



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**



PAYS
loudunais



CONVENTION OPERATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LOUDUN

Entre les soussignés :

- La **Commune de Loudun** représentée par Joël DAZAS, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal n°XXX en date du 26 mars 2025,
Ci-après dénommée « la commune » ;
- La **Communauté de Communes du Pays Loudunais** représentée par Joël DAZAS, Président, dûment habilité par délibération du Conseil de communauté n°XXX en date du 1^{er} avril 2025,
Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

Et :

- la **Région Nouvelle-Aquitaine** représentée par Monsieur Alain ROUSSET, Président, dûment habilité par délibération n°XXX.SP en date du XXX,
Ci-après dénommée « la Région » ;

La Commune de Loudun, la Communauté de Communes du Pays Loudunais, et la Région, ci-après dénommée(s) collectivement « les Parties ».

Préambule

La présente convention opérationnelle s'inscrit dans une démarche engagée dès 2020 qui s'est traduite par l'adoption d'une convention cadre de revitalisation lors de la Séance Plénière du 29 mars 2021 (délibération n°2021.537.SP) entre la commune de Loudun, la communauté de communes du Pays Loudunais et la Région Nouvelle Aquitaine.

La traduction opérationnelle du projet de Loudun s'est concrétisée par la réalisation d'un plan guide de revitalisation. Ainsi la commune est aujourd'hui dotée d'une feuille de route stratégique et opérationnelle sur le court, moyen et long terme en matière de revitalisation.

L'accompagnement de la Région Nouvelle-Aquitaine, aux côtés de la Caisse des Dépôts/Banque des territoires, a permis à la commune d'être accompagnée durant toute la réalisation de son plan guide par des équipes de bureau d'études pluridisciplinaires faisant appel à des architectes urbanistes, des experts de la redynamisation commerciale, des experts de la mobilité, des sociologues, des paysagistes et des spécialistes du patrimoine. Ces missions ont été cofinancées par la Région Nouvelle-Aquitaine et la Caisse des dépôts/Banque des territoires.

Le déploiement de la politique régionale de revitalisation et des politiques locales à l'échelle communale se poursuivent notamment grâce au soutien d'études opérationnelles sur les ilots urbains dégradés et stratégiquement positionnés en cœur de ville. Ces ilots, tous identifiés dans le cadre du plan guide, feront ou font l'objet d'opérations d'aménagement pour lesquelles la Région Nouvelle-Aquitaine participe au titre de son intervention en matière de déficit d'opération.

La poursuite du travail mené jusqu'alors nécessite de continuer l'accompagnement régional à travers la conclusion d'une convention opérationnelle de revitalisation faisant suite à la convention cadre précédemment conclue en 2021.

La Région Nouvelle-Aquitaine, la Communauté de communes du Pays Loudunais et la commune de Loudun s'engagent ainsi dans la poursuite de leur projet selon les modalités décrites à la présente convention opérationnelle.

Introduction :

La communauté de communes du Pays Loudunais et sa ville-centre Loudun sont situées au carrefour de trois régions et quatre départements. Cette position favorable aux flux économiques et touristiques n'exonère pas pour autant le territoire de fragilités socio-économiques, notamment comparativement avec le reste du département de la Vienne :

- Chômage : 11,7% à Loudun contre 10,9% dans le reste du département ;
- Revenu médian de 20 070 € contre 22 220 € dans le reste du département ;
- Taux de pauvreté important 18%, atteignant même 30% dans certains secteurs du centre-ville de Loudun face à un taux de 14,7% dans la Vienne.

La démographie loudunaise présente également un vieillissement important de sa population (+12% de plus de 60 ans depuis 2010) couplé à un solde légèrement négatif, bien qu'une tendance à la stabilisation se profile.

Sur le volet logement, la vacance importante à l'échelle de la communauté de communes (12,9%) et de la commune (15,6%) devient structurelle à l'échelle du centre-ville puisqu'elle atteint près de 25% au sein du périmètre de revitalisation.

