

Convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)

COMMUNES DE GUNDERSHOFFEN, MERTZWILLER, NIEDERBRONN-LES-BAINS ET REICHSHOFFEN



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE NIEDERBRONN-LES-BAINS



agence nationale de la cohésion des territoires



VU la convention d'adhésion à la démarche « Petites Villes de Demain » signée le 21 septembre 2021 ;

VU la délibération n°xxxxx du Conseil Municipal de la commune de Gundershoffen en date du 6 avril 2023 ;

VU la délibération n°xxxxx du Conseil Municipal de la commune de Mertzwiller en date du 28 mars 2023 ;

VU la délibération n°xxxxx du Conseil Municipal de la commune de Niederbronn-les-Bains en date du 27 mars 2023 ;

VU la délibération n°xxxxx du Conseil Municipal de la commune de Reichshoffen en date du 28 mars 2023 ;

VU la délibération n°xxxx du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains en date du 3 avril 2023 ;

VU la délibération n°xxxxx de la Commission permanente de la collectivité européenne d'Alsace en date du 15 mai 2023;

VU la délibération n° 23CP-XXX de la Commission permanente du Conseil Régional Grand Est en date du 26 mai 2023 ;

APPROUVANT les termes de la présente convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

ENTRE

- **La communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, représentée par Patrice HILT, Président
- **Les communes de Gundershoffen, Mertzwiller, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen**, représentées par :

Victor VOGT, Maire de Gundershoffen ;
Michel SCHWEIGHOFFER, Maire de Mertzwiller ;
Anne GUILLIER, Maire de Niederbronn-les-Bains ;
Hubert WALTER, Maire de Reichshoffen.

ci-après dénommées, les « collectivités maîtres d'ouvrage »

d'une part,

ET

- **L'État**, représenté par Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est et du Bas-Rhin ;
- **La Région Grand Est**, représentée par M. Franck LEROY, Président, ci-après désigné par « la Région »,
- **La Collectivité européenne d'Alsace**, représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, Président, Délégué des aides ANAH,
- **La Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre de la Banque des Territoires**, représentée par Madame HALB-SIENER, Directrice territoriale Bas-Rhin,
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole**, représentée par Monsieur Jean-Luc HEIMBURGER, Président,

ci-après dénommés, les partenaires.

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Les enjeux d'une ORT sur la Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-bains et les communes de Gundershoffen, Mertzwiller, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen	5
La convention : Objet et engagements	13
Article 1. Objet de la convention	13
Article 2. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention d'ORT.....	13
Le diagnostic intercommunal partagé et les enjeux du territoire	14
Article 3. Diagnostic et enjeux de revitalisation du territoire.....	14
Article 4. Enjeux de revitalisation du territoire	17
La Stratégie de revitalisation et le plan d'action	18
Article 5. Périmètres d'intervention de l'ORT	18
Article 6. La Stratégie de revitalisation intercommunale	22
Article 7. Mobilisation des effets juridiques de l'ORT	25
Article 8. Description et fiches actions détaillées	26
Mise en œuvre de la convention.....	26
Article 9. Engagement des parties.....	26
Article 10. Pilotage et animation	29
Article 11. Suivi et évaluation.....	29
Article 12. Communication	30
Article 13. Traitement des recours.....	30
ANNEXES.....	37

LES ENJEUX D'UNE ORT SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE NIEDERBRONN-LES-BAINS ET LES COMMUNES DE GUNDERSHOFFEN, MERTZWILLER, NIEDERBRONN-LES-BAINS ET REICHSHOFFEN

Par son objectif de revitalisation du centre-ville, l'ORT s'insère dans l'objectif global de limitation de la consommation des sols.

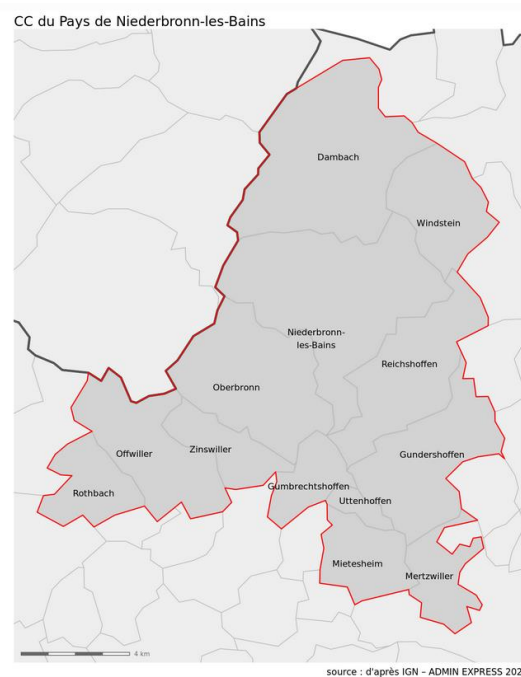
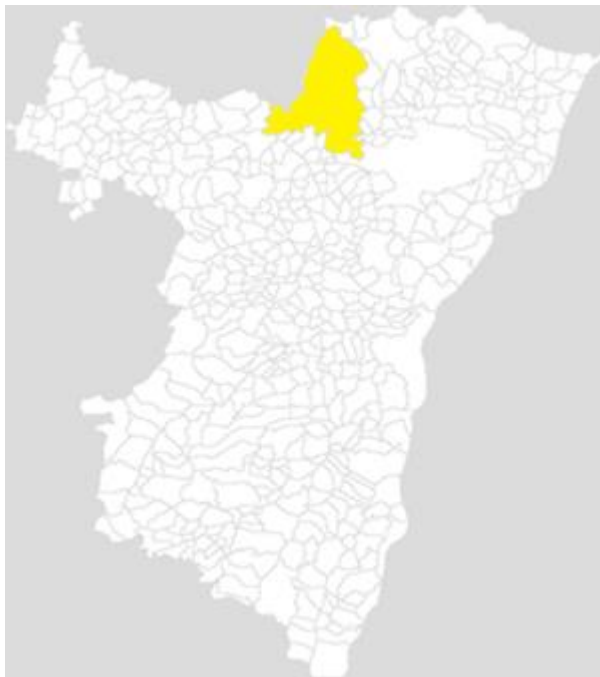
La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains

1) Présentation générale

La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains (CCPN) a été créée le 16 décembre 1998 par arrêté préfectoral. Elle regroupe 13 communes de l'Alsace du Nord, soit près de 24 000 habitants : Dambach-Neunhoffen, Gumbrechtshoffen, Gundershoffen-Eberbach-Griesbach, Mertzwiller, Mietesheim, Niederbronn-les-Bains, Oberbronn, Offwiller, Reichshoffen-Nehwiller, Rothbach, Uttenhoffen, Windstein, Zinswiller.

Situé sur le piémont des Vosges du Nord et les collines sous Vosgiennes, le territoire se situe au Nord-Ouest du Bas-Rhin.

Son positionnement fait de la Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains, la voisine de la Communauté d'Agglomération de Haguenau de la Communauté de Communes du Pays de Bitche, de la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn et de la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre. La CCPN fait partie du bassin d'emploi de Haguenau avec la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn et la Communauté de communes Hanau La Petite Pierre.

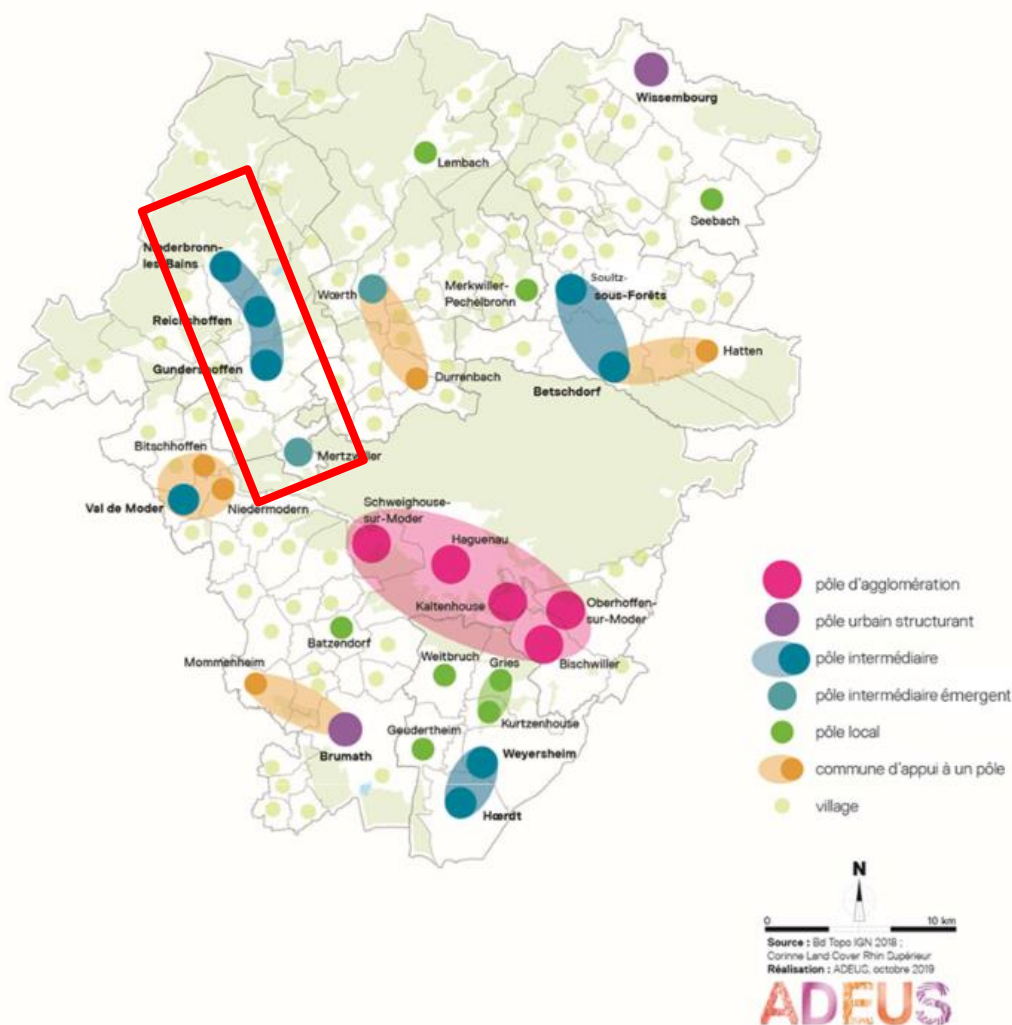


La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains est un territoire multipolarisé structuré autour d'une conurbation répartie en 4 communes : Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen, Gundershoffen et Mertzwiller, ces communes sont des Petites Villes de Demain. Le SCoTAN (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord) a dressé une échelle de polarité avec un pôle intermédiaire et un pôle émergent :

- **Un pôle intermédiaire correspondant aux ensembles urbains de Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen et Gundershoffen** : Les pôles intermédiaires peuvent avoir vocation, en complémentarité ou lorsqu'ils sont mieux positionnés que le pôle d'agglomération ou les pôles urbains structurants, à porter le développement d'activités, de services ou d'équipements de niveau supérieur.

