre de son label TEPOS
- **Une augmentation des flux automobiles** vers le centre-ville couplée à l'absence de solutions alternatives de mobilités efficaces pour l'accessibilité du centre-ville
- **Des problèmes de sécurité** liés aux déplacements doux

Opportunités

Menaces



Partie 1

**Le diagnostic
prospectif**

Axe 4. *Les qualités urbaines et
patrimoniales du centre-ville*

LAI

La qualité urbaine et patrimoniale du centre-ville

44

Patrimoine

Le centre-ville saintais bénéficie d'une importante richesse patrimoniale créant une ambiance urbaine de qualité et attractive sur l'ensemble du centre-ville. Ce dernier se caractérise par un réseau de ruelles piétonnières qui concentre un important bâti médiéval, renaissance et classique puis des monuments plus imposants : Arc de Germanicus, le Gallia Théâtre etc.

PATRIMOINE BÂTI



Tourisme

Ce patrimoine constitue **une opportunité remarquable pour la mise en tourisme de la ville, levier majeur de développement économique du territoire**

RUES COMMERCANTES EN CŒUR DE VILLE



ZPPAUP

Au vu de cette richesse patrimoniale, le centre historique de Saintes est classé en Secteur Sauvegardé. Saintes s'est également dotée d'une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** permettant de **préserver les caractéristiques des extensions urbaines du centre, notamment celles du XIX siècle.**

Espaces publics

Les principaux espaces publics du centre-ville, et plus particulièrement, **les rues commerçantes piétonnes bénéficient d'aménagement urbain de qualité créant une ambiance d'achat agréable.** Par ailleurs, certaines ruelles adjacentes en moins bon état forment une rupture au sein des cheminements piétons.

LA1

La qualité urbaine et patrimoniale du centre-ville

Charente

Le cœur de ville saintaise profite également du passage de la Charente à proximité. La rive droite bénéficie d'aménagements paysagers qualitatifs ponctués par l'implantation de mobilier urbain singulier favorisant la promenade. La rive gauche est marquée par des aménagements beaucoup plus routiers ne permettant pas l'ouverture du cœur commerçant vers la Charente et la rive droite.

BERGES DE LA CHARENTE



Effet vitrine

Le Cours National, l'Avenue Gambetta constituent les deux artères principales du centre-ville, très empruntées par les automobilistes. **Malgré l'existence d'un alignement d'arbres et de larges trottoirs, l'ambiance urbaine y est très routière.** Leur traversée n'offre pas un effet vitrine attractif du cœur.

ENTREES DE VILLE ET CONTOURNANTES DU CŒUR DE VILLE



Façades

Enfin la majorité du cœur de ville se caractérise par **des devantures et façades commerciales de qualité intégrées au bâti.** Certaines cellules demeurent moins attractives mais elles restent ponctuelles sur l'ensemble.



LA1

Les espaces urbains et patrimoniaux stratégiques

46

Dorsale
patrim
onale

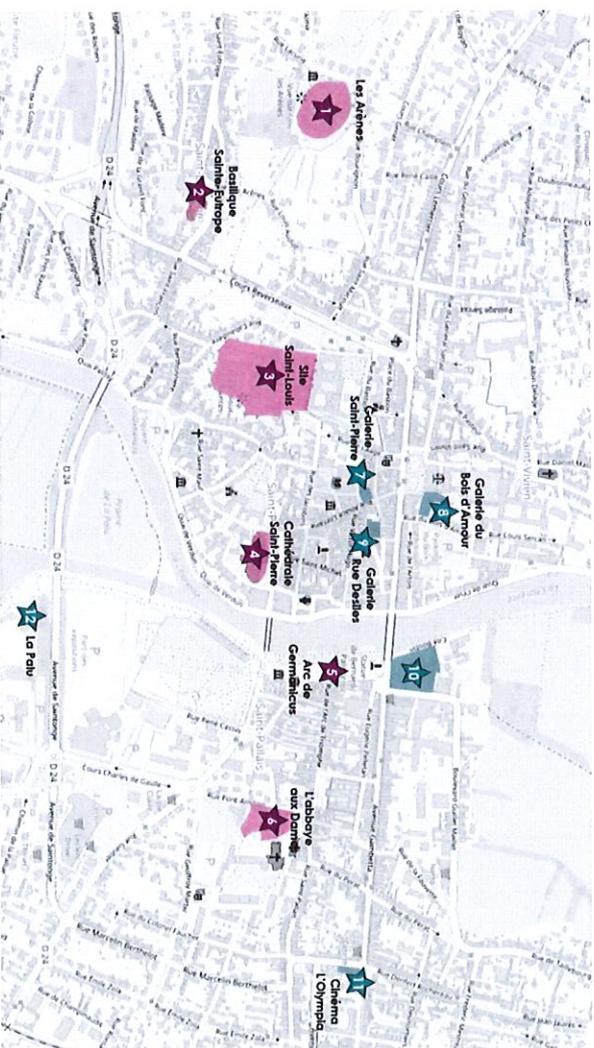
On peut identifier **6 monuments et espaces patrimoniaux emblématiques en centre-ville qui sont les marqueurs de l'identité de la ville** : Les Arènes, la basilique Sainte-Eutrope, le site Saint-Louis, la Cathédrale Saint-Pierre, l'Arc de Germanicus, l'Abbaye aux Dames. Ils constituent la colonne vertébrale patrimoniale de la ville de Saintes, axe structurant la volonté de développement touristique de la ville.

Saint-
Louis

Parmi ces sites, **le site Saint-Louis** apparaît comme une opportunité majeure pour la ville. Au travers de sa reconquête, la ville pourra répondre à de multiples enjeux : logements, services, commerces.

Friches

On note également l'existante de 4 friches ou galeries commerciales en baisse d'activité située dans le centre-ville : la Galerie Bois d'Amour, la Galerie Saint-Pierre, le cinéma l'Olympia représentant un potentiel foncier sur l'avenue Gambetta, puis l'ancien Crédit Mutuel sur la rive droite de la Charente laissant l'opportunité de marquer une nouvelle entrée de ville.



Sites stratégiques de valeur patrimoniale

Sites stratégiques de mutation



Axe 4. Bilan d'attractivité

Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Atouts

- Une **richesse patrimoniale** forte
- Une **identité urbaine** attractive
- **Des façades bâties et commerciales** de qualité dont l'entretien est soutenu par les dispositifs de subvention façades
- **Des espaces publics et piétons de qualité** sur le cœur commerçant

Faiblesses

- Des **axes de circulation structurants routiers**
- Des **ruptures urbaines** marquées sur le centre-ville
- L'absence d'ouverture du cœur de ville vers la **Charente**
- Un **effet vitrine du cœur commerçant** médiocre lié à une faible visibilité depuis le Cours National en particulier.

Opportunités

- **Poursuite du travail d'amélioration de la qualité des entrées de ville**
- **Des attentes qualitatives du consommateur** propice à l'attractivité du centre-ville et à l'appropriation de ses espaces publics
- **Des espaces propices à l'animation du cœur de ville** et au renforcement de la place de l'enfant
- Le portage d'un **grand projet de mise en tourisme de la ville et de son patrimoine**

Menaces

- Un **patrimoine « surdimensionné »** et « **contraignant** » pour les **capacités de la ville** et qui vient obérer les projets de développement



Partie 1

Le diagnostic

prospectif

Axe 5. *Les équipements non
marchands en centre-ville*

LA1

La spatialisaton des équipements non-marchands

18.9%

Le taux de présence des équipements non marchands au sein du centre-ville. Très peu d'équipements sont directement intégrés au linéaire commerçant hormis la médiathèque François Mitterrand sur la rue Alsace Lorraine ou encore la Poste sur le Cours National. La qualité des liaisons entre les équipements structurants (groupes scolaires, services publics,...) et le cœur commerçant est ainsi primordiale pour faciliter leur interactivité.