Toutefois, la commune de Loudun maintient ses fonctions de centralité notamment en matière d'emploi avec un indice de concentration d'emploi de près de 165 ou de commerce de proximité avec, malgré une vacance commerciale de plus de 25%, environ 80 commerces ouverts.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

1- Objet :

Par délibération du 12 avril 2019, le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine a adopté un dispositif en faveur de la revitalisation des centres-bourgs en complément de ses politiques sectorielles mobilisables pour de tels projets. La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite ainsi mettre en œuvre un soutien spécifique en faveur des villes et bourgs (centres villes des villes centres des petits et moyens pôles urbains – INSEE) confrontées à des problématiques de dévitalisation manifestes. La mise en œuvre d'un projet de revitalisation nécessite des moyens spécifiques, aussi cette politique complète le cadre des politiques contractuelles régionales en faveur de la cohésion territoriale et celles des politiques sectorielles.

Cette présente convention opérationnelle vise à préciser les axes du soutien régional pour la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-ville de Loudun. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans les orientations régionales adoptées pour conforter les fonctions de centralité et précise leurs engagements réciproques.

2- La traduction opérationnelle du projet de revitalisation du centre-ville

Dans le courant de l'année 2022, la commune et la communauté de communes, accompagnées d'une équipe pluridisciplinaire co-financée par la Région Nouvelle-Aquitaine et la Banque des Territoires, ont réalisé une étude de définition de l'opération de revitalisation de territoire de Loudun. En complément, un diagnostic flash sur l'appareil commercial de centre-ville a été réalisé, financé par la Banque des Territoires.

Ces travaux permettant de consolider ceux engagés depuis 2015 ont permis l'élaboration d'un plan guide de revitalisation autour de deux orientations majeures : Loudun centre-ville habité et Loudun place marchande et touristique, en réponse au constat établi plus haut. Pour atteindre ces objectifs, la réflexion s'est construite à quatre niveaux :

- Favoriser la réhabilitation des logements privés en l'adaptant aux besoins des loudunais ;

- Poursuivre l'accompagnement des commerces de proximité engagé depuis 2010 en faveur du maintien de la dynamique commerciale de centre-ville en équilibre avec la proche périphérie commerciale ;
- Renouveler l'animation touristique et culturelle pour générer une dynamique collective des habitants et des usagers du centre-ville ;
- Enfin, en lien avec les trois premiers points, agir sur les espaces publics et la circulation pour rendre le centre-ville plus accessible et sécurisé tout en apportant le végétal dans un centre à dominante minérale.

Fort de cette réflexion, les deux orientations stratégiques ont été déclinées en sept axes et 14 actions :

● **Orientation 1 : Loudun, un centre-ville habité**

Au travers d'actions en faveur de la rénovation de l'habitat privé et l'accompagnement de la constitution d'une offre nouvelle complémentaire, cette orientation doit permettre l'augmentation de la population dans le centre-ville de Loudun. Cette orientation est composée de quatre axes majeurs :

- Accompagner la requalification des logements en centre-ville
- A#1 : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain
 - Mobiliser les emprises publiques pour une amélioration du cadre de vie
- A#2 : Créer un nouvel espace de vie face à la mairie
- A#3 : Créer un nouvel îlot de fraîcheur face à la poste
- A#4 : Renforcer l'attractivité de la place Ste-Croix et des commerces en diminuant la place du stationnement
 - Mobiliser les fonciers publics pour apporter une offre de logements nouvelle
- A#5 : réaliser un programme de logements sur une emprise dédiée au stationnement
 - Reconquérir les îlots stratégiques du centre-ville
- A#6 : requalification de l'îlot « Chauveau »
- A#7 : requalification de l'îlot « Leuze »

● **Orientation 2 : Loudun, place marchande et touristique**

Le centre-ville de Loudun bénéficie déjà d'un dynamisme commercial fort, l'enjeu pour les années à venir sera de maintenir cette dynamique et d'assurer le bon équilibre entre le commerce du cœur de ville et celui en proche périphérie. La mise en tourisme du centre-ville de Loudun doit participer du maintien de cette dynamique en mettant en œuvre des actions devant permettre de capter les flux touristiques ligériens et ainsi d'augmenter la fréquentation du centre-ville. Pour atteindre le but de cette orientation, le travail s'organisera autour de trois axes :