Toutefois, leur vocation première est d'assurer les fonctions de centralité de leur bassin de coopération intercommunale. En ce sens, les équipements structurants à l'échelle de l'ensemble de ce bassin y sont prioritairement localisés.

- **Un pôle émergent de Mertzwiller** : Comme les pôles intermédiaires, ce pôle émergent a vocation à assurer les fonctions de centralité de leur bassin de vie. Toutefois, son niveau actuel en commerces, en équipements et en services ne lui assure pas encore un rayonnement sur son bassin de vie au niveau de celui des pôles intermédiaires.



2) Les structures supra-intercommunales

- **Le pôle d'équilibre territorial rural (PETR)**

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains fait partie du PETR d'Alsace du Nord qui est en charge du schéma de cohérence territoriale, du plan climat air énergie territorial (PCAET) et mutualise le service de conseil à la rénovation énergétique France Rénov' avec 5 autres intercommunalités à savoir la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, la Communauté de communes de l'Outre-

Forêt, la Communauté d'Agglomération de Haguenau et la Communauté de communes de la Basse-Zorn.

- **Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (SYCOPARC)**

111 Communes sont membres du SYCOPARC qui a pour rôle de mettre en œuvre un projet développement durable fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

- **Office de tourisme intercommunautaire de L'Alsace Verte**

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains est membre de l'office de Tourisme intercommunautaire de l'Alsace Verte qui assure la mission d'accueil, d'information, de promotion touristique ainsi que d'élaborer, de mettre en œuvre la politique du tourisme et de lier des partenariats de développement.

Sont également membres de l'OT de l'Alsace Verte : La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg, la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn et la Communauté de Communes de l'Outre-Fôret.

- **Syndicat mixte pour la collecte et le traitement des ordures ménagères du Nord du Bas-Rhin (SMICTOM)**

- **Syndicat mixte ouvert de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP)**

3) Les chiffres clés

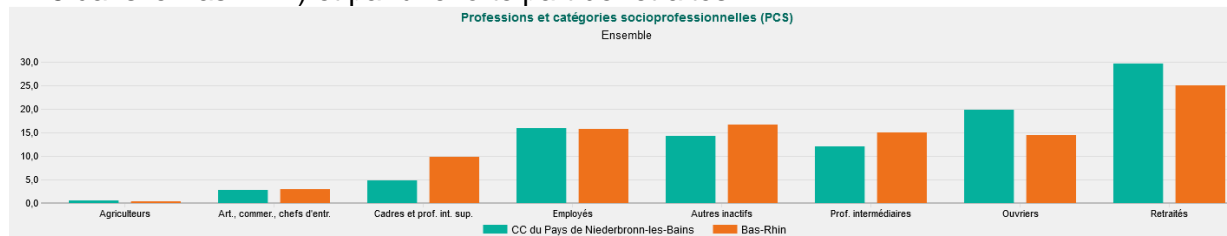
	CCPN	Niederbronn-les-Bains	Reichshoffen	Mertzwiller	Gundershoffen
Superficie (km²)	184,4	31,4	17,6	6,96	17,55
Nombre d'habitant	23 387	4393	5494	3350	3821
Evolution sur 10 ans	-0,71%	-0,20%	-2,56%	-4,59%	7,18%
Logements	11233	2367	2489	1436	1746
Résidences secondaires	4,1%	5,3%	1,1%	1,3%	1,7%
Logements vacants	8,9%	10,2%	10,9%	7,7%	8,5%
Propriétaire occupant	78,9%	67,5%	77,1%	83,2%	76,8%
Locatif privé	17,2%	26,9%	16,7%	12,3%	21,2%
Locatif social	3,9%	5,6%	6,3%	4,6%	2%
Nombre de vitrines (commerce, service)		81	43	28	35
Nombre de vitrines vacantes		22	13	8	8
Nombre d'actifs	10963	1997	2452	1535	1895
Nombre d'emplois	9353	1687	3010	1491	1371
Dont emplois occupés par des locaux (CCPN)	52%				
Taux de chômage (zone d'emploi)	4,8%				
Concentration d'emplois	89,9	95,5	142,1	108,2	82,3
Nombre d'équipements	1030	219	240	138	154

4) Le contexte socio-démographique

Le pôle urbain du territoire composé des 4 communes PVD regroupe 72% des habitants soit 16 844. Ces communes connaissent des situations différentes en termes de démographie depuis 10 ans :

une légère décre pour Niederbronn-les-Bains, une perte d'habitants plus prononcée à Reichshoffen et Mertzwiller et une forte dynamique à Gundershoffen.

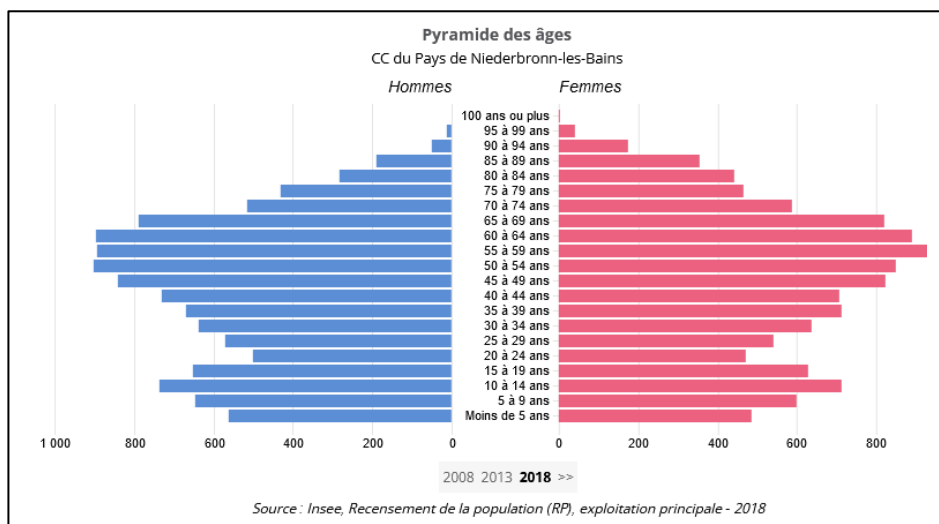
L'objectif du territoire, affiché dans le plan local d'urbanisme intercommunal est d'attirer 2 000 habitants à l'horizon 2035. La population ciblée sont des familles dont la catégorie socioprofessionnelle est « Cadres et profession intellectuelles supérieurs ». En effet, le Pays de Niederbronn-les-Bains connaît un déficit de proportion de cadre dans sa population avec seulement 4.9% de cadres contre 9.8% dans le Bas-Rhin. Cela s'explique par la forte présence d'industries sur le territoire et par conséquent d'un part plus importante d'ouvriers (19.9% contre 14.5 dans le Bas-Rhin) et par une forte part de retraités.



Le Pays de Niederbronn-les-Bains a une population majoritairement retraitée comme dans le Bas-Rhin mais dans une plus grande mesure : 30% de la population est dans ce cas de figure contre 23% dans le Bas-Rhin.

Cependant, le territoire a moins de cadre et de profession intermédiaires que la moyenne départementale.

La population du Pays de Niederbronn-les-Bains fait face à un vieillissement de la population.



La part des personnes de plus de 75 ans est supérieur à la moyenne départementale, 10.4% des habitants sont dans cette catégorie d'âge. D'autant plus que la part des retraités représente 30% de la population. Le vieillissement de la population est plus marqué dans la Commune de Niederbronn-les-Bains. Selon les projections, le taux de plus de 60 ans sera de 40% d'ici à 2030.

Ce vieillissement de la population est à intégrer car il peut soulever des

problématiques en termes d'autonomie et de maintien à domicile des personnes âgées actuellement et dans l'avenir. La CCPN et les Communes devront veiller à ce que les services de base leur reste accessible, et à en développer en fonction des besoins. Ce vieillissement va nécessiter un développement de services pour ces populations. L'offre de logements est insuffisante pour les personnes âgées. A titre d'exemple, la Ville de Gundershoffen mène une réflexion sur le parcours résidentiel du grand âge. Dans ce contexte de développement de services, la CCPN a ouvert une Maison France Service le 1^{er} juillet 2022 répondant au besoin d'information et d'accompagnement de ce type de public entre autres.

Une population aux revenus légèrement inférieur à la moyenne départementale (Sources INSEE/Observatoire des territoires) :

- 53.7% des ménages sont imposés sur le revenu ce qui s'approche de la moyenne départementale à 55%
- Le revenu médian est de 22 430€ par an ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale à 22 620€, mais toutefois supérieur à la moyenne nationale.
- Le taux de pauvreté est de 10% soit moins que la moyenne départementale à 13.2%.

Concernant les logements des habitants, le nombre moyen de pièces pour l'ensemble des résidences est de 5 pièces, contre 3 pour les appartements (qui représentent 15% des logements).

Se pose alors la question de l'adaptabilité de l'offre en logement par rapport à la demande. Pour accueillir une population jeune active (couple sans enfants ou jeune famille), l'offre de logement doit être compatible avec leurs besoins (T3 pour un jeune couple d'actifs sans enfants par exemple). Pour ce qui est de l'ancienneté d'emménagement, plus de 70% des habitants vivent au sein de la Communauté de communes depuis au moins 10 ans.

Mertzwiller, Gundershoffen, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen, des centralités complémentaires

Explication des grandes caractéristiques de chaque ville et de leur rôle complémentaire

1) Le portrait de Reichshoffen

Reichshoffen, associée au village de Nehwiller, est une commune de 5 483 habitants, située dans le nord de l'Alsace, au pied du Massif des Vosges du Nord. Ville porte d'entrée du Parc Naturel Régional, Reichshoffen dispose d'un riche patrimoine naturel et architectural que la commune tente de préserver au mieux. La ville est chef-lieu du canton de Reichshoffen.

La population de Reichshoffen est en baisse constante, en 10 ans, elle a perdu 2.56% de sa population (entre 2008 et 2018), l'enjeu est d'infléchir cette tendance : ce qui est en cours puisque depuis 2018 la population de Reichshoffen a augmenté de 1,55%. La commune compte 2 489 logements avec un fort taux de vacance (10.9%) dont une vacance de longue durée qui est ancrée comme sur le reste du territoire. En 2019, la commune a mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants et devrait percevoir les premières retombées financières en 2023. Cela permettra de suivre l'évolution d'année en année des effets de la taxe sur les logements vacants. La ville de Reichshoffen dispose d'un parc industriel important. Forte d'une tradition ferroviaire et sidérurgique ancienne, Reichshoffen accueille notamment les usines de production de matériel ferroviaire CAF (anciennement Alstom) ou d'infrastructure ferroviaire de Vossloh-Cogifer. Ces industries sont un véritable moteur économique et forment un bassin d'emploi important sur lequel il est nécessaire de s'appuyer pour construire un programme de revitalisation, notamment en proposant de nouveaux services aux travailleurs. Reichshoffen concentre énormément d'emplois, avec 162 emplois pour 100 actifs occupés grâce au parc industriel fortement pourvoyeur d'emplois et aux activités de sous-traitance gravitant autour. L'industrie est le principal employeur de Reichshoffen. La présence de l'industrie a fait de Reichshoffen la ville idéale pour accueillir un centre de formation des apprentis (CFAI).

Concernant les services de santé, Reichshoffen est bien dotée, avec deux maisons médicales accueillant notamment 8 médecins généralistes, un laboratoire d'analyse ainsi qu'une pharmacie et la présence d'un cabinet de radiographie.

Le centre-ville de Reichshoffen dispose d'un linéaire commercial à la fois ancré et fragile. Si la majorité des commerces essentiels y sont présents, leur nombre a sensiblement baissé ces quinze dernières années. L'une des priorités du programme de revitalisation est donc l'accompagnement des commerçants actuels : efforts de communication numérique, animations commerciales, réponse aux nouvelles attentes des clients... La ville est confrontée à un taux de vacance commerciale élevé (+ de 19%), qui constitue l'un de ses enjeux majeurs. L'accompagnement des porteurs de projets et la rénovation des locaux commerciaux vacants en vue de leur remise sur le marché est donc une priorité.

Les enjeux de Reichshoffen :

- Rendre son centre-ville plus attractif : lutter contre la vacance commerciale, développer des événements/animations autour du centre et améliorer le cadre de vie en requalifiant l'espace public ;
- Mobiliser les logements vacants et accompagner à la rénovation énergétique des bâtiments privés (petit tertiaire et habitations) ;
- Théâtraliser la gare de Reichshoffen : améliorer les services en gares, en faire une véritable porte d'entrée du territoire ;

2) Le portrait de Mertzwiller

Mertzwiller est une commune de 3350 habitants en 2018 (INSEE) qui voit sa population diminuer depuis les années 2010. Cela se vérifie par une évolution annuelle moyenne de la population qui est négative (-0.2%). Sa population est en baisse constante, et tout l'enjeu aujourd'hui est d'infléchir cette tendance. La commune compte 1436 logements, dont 7.7% de logements vacants (taux inférieur à la moyenne nationale). Ce taux est relativement bas par rapport aux autres communes PVD d'Alsace : c'est l'une des communes les moins concernées par ce phénomène à ce jour.

L'industrie est le principal domaine d'emplois avec 60% des actifs recensés, contre 22% dans le commerce-transport-services et 13% dans les services publics. L'indicateur de concentration d'emploi est de 108,2 (correspondant au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs) contre 98% à l'échelle nationale, qui démontre un dynamisme certain du territoire, qui peut s'expliquer par un bassin d'emploi industriel et la présence de BDR-Thermea qui emploie plus de 600 personnes sur son site à deux pas du cœur de ville de Mertzwiller.

Concernant la problématique du logement, le parc résidentiel de la commune a principalement été construit entre 1945 et 1990 (70% du parc résidentiel). Ce qui pose et posera à terme des enjeux de rénovation du bâti ancien et surtout de transition énergétique des habitations.

Le tourisme est un aspect peu ou pas valorisé du territoire : la commune ne dispose pas d'hôtels, de chambres d'hôtes ou de campings et peu ou pas d'activités touristiques. Cependant, la commune est propriétaire de foncier remarquable et elle souhaite le revaloriser : la gare et le moulin historiquement liés à l'industrie très présente sur le territoire.

Enfin, la problématique de la santé est une question dont s'est saisie la municipalité. La population décroissante et vieillissante nécessite plus de soins coordonnés. A noter que la commune est attractive en termes de soins de premiers recours, pour les habitants de la commune mais également pour les populations environnantes. Cependant, la démographie médicale reste fragile. Les indicateurs de santé sont moins favorables à Mertzwiller que dans le reste du département (plus de patients atteints de maladies chroniques, et de personnes âgées aux besoins spécifiques).

L'emplacement géographique stratégique permet une proximité avec Haguenau et son bassin d'emploi et de services mais il pose de ce fait d'autres problématiques, notamment liées aux mobilités. 90% des habitants ont au moins une voiture (dont 50% avec deux ou plus), ce chiffre étant en augmentation sur la période 2008-2018. De plus, 82% des habitants de la commune travaillent dans une autre commune que Mertzwiller, qui engendre inévitablement des migrations pendulaires (déplacements domicile-travail quotidiens) - ce qui explique que 83% des actifs utilisent la voiture comme moyen de transport pour se rendre à leur travail.

Concernant les mobilités alternatives, la commune dispose d'une gare dont le TER dépend de la ligne Strasbourg/Haguenau/Niederbronn-les-Bains. Pas ou peu de moyens de mobilités douces existent pour se rendre en toute sécurité de la gare aux zones habitables et au centre-bourg/commerces.

Une problématique importante de la commune pour les mobilités est liée à la forte traversée des véhicules dans la commune, qui engendre de forts ralentissements dans son carrefour principal. Cette situation n'encourage pas les habitants à modifier leurs comportements de mobilité et ne sécurise pas leurs déplacements.

Les enjeux de Mertzwiller :

- Santé : création d'une Maison de Santé pluridisciplinaire labélisée par l'ARS pour anticiper le départ en retraite des médecins et les nouveaux modes de travaux des jeunes médecins ;
- Patrimoine : revaloriser le patrimoine de Mertzwiller en mobilisant le foncier communal : Bâtiements de la gare, du Moulin ;
- Mobilité : sécuriser des axes, réalisation du contournement de Mertzwiller par la CeA, développement de mobilités douces ;
- Habitat : accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments privés ;

3) Le portrait de Gundershoffen

La Commune de Gundershoffen avec ses deux hameaux, Schirlenhof et Ingelshof, et deux communes associées, Eberbach et Griesbach, se situe dans le secteur des collines qui s'appuient sur le massif des Vosges du Nord. Gundershoffen connaît une situation démographique très dynamique : la population s'est accrue de 7% en 10 ans et compte aujourd'hui plus de 3 700 habitants.

Du fait de sa spécificité d'avoir des communes associées, le lieu de vie repose sur un système urbain multipolaire, réticulaire, non hiérarchisé. Et cela y compris dans la commune centre.

Historiquement, la commune a puisé son dynamisme démographique grâce à des opérations successives de lotissements. La maison individuelle représente plus de 80% de l'habitat dans la commune. Les logements vacants représentent 8.5% des logements : ce taux est en dessous de la moyenne intercommunale mais au-dessus de la moyenne bas-rhinoise. Le centre-ville de Gundershoffen ayant été en grande partie détruit lors de la seconde guerre mondiale, la plupart des habitations datent des années 1950-1960 ce qui implique un besoin théorique en rénovation énergétique.

La proximité avec la D1062 et de la ligne ferroviaire a permis l'implantation de zone artisanale par l'intercommunalité et de zone commerciale par un porteur privé : Gundershoffen concentre près de 1400 emplois soit 82 emplois pour 100 actifs la commune reste dynamique grâce à de gros employeurs : Tryba, Boehli, Super U et un tissu de PME/TPE. Le commerce est réparti en 3 secteurs géographiques : le long de la Grand 'Rue, autour de la Mairie et au Super U dans la zone commerciale. Cependant, il existe également une vacance importante et certains commerces ferment comme la Coop.

Le tourisme est représenté par la présence de l'hôtel le Moulin et par la Fabrique à Bretzels (Musée et découverte de la fabrication de bretzel), des restaurants réputés comme celui du Cygne ou des Jardins du Moulin. Il existe une volonté politique de développer ce potentiel touristique à Gundershoffen. Par exemple, en développant le tourisme d'affaires ou en valorisant les activités patrimoniales et naturelles autour de l'Alsace Verte.

Concernant les mobilités alternatives, la commune dispose d'une gare dont le TER dépend de la ligne Strasbourg/Haguenau/Niederbronn-les-Bains. Concernant la gare, il est nécessaire de la mettre en valeur pour favoriser l'échange modal : le projet de pôle d'échange multimodal (PEM) est déjà en cours de réflexion. Ce projet proposera de multiples aménagements dont la création de parking véhicules légers et mobilités douces, d'une piste cyclable ou encore d'une gare routière. Des pistes cyclables relient la ville à la zone d'activité et la Commune mène un projet de requalification de la Grand 'Rue incluant une voie verte. Cette voie verte en site propre a pour objectif de favoriser les mobilités douces et présente également un intérêt patrimonial et naturel. La Ville mène également plusieurs projets comme la création d'un Tiers-lieu / marché couvert dans le centre de services.

Les enjeux de Gundershoffen :

- Traitement des friches dans l'enveloppe urbaine : friche commerciale « COOP », friche « station essence » ;
- Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle : pôle d'échange multimodal en gare, aménagements cyclables en site propre afin de développer le maillage territorial intercommunal ;
- Mobiliser les logements vacants et accompagner à la rénovation énergétique des bâtiments privés (petits tertiaires et habitations) ;
- Développer les services : création du tiers-lieu/marché couvert

4) Le portrait de Niederbronn-les-Bains

Située dans le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, Niederbronn-les-Bains est la première station hydrominérale d'Alsace, est station classée de tourisme, station verte et commune forestière sur le GR53. Petite ville de 4 400 habitants, Niederbronn-les-Bains s'étend sur une

surface de plus de 3 100 hectares et son altitude varie de 192 mètres à 581 mètres (point culminant des Vosges du Nord au Wintersberg).

Sur le ban de la commune se trouvent notamment la société Celtic S.A. d'embouteillage de l'eau minérale issue de l'une des sources du patrimoine niederbronnois, la Fonderie de Niederbronn qui a appartenu au groupe De Dietrich de 1769 à 2004 ainsi que, sur le site de Jaegerthal, les premières forges de cette illustre famille.

Des infrastructures scolaires (groupe scolaire, école maternelle), culturelles (relais culturel, Maison de l'Archéologie, Point Lecture) et sportives (piscine Les Aqualies, gymnases, terrains de foot, terrains de tennis extérieurs et couverts...) sont aussi gérées par la collectivité pour le bien-être des habitants, des visiteurs, des curistes et touristes.

Niederbronn-les-Bains a connu un programme de rénovation urbain axé sur le cachet thermal et commercial dans les années 2000-2010. La mise en valeur de l'eau (rivière du Falkensteinerbach), la création d'un cheminement piéton le long d'une trame verte, l'établissement d'un nouveau plan de circulation permettant la création de parkings et l'élargissement des trottoirs dans les rues commerçantes, la remise en valeur des vestiges des thermes romains de Niederbronn-les-Bains, sont autant d'éléments d'aménagement qui ont concrétisé le « Murmure Romain » et développé l'attractivité du centre de Niederbronn-les-Bains.

Le tourisme joue un rôle déterminant dans l'économie de la ville grâce à ses nombreux atouts : thermalisme, Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, Casino, 5 hôtels à grande capacité développant des offres de spa, gîtes et chambres d'hôtes, camping, restaurants, un centre-ville agréable, parcs, des événements et manifestations toute l'année... Son cadre de vie très apprécié assure aussi à la ville de nombreux visiteurs journaliers (hors nuitées) en provenance d'un bassin de population allant de Haguenau jusqu'à Bitche.

Niederbronn-les-Bains bénéficie d'un tissu commercial à la densité et au dynamisme remarquables relativement à la taille de sa population. Le taux de vacance commerciale relativement élevé (autour de 20%) est paradoxal compte tenu de l'attractivité de la ville.

La population de Niederbronn-les-Bains s'élève à environ 4 400 habitants, une situation qui est assez stable depuis 1968 avec de légères fluctuations. Entre 2008 et 2018, la commune a perdu 10 habitants ce qui n'est pas significatif : la tendance est à la stabilité démographique. La sur-représentation des personnes âgées (13% des personnes ont plus de 70ans et plus de 30% sont retraités) est à la fois un atout (consommation en petit commerce de centre -ville), mais peut également s'avérer un frein au dynamisme ambiant.

Le taux de logements vacants est de 10%, supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes. Il se concentre majoritairement au niveau des appartements en centre-ville. Ce taux relativement élevé a des origines comparables à celles qui expliquent celui des locaux commerciaux vacants : vétusté, propriétaires âgés... mais aussi inadaptation aux personnes à mobilité réduites, absence d'extérieur.

Niederbronn-les-Bains inscrit sa politique dans une philosophie de transition écologique. Parmi ses priorités : le développement des mobilités douces et du vélo en particulier. L'essor des vélos à assistance électrique, notamment, permet d'envisager une stratégie d'usage à la fois pour les déplacements du quotidien, tout en développant une « destination vélo » touristique pour le territoire, en lien avec l'Alsace Verte et les Vosges du Nord.

Les enjeux de Niederbronn-les-Bains :

- Maintenir un haut niveau d'attractivité sur un vaste territoire environnant (CCPN et au-delà, Moselle...), condition indispensable à la pérennité du commerce et de l'hôtellerie-restauration de centre-ville
- Accentuer la mise en tourisme de la commune (tourisme vert, thermalisme, mise en valeur du patrimoine romain, accueil des camping-car, aménagement du parc du golf...)
- Mobiliser les logements vacants et accompagner à la rénovation thermique et énergétique des bâtiments privés (petits tertiaires et habitations)

- Attractivité du centre-ville : lutter contre la vacance commerciale, fédérer les commerçants autour d'une nouvelle union des commerçants
- Mise en valeur du cadre de vie : apaiser la circulation, accentuer encore la végétalisation, développer les terrasses.
- Développer l'usage du vélo pour les usages quotidiens et pour les touristes

LA CONVENTION : OBJET ET ENGAGEMENTS

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire sur la Communauté de communes de Niederbronn-les-Bains et les communes de Gundershoffen, Mertzwiller, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen. Elle fait suite à la convention d'adhésion du 21 septembre 2021. Elle inscrit l'intention des parties de s'inscrire dans la mise en œuvre du programme et précise leurs engagements réciproques.

L'ORT, créée par l'article 157 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), est un outil au service des territoires dont les élus peuvent se saisir pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville. Il est porté, a minima, par la commune principale et son intercommunalité. La stratégie élaborée à partir d'un diagnostic des besoins, des potentiels et des atouts du territoire, dans une approche multisectorielle et transversale. L'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logement et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain de ce territoire. L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Article 2. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention d'ORT

La présente convention-cadre est signée pour une durée de cinq années.

Toute évolution de l'économie générale de la convention sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Cette convention pourra être enrichie progressivement dans le temps par voie d'avenant au travers d'éventuels diagnostics supplémentaires, de nouveaux éléments de stratégie permettant de consolider le projet urbain, économique et social du territoire, ainsi que d'éventuels nouveaux secteurs d'intervention.

À tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité de pilotage installé l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions. Les nouvelles fiches action sont soumises au préalable à l'avis des membres du Comité de pilotage, *a minima* par voie dématérialisée.

Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités bénéficiaires s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action.

LE DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL PARTAGE ET LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Article 3. Diagnostic et enjeux de revitalisation du territoire

L'habitat :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Programme d'intérêt général rénov' habitat et autonomie renforcé - Plateforme France Rénov' mutualisée au PETR - Forte part de propriétaires occupants : ancrage territorial fort - Politique volontariste en matière de l'habitat depuis 2003 - Fort ancrage des ménages dans les logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Taille des logements : grands et pas adaptés aux besoins actuels - Vieillesse de la population (enjeux autour du maintien à domicile et du parcours de vie dans l'habitat) - Logements vacants : 10% en moyenne CCPN - Vacance des logements concentré dans la centralité ; - Accompagnement pouvant être accru sur le territoire - Faible part du logement social et difficulté d'attirer les bailleurs ; - Faible part du locatif privé - Phénomène de rétention de patrimoine foncier remarquable (sans travaux, ni remise sur le marché) - La moitié des logements ayant un DPE sont énergivores (étiquette G, F et E)
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Développement de la plateforme France Rénov' dédié au territoire - Possibilité d'aller plus loin dans les outils de rénovation de l'habitat (OPAH...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Financement : <ul style="list-style-type: none"> o PIG jusqu'en fin 2023 o Sare jusqu'en fin 2023 - Désengagement des bailleurs sociaux
<ul style="list-style-type: none"> - Rendre plus visible et accessible l'accompagnement à la rénovation énergétique pour le logement privé - Maintenir les aides du PIG renforcé dans la durée - Anticiper le vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile - Mobiliser les logements vacants en les remettant sur le marché 	

Le commerce :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Un tissu commercial bien implanté et en bonne santé - Offre commerciale variée dans chaque commune - Action des managers de centre-ville : accompagnement de porteurs de projets, démarchage des propriétaires de logements vacants, boutique à l'essai, accompagnement des associations de commerçants, évènements profitables aux commerces de centralités - Absence de zone commerciale concurrente implantée sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de grosse centralité - Age des commerçants : difficulté d'avoir un repreneur - Fort taux de vacance des locaux commerciaux : entre 15 et 20% - Tertiairisation des vitrines commerçantes - Associations commerçantes peu actives

- Interdiction des commerces dans les zones d'activité intercommunales	
OPPORTUNITES	MENACES
- Dispositif régional ACCOR : accompagnement des commerces en milieu rural	- Concurrence de la zone commerciale de Schweighouse/Haguenau - Concurrence de l'e-commerce - Vacance commerciale longue : locaux qui se dégradent
<ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser les locaux commerciaux vacants (accompagnement au porteur de projet et technique dans le cadre de la rénovation) - Accompagner les commerçants dans leur transformation numérique - Accompagner l'installation de nouveaux commerçants et la reprise des commerces existants - Nécessité d'avoir un droit de regard dans les transactions fonds de commerces et baux commerciaux 	