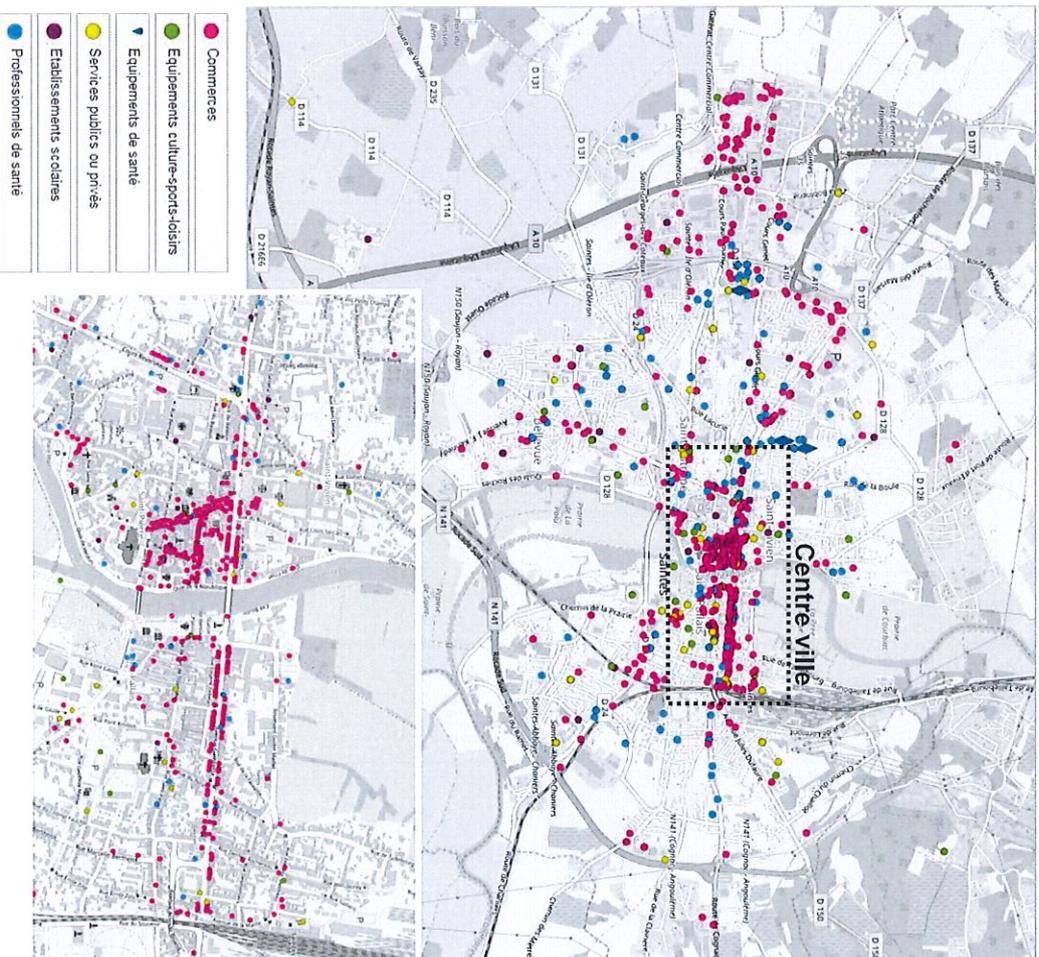
5

Sur les 28 établissements scolaires recensés à l'échelle de la ville, on ne recense que 6 structures en centre-ville. Il s'agit de 4 écoles élémentaires, d'un collège puis d'une école technique privée.

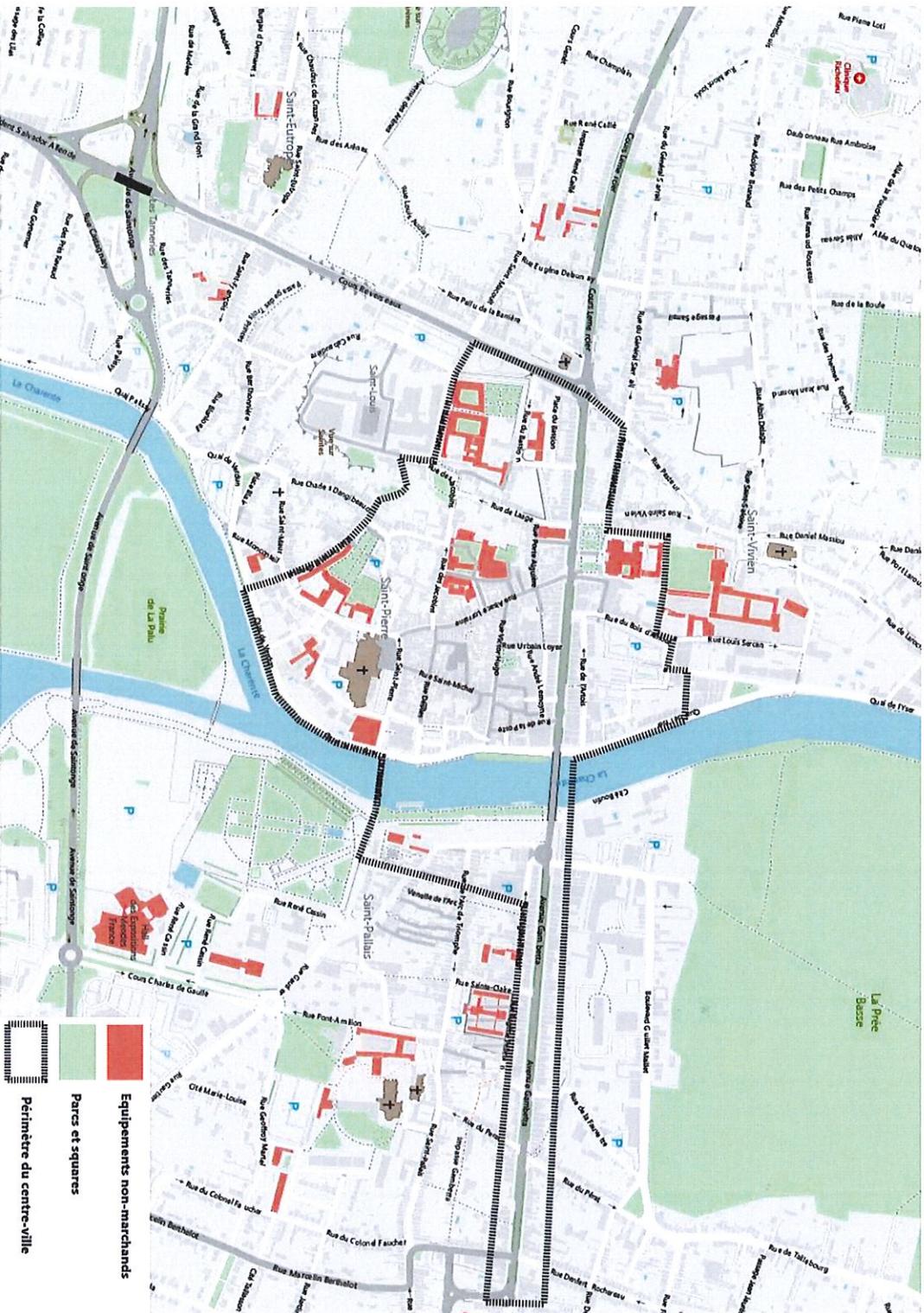
12.7%

L'IRIS Centre de Saintes ne concentre que 12,7% de la population communale. Une part de population relativement faible pour une centralité indiquant la nécessité d'implanter des services et équipements attractifs en cœur commerçant afin d'inciter la population à y venir.