- Améliorer l'arrivée des visiteurs
- A#8 : améliorer la signalétique pour guider les visiteurs vers le centre-ville
- A#9 : améliorer la visibilité des commerces du centre-ville
 - Favoriser la cohabitation des différents modes de circulation
- A#10 : reconfigurer les espaces de circulation et végétaliser le centre-ville
- A#11 : signifier et mettre en valeur un parcours d'intérêt au service du fonctionnement du linéaire marchand
- A#12 : moderniser le plan de circulation du centre-ville
- A#13 : créer un plan des modes de déplacement vélos et actifs en centre-ville
 - Maintenir et moderniser le commerce de centre-ville
- A#14 : accompagner les commerçants dans l'évolution des modes de communication

À ces actions pourront s'ajouter d'autres pouvant avoir un impact positif sur la dynamique de revitalisation du centre-ville, notamment le recyclage de la friche « Terrena » à l'interface de la zone d'activités économiques nord et du cœur de ville ou encore la requalification de l'ancienne piscine d'été, porte d'entrée vers le glacis des remparts et les sites touristiques majeurs de Loudun.

3- Gouvernance et pilotage

La gouvernance de cette opération est calquée sur celle déjà en place pour le suivi et le pilotage de la convention d'opération de revitalisation du territoire de Loudun afin d'assurer la parfaite cohérence entre les différentes actions menées dans le cadre de ces différentes conventions.

Un Comité de projet est institué, coprésidé par le Maire de Loudun et le Président de la communauté de communes du Pays Loudunais.

Les membres en sont : L'Etat, le Département de la Vienne, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Caisse des Dépôts.

Le Comité valide les orientations, suit l'avancement et procède à l'évaluation partenariale du projet. Il se réunit de façon formelle une fois par an et autant que de besoin. En fonction des thématiques et natures des actions, des comités techniques ad hoc seront mis en œuvre.

Chaque réunion de Comité de projet sera nécessairement préparée lors d'un comité technique réunissant les services de l'Etat (DDT, Anah...), de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Département de la Vienne et de la communauté de communes du Pays Loudunais. Ce comité de projet sera animé par le directeur de projet revitalisation et attractivité de la commune de Loudun.

En sus des membres des membres définis ci-dessus pour chacune des instances de gouvernance, toute personnalité qualifiée pourra être conviée au regard de l'ordre du jour de chaque réunion.

4- Projets opérationnels : soutien du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine

Le projet de revitalisation tel qu'exposé à ce stade présente un certain nombre d'opérations sur lesquelles la Région est susceptible d'intervenir dans le cadre de ses compétences et des modes de soutien propres à chaque politique sectorielle.

L'objectif recherché par la Région Nouvelle Aquitaine est de mobiliser et mettre en synergie à la fois les moyens spécifiques dédiés à la revitalisation, les moyens de la politique contractuelle et les moyens des politiques sectorielles régionales (habitat/logement, mobilité, tourisme, patrimoine, culture, économie territoriale...). Cette partie s'attache à décrire les projets tels que prévus à ce jour au plan guide et qui pourront faire l'objet d'un soutien régional dans le cadre de ses compétences.

4.1 Le soutien à l'ingénierie de projet

La démarche de revitalisation de centre-ville fait appel à de multiples compétences et champs d'intervention. Elle nécessite à la fois de mobiliser une

ingénierie externe sur des missions spécifiques tels que des études faisabilité sur des ilots dégradés ou à reconfigurer ou des missions thématiques sur des projets à dominante économique, culturelle ou encore touristique.