La mobilité :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Culture vélo développée (présence de parking vélo, zone 30, infrastructure cyclable existante...) - Redistribution de l'espace public en faveur des modes actifs : <ul style="list-style-type: none"> o Développement d'une voie verte à Gundershoffen en traversée urbaine o Expérimentation du sens unique à Reichshoffen - Présence de 3 vélocistes sur le territoire - Service de transport à la demande « Taxi pour tous » - 4 gares : <ul style="list-style-type: none"> o 1 par commune PVD o Ligne de train « Strasbourg – Haguenau – Niederbronn-les-Bains o Ligne de bus Haguenau – Niederbronn-les-Bains – Bitche - Projet de théâtralisation des gares - Régie d'électricité locale qui s'investit dans le sujet des bornes de recharge 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 bornes de recharge pour véhicule électrique sur le territoire - Poids de l'autosolisme - Difficulté de circulation sur la D1062 (traversée de Mertzwiller et carrefour « Tryba ») - Signalisation des parkings en ville - Infrastructure cyclable à développer - Communication inexistante en la matière - Cadencement des TER et problématiques SNCF - Réseau ferroviaire en « terminus » - Gares à remettre en valeur comme pôle de déplacement quotidien et de tourisme
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Montée en compétence « Mobilité » à l'intercommunalité et développement de politiques - Programme ADVENIR et CLIMAXION pour l'installation de borne de recharge (pour collectivité et entreprise) - Volonté politique de développer les pistes cyclables (plan vélo) - Mise en place du Réseau Express Métropolitain Européen : hausse du cadencement - Développement des véhicules à faible émission de gaz à effet de serre - Plan Climat Air Energie Territorial - Contournement de Mertzwiller pour fluidifier la circulation, porté par la CeA - Création d'un Pôle d'Echanges Multimodal en gare de Gundershoffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Pérennité du réseau ferroviaire (ligne en terminus, non électrifiée) - Hausse du coût du carburant par rapport au taux d'équipement des ménages en véhicule individuel
<ul style="list-style-type: none"> - Développer les itinéraires cyclables pour des mobilités douces au quotidien 	

- Développer et accompagner un réseau de borne de recharge électrique accessible à tous
- Améliorer la signalétique des parkings en centralité
- Faire des gares plus qu'un lieu de passage en leur donnant une identité et un meilleur accès
- Développer un réseau cyclable maillé, sécurisé et continu

Cadre de vie et équipement :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Une offre variée de services et d'équipement et équilibrée entre les communes - Des équipements de santé implantés - Des équipements structurants concentrés à Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen - Un cadre de vie généralement agréable - Espace France Services porté par l'intercommunalité - Création de nouveaux services à la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de gros équipement très structurant - Age des professionnels de santé : renouvellement à surveiller
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un Tiers-lieu/marché couvert à Gundershoffen - Création d'une Maison de Santé à Mertzwiller 	<ul style="list-style-type: none"> - Fermeture de services publics de proximité (ex : Centre des finances Publics en 2021) - Incertitudes autour de l'UGECAM
<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité de l'espace public pour un meilleur cadre de vie en centralité ; - Veillez à maintenir un bon niveau d'équipement en accompagnant les divers projets (ex : Espace France Services) 	

Patrimoine, tourisme et culture :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Des atouts touristiques : thermalisme, forêts, châteaux, casino, patrimoine ... - Offre d'hébergements diversifiée - Office de Tourisme Intercommunal pour une promotion de l'Alsace Verte - Développement de projets touristiques privés - Mut'archi pour accompagner l'adaptation du bâti ancien - Présence de musées publics et privés sur le territoire - Des animations en centralité tout au long de l'année 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de grand site incontournable - Patrimoine faiblement mis en valeur - Fréquentation des musées
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Développement de projets touristiques privés - Développement de l'offre touristique patrimoniale et naturelle - Mise en tourisme de la Wasenbourg - Candidature du territoire au label « Pays d'Art et d'Histoire » 	<ul style="list-style-type: none"> - Coût des réhabilitations du patrimoine
<ul style="list-style-type: none"> - Développer le tourisme « bien-être » : autour du thermalisme et de la nature 	

- Mettre en valeur le patrimoine historique : en le protégeant ou en lui donnant une seconde vie
- Développement d'une stratégie autour de la labélisation « Pays d'Art et d'Histoire »

Article 4. Enjeux de revitalisation du territoire

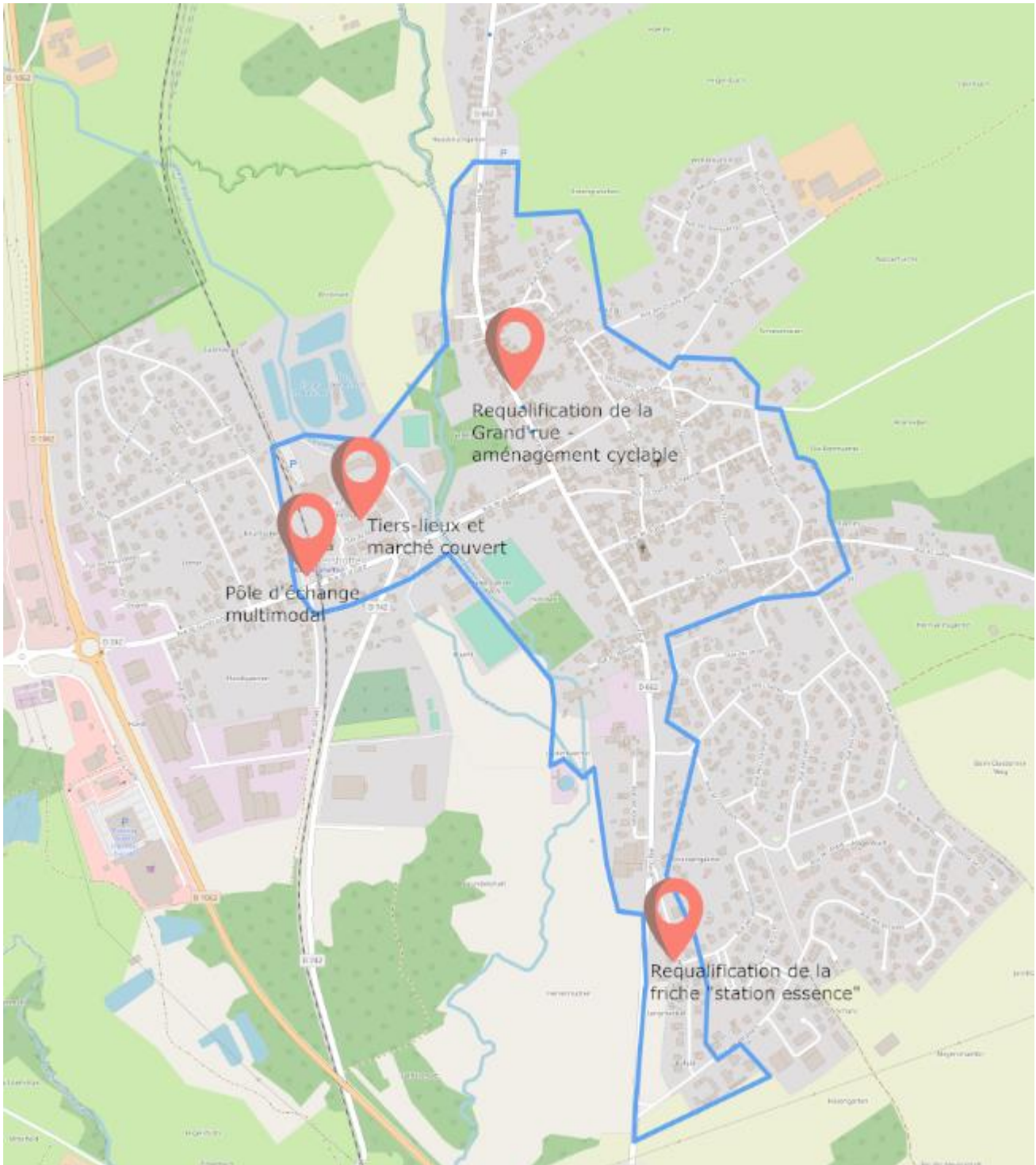
Mise en évidence de la cohérence du projet de revitalisation aux échelles EPCI et communes avec les opérations et actions en cours sur le territoire portant sur axes suivants :

- Habitat ;
 - Rendre plus visible et accessible l'accompagnement à la rénovation énergétique pour le logement privé
 - Maintenir les aides du PIG renforcé dans la durée
 - Anticiper le vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile
 - Mobiliser les logements vacants en les remettant sur le marché
- Commerce et développement économique ;
 - Mobiliser les locaux commerciaux vacants (accompagnement au porteur de projet et technique dans le cadre de la rénovation) ;
 - Accompagner les commerçants dans leur transformation numérique ;
 - Accompagner l'installation de nouveaux commerçants et la reprise des commerces existants ;
 - Avoir un droit de regard dans les transactions fonds de commerces et baux commerciaux ;
 - Contrôler le développement des commerces dans les centralités
- Attractivité touristique ;
 - Développer le tourisme « bien-être » : autour du thermalisme et de la nature
 - Mettre en valeur le patrimoine historique : en le protégeant ou en lui donnant une seconde vie
 - Développement d'une stratégie autour de la labélisation « Pays d'Art et d'Histoire »
- Mobilités ;
 - Développer et accompagner un réseau de borne de recharge électrique accessible à tous
 - Améliorer la signalétique des parkings en centralité
 - Faire des gares plus qu'un lieu de passage en leur donnant une identité et un meilleur accès
 - Développer un réseau cyclable maillé, sécurisé et continu
- Cadre de vie et équipement ;
 - Effacer les verrues urbaines (friches commerciale, artisanale...) en leur donnant une nouvelle destination
 - Améliorer la qualité de l'espace public par des requalifications urbaines
 - Réhabiliter le patrimoine en désuétude

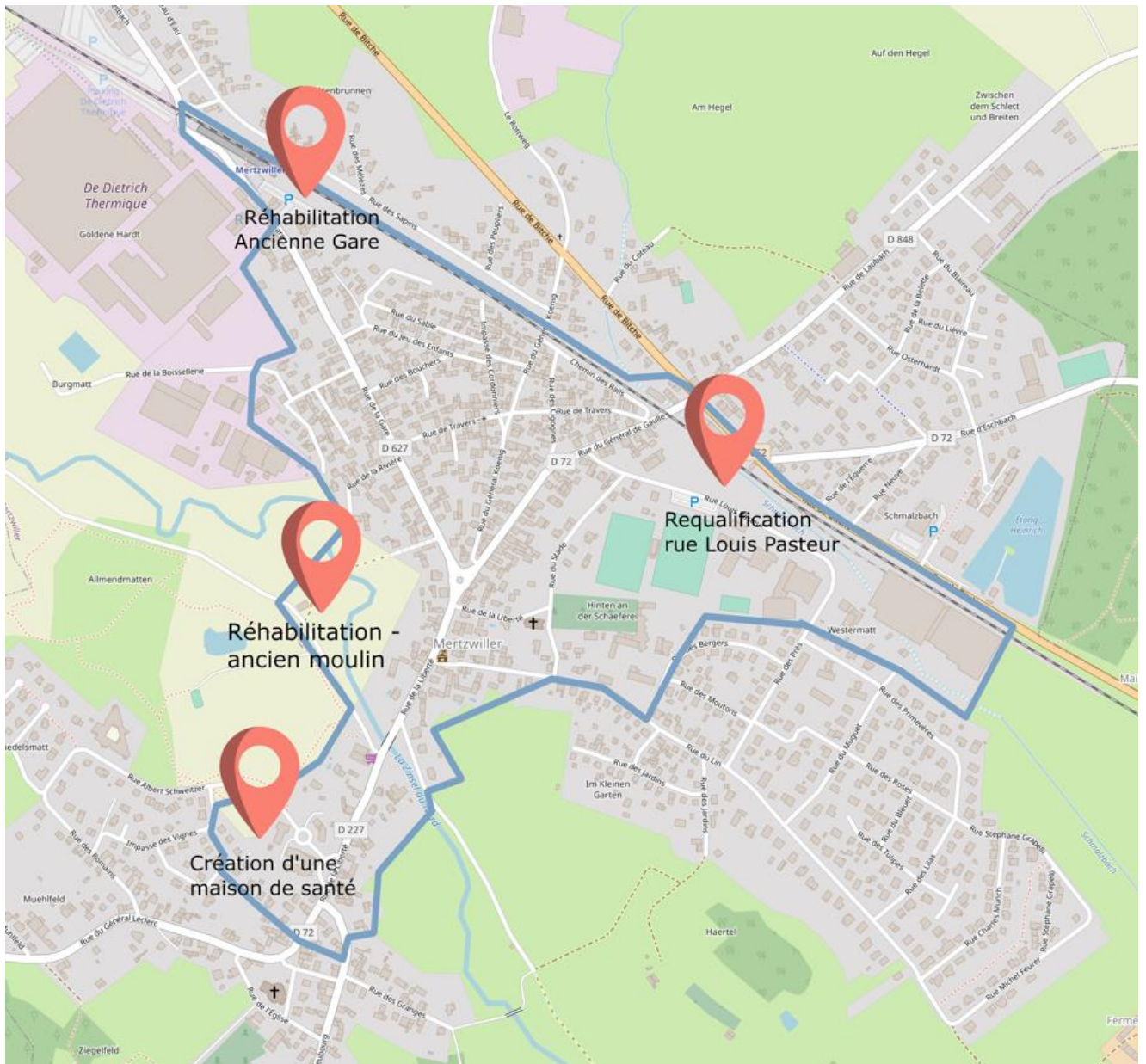
LA STRATEGIE DE REVITALISATION ET LE PLAN D'ACTION

Article 5. Périmètres d'intervention de l'ORT

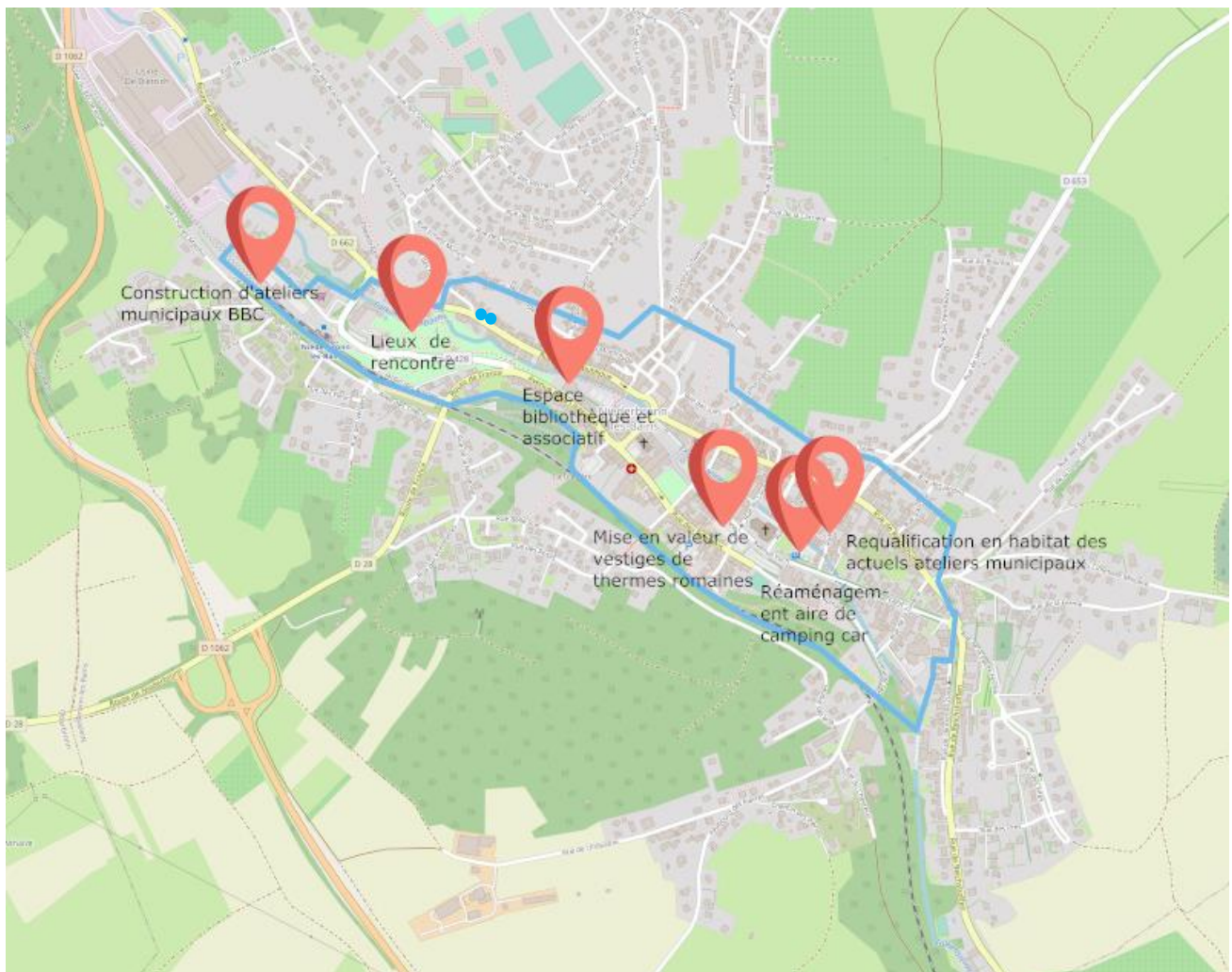
Périmètre de Gundershoffen :



Périmètre de Mertzwiller :

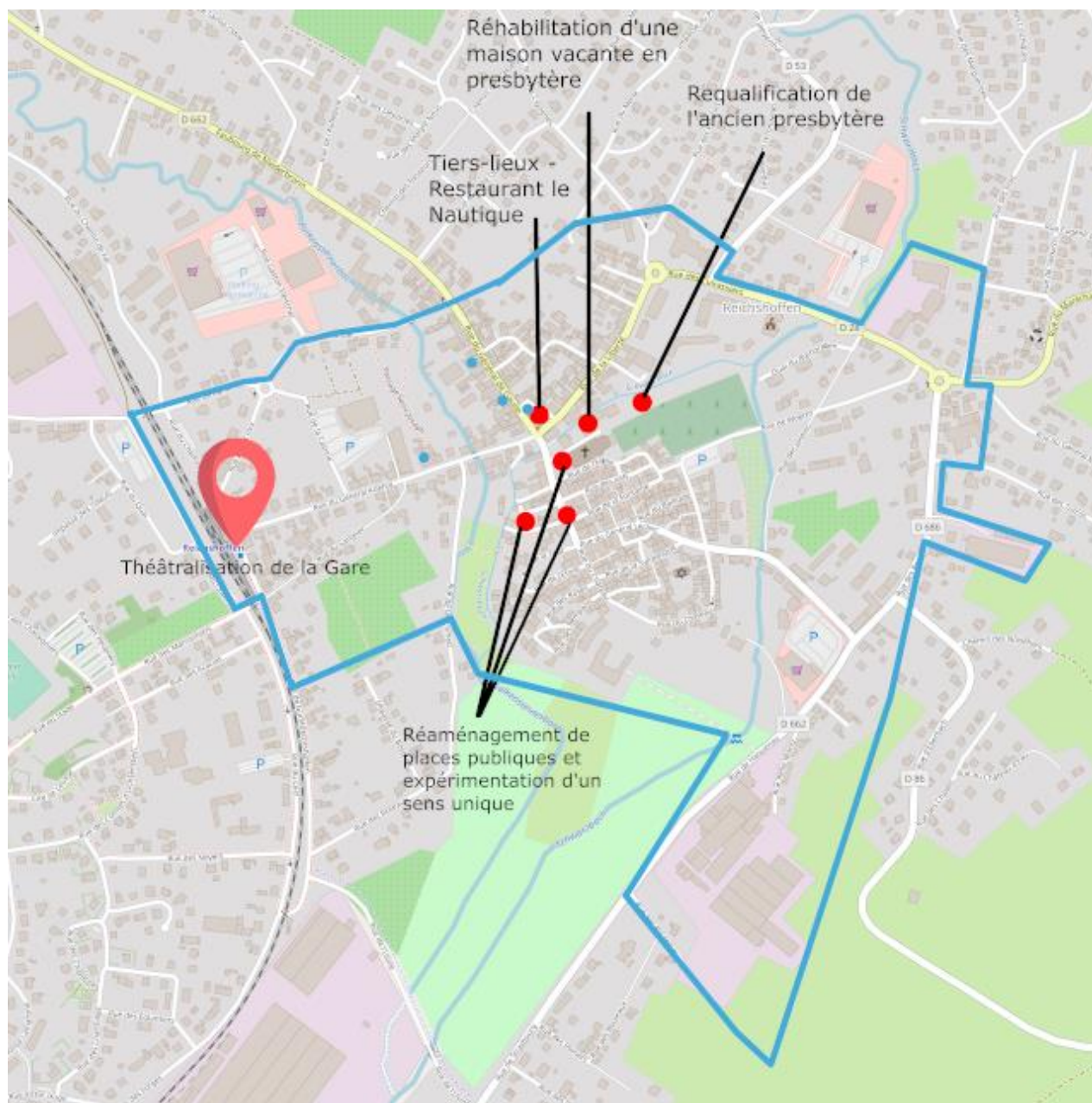


Périmètre de Niederbronn-les-Bains :



- Immeubles identifiés au titre de des effets juridiques particuliers de l'ORT (immeubles VIR et DIF)

Périmètre de Reichshoffen :



- Immeubles identifiés au titre de des effets juridiques particuliers de l'ORT (immeubles VIR et DIF)

Au sein des périmètres ORT, les secteurs opérationnels d'intervention suivants sont identifiés, en annexe (fiche action 4) :

- Localisation des actions emportant des effets juridiques particuliers de l'ORT (immeubles VIR et DIF)

Article 6. La Stratégie de revitalisation intercommunale

La présente convention d'Opération de Revitalisation de Territoire décline en actions la stratégie globale définie par l'intercommunalité et ses communes membres, avec le soutien de ses partenaires.

AXE 1 : REDYNAMISER L'HABITAT PAR LA RENOVATION ENERGETIQUE

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains intervient depuis le début des années 2000 sur la thématique de l'habitat. Ainsi depuis 2003, la CCPN et ses partenaires (CeA, ANAH...) proposent des aides aux particuliers pour rénover énergétiquement leur logement ou pour l'adapter à leurs besoins pour un maintien à domicile.

En matière d'accompagnement à la rénovation énergétique le territoire de la CCPN participe et finance :

- De la plateforme « France Rénov' » du PETR d'Alsace du Nord ;
- De la mission de suivi-animation du PIG en renforçant le nombre de permanences et d'un abondement aux aides ;
- De Mut'Archi : conseil architectural pour rénover en préservant le patrimoine privé ;

La demande en matière de rénovation énergétique est particulièrement importante sur le territoire, (en comparaison à des territoires similaires) et le besoin l'est tout autant : la moitié des logements du territoire ont une étiquette énergétique médiocre (E,F,G), et les logements vacants sont nombreux.

L'axe principal de développement est d'avoir une ingénierie sur le territoire dédiée à l'accompagnement du particulier dans la rénovation énergétique (conseiller France Rénov'), ayant des missions de démarchage auprès des propriétaires de logements vacants et de petit tertiaire. Le conseiller accompagnera les usagers dans les aides financières en lien avec France Rénov' et les orientera vers les partenaires (Aides CeA, Mut'Archi) dès que nécessaire.

Orientation 1 : Rendre plus visible et accessible l'accompagnement à la rénovation énergétique des logements

- *Un conseiller France Rénov' qui sera la porte d'entrée en matière de conseil à la rénovation sur le territoire ;*
- *Accompagner ce nouveau service par une campagne de communication ;*
- *Maintenir les aides à la rénovation énergétique et au maintien à domicile ;*

Orientation 2 : Mobiliser les logements vacants et dégradés en les remettant sur le marché

- *Prospecter auprès des propriétaires de logements vacants pour les inciter à mettre leurs biens sur le marché à l'aide d'un accompagnement technique par le conseiller France Rénov'*
- *Mise en place de la taxe sur les logements vacants*
- *Mise en place des outils VIR et DIIF et du dispositif Denormandie*

AXE 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, TOURISTIQUE ET DES EQUIPEMENTS DANS LES CENTRALITES

Le développement des commerces, du tourisme et des services sont primordiaux dans l'attractivité d'un centre-ville. Les communes de Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen sont engagés dans une démarche de revitalisation commerciale : chacune embauche un manager de centre-ville. Cela pour développer l'attractivité commerciale et fédérer les commerçants, lutter contre le phénomène des commerces vacants ainsi que d'animer le centre-ville autour d'évènements.

Des outils complémentaires (taxe sur les friches commerciales, droit de préemption commercial, gel des CDAC hors zone ORT ...) permettront de favoriser un développement commercial dans les centralités et non en périphérie.

Les 5 collectivités développent des services à la population pour assurer le maximum de services face à la perte consécutives de plusieurs services publics important : la CPAM et la Trésorerie ont fermé sur le territoire. Pour pallier à ce manque, un Espace France Service a ouvert au siège de la Communauté de communes.

Le tourisme est une composante importante du territoire à travers le thermalisme, les activités en pleine nature, la mise en valeur du patrimoine et du savoir-faire local. Un certain nombre de projet d'envergure différentes ont été identifié et cela souligne la candidature du territoire au label « Pays d'Art et d'Histoire ».

Orientation 1 : Mobiliser les locaux commerciaux vacants par un double accompagnement technique et inciter à l'installation et à la reprise ;

- Démarche d'accompagnement des commerçants à Reichshoffen et Niederbronn-les-Bains avec les Managers de commerce
 - Être à l'écoute des attentes des commerçants et accompagner les porteurs de projets ;
 - Accompagner les commerçants dans leur transformation du numérique ;
 - Mise en place d'un observatoire du commerce ;
 - Relancer les associations de commerçant à Reichshoffen et Niederbronn-les-Bains ;
 - Boutiques à l'essai à Reichshoffen ;
 - Créer de nouvelles sources d'attractivité et d'animation en centre-ville.

- Conseiller France Rénov' spécialisé dans l'accompagnement du petit tertiaire pour la rénovation énergétique des commerces
- Mise en place d'un cadre incitatif à l'évolution des friches commerciales (droit de préemption commercial, taxes sur les friches commerciales, accompagnement ...)
- Lutter contre l'installation de surfaces commerciales importantes en dehors des périmètres ORT et faciliter l'implantation de surfaces dans les périmètres

Orientation 2 : Développement d'un tourisme « bien-être » autour du thermalisme, de la nature et du patrimoine

- Implanter une micro-fole à Reichshoffen
- Réfection de l'aire de Camping-Car à Niederbronn-les-Bains
- Développer une application de mise en valeur des thermes romaines en plein cœur de Niederbronn-les-Bains
- Réfection de la Wasenbourg (impact en rebond sur l'attractivité du centre-ville)
- Labellisation de l'intercommunalité comme « Pays d'Art et d'Histoire »
- Mise en valeur du patrimoine le long de la voie verte de Gundershoffen (lavoir, moulin...)
- Plan Paysage : création de lieux de rencontre dans les centralités
 - Parc du Golf à Niederbronn-les-Bains
 - Parc de l'île du Luxembourg à Reichshoffen et requalification du presbytère actuel

Orientation 3 : Veiller à maintenir un bon niveau d'équipements (services publics, services médicaux).

- Maison de santé pluridisciplinaire de Mertzwiller pour adapter
- Maison France Services
- **AXE 3 : DEVELOPPER LA MOBILITE ET LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS AU VEHICULE INDIVIDUEL**

La question des mobilités est fondamentale car elle permet de repenser la distribution de l'espace public. Ce dernier est un facteur important lié à la qualité de vie par un urbanisme apaisant. L'idée est de le redistribuer en faveur des mobilités douces et d'apaiser les déplacements dans et entre les communes et de s'appuyer sur les gares des Petites Villes de demain pour inciter les actifs et touristes à emprunter le train dans une logique de multimodalité. La mobilité est également facteur d'autonomie c'est pourquoi il est important d'offrir une solution de mobilité solidaire qui soit durable, efficace et fiable pour nos aînés et personnes en besoin de mobilités.

Orientation 1 : Développer les itinéraires cyclables dans une logique de déplacements du quotidien

- Réalisation d'un schéma directeur cyclable pour identifier les itinéraires prioritaires et avoir une vision à long terme
- Mise en œuvre du schéma cyclable : développement des itinéraires cyclables, des équipements et d'une stratégie de communication

Orientation 2 : Accompagner le développement des installations de recharge pour véhicule électrique, les mobilités alternatives (covoiturage, autopartage...) et accompagner la mobilité des séniors

- Plan de développement de bornes de recharges électriques ;
- Accompagner le développement du covoiturage sur le territoire intercommunal ;
- Repenser le fonctionnement du transport à la demande intercommunal pour améliorer la qualité de service.

Orientation 3 : Développer l'intermodalité en gare et leur donner une identité remarquable

- Développer les services en gare et leur donner une identité remarquable et commune symbolisant le territoire dans son unité et sa diversité
- Pôle d'échange multimodal de la Gare de Gundershoffen
- Suivre l'évolution du Réseau Express Métropolitain et ses impacts sur le territoire
- Accompagner la mobilité de tous et notamment des séniors par le développement du transport à la demande

- **AXE 4 : METTRE EN VALEUR LES FORMES URBAINES ET TRAITER LES VERRUES URBAINES**

L'urbanisme est facteur d'attractivité, traiter les points noirs des centralités est essentiel pour apporter un sentiment positif. Ainsi, un certain nombre de ces points noirs ont été identifiés afin d'être traités en priorité par le développement d'une requalification ou d'un projet allant dans le sens de l'attractivité de la centralité. Les projets identifiés soulignent et s'inscrivent dans des démarches transversales pour améliorer et créer des aménités urbaines et des espaces fleuris.

Orientation 1 : Effacer les verrues urbaines (friches commerciale, artisanale...) en leur donnant une nouvelle destination

- Friche Shell Oil Gundershoffen : volonté de réhabiliter la friche pour le réaménagement de l'entrée (flux, mobilités douces, éléments sécuritaires et paysagers) et la création de logements.

- Transformation du restaurant « Le Nautique » en tiers-lieux et espace d'habitation en lien avec les apprentis du centre de Reichshoffen
- Requalification d'une friche commerciale en marché couvert et tiers-lieux à Gundershoffen
- Donner une nouvelle destination à l'école du Petit Pont en y implantant l'espace lecture

Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'espace public par des requalifications urbaines

- Réaménagement des places de l'Eglise et de la Chartre à Reichshoffen
- Création d'un sens unique à Reichshoffen
- Rénovation d'un logement vacant « Maison Metzinger » pour y implanter le presbytère à Reichshoffen
- Construction d'ateliers municipaux BBC et déménagement des ateliers municipaux et création de logements sur le lieux actuel (plein cœur de ville) de Niederbronn-les-Bains
- Etude de flux à Gundershoffen

Orientation 3 : Protéger le patrimoine et lui donner une nouvelle destination

- Réhabilitation de l'ancien Moulin de Mertzwiller en lui donnant une nouvelle destination ;
- Réaménagement de l'ancienne Gare de Mertzwiller en espace commercial, accueillant des entreprises.

Article 7. Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets juridiques de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate à la date de signature de la convention ORT.

L'ORT a des effets juridiques automatiques :

- Denormandie dans l'Ancien sur tout le banc communal (*défiscalisation habitat*) ;
- Dispense d'autorisation CDAC dans le périmètre ORT (*suppression de l'Autorisation d'Exploitation Commerciale – AEC,)* ;
- Possibilité de suspendre, par le préfet après demande des signataires, de nouveaux projets en périphérie (*Art. [L.752-1-2 Code du Commerce](#)*) ;
- Possibilité de suspendre, par le préfet après demande des signataires, des demandes d'autorisations de projets situés dans des communes n'ayant pas signé l'ORT, au sein de l'EPCI signataire (CCPN) ou un EPCI limitrophe (*Art. [L.752-1-2 Code du Commerce](#)*).

Par ailleurs, les communes s'engagent à mettre en place :

- Le droit de préemption renforcé ;
- Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux (*L. 214-1 & suivants code de l'urbanisme*).

L'ORT ouvre par ailleurs droit à la mise en œuvre et à la recherche de financements pour des opérations de vente d'immeubles à rénover (VIR) de de Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) sur des immeubles pré-repérés dans l'article 5 et la fiche action 4 (voir annexe 2).

Article 8. Description et fiches actions détaillées

Les actions qui seront développées et mises en œuvre s'inscrivent dans le cadre de politiques publiques déclinées sur le territoire conformément à l'article L 303-2 Code de la construction et de l'habitation.

Se reporter aux annexes 2 et 3 pour consulter les fiches actions détaillées.

MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Article 9. Engagement des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

9.1. En général :

La communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains et les communes de Gundershoffen, Mertzwiller, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen s'engagent à :

- a) mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme de l'ORT sur leur territoire ;
- b) à maintenir le poste de chef de projet pour la mise en œuvre de l'ORT jusqu'en 2026
- c) ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet ;
- d) mettre leur document d'urbanisme en cohérence avec la convention d'ORT au plus tard dès la première évolution. La communauté de communes Pays de Niederbronn-les-Bains et les communes de Gundershoffen, Mertzwiller, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen s'engagent ainsi à limiter l'implantation d'équipements commerciaux de moins de 300 m² et de services de santé quelle que soit leur surface qui viendrait concurrencer l'attractivité commerciale de leur centre-ville.

Les communes et la Communauté de communes s'engagent à indiquer aux porteurs de projet commerciaux la nécessité d'étudier en priorité l'implantation de leurs projets dans le ou les périmètre(s) définis à l'article 5.

À moins qu'elles ne s'orientent vers un avis défavorable lors de l'examen en CDAC, les collectivités s'engagent à saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin (art.L752-1-2 du code du commerce). Si les collectivités jugent l'implantation hors secteur opportune, elles présenteront en CDAC les éléments qui conduisent à assurer que cette nouvelle implantation ne concurrencera pas le commerce existant ou projeté du centre-ville de la commune concernée et des autres centres-villes de la CC.

Les partenaires s'engagent à :

- a) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les collectivités bénéficiaires,
- b) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

Il est rappelé que les engagements financiers mentionnés dans la présente convention ORT sont donnés à titre indicatif. Ils sont soumis au respect des procédures et calendriers de dépôt de demande de subvention propres et à la validation des organes délibérants ou instances décisionnaires de chaque structure.

9.2. En particulier :

1/ En ce qui concerne l'État

L'État s'engage à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits disponibles de l'État.

L'État s'engage à faire bénéficier des futures démarches, appels à projets et appels à manifestation d'intérêt qui pourraient être lancés dans la durée de la convention.

L'État assure par ailleurs le lien avec les services fiscaux pour l'instruction du dispositif d'investissement locatif Denormandie.

L'État soutiendra, sur la base de demandes citée dans l'article 9.1, les demandes de suspension d'instruction des autorisations d'exploitation commerciale en dehors du secteur d'intervention ORT défini dans la présente convention.

2/ En ce qui concerne l'accompagnement de la Région Grand Est

La Région, en qualité de cheffe de file des politiques de transport, de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, de développement économique, de tourisme et d'environnement, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Elle s'engage à désigner dans ses services un ou des référent(s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

La Région, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente de la Région.

S'agissant plus particulièrement de la commune de Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen, elles sont identifiées comme centralités dans le cadre de la politique régionale d'aménagement du territoire. À travers le dispositif « soutien aux centralités rurales et urbaines », la Région Grand Est a souhaité mettre en œuvre une stratégie de soutien, visant à aider les communes rurales à développer ou à rétablir leurs fonctions de centralité dans leur territoire et à améliorer la qualité de vie dans le cadre d'un projet global de redynamisation. Elle mobilisera également pour ces communes, le cas échéant, les crédits de la Banque des Territoires dont elle a la gestion dans le cadre du programme national de l'État Petites villes de demain.

4/ En ce qui concerne le soutien de la Collectivité européenne d'Alsace

La collectivité européenne d'Alsace (CeA), en qualité de chef de file des politiques de solidarité mais également de son rôle sur les politiques de mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à

intervenir.

La Collectivité européenne d'Alsace, dans l'objectif de développer une alliance des territoires, des compétences et des acteurs autour d'un projet fédérateur, mobilisera ses outils de soutien au développement territorial, notamment ceux liés à sa contractualisation avec les collectivités locales adoptée en séance plénière du 20 juin 2022.

En outre, elle pourra mobiliser son réseau d'ingénierie territoriale pour accompagner, à travers cette expertise, les porteurs dans l'élaboration et suivi de leurs projets. L'expertise de services de la Collectivité européenne d'Alsace pourra également être mobilisée dans la construction des projets.

Sur les communes situées dans le périmètre de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à mobiliser les dispositifs en vigueur dans le cadre des politiques déléguées et volontaristes de l'habitat.

5/ En ce qui concerne la Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre Caisse des Dépôts Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

6/ En ce qui concerne la CCI

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole s'engage à soutenir les actions et les projets du programme qui sont compatibles avec sa politique d'intervention auprès des entreprises en général, et plus particulièrement auprès des commerces de proximité.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole s'engage à proposer les nouvelles actions qu'elle développe en faveur des entreprises dans le cadre du suivi du programme.

Article 10. Pilotage et animation

10.1. Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains, en partenariat avec les communes signataires, l'État et ses établissements publics, ainsi que les partenaires associés.

La Communauté de communes s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets d'urbanisme et d'aménagement avec le projet de redynamisation des centralités de Gundershoffen, Mertzwiller, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen.

La Communauté de communes aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble, et d'assurer le suivi et l'évaluation du projet de revitalisation et de ses actions.

10.2. Instance de pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un « **comité local de l'ORT** » composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et des communes signataires, en présence du Sous-préfet de Haguenau-Wissembourg ou d'un représentant de l'État. Participent également au Comité local de l'ORT, les partenaires signataires de la présente convention.

Le Comité local de l'ORT valide les orientations et suit l'avancement du projet de revitalisation. Il se réunit de façon formelle *a minima* de façon semestriel.

Ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du projet.

La collectivité s'appuiera sur son Chef de projet qui anime les éventuels sous-groupes de travail couvrant les axes stratégiques de redynamisation. Il/elle assure la mise en œuvre des actions de la convention, leur suivi et leur évaluation.

Il ou elle réunit un Comité technique, composé des techniciens des différentes composantes du Comité local de l'ORT, au minimum 3 fois par an. Cette équipe projet pourra, selon les besoins, s'attacher de personnes ressources complémentaires, acteurs du territoire.

10.3. Animation et coordination des actions

Pour assurer le suivi général du projet de revitalisation et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une organisation de projet transversale entre la Communauté de communes et les communes signataires. Cette organisation comprend :

- Le chef de projet ORT ;
- Les DGS de l'intercommunalité et des Communes « Petites Villes de Demain » ;
- Des référents « PVD » des communes ;
- Selon les thématiques : des techniciens de l'intercommunalité et des communes.

Article 11. Suivi et évaluation

Modalités de suivi et bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et évaluation des actions en vue notamment d'établir l'évaluation à 5 ans prévue par la loi.

Un bilan annuel et une évaluation finale des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

La liste des indicateurs seront définis en comité technique et validé en comité de pilotage afin de suivre et évaluer les effets de l'ORT, directs et indirects. Une liste des indicateurs possibles est disponible en annexe 3.

Article 12. Communication

Les collectivités maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner le concours des cosignataires de la présente convention à l'occasion de chaque action d'information du public (articles de presse, visites, portes ouvertes, inauguration, etc.) concernant la réalisation des projets de cette convention.

Conformément aux chartes graphiques de nos partenaires, les logos des cosignataires financeurs seront intégrés aux supports de communication (affiches, plaquettes, supports numériques, etc.) pour tous les projets soutenus dans le cadre de cette convention.

Article 13. Traitement des recours

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

Convention signée en 10 exemplaires, le

Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains	Commune de Gundershoffen	Commune de Mertzwiller
Le président, Patrice HILT	Le Maire, Victor VOGT	Le Maire, Michel SCHWEIGHOFFER

Commune de Niederbronn-les-Bains	Commune de Reichshoffen
Le Maire, Anne Guillier	Le Maire, Hubert WALTER

Pour l'Etat

Préfète de la région Grand Est et du Bas-Rhin, Josiane CHEVALIER

Pour la Région Grand Est

Le Président, Franck LEROY

Pour la Collectivité européenne d'Alsace

Le Président, Frédéric BIERRY

Pour la Banque des Territoires

La Directrice territoriale Bas-Rhin, Isabelle HALB-SIENER

Pour la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

Le Président, Jean-Luc HEIMBURGER

ANNEXES

Annexe 1 : éléments de diagnostic complémentaires

Annexe 2 : plan d'action prévisionnel et fiches actions

Annexe 3 : indicateurs - évaluation