L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS NON MARCHANDS A L'ECHELLE DE LA VILLE



La spatialisation des équipements non marchands



LAI

L'offre médicale

12.5%

La part des professionnels de santé implantés au sein du centre-ville de Saintes. Un taux particulièrement faible lié au développement de nombreux cabinets médicaux en dehors du centre-ville. Mais une dynamique tend à reprendre avec l'installation de pôles médicaux en cœur de ville, ce qui constitue un véritable moteur de fréquentation propice aux commerces et autres services.

3

La ville de Saintes est caractérisée par la présence de 2 équipements de santé structurants, le centre hospitalier de Saintonge et la Clinique Richelieu. Aucun ne se trouve implanté en centre-ville. La présence de ces équipements témoigne du niveau de polarité de la ville de Saintes à l'échelle de son bassin de vie.

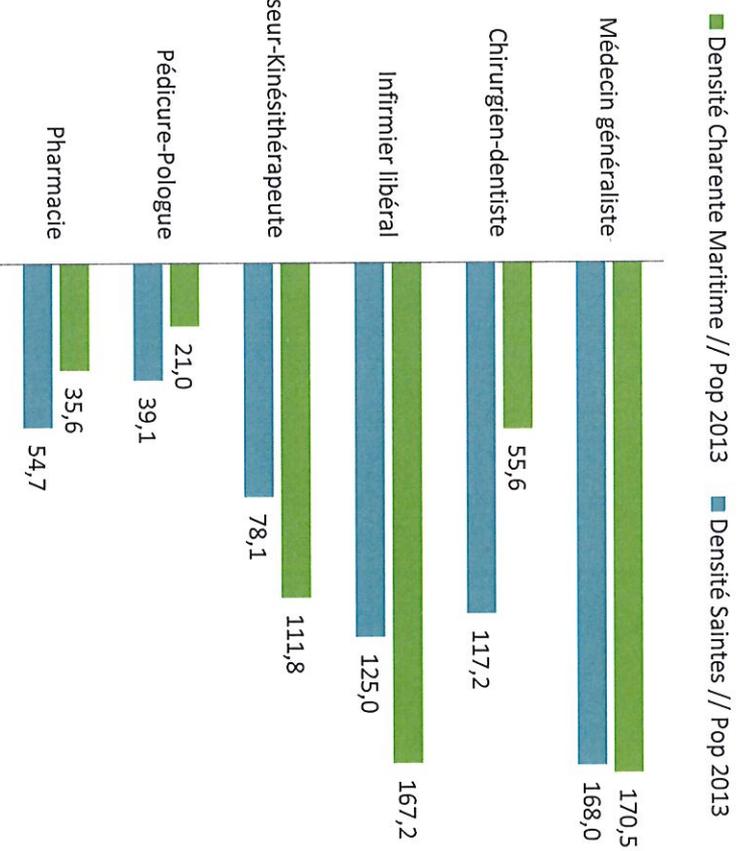
Polarité

Au regard de la population de la commune et comparativement aux densités départementales, Saintes semble être bien dotée en professionnels de santé en particulier sur les professions suivantes : - médecins généralistes, chirurgiens-dentistes, podologues puis pharmaciens. Ces résultats laissent apparaître une réelle polarité de la commune en matière de santé.

<

Par ailleurs, certaines professions sont caractérisées par des densités inférieures à celles observées au niveau du département. On observe ainsi un certain manque à l'échelle de la ville concernant les professions d'infirmiers libéraux puis de masseurs-kinésithérapeutes.

DENSITE EN PROFESSIONS MEDICALES LIBERALES
Nombre de professions médicales pour 100 000 habitants





Axe 5. Bilan d'attractivité

Fournir l'accès aux équipements et services publics

Atouts	Faiblesses
--------	------------

- **Une vocation structurante et majeure** du centre-ville à l'échelle de l'agglomération
- **Un tribunal et des professions juridiques** très présentes en cœur de ville
- **Des équipements culturels structurants** en cœur de ville (théâtre, médiathèque,...)
- **Une faible présence des équipements non marchands** en cœur de ville
- **Une périphérisation de l'offre médicale**

Opportunités	Menaces
--------------	---------

- Des projets d'accueil de **nouveaux équipements structurants** en cœur de ville : cité administrative et entrepreneuriale
- **Des espaces naturels à proximité immédiate du cœur de ville** propices au développement d'activités de nature et de loisirs
- **Une absence de locaux adaptés** aux nouvelles pratiques de la médecine et aux activités des professions libérales en centre-ville

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 017-211704150-20190626-2019_68AVORT-DE



Partie 1

Le bilan

d'attractivité

du centre-ville



Bilan en 25 indicateurs du centre-ville

Commerce	Socio-démographie	Urbanisme	Polarité
<p>Part des commerces en centralité</p> <p>Notation </p>	<p>Zone de chalandise</p> <p>Notation </p>	<p>Taux d'offre en stationnement</p> <p>Notation </p>	<p>Le niveau d'attractivité résidentiel</p> <p>Notation </p>
<p>Taux de diversité commerciale</p> <p>Notation </p>	<p>Taux de croissance de la population</p> <p>Notation </p>	<p>Le niveau d'attractivité de l'espace public</p> <p>Notation </p>	<p>Le taux de présence des professionnels de santé</p> <p>Notation </p>
<p>Taux de vacance</p> <p>Notation </p>	<p>Taux de renouvellement de la population</p> <p>Notation </p>	<p>La qualité et la cohérence des devantures et façades commerciales</p> <p>Notation </p>	<p>Le taux de présence des équipements non marchands</p> <p>Notation </p>
<p>Taux de renouvellement</p> <p>Notation </p>	<p>Médiane des revenus</p> <p>Notation </p>	<p>L'accessibilité des commerces et de l'espace public</p> <p>Notation </p>	<p>Le taux de vacance des logements</p> <p>Notation </p>
<p>Densité commerciale alimentaire</p> <p>Notation </p>	<p>Taux de migrations quotidiennes</p> <p>Notation </p>	<p>La dispersion / concentration commerciale</p> <p>Notation </p>	<p>L'évolution du taux de vacance</p> <p>Notation </p>
<p>Taux d'équipement en enseignes</p> <p>Notation </p>			<p>L'époque de construction des logements</p> <p>Notation </p>
<p>Taux de présence des cafés & restaurants</p> <p>Notation </p>			<p>La typologie des logements</p> <p>Notation </p>
<p>Taux de croissance des surfaces commerciales</p> <p>Notation </p>			
<p>Densité en grandes surfaces alimentaires</p> <p>Notation </p>			

Bilan des 4 fonctions du centre-ville

Au-delà de la matrice d'indicateurs portant sur le commerce, la polarisation, l'urbanisme et la sociodémographie, il est utile de faire un bilan des 4 fonctions d'un cœur de ville :

- / **La fonction économique** : L'attractivité du centre-ville de Saintes est fragilisée par le développement de nouveaux commerces en périphérie et autour des ronds-points réduisant considérablement la part de commerces implantés en centralité à l'échelle de la ville. Le manque de visibilité du cœur de ville depuis les axes structurants impacte directement sa fréquentation. Par ailleurs, le cœur commerçant bénéficie d'un taux de diversité commerciale important lui permettant de polariser sur les territoires environnants grâce à son offre en équipement de la personne. Egalement, la centralité concentre de nombreux CHR créant ainsi un véritable esprit de convivialité.
- / **La fonction identité** : La centralité Saintaise bénéficie d'une identité marquée et affirmée grâce à la présence d'un important patrimoine bâti qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Par ailleurs, la proximité de la Charente et du jardin public sur la rive droite sont également à mettre en avant pour renforcer l'attractivité du cœur de ville.
- / **La fonction habitat** : Le centre-ville saintais souffre d'un taux de vacance en logements particulièrement élevé indiquant un manque d'adaptation du parc ancien aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : Le cœur commerçant saintais ne bénéficie pas (ou très peu) de la présence de services au sein de son linéaire (professionnels de santé, équipements culturels,...). La mixité des fonctions est pourtant centrale pour assurer la création de flux en centralité.



Partie 2

La valorisation
économique des
fonciers patrimoniaux
et touristiques,

un enjeu spécifique
pour la ville de Saintes.



Une réponse aux enjeux spécifiques de la ville autour du patrimoine

Dans la continuité des conclusions du diagnostic de l'attractivité du centre-ville de Saintes et **pour répondre plus concrètement aux enjeux majeurs de valorisation du patrimoine de la ville**, nous avons fait le choix de compléter ce diagnostic général par un travail spécifique visant à apporter des réponses stratégiques et opérationnelles pour faire des richesses patrimoniales et culturelles de la ville un atout touristique et économique.

Les conclusions et propositions émanant du plan guide de valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques menées par le Cabinet MÉRIMÉE sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Nouvelle Aquitaine viennent ainsi enrichir les orientations stratégiques, le choix du périmètre d'intervention et le plan d'action du projet de territoire de la ville de Saintes.

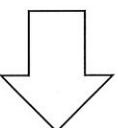
Stratégie touristique : constats, enjeux et orientations stratégiques

Constats :

- un patrimoine original et majeur, sur des thématiques fortes et attractives, en **premier lieu l'antiquité gallo-romaine** ;
- une offre touristique et culturelle **qui s'étiole** ;
- une **faible attractivité** sur les clientèles touristiques et les clientèles de tourisme culturel ;
- une **absence d'hôtellerie** (quantité/qualité) pour se positionner en destination de séjour ;
- **d'énormes enjeux patrimoniaux** qui ne s'appuient pas sur une économie touristique développée.

Enjeux :

- mobiliser les clientèles potentielles **les plus disponibles** : les touristes en séjour sur la côte... pour une excursion en rétro-littoral ;
- construire une offre qui se positionne sur les attentes, comportements et **modes de consommation** de cette clientèle majeure ;
- développer **une réelle économie touristique** qui légitime l'implication de la ville et de l'agglomération pour ses patrimoines ;
- mobiliser **des acteurs extérieurs** pour financer et développer une offre touristique sans imposer le préalable de la restauration des monuments ;
- optimiser les **retombées économiques** sur le territoire.



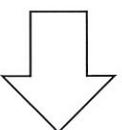
Orientations Stratégiques

- engager progressivement le développement de l'économie touristique ;
- commencer par les clientèles disponibles (le tourisme en littoral), puis se développer vers des clientèles plus rémunératrices ;
- construire la dynamique d'une mutation progressive d'une destination d'excursion (la ville ne l'est pas encore) vers une destination de séjours ;
 - **Etape 1** : Saintes destination d'excursion
 - **Etape 2** : Saintes destination de séjours

Stratégie urbaine et foncière : constats, enjeux et orientations stratégiques

Constats :

- des clientèles touristiques **d'excursionnistes ou d'escale...** avec des besoins précis et faiblement rémunérateurs : restauration légère, rapide et économique, souvenirs...
- des **flux qui restent faibles**, des durées de présence courtes, une concentration sur quelques zones (arènes, Bassompierre, Abbaye-aux-Dames) mais peu de diffusion des flux au-delà ;
- un développement touristique qui **permet difficilement de valoriser le foncier** : vente, délégation et gestion par acteur privé...
- un tissu commercial de cœur de ville **mal adapté aux clientèles** d'excursionnistes, hors restauration;



Enjeux :

- à termes... **augmenter les flux**, mobiliser des clientèles plus rémunératrices, allonger la durée de présence puis de séjours sur le territoire;
- optimiser les valeurs du foncier en **renforçant les flux** touristiques ;
- **au-delà de cession/délégation...** de probables opportunités d'acquisition à ne pas rater.

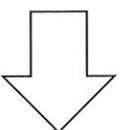
Orientations Stratégiques

- un gestion foncière différenciée : ne pas rater des opportunités d'acquisition, puis gérer sur le moyen terme les ventes/délégations quand la pression touristiques sera en faveur d'une opération ;
- choix du scénario de développement touristiques en fonction des opportunités et volumes financiers impliqués : cœur de ville plus rémunérateur, périphérie moins coûteuses...
- prioriser les actions :
 - **1er temps** : émergence d'activités privés à destination des clientèles excursionnistes et d'escalas (commerces, restaurations, services aux visiteurs, sites de visite grand public...);
 - **2ème temps** : actions à destination des clientèles de séjours (hébergement, activités et programmation culturelle...).

Stratégie d'aménagement : constats, enjeux et orientations stratégiques

Constats :

- une **topographie contraignante** pour les mobilités touristiques : distances, dénivelés, zones d'intérêts urbains et patrimoniaux contrastés...
- une échelle urbaine qui impose **des transports adaptés** spécifiquement aux pratiques touristiques... sous peine de perdre les clients ;
- les **conflits d'usages** : stationnements, circulations VL et livraisons...



Enjeux :

- **1 ou 2 produits d'appel**, destiné à un large public, implantés aux extrémités de l'axe patrimonial ;
- proposer une **trame d'intérêts** à l'échelle de l'axe historique, accessible à un très large public, pendant toute la saison touristique ;
- **sécuriser** et qualifier les déplacements touristiques ;
- inciter à la découverte, à la diffusion sur le territoire, à la **consommation de services** annexes ;
- **qualifier les déplacements** en les rendant intéressants.

Orientations Stratégiques

- spectacle des Arènes (Ouest de l'axe) et site d'archéologie expérimentale (Est de l'axe) ;
- inciter à parcourir l'axe patrimonial : VL des visiteurs, vélos électriques, navettes urbaines autonomes...
- construire des cheminements touristiques adaptés : pas de circulation ni parking, trame d'intérêts, services aux visiteurs....
- rendre l'itinérance riche et intéressante : signalétique, dépliant de visite, application mobile...

Scénario de développement : objectifs et enjeux

1

ENJEUX ET ATTENTES

Les scénarios ont comme objectif de **répondre aux enjeux croisés** identifiés précédemment, notamment sur le positionnement touristique, les enjeux urbains et patrimoniaux, les opportunités et capacités foncières.

En **premier lieu, faire de Saintes et de son agglomération un territoire touristiquement riche et dynamique implique d'engager une politique raisonnée car le tourisme ne se déclare pas mais se construit progressivement.**

3

TEMPORALITE

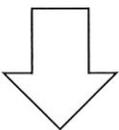
Le scénario s'adapte à cette temporalité de mise en œuvre du projet de valorisation patrimoniale et de développement touristique en proposant une double démarche parallèle :

- Construire **une offre touristique destinée à un large public** d'excursionnistes. La mise en œuvre rapide de cette offre fondera le développement touristique, par des investissements raisonnables et rapides à mettre en œuvre et par des retombées économiques significatives ;
- Choisir un scénario qui **organisera et qualifiera le tourisme à plus long terme**, notamment dans sa capacité à choisir son tourisme et son urbanisme en transformant progressivement les clientèles excursionnistes en touristes résidents dans des hébergements à créer.

2

MONTÉE EN PUISSANCE

Aujourd'hui, la ville est en situation, mais ce qu'elle ne fait pas encore, de mobiliser un large public d'excursionnistes qui amorcera une dynamique vertueuse du développement touristique. Puis, après quelques années, et quand la collectivité aura organisé et équipé son territoire des aménagements nécessaires à l'activité touristique, elle pourra engager progressivement sa mutation de destination d'excursion en une destination de séjour.



SCENARIO

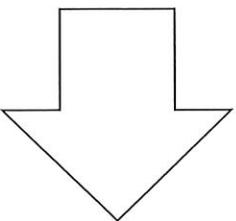
Une organisation en 2 étapes :

Etape 1 : des prérequis

- Le « Spectacle des Arènes »
- Aménagements place Bassompierre
- Les « Nuits Lumière » en cœur de ville de Saintes
- Un « Quartier Secret » à vivre et découvrir
- Mobilités urbaines touristiques

Etape 2 : Le scénario d'aménagement

Le scénario de développement : expression du concept et positionnement



Faire des richesses patrimoniales et culturelles de la ville un atout touristique et économique, avec :

- la création du **Grand Vallon des Arènes** avec un équipement culturel innovant : un **Centre d'interprétation 2.0 de l'amphithéâtre** et du monde gallo-romain à Saintes et en Saintonge ;
- le redynamisation touristique du cœur de ville avec la création d'un **Quartier des Musées** ;
- une **trame d'activités et de services à destination des visiteurs, pour animer toute la ville, de l'Abbaye-aux-Dames à l'amphithéâtre.**

4 axes majeurs d'intervention :

Les 5 « Prérequis »

Objectifs :

- Faire parcourir et dépenser dans la ville ;
- Garantir une promesse d'activités et d'intérêts pour les visiteurs.

Actions :

- 1 : Les « Nuits Lumière » en cœur de ville ;
- 2 : Un aménagement de la place Bassompierre ;
- 3 : Le « Spectacle des Arènes » ;
- 4 : Un « Quartier Secret » à vivre et découvrir, autour de l'Abbaye-aux-Dames, du son et de la musique ;
- 5 : Mobilités urbaines touristiques.

« Grand Vallon des Arènes »

Objectifs :

- Organiser une offre à l'échelle du vallon : St-Louis, St-Eutrope, amphithéâtre...
- Faire comprendre et découvrir le monde gallo-romain avec un équipement culturel innovant d'interprétation.

Actions :

- Création d'un centre d'interprétation par les nouvelles technologies 2.0 ;
- Programme de restauration et valorisation de St-Eutrope ;
- Lien avec le cœur de ville ;
- Activités et services dans les « maisons ».

« Projet Saint-Louis »

Objectifs :

- Développer un secteur en friche pour en faire un quartier à vivre en plein cœur de ville :
 - point de convergence d'activités résidentielles, de services et de commerce ;
 - étape de découverte et de déambulation touristique.

Actions :

- Opération immobilière mixte alliant commerce, tertiaires, hôtel, résidence seniors et logements ;
- Réaménagement de l'espace public : voirie, sécurisation faïsses, parcours touristique en belvédère

Le « Quartier des Musées »

Objectifs :

- Redynamiser l'offre culturelle en cœur de ville, rénover l'offre muséale de la ville ;
- Optimiser les retombées économiques sur le commerce touristique ;
- Ouvrir et faire vivre les patrimoines en cœur de ville.

Actions :

- Renovation du cœur patrimonial de la ville, bâtiments et jardins ;
- installation d'une offre muséale contemporaine et exigeante ;
- Programmation culturelle annuelle.

Le plan d'action : les 5 prérequis

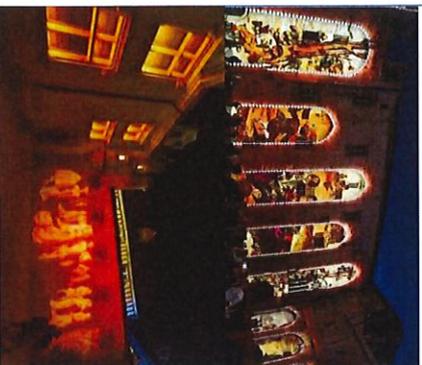
Les « Nuits Lumière »

Objectifs :

- Attrer en cœur de ville un large public touristique ;
- Inciter à une présence en soirée ;
- Optimiser les retombées économiques sur les commerces.

Actions :

- Un parcours lumière en cœur de ville, de monuments en monuments ;
- Un spectacle gratuit, saisonnalisé, renouvelé ;
- Une narration qui incite à parcourir tout le cœur de la ville, des monuments inédits à découvrir.



Bassompierre

Objectifs :

- Une offre touristique et ludique à l'Est de la dorsale, pour tramer la ville ;
- Animer un espace urbain austère ;
- Développer une attractivité autonome.

Actions :

- Une grande fontaine publique, faisant jeu pour les publics ;
- Animations, événements
- Site d'archéologie expérimentale ponctuelle, architecture ou navire ;
- Restauration de l'arc de Germanicus...



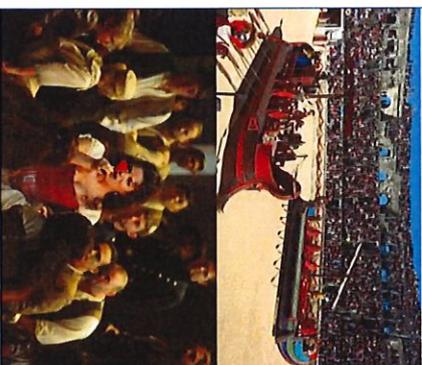
Spectacle Arènes

Objectifs :

- Créer une attractivité vers un large public ;
- Rendre vivant un site archéologique ;
- Développer une économie autonome.

Actions :

- Un spectacle vivant sur l'histoire gallo-romaine de Saintes et la Sainlonge ;
- Une animation diurne laissant libre une programmation nocturne ;
- Mobilisation d'un gestionnaire privé.



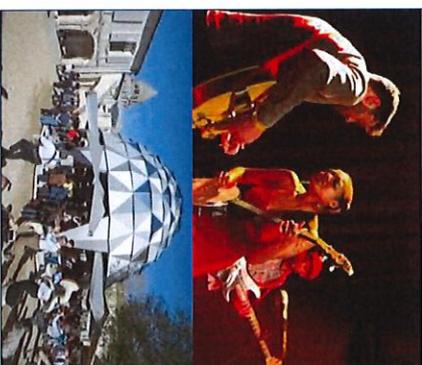
« Quartier secret »

Objectifs :

- Renforcer l'intégration de l'Abbaye-aux-Dames et sa programmation ;
- Une offre sonore et musicale vivante et créative, associée à un quartier à découvrir.

Actions :

- Incitation aux commerces culturels, permanents ou temporaires ; cafés musicaux, librairies gourmandes, bars à vin littéraires, galeries lyriques, kiosques fanfares...



Mobilités touristiques

Objectifs :

- Faire découvrir la dorsale patrimoniale dans son ensemble ;
- Faciliter la diffusion des flux sur le territoire ;
- Garantir une offre de mobilité adaptée au « parcours client » touristique.

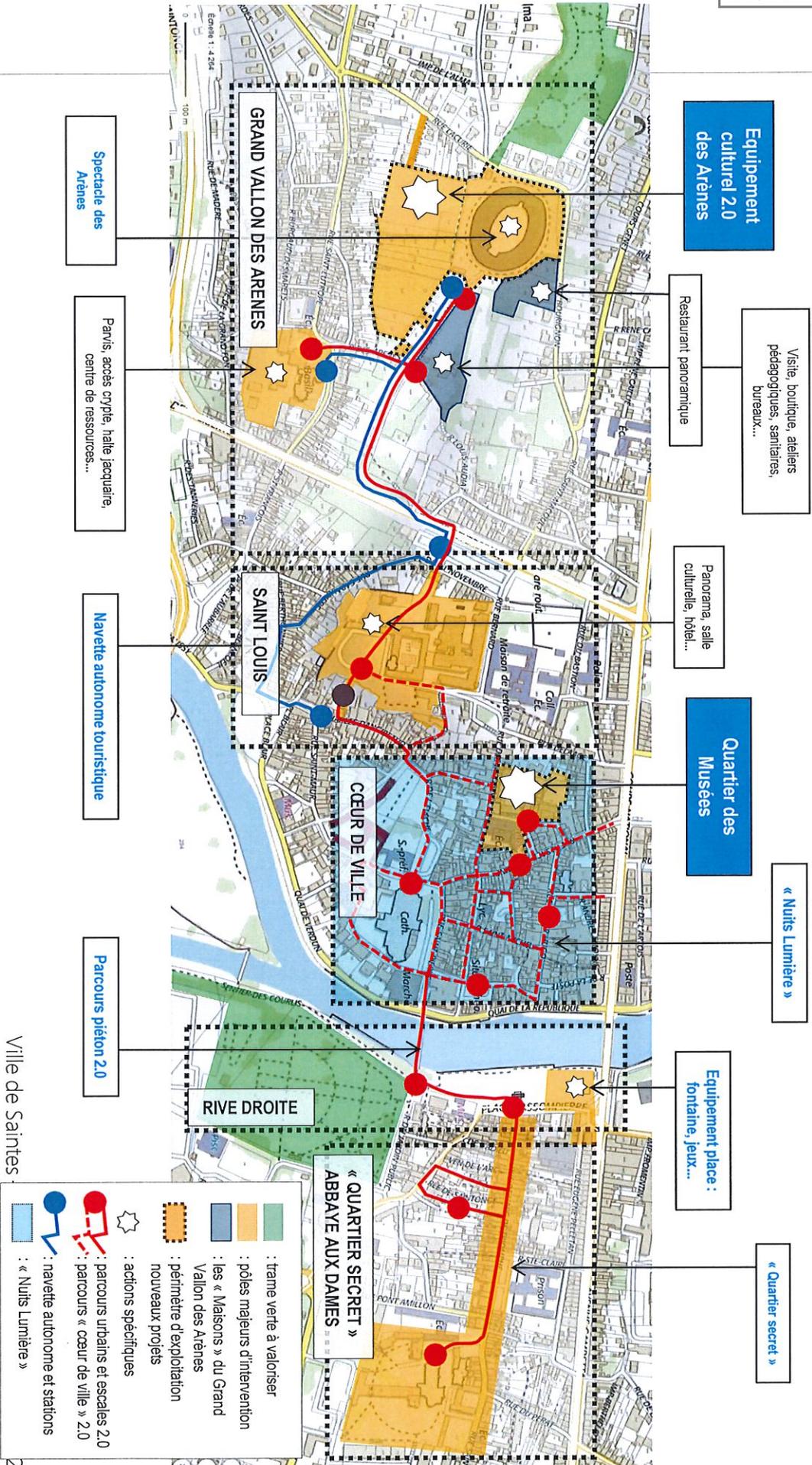
Actions :

- Parcours piéton de découverte, application mobile digitale, navette autonome Vallon des Arènes, location vélo libre service, transports publics adaptés...



La « dorsale patrimoniale et touristique » :

Zonage général du scénario d'aménagement



« Quartier secret »

Équipement place : fontaine, jeux...

Quartier des Musées

« Nuits Lumière »

Parcours piéton 2.0

Navette autonome touristique

Spectacle des Arènes

Parcs, accès crypte, halle jacquaire, centre de ressources...

Restaurant panoramique

Visite, boutique, ateliers pédagogiques, sanitaires, bureaux...

Panorama, salle culturelle, hôtel...

Équipement culturel 2.0 des Arènes

Parcs verts à valoriser

les « Maisons » du Grand Vallon des Arènes

perimètre d'exploitation nouveaux projets

actions spécifiques

parcours urbains et escaliers 2.0

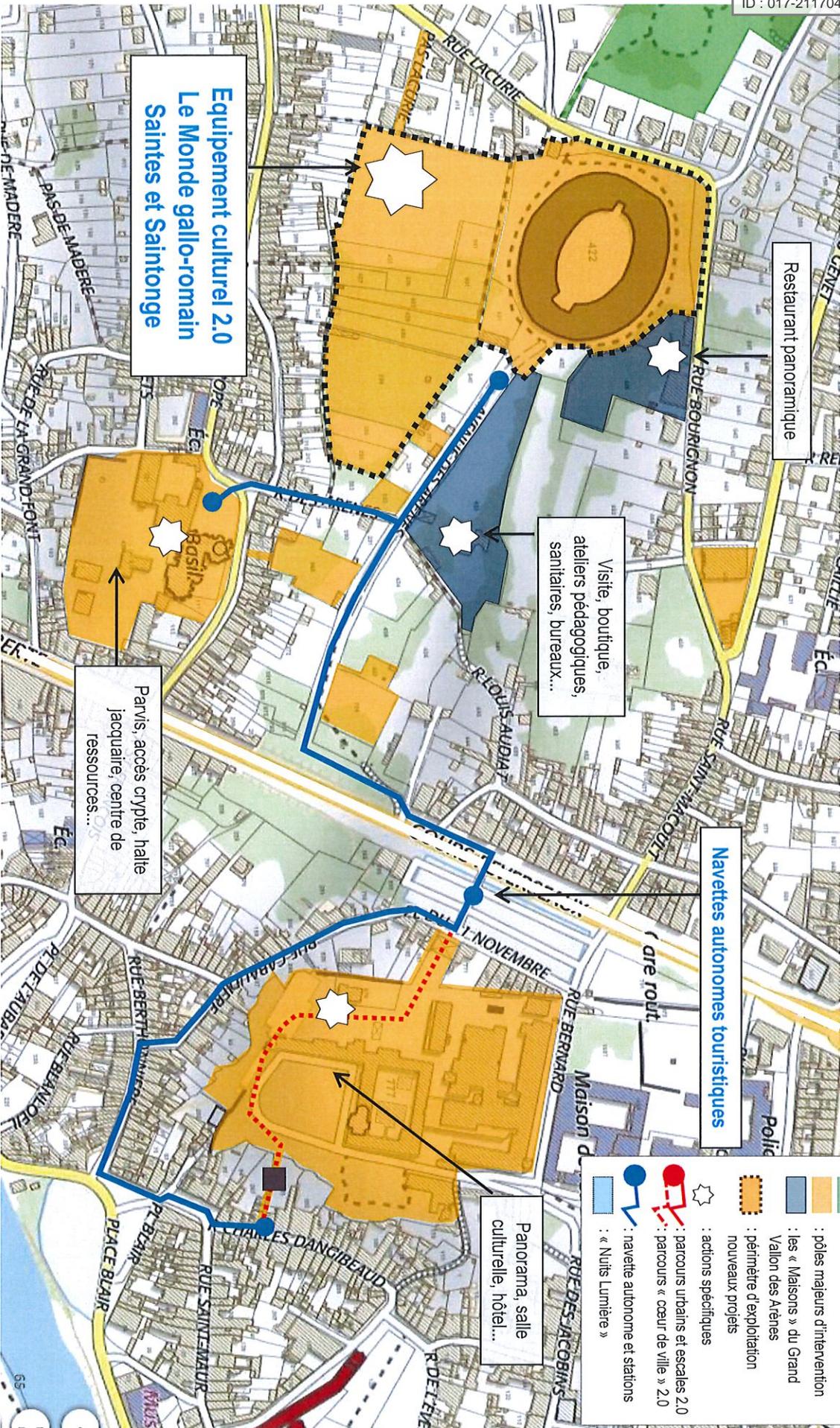
parcours « cœur de ville » 2.0

navette autonome et stations

« Nuits Lumière »

Ville de Saintes

Le Grand Vallon des Arènes & Saint Louis : plan d'aménagement



Equipement culturel 2.0
Le Monde gallo-romain
Saintes et Saintonge

Restaurant panoramique

Visite, boutique,
 ateliers pédagogiques,
 sanitaires, bureaux...

Navettes autonomes touristiques

Parvis, accès crypte, halle
 jacquaire, centre de
 ressources...

Panorama, salle
 culturelle, hôtel...

- : tame verte à valoriser
- : pôles majeurs d'intervention
- : les « Maisons » du Grand Vallon des Arènes
- : périmètre d'exploitation nouveaux projets
- : actions spécifiques
- : parcours urbains et escalas 2.0
- : navette autonome et stations
- : « Nuits Lumière »

Le « quartier des musées » : plan d'aménagement



- **Médiathèque** : missions résidentielles, programme d'action culturelle...
- **Archives** : exposition histoire de la ville, maison Martineau...
- **Jardins** : l'opportunité (à valider) de la création d'un vaste jardin urbain, accessible, de qualité paysagère et patrimoniale remarquable.

Musées : périmètre des futurs musées regroupés.

MUSEES REGROUPES :

- **Bâtiment contemporain** : Accueil, caisse-billetterie, garde-robe, boutique, expositions permanente...
- **Bâtiments patrimoniaux** : Salle Centrale, Musée de l'Echevinage et Musardière : exposition permanente, conservation, salon de thé...
- **Jacobins** : expositions temporaires pour les musées de la ville, salle de conférences...
- **Hostellerie** : espace événementiel (théâtre, exposition contemporaine, musique...), bureaux, ateliers pédagogiques, logistique...

ET AUSSI :
Réserves « tampon » sur site, réserves visitables externalisées (projet de CCE-A pour tous les musées de la ville, dont le fonds ancien ?).



Partie 3

Les orientations stratégiques du projet de territoire

Enjeux & objectifs stratégiques

Axe 1

Vers une offre attractive de l'habitat

- Densifier à proximité du cœur de ville pour proposer une alternative à la périurbanisation.
- Investir dans la réhabilitation du bâti ancien en cœur de ville pour lutter contre l'habitat indigne, adapter les logements aux nouveaux parcours résidentiels, favoriser la mixité sociale et inverser la tendance à la paupérisation de la population du cœur de ville.
- Lutter contre les contraintes liées à la valeur patrimoniale du bâti.
- Densifier en services à la personne pour améliorer la désirabilité résidentielle du centre-ville.

Axe 2

Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Favoriser la construction d'une offre commerciale complémentaire entre la périphérie et le cœur de ville dans l'objectif d'agir prioritairement au bénéfice de ce dernier.
- Réglementer le développement commercial sur les linéaires de flux, les zones à vocation productive ainsi qu'en périphérie
- Reconquérir le bâti commercial vacant pour favoriser l'implantation de nouveaux commerces.
- Réinventer la dynamique collective en relais d'un modèle des unions commerciales et inventer de nouvelles formes de commerce.
- Améliorer l'attractivité de l'offre de marché et participer au développement des halles.

Axe 3

Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- Reconnecter la gare, les deux rives de la Charente et le cœur de ville.
- Améliorer les cheminements piétons en cœur de ville.
- Développer les mobilités douces en alternative à la voiture.
- Développer un pôle et une offre multimodal sur le territoire
- Renforcer le rôle et l'image des axes structurants du territoire de la gare SNCF aux arènes.

Enjeux & objectifs stratégiques

Axe 4

Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- S'appuyer sur les sites historiques (Arènes...) pour renforcer l'identité patrimoniale de la ville et favoriser sa mise en tourisme en travaillant à la transformation économique de ces flux.
- Réaménager et mettre en valeur les espaces publics pour stimuler la fréquentation et donner envie de vivre en cœur de ville.
- Valoriser la Charente comme marqueur fort de la ville.
- Améliorer l'effet vitrine du cœur commerçant pour stimuler la fréquentation (Quais, Cours National...) et requalifier les entrées de ville.
- Reconquérir les friches et faire de Saint-Louis un projet majeur de revitalisation du cœur de ville en partie haute.

Axe 5

Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Encourager l'implantation des professionnels de santé et d'équipements médicaux en centre-ville.
- Améliorer/développer l'offre de service et de loisirs en cœur de ville.
- Conforter la présence de grands équipements culturels en cœur de ville
- Réimplanter de l'offre en tertiaire dans le secteur prioritaire de l'ORT.



Partie 4

Le périmètre d'intervention et le plan d'action

La stratégie d'intervention sur les secteurs de projets

	Vocation	Habitat	Commerce Economie Tourisme	Mobilités	Formes urbaines	Equipements / services publics
Vallon des Arènes	Patrimoine / Tourisme		•	•	•	
Saint-Eutrope	Patrimoine / Tourisme / Habitat / Commerce	•	•	•	•	
Saint Louis	Multifonctionnalités	•	•	•	•	•
Cœur de ville	Multifonctionnalités	•	•	•	•	•
Bassompierre – Jardin Public	Patrimoine / Tourisme / Animation / Commerces	•	•	•	•	•
La Palu	Environnement / Animation / Loisirs			•	•	•
Ancien Crédit-Agricole	Economie / Services / habitat / commerces	•	•		•	•
Gambetta / Olympia	Commerces / Services / Habitat			•	•	•
Abbaye aux Dames	Culture / Patrimoine / Animation / Commerces		•		•	•
Gare	Mobilité	•		•	•	

La planification des projets

PLANIFICATION

	PLANIFICATION					
	Opérations engagées	2019	2020	2021	Saintes 2023	Saintes 2028
Amélioration de l'habitat en cœur de ville						
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet Renouvellement Urbain (OPAH RU)	X					
Soutien et développement de la dynamique commerciale du centre-ville						
Création et animation d'une coopérative de Développement économique	X					
Restauration et aménagement Saint Eutrope - Vallon des Arènes						
Restauration des monuments	X					
Aménagement et animation des monuments (Aménagement des gradins et création de spectacles + aménagement du parvis St Eutrope)	X					
Poursuite du déploiement du projet de grand Vallon des Arènes : musée, maisons Bourlignon et Audiat, aménagement du vallon	X					
Reconversion du Saint-Louis						
Opération Belle-Vie d'air (opération Linkcity)	X					
Logements sociaux	X					
Parcours paysager et ascenseur	X					
Aménagement connexes (cours reverseaux, gare routière)						

La planification des projets

	PLANIFICATION					
	Opérations engagées	2019	2020	2021	Saintes 2023	Saintes 2028
Aménagement du Quartier des musées en cœur de ville						
Restauration du Fonds ancien	X					
Création d'un Centre de Conservation et d'Etudes	X					
Aménagement du quartier des musées						
Développement des mobilités en centre-ville						
Création d'un Pôle d'Echanges Multimodal	X					
Renouvellement de la signalétique en cœur de ville	X					
Création d'un parcours piéton de découverte urbaine innovant : navette autonome, applications numériques						
Création d'un parcours "nuits lumières"						
Création d'un plan de stationnement et de circulations touristiques						
Reconquête des Friches						
Ancien cinéma Olympia (logements et pôle médical)	X					
Ancien Crédit mutuel	X					



La planification des projets

	PLANIFICATION					
	Opérations engagées	2019	2020	2021	Saintes 2023	Saintes 2028
Aménagement du cœur de ville						
Installation de Bornes en secteur piéton	X					
Reconquête de la galerie Bois d'amour (galerie commerciale)	X					
Aménagement du Cours national						
Reconquête de la galerie Saint-Pierre (logements et commerces)						
Requalification des quais côté cœur de ville						
Développement Marché Saint Pierre						
Réhabilitation des rues piétonnes						
Reconversion secteur de l'Ancien Crédit Agricole						
Développement d'une cité entrepreneuriale - installation Pôle innovation	X					
Développement d'une cité administrative - Transfert Siège CDA	X					
Reconquête urbaine : aménagement boulevard Guillet Maillot - Avenue Gambetta - reconquête habitat + commerces						



La planification des projets

	PLANIFICATION					
	Opérations engagées	2019	2020	2021	Saintes 2023	Saintes 2028
Valorisation et aménagement du fleuve Charente						
Création d'une Base de loisir et d'animation sur le site de la Palu	X					
Aménagement du Parcours piéton La Palu - Bassompierre (éclairage)	X					
Accompagnement du déploiement de la Flow vélo	X					
Animation et aménagement place Bassompierre (Archéologie expérimentale, aménagement urbain...)						
Développement des équipements touristiques						
Création d'un centre des congrès (renouvellement de l'espace Mendès France et du terrain blanc)						
Accueil des personnes en situation difficile						
Création nouvel Accueil de jour - Halte de nuit	X					
Développement et aménagement de l'Abbaye aux Dames et de son quartier						
Poursuite du déploiement du projet musical et touristique de l'Abbaye aux dames	X					
Création d'un quartier secret autour de l'Abbaye aux dames						

Les études 2018 – 2021 nécessaires au déploiement du projet

Etudes terminées

Synthèse du diagnostic et consolidation de la stratégie du Projet Cœur de Ville - réalisation cabinet Lastoux et Associés

Réalisation d'un plan guide de valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques de la ville de Saintes

Etudes en préparation

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du projet Action cœur de Ville : renforcer les compétences de la ville et de l'agglomération dans la conduite du projet (management / communication / architecte / urbaniste / paysagiste / conduite d'opérations)

Réalisation d'un schéma directeur Smart City à l'échelle du centre-ville

Objectif : disposer d'un plan d'action pour développer des outils en faveur de la valorisation de la dynamique commerciale du cœur de ville et nourrir le travail de la future coopérative de développement

Etudes en cours

Révision SPR

Schéma directeur d'aménagement Saint-Louis et Saint-Eutrope - Vallon des Arènes

Etudes à programmer 2020-2021

Etude de gestion et programmation événementielle de l'amphithéâtre

Etude de programmation du Pôle d'Echanges Multimodal

Etude de programmation / faisabilité du projet de mobilité touristique en cœur de ville : parcours piéton, schéma de stationnement

Etude de programmation / faisabilité parcours "nuits lumières"

Appel à projet Olympia

Appel à projet Crédit Mutuel

Appel à projet galerie Bois d'amour

Etude d'aménagement et de programmation urbaine sur les secteurs prioritaires : cœur de ville (périmètre Cours National, secteur piéton, quais côté cœur de ville) - Bassompierre - Jardin Public - ancien crédit agricole

Annexe 2

Le plan d'actions à horizons 2023 et 2028

Projet stratégique de développement et de revitalisation de la ville de Saintes						
Le plan d'actions						
	Opérations engagées	PLANIFICATION				
		2019	2020	2021	Saintes 2023	Saintes 2028
Amélioration de l'habitat en cœur de ville						
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet Renouveau Urbain (OPAH RU)	X					
Soutien et développement de la dynamique commerciale du centre-ville						
Création et animation d'une coopérative de Développement économique	X					
Restauration et aménagement Saint Eutrope - Vallon des Arènes						
Restauration des monuments	X					
Aménagement et animation des monuments (Aménagement des jardins et création de spectacles + aménagement du parvis St Eutrope)	X					
Poursuite du déploiement du projet de grand Vallon des Arènes : musée, maisons Bourignon et Audiat, aménagement du vallon	X					
Reconversion du Saint-Louis						
Opération Belle-Vie d'air (opération Linkcity)	X					
Logements sociaux	X					
Parcours paysager et ascenseur	X					
Aménagement connexes (cours reverseaux, gare routière)						
Aménagement du Quartier des musées en cœur de ville						
Restauration du Fonds ancien	X					
Création d'un Centre de Conservation et d'Etudes	X					
Aménagement du quartier des musées						
Développement des mobilités en centre-ville						
Création d'un Pôle d'Echanges Multimodal	X					
Renouvellement de la signalétique en cœur de ville	X					
Création d'un parcours piéton de découverte urbaine innovant : navette autonome, applications numériques						
Création d'un parcours "nuits lumières"						
Création d'un plan de stationnement et de circulations touristiques						
Reconquête des Friches						
Ancien cinéma Olympia (logements et pôle médical)	X					
Ancien Crédit mutuel	X					
Aménagement du cœur de ville						
Installation de Bornes en secteur piéton	X					
Reconquête de la galerie Bois d'amour (galerie commerciale)	X					
Aménagement du Cours national						
Reconquête de la galerie Saint-Pierre (logements et commerces)						
Requalification des quais côté cœur de ville						
Développement Marché Saint Pierre						
Réhabilitation des rues piétonnes						
Reconversion secteur de l'Ancien Crédit Agricole						
Développement d'une cité entrepreneuriale - Installation Pôle Innovation	X					
Développement d'une cité administrative - Transfert Siège CDA	X					
Reconquête urbaine : aménagement boulevard Guillet Maillet - Avenue Gambetta - reconquête habitat + commerces						
Valorisation et aménagement du fleuve Charente						
Création d'une Base de loisir et d'animation sur le site de la Palu	X					
Aménagement du Parcours piéton La Palu - Bassompierre (éclairage)	X					
Accompagnement du déploiement de la Flow vélo	X					
Animation et aménagement place Bassompierre (Archéologie expérimentale, aménagement urbain...)						
Développement des équipements touristiques						
Création d'un centre des congrès (renouvellement de l'espace Mendès France et du terrain blanc)						
Accueil des personnes en situation difficile						
Création nouvel Accueil de jour - Halte de nuit	X					
Développement et aménagement de l'Abbaye aux Dames et de son quartier						
Poursuite du déploiement du projet musical et touristique de l'Abbaye aux dames	X					
Création d'un quartier secret autour de l'Abbaye aux dames						

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le



ID : 017-211704150-20190626-2019_68AVORT-DE

Annexe 3

Les études 2018 - 2021

juin-19

Etudes terminées

Synthèse du diagnostic et consolidation de la stratégie du Projet Cœur de Ville - réalisation cabinet Lestoux et Associés

Réalisation d'un plan guide de valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques de la ville de Saintes

Etudes en préparation

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du projet Action cœur de Ville : renforcer les compétences de la ville et de l'agglomération dans la conduite du projet (management / communication / architecte /urbaniste / paysagiste / conduite d'opérations)

Réalisation d'un schéma directeur Smart City à l'échelle du centre-ville

Objectif : disposer d'un plan d'action pour développer des outils en faveur de la valorisation de la dynamique commerciale du cœur de ville et nourrir le travail de la future coopérative de développement

Etudes en cours

Révision SPR

Schéma directeur d'aménagement Saint-Louis et Saint-Eutrope - Vallon des Arènes

Etudes à programmer 2020-2021

Etude de de gestion et programmation événementielle de l'amphithéâtre

Etude de programmation du Pôle d'Echanges Multimodal

Etude de programmation / faisabilité du projet de mobilité touristique en cœur de ville : parcours piéton, schéma de stationnement

Etude de programmation / faisabilité parcours "nuits lumières"

Appel à projet Olympia

Appel à projet Crédit Mutuel

Appel à projet galerie Bois d'amour

Etude d'aménagement et de programmation urbaine sur les secteurs prioritaires : cœur de ville (périmètre Cours National, secteur piéton, quais côté cœur de ville) - Bassompierre - Jardin Public - ancien crédit agricole

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le



ID : 017-211704150-20190626-2019_68AVORT-DE

Annexe 4