- **Le soutien à l'ingénierie interne**

Pour assurer l'ordonnancement général du projet tel que défini au plan guide, le pilotage des études thématiques et opérationnelles, ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, la collectivité a recruté un/une chef de projet appuyée dans ses missions par une gouvernance consolidée (comité technique, comité de pilotage...). Ses missions sont les suivantes :

- Assister la commune et la communauté de communes dans le pilotage stratégique du projet ;
- Être référent du projet, assurer la coordination et la transversalité des acteurs du projet et du partenariat ;
- Organiser la mise en œuvre du programme d'actions et son articulation avec les autres projets éventuels et les politiques territoriales
- Assurer les modalités de gestion et d'animation du projet, élaborer et mettre en œuvre un dispositif d'évaluation le cas-échéant.
- Animer les actions opérationnelles en gestion directe par la commune et/ou assurer le pilotage du/des opérateurs désignés par la collectivité ;
- Anticiper les changements/ transformations que le projet implique
- Proposer l'adaptation/évolution du projet dans le temps

A ce titre une évolution du positionnement du chef de projet déjà en poste a été mise en place à compter du 1^{er} janvier 2025 avec une répartition des missions entre la commune de Loudun et l'intercommunalité. Cette nouvelle affectation doit permettre plus de légitimité auprès des services et partenaires de la commune de Loudun pour accompagner les élus dans la réalisation des différentes actions intégrées dans le plan guide de revitalisation.

Cette nouvelle répartition des missions permet également une plus grande cohérence administrative au regard des compétences de l'EPCI et de la commune, notamment concernant la politique du logement portée par la communauté de communes.

Le Conseil régional apportera un soutien à ce besoin d'ingénierie interne dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres ville/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019 et ce après concertation avec les partenaires financiers du projet, notamment dans le cadre d'une intervention conjointe aux côtés de l'Etat au titre du programme « Petites villes de demain » et des autres partenaires susceptibles de soutenir le cofinancement de cette ingénierie.

- **Le soutien à l'ingénierie externe**

Les différentes étapes de mise en œuvre du programme de revitalisation pourront nécessiter par ailleurs le recours à une ingénierie externe en fonction de besoins spécifiques portant sur des thématiques particulières nécessitant une expertise technique.

A ce titre, la commune de Loudun souhaite mettre en œuvre dès 2025 la réflexion sur l'évolution et la modernisation de son plan de circulation en y intégrant un plan des mobilités actives afin de renforcer le partage des voies en apaisant et sécurisant la cohabitation des différents usagers dans son centre-ville. Cette action est déjà lauréate de l'AAP AVELO 3 porté par l'ADEME.

Le Conseil régional apportera un soutien à ce besoin d'ingénierie externe dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de sa convention d'application avec la Banque des territoires - Caisse des Dépôts sur le volet « Revitalisation centres bourgs » et ce après concertation avec les partenaires financiers du projet.

4.2 Le soutien à la mutation des îlots stratégiques du centre-ville à vocation de renouvellement de l'habitat et du commerce

Dans le cadre du plan guide la commune dispose d'une feuille de route opérationnelle de type rénovation urbaine sur plusieurs îlots stratégiques ainsi que d'une stratégie en matière de réhabilitation du bâti ancien. Les efforts budgétaires porteront sur les secteurs suivants :

Îlot des Marchands :

La commune a acquis par le biais de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine un ensemble immobilier dégradé, véritable friche urbaine en cœur de ville. Vacant depuis de nombreuses années ce bien est composé de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de logements dans les étages.

En début d'année 2023, une étude bâtiminaire financée par la Banque des Territoires a permis de dégager un scénario de transformation prévoyant le curetage complet de l'îlot en vue de la création d'une offre de logements à destination des seniors et de locaux commerciaux devant dans un premier temps permettre la réimplantation de l'Office de Tourisme du Pays Loudunais. Sur la base de cette étude de faisabilité, l'année 2023 a été une année de recherche de partenariat public ou privé pour porter ce projet, la commune n'étant pas en capacité financière d'engager seule une opération de cette ampleur.

Dans le courant de l'année 2024, un partenariat s'est engagé entre la commune de Loudun, Habitat de la Vienne et la Foncière 86 se concluant par la définition d'un programme tendant à la démolition de l'ensemble des constructions existantes pour reconstruire un ensemble mixte de 13 logements à destination des seniors et environ 200 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Afin de limiter au maximum les coûts tout en préservant la qualité de l'opération, le choix a été fait de la réaliser en promotion avec une vente en état futur d'achèvement des logements et locaux commerciaux respectivement à Habitat de la Vienne et à la Foncière 86.

En fonction de l'évolution de la programmation la Région pourra apporter son soutien à cette opération de mutation dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et de ses politiques sectorielles, et ce après concertation avec les partenaires financiers.

Friche « Terrena » :

À la limite du périmètre actuel de revitalisation et à l'interface du centre-ville et de la zone d'activités économiques la friche « Terrena » est un ensemble de bâtiments industriels vacants depuis une quinzaine d'années.

En 2013, cet ensemble immobilier a été acquis par la commune de Loudun à l'euro symbolique. Dans ce cadre, a été mis en lumière la présence importante de matériaux amiantés sur la totalité du site. Au regard de l'activité passée du site, des études complémentaires devront être menées pour s'assurer notamment de la qualité des sols.

L'objectif de la commune est la réalisation de proto-aménagements préalablement à la réalisation d'un programme d'aménagement pouvant engager des partenaires publics ou privés.

En fonction de l'évolution de la programmation la Région pourra apporter son soutien à cette opération de mutation dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et de ses politiques sectorielles, et ce après concertation avec les partenaires financiers.

4.3 Soutien aux projets innovants favorisant l'émergence de nouvelles formes d'activités, de commerces et de services de centralité

Le Conseil régional pourra soutenir des projets d'investissements destinés à promouvoir l'innovation et l'expérimentation d'activités ou de services nouveaux susceptibles de participer au renouvellement du centre. Ces projets peuvent concerner des pépinières commerciales ou artisanales, boutiques à l'essai, espaces de valorisation et commercialisation en circuits courts...

La Région apportera un soutien aux opérations éligibles dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et/ou de ses politiques sectorielles régionales.

4.4 Le soutien à l'adaptation du commerce et de l'artisanat, aux mutations du secteur en centre-bourg

Dans le cadre du contrat de territoire une stratégie à l'échelle du territoire de projet peut être menée pour le développement commercial et artisanal par la mise en place « d'actions collectives de soutien à l'artisanat et au commerce de proximité ». La stratégie adoptée dans ce cadre veillera à conforter la vitalité des commerces et artisans du centre bourg de Loudun, et s'appuiera sur les préconisations du plan guide en la matière. Cette démarche permettra la mise en œuvre d'actions spécifiques vis-à-vis des commerçants et artisans du centre bourg.

La Région apportera un soutien aux opérations éligibles dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et du règlement d'intervention des aides régionales aux entreprises.

4.5 Le soutien des politiques sectorielles régionales sur les projets opérationnels inscrits au plan guide de revitalisation

La mise en œuvre du projet de revitalisation nécessite des moyens spécifiques et une priorisation des moyens d'intervention régionaux lorsqu'ils concourent à la revitalisation. Ces soutiens régionaux ont vocation à figurer au contrat de territoire. Au regard des projets qui seront mis en œuvre, les politiques régionales pourraient être mobilisées en matière de :

- Habitat/logement/Foncier, notamment sur les ilots stratégiques identifiés précédemment identifiés selon les modalités d'intervention qui seront définies dans le cadre des règlements d'intervention en la matière.
- Tourisme
- Patrimoine/culture
- Formation/Emploi
- Santé
- Transport/Gare

5- Durée

La présente convention arrivera à échéance le 31 décembre 2027. A l'issue et au regard de la mise en œuvre générale du projet, de l'évaluation conduite, et si les Parties en émettent le souhait, la présente convention pourrait être révisée et prolongée dans le cadre des politiques régionales en vigueur.

6- Modalités d'attribution des soutiens régionaux

Pour chacune des opérations relatives aux axes stratégiques opérