

REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS EN OCCITANIE

Séminaire

*Du programme à la mise en
œuvre opérationnelle*

Enseignements du séminaire du 23 mars 2017
Carcassonne



DREAL Occitanie
Direction de l'Aménagement
Division Habitat



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

SOMMAIRE

UN SÉMINAIRE SUR LA REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS.....	4
1 - L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DE REVITALISATION PAR LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS.....	5
2 - LA DÉFINITION DU PROJET ET SA CONSTRUCTION AU NIVEAU POLITIQUE. .	7
3 - LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE DU PROJET.....	9
CLÔTURE DU SÉMINAIRE.....	12
POLITIQUE RÉGIONALE POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA VALORISATION DES « BOURGS-CENTRES OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE ».....	13
POUR ALLER PLUS LOIN.....	15

Un séminaire sur la revitalisation des centres anciens

Les communes rurales, mais aussi les villes moyennes, sont confrontées à une perte d'attractivité de leurs centres anciens : dégradation des espaces publics, détérioration du bâti, vacance, logements souvent inadaptés aux critères modernes de confort, disparition des commerces et des services... le phénomène est aggravé du fait de l'implantation de zones commerciales et de lotissements pavillonnaires en périphérie, consommateurs de terres agricoles et entraînant un déplacement des populations du centre vers la périphérie. Compte tenu de son maillage de bourgs et de villes moyennes, la revitalisation des centres anciens représente un enjeu important pour la nouvelle région Occitanie.

Face à ce constat, la DREAL Occitanie (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) a organisé le 23 mars 2017 un séminaire sur le thème de la revitalisation des centres anciens. L'objectif de ce séminaire, qui a rassemblé quelque 250 personnes, était d'échanger sur les pratiques mises en œuvre par les acteurs de terrain et d'identifier des clés pour agir.

Ce séminaire s'est inscrit dans la continuité de l'AMI national Centre Bourg lancé en 2014 et de la remise par Monsieur Yves DAUGE, ancien Sénateur et Maire de Chinon, du rapport de mission sur la mise en œuvre d'un « Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés ».

Le séminaire fait également écho au souhait de la nouvelle Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée de développer une intervention forte à destination des centres anciens dans le cadre de sa nouvelle politique. Les grands axes de cette politique régionale ont été exposés en conclusion du séminaire par Sylvia PINEL, Vice-Présidente du Conseil Régional.

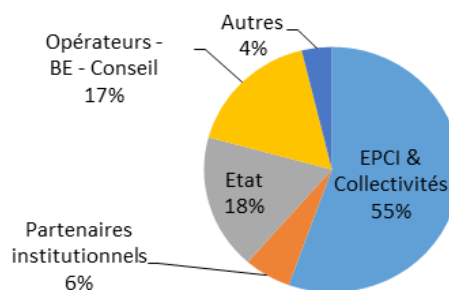
Après une présentation des solutions d'accompagnement proposées par des partenaires institutionnels (l'Agence nationale de l'habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Etablissement Public Foncier), le séminaire s'est focalisé, sous la forme de la présentation de deux expériences locales et de deux tables rondes, sur les étapes clés des projets de revitalisation :

- La définition du projet et sa construction au niveau politique ;
- La mise en œuvre opérationnelle du projet.

Les principaux enseignements du séminaire sont présentés ci-après.



Personnes présentes au séminaire



1 - L'accompagnement des projets de revitalisation par les partenaires institutionnels

De multiples partenaires peuvent être mobilisés par les collectivités locales pour conduire un projet de revitalisation. Le séminaire du 23 mars a permis de présenter les principes d'intervention de trois acteurs majeurs : l'Agence nationale de l'habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Etablissement Public Foncier.

L'Anah et la requalification des quartiers et bourgs anciens

L'Anah met à la disposition des collectivités locales ses programmes opérationnels et notamment les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Ces opérations ont pour but de porter un projet de revitalisation du territoire qui s'appuie sur la mobilisation d'une ingénierie et d'aides financières à la rénovation de l'habitat.



L'accompagnement des OPAH par une action publique convergente en faveur de la redynamisation des quartiers anciens est un gage essentiel de réussite pour attirer de nouveaux habitants. Parmi la gamme des OPAH proposées par l'Anah, l'OPAH de rénovation urbaine est l'outil le plus adapté en faveur de la requalification des quartiers les plus dégradés. Ces opérations comportent en effet un périmètre opérationnel ciblé sur le centre ancien afin de concentrer l'action publique sur l'habitat, l'aménagement, les commerces, les services de proximité et les déplacements.

- Voir la présentation de Soraya DAOU, l'intervention de l'Agence nationale de l'habitat en faveur des quartiers ou bourgs anciens dégradés : [Site DREAL](#)

La démarche de la Caisse des dépôts en faveur de la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes

Au-delà de sa participation dans le cadre des AMI centres-bourgs proposés par l'Etat, la Caisse des dépôts (CDC) a développé deux offres d'accompagnement à destination des communes :



- **Convention « centre-bourg de demain »** destinée aux bourgs centres fragilisés des aires urbaines de moins de 20 000 habitants ;
- **Convention « centre-ville de demain »** destinée aux villes exerçant des fonctions de centralité dans les aires urbaines de 20 000 à 100 000 habitants et présentant des indices de fragilité manifeste.

Dans le cadre de ces différentes conventions, la CDC peut intervenir à plusieurs niveaux : co-financement d'expertises et d'ingénierie, mobilisation d'expertises CDC, co-investissement dans des projets privés/des sociétés de projet, ou encore prêts aux collectivités et opérateurs publics.

Les collectivités sont invitées à prendre contact auprès de la direction régionale de la CDC pour avoir plus d'informations à ce sujet.

- Voir la présentation de Michel-François DELANNOY, les conventions « centre-bourg et centre-ville de demain » : [site DREAL](#)

Le soutien de l'EPF dans les stratégies foncières

L'EPF (Etablissement Public Foncier) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) qui négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projets d'aménagements publics. La mission des EPF est d'accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs projets d'aménagement au travers d'actions de portage foncier. Le périmètre d'intervention de l'actuel EPF Languedoc-Roussillon va prochainement être élargi à l'ensemble de la nouvelle région Occitanie (sur les territoires non couverts par un EPF Local).



L'EPF propose 2 types de convention :

- **La convention opérationnelle** en vue de réaliser des acquisitions à court/moyen terme dans le cadre d'un projet défini ou en cours de définition (comprenant au minimum 25% de logements sociaux) ;
- **La convention d'anticipation foncière** en vue de constituer des réserves foncières à long terme (pour des opérations comprenant au minimum 25% de logements sociaux).

L'intervention de l'EPF s'articule autour de 3 grandes prestations :

- **L'accompagnement en amont des projets** : cibler le foncier pertinent, faire émerger une vision de projet durable (mise en évidence des enjeux à l'échelle de la commune), cibler des îlots, phaser les interventions ;
- **L'accompagnement des projets** : établir les études de faisabilité pour sécuriser le projet et cadrer les prix d'acquisition ;
- **Le suivi de projet** : proposer les outils, aider au montage opérationnel, mutualiser les compétences.

L'EPF intervient ainsi dans le cadre de 36 conventions sur le territoire occitan.

► Voir la présentation de Guillaume COQUART et Cécile PAILLE, le rôle de l'Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon dans les projets de revitalisation des centres anciens : [site DREAL](#)



2 - La définition du projet et sa construction au niveau politique

Présentation d'un cas pratique :

Michel SIMON, 1^{er} adjoint de la ville de Cahors.

► Voir la présentation : [site DREAL](#)

Table ronde :

Annonay : Antoinette SCHERER, 1^{ère} adjointe ;

Cahors : Michel SIMON, 1^{er} adjoint ;

Joinville : Bertrand OLLIVIER, maire ;

Pont Saint-Esprit : Roger CASTILLON, maire.

Animateur : Philippe BERTRAND (ATEMA).



Le diagnostic comme point de départ d'un projet de revitalisation

Réaliser un diagnostic du centre ancien et de sa relation avec la périphérie permet de disposer d'une base factuelle sur laquelle échanger et construire le projet. Cette base factuelle facilite la priorisation des actions dans le temps et dans l'espace. Elle permet également de mobiliser l'ensemble des acteurs en s'appuyant sur des données précises, partagées et validées. Ce diagnostic peut être réalisé par des moyens internes ou externes. La Caisse des dépôts propose ainsi de cofinancer des études stratégiques sur la revitalisation des centres anciens (cf. dispositif « Centres-villes et centres-bourgs de demain »). Les études pré-opérationnelles réalisées dans le cadre d'une OPAH donnent également l'opportunité d'appréhender l'ensemble des dysfonctionnements affectant les centres anciens, dans toutes leurs composantes.

Une approche globale nécessaire

Il n'existe pas de modèle unique de projet de revitalisation d'un centre ancien. Chaque projet doit prendre en compte les spécificités et les problématiques du territoire concerné et mobiliser les démarches et les outils les plus appropriés. Il est ainsi nécessaire d'adopter une approche globale mêlant à la fois la requalification de l'habitat privé, le traitement de la vacance, la mise en valeur du patrimoine architectural, l'amélioration des espaces publics, la pérennisation ou le développement de l'économie locale et des services. La reconquête des espaces centraux tient dans la capacité des acteurs locaux à engager une pluralité d'actions de façon concomitante.

La nécessité d'un engagement politique fort

L'engagement politique est une des clés de la réussite d'un projet de revitalisation. Cet engagement doit impérativement s'inscrire dans la durée. Comme le souligne un élu associé à la table ronde : « c'est un projet de territoire et pas un projet de mandat ». Dans cette perspective, la mise en œuvre de partenariats et le développement d'approches contractuelles, à l'initiative de la collectivité locale et de ses représentants, constituent des éléments structurants qui contribuent à assurer la pérennisation de la démarche de revitalisation.

L'importance de la centralité

Quelle que soit la thématique concernée (logement, commerces, services à la population...), il est important que les acteurs du territoire partagent des objectifs convergents. Par exemple, le maintien ou le retour des commerces en centre-ville se trouve fortement compromis si de nouvelles zones commerciales, concurrentes, continuent à se développer en périphérie. La recherche d'une cohérence du projet à l'échelle du bassin de vie, et pas seulement à l'échelle de la commune, est ainsi déterminante dans le succès de ce type d'opération.

La programmation urbaine

Le SCOT, le PLH, le PLUi ou le PLU permettent aux élus d'asseoir une politique de revitalisation à moyen/long terme en orientant les usages des terrains dans un souci de régulation et d'équilibre entre la reconquête du centre et les développements en périphérie. Il est nécessaire que les objectifs fixés dans les documents d'urbanisme soient cohérents avec le projet de revitalisation envisagé et confortent la place de la centralité, comme point d'ancrage du développement du territoire.

La mobilisation des habitants

Il est important de faire participer les habitants le plus en amont possible du projet (organisation de réunions publiques, ouverture d'un lieu d'information, création d'association de citoyens...) et de les tenir informés de l'avancement du projet. La réalisation d'actions emblématiques et visibles est un vecteur de mobilisation et d'engagement des habitants. Au-delà, la domiciliation de l'équipe en charge du projet au cœur du centre ancien facilite les échanges avec les habitants et les commerçants et donne plus de visibilité au projet (exemple : la « maison du projet » localisée au sein du centre ancien).

La mobilisation des financeurs

Il n'existe pas de financement spécifique à la revitalisation des centres anciens. Il existe en revanche une grande diversité de financeurs qu'il est possible de mobiliser à condition de disposer d'un projet déjà bien cadré et structuré. Il est ainsi conseillé aux EPCI de mettre en œuvre une veille « active » sur les outils de financement mobilisables, de sorte à saisir toutes les opportunités qui peuvent se présenter (appels à projet, AMI, diverses expérimentations...) dans les différents domaines et politiques sectorielles entrant dans le champ de la revitalisation des centres anciens. La nouvelle politique de la Région en faveur de la revitalisation des bourgs centres, en cours de construction, est une opportunité pour les EPCI.

3 - La mise en œuvre opérationnelle du projet

Présentation d'un cas pratique :

Françoise CLERGET, chef du service habitat,
CA du Bassin de Thau ;
Khélifa MOHAMMEDI, cabinet InSitu.

► Voir la présentation : [site DREAL](#)

Table ronde :

Joinville : Anthony KOENIG,
chef de projet urbanisme ;
Pont Saint-Esprit : Clément DUSSART,
responsable aménagement urbain ;
CA du Bassin de Thau : Françoise CLERGET,
chef du service habitat ;
EPF Languedoc-Roussillon : Cécile PAILLE,
chargée de mission opérationnelle.
Animateur : Philippe BERTRAND (ATEMA).



L'aménagement au cœur du projet

Toutes les thématiques sont prioritaires. Celle de l'aménagement de l'espace public est déterminante du fait de sa capacité à amener de la visibilité à un projet de revitalisation (création d'espaces attractifs et d'infrastructures, réflexion sur la circulation et le stationnement, etc.). Une intervention volontariste en faveur de l'amélioration du cadre de vie est ainsi porteuse d'une image renouvelée du centre ancien, propice à l'épanouissement de ses habitants et au développement des initiatives privées (commerces, logements...).

Des services pour répondre aux besoins des habitants

La réintroduction ou la pérennisation des services au public en centre ancien permet d'enclencher une dynamique positive de revitalisation, en répondant d'une part aux besoins de proximité des habitants et en renforçant d'autre part les flux de population à destination du centre. Les fonctions médicales et paramédicales sont de ce point de vue stratégiques et leur déploiement répond souvent à un besoin quotidien compte tenu du vieillissement de la population. De même, la localisation en centre-ville d'équipements emblématiques, à fort rayonnement (médiathèque, cinéma, salle de spectacle, auberge de jeunesse...) doit être privilégiée afin de redonner un souffle nouveau aux espaces centraux.

Une offre commerciale à conforter

L'activité commerciale joue un rôle prépondérant dans la vitalité des centres anciens. Soumis aux effets d'une concurrence trop forte avec une offre implantée en périphérie, dont le développement est peu ou pas maîtrisé, le commerce de proximité décline. Un projet de revitalisation ne peut faire l'économie d'actions visant à conforter la place du commerce dans les centralités urbaines et à rééquilibrer l'armature commerciale, à toutes les échelles de territoire.

Les secteurs à enjeux à privilégier

Pour des raisons d'efficacité et de visibilité, il est important de concentrer l'effort sur le ou les périmètres prioritaires et notamment de s'assurer de la convergence des différentes démarches sur ces secteurs à enjeux (échelle du quartier ou de l'îlot). Cette approche repose sur l'idée qu'une action massive sur une zone permet d'initier une dynamique de rénovation à plus grande échelle (notion de cercle vertueux).

Le foncier : une clé pour agir

L'action foncière est déterminante pour requalifier les secteurs les plus dégradés, éliminer les « verrues », qui ternissent l'image d'un centre ancien ou les poches d'habitat insalubre occupées par les populations les plus précarisées. Elle peut également permettre de créer des espaces de respiration et d'aménager des places afin de rendre le centre ancien plus agréable à vivre. Compte tenu de l'état de dégradation de certains immeubles ou îlots, une restructuration lourde du bâti existant est ainsi indispensable pour transformer significativement le centre ancien. La maîtrise foncière par la collectivité est à ce titre un aspect incontournable. S'agissant d'opérations complexes (sur le plan juridique, technique et financier), la collectivité peut bénéficier du concours de partenaires comme l'EPF pour l'aider à identifier le foncier stratégique et assurer le portage foncier.

Pas de revitalisation sans actions coercitives

Si une action incitative est indispensable pour accompagner les propriétaires qui souhaitent investir dans la réhabilitation de leur bâti, un projet de revitalisation ne peut atteindre ses objectifs qu'avec l'appui d'un volet coercitif. Il est en effet nécessaire de disposer de solutions adaptées et du portage politique et technique correspondant, notamment pour agir sur des bâtis dégradés où les propriétaires ne souhaitent pas ou se refusent à intervenir. Reconquérir l'habitat insalubre et les locaux désaffectés nécessite en effet de recourir à des procédures spécifiques (exemples : arrêtés d'insalubrité, déclaration d'utilité publique...).

Ingénierie : des compétences à mobiliser

Les compétences nécessaires pour engager et porter un projet de revitalisation sont multiples (économie, urbanisme, aménagement, habitat, déplacements...). Cette situation nécessite une réflexion sur la façon de travailler et sur ce qui doit être internalisé ou externalisé. En premier lieu il doit être recherché des synergies entre les différentes équipes concernées au sein des collectivités (commune centre et EPCI) et la mobilisation de l'expertise et de la connaissance de tous au service du projet. De nombreuses structures peuvent également intervenir en appui : services de l'État, l'EPF, la Caisse des Dépôts, les CAUE, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, les bureaux d'études ... Plus spécifiquement, l'EPF (en cours d'élargissement à l'ensemble de la nouvelle région) propose un appui aux collectivités dans le cadre des opérations d'aménagement (portage foncier, apport en ingénierie, AMO...).

La gestion de projet

Face aux nombreuses thématiques visées par un projet de revitalisation, une approche transversale est nécessaire. Dans ce cadre, il y a un véritable enjeu à décloisonner l'organisation et à travailler en mode projet, tant en interne qu'en externe. Par ailleurs, la mise en place d'un pilotage sous forme de binôme (élu référent + technicien chef de projet) est un vrai plus. Intégrant stratégie et dimension opérationnelle, cette organisation facilite les échanges avec les partenaires (porteurs clairement identifiés) et assure un portage politique efficace et une bonne réactivité dans les prises de décision. Au-delà, un projet de revitalisation mobilise différents outils, chacun étant piloté indépendamment. Il est donc nécessaire de mettre en place une coordination à l'échelle du « projet » de façon à s'assurer que l'ensemble des dispositifs avancent dans la même direction (logique d'outils au service du projet).

La mobilisation des investisseurs

Les investisseurs sont le plus souvent réticents à intervenir sur des projets en centre ancien (surcoût du fait de l'accès compliqué au chantier, espace protégé au titre du patrimoine...). Leur mobilisation passe par une sollicitation le plus en amont possible du projet. Réaliser un travail sur l'espace public et les aménagements dans les secteurs stratégiques facilite l'adhésion des investisseurs au projet. Il est par ailleurs possible de proposer des opérations mixant des interventions en centre-ancien et d'autres en périphérie, dont le bilan global serait plus favorable. Enfin, l'information et la communication auprès des investisseurs potentiels quant aux modalités d'accompagnement qui leur sont offertes (aides directes de la collectivité, fiscalité dérogatoire...) sont de nature à orienter leurs choix, au profit du centre ancien.

La valorisation du patrimoine

La qualité patrimoniale et architecturale constitue l'une des clés de l'attractivité des centres-anciens et ouvre la voie au développement économique et touristique du territoire. Outils au service de la valorisation patrimoniale, les espaces protégés au titre du patrimoine permettent de définir un ensemble de règles sur lesquelles s'appuyer pour travailler. La définition d'un secteur protégé permet une coopération constructive avec les ABF et une approche positive du traitement des dossiers de permis de construire. Les acteurs présents ont insisté sur l'importance de ce dialogue. Comme le souligne un intervenant : « des règles pour faire, par pour interdire... ». La qualité énergétique du patrimoine ancien est également un atout à mettre en avant.

Clôture du séminaire

En clôture de cette journée, Madame Sylvia PINEL, Vice-Présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée et Monsieur Jean-Emmanuel BOUCHUT, directeur technique de l'aménagement à la DREAL Occitanie ont rappelé le défi que constitue la revitalisation des centres-bourgs.

Dans le cadre d'un projet de revitalisation, il existe une multitude d'outils, d'aides, d'interlocuteurs et de domaines d'intervention. Il en résulte une grande complexité, qu'il est pour autant possible de surmonter, comme les différents intervenants ont pu en témoigner.

Plus qu'une synthèse des politiques conduites par les collectivités locales et l'État, le renouveau des centres anciens nécessite de construire une vision globale et une stratégie d'ensemble, adaptées aux spécificités de chaque territoire. Il y a en effet autant de projets que de centres anciens, aux caractéristiques singulières.

Madame Sylvia PINEL a présenté les contours d'une nouvelle politique régionale à destination des « bourgs-centres », en cours de construction par la Région. L'objectif est d'accompagner l'émergence de véritables projets de territoire dans plus de 700 communes, comprenant plus de 1 500 habitants et présentant des fonctions de centralité.



Les échanges lors du séminaire ont fait remonter des bonnes pratiques et un enjeu : s'appuyer sur l'expérience des acteurs déjà impliqués dans ce type de projet. Il importe de croiser les expériences voire de mutualiser les outils de travail. Ce séminaire est la première étape vers la construction d'un réseau régional.

Jean-Emmanuel BOUCHUT a confirmé la volonté de la DREAL d'organiser dans les prochains mois d'autres échanges afin de développer cette dynamique territoriale.



Politique régionale pour le développement et la valorisation des « Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée »

La présence de bourgs-centres dynamiques et attractifs dans les territoires ruraux, littoraux, de montagne ou périurbains, est un gage de qualité de vie, de cohésion sociale et de développement économique. Ils constituent de ce fait des pôles essentiels à l'attractivité de leur bassin de vie et participent à l'équilibre des territoires de notre région.

Ces communes jouent un rôle central vis-à-vis de leur territoire environnant ; elles doivent en effet répondre aux attentes des populations dans les domaines des services aux publics, de l'habitat, de la petite enfance, de la jeunesse, de la santé, de l'accès aux commerces, des équipements culturels, de loisirs, sportifs...

Pour conforter leur développement économique, elles doivent également apporter des réponses adaptées aux nouveaux besoins des entreprises notamment en termes de qualité des infrastructures d'accueil et de services.

Aussi, la Région a décidé d'accompagner ces bourgs-centres dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de développement et de valorisation.

Cette nouvelle politique se traduit par la mise à disposition de dispositifs appropriés qui seront mobilisés en fonction des spécificités et du projet global de chaque bourg-centre.

Sont éligibles :

- ✓ Communes « villes centres » des bassins de vie ruraux tels que définis par l'INSEE ;
- ✓ Communes « pôles de services supérieurs ou intermédiaires ou de proximité » de plus de 1 500 habitants qui, par leur offre de services (commerces, équipements...) remplissent une fonction de centralité vis-à-vis de leur bassin de vie ;
- ✓ Communes « pôles de services » de moins de 1 500 habitants qui remplissent un rôle pivot en termes de services dans les territoires de faible densité démographique (anciens chefs-lieux de canton).

1 Le contrat

Ce contrat repose sur la définition préalable d'un projet global et transversal de développement et de valorisation du bourg-centre et de ses fonctions de centralité vis-à-vis de son territoire. Il s'appuie sur un diagnostic approfondi et partagé, sur l'identification des enjeux et objectifs à moyen et long termes ainsi que sur la définition d'un programme opérationnel pluriannuel d'actions dans les différents domaines du développement économique, de la qualité du cadre de vie, de l'habitat, des services aux publics, des équipements culturels, de loisirs, sportifs, touristiques...

Ce contrat a vocation à s'inscrire dans le cadre de la prochaine génération des politiques contractuelles territoriales de la Région qui sera engagée sur la période 2018 / 2021 avec les territoires de projet (communautés d'agglomération ou urbaine, PETR, Pays...)

2 Modalités relatives à l'élaboration des candidatures.

Le présent dispositif ne relève pas d'une procédure du type « appel à projets » ; les candidatures ne sont donc pas soumises au respect d'un calendrier fixé à priori.

Les contrats correspondants seront conclus pour une première période débutant à la date de leur signature et s'achevant au 31 décembre 2021.

Cette politique repose sur trois étapes successives :

✓ **Etape 1 : l'acte de pré-candidature.**

Les communes et EPCI répondant aux critères de pré-sélection définis ci-dessus, peuvent, s'ils le souhaitent, faire acte de candidature auprès de la Région.

A cet effet, le dossier de pré-candidature est téléchargeable sur le site de la Région Occitanie (<http://www.laregion.fr/appelsacandidatures-bourgscentres-occitanie>).

✓ **Etape 2 : la phase d'élaboration du projet de développement et de valorisation.**

Le cahier des charges de cette phase d'étude sera défini avec le concours des services de la Région et des partenaires souhaitant s'y associer.

La Région a décidé d'accompagner cette phase d'élaboration du projet (dépenses externes) à hauteur de 50 % d'un coût HT plafonné à 30 000 € HT.

✓ **Etape 3 : le contrat cadre et sa mise en œuvre jusqu'au 31 décembre 2021.**

Ce contrat cadre comprendra notamment :

- ✓ La présentation du bourg-centre et de son territoire ;
- ✓ La synthèse du diagnostic ;
- ✓ La description des enjeux et des objectifs de développement et de valorisation du bourg-centre qui identifiera notamment les priorités et mesures thématiques appropriées dans les différents domaines du cadre de vie, de la qualification urbaine, de l'habitat, des équipements de services, de la mobilité...
- ✓ L'articulation du projet bourg-centre avec la stratégie de développement du territoire de projet concerné (communauté d'agglomération ou urbaine, PETR, Pays...)
- ✓ Le programme opérationnel pluriannuel d'actions, spatialisé et phasé dans le temps ;
- ✓ La gouvernance.

A titre indicatif et parmi les dispositifs d'intervention susceptibles d'être mobilisés en faveur de cette politique, la Région a décidé d'accompagner les bourgs-centres pour les projets de qualification du cadre de vie (entrées de ville, cheminements doux, travaux de démolition et d'aménagement favorisant la recomposition du tissu urbain en centre-bourg, création de jardins partagés...) ainsi que la valorisation de façades dans une logique de renouvellement urbain et de qualification paysagère.

Les outils de la revitalisation des centres anciens

Dans le cadre de ce séminaire, plusieurs documents ont été produits et sont disponibles sur le site de la DREAL Occitanie :

- Les principaux outils de revitalisation des centres anciens mis en œuvre en Occitanie (ATEMA Conseil)

▶ Voir la présentation de Guillaume DELATRE : [site DREAL](#)

- Fiches « outils » :

- Procédure de bien vacant sans maître ;
- Procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ;
- Négociation avec les propriétaires en indivision ;
- Bail à réhabilitation ;
- VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) ;
- ORI (Opération de Restauration Immobilière) ;
- RHI-THIR (Résorption de l'Habitat Insalubre et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux) ;
- Concession d'aménagement (+ focus portage foncier) ;
- Démarche en faveur du commerce et de l'artisanat (Ex-ORAC).

▶ Accéder aux fiches « outils » : [site DREAL](#)

Pour en savoir plus sur la Politique régionale pour le développement et la valorisation des « Bourgs-Centres de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée » :

<http://www.laregion.fr/appelsacandidatures-bourgscentres-occitanie>

Quelques liens utiles

- ✓ Site internet de l'AMI Centres Bourgs <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr>
- ✓ Guide Anah sur les ORI :
http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf
- ✓ Synthèse DREAL Occitanie sur les outils RHI-THIRORI :
http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese_rhi_thirori_.pdf
- ✓ Guide CEREMA « Espaces publics des centres bourgs : des clés pour redynamiser les centres-villes » :
<http://www.cerema.fr/espaces-publics-des-centres-bourgs-des-cles-pour-a1805.html>
- ✓ Guide de l'investisseur réalisé par le Grand Cahors :
<http://www.grandcahors.fr/actualites/toutes-nos-actualites/article/guide-de-l-investisseur>
- ✓ Site internet des CAUE de Midi-Pyrénées :
<http://www.caue-mp.fr/mp-midi-pyrenees-pages-statiques/organisation-thematique/itemid-586.html>
- ✓ Le portail cœur de ville : <http://www.entreprises.gouv.fr/coeur-de-ville>
- ✓ Remise du rapport sur la revitalisation commerciale des centres-villes :
<http://www.economie.gouv.fr/remise-rapport-sur-revitalisation-commerciale-des-centres-villes-video>
- ✓ Site internet du Forum des Politiques de l'Habitat Privé <https://www.forumhabitatprive.org/>
- ✓ « 30 questions sur la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne » - Le courrier des maires et des élus locaux http://www.epfbretagne.fr/img_ftp/22_EPF-BretagneBAT3.pdf
- ✓ Guide de la MEL « Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé » :
http://www.lafabriquedesquartiers.fr/content/download/5211/67465/version/1/file/2016_Guide_recyclage_logement_vacant.pdf

ATEMA Conseil
38, rue Cauchy
94 110 ARCUEIL
Tél : 01 47 40 61 40
www.atera-conseil.com



Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Cité administrative Bât. G
1 rue de la cité administrative
CS 80002

31074 Toulouse Cedex 9
tél. accueil : 05 61 58 50 00

Mail : dhl.stael.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/>

Crédits photo : DREAL Occitanie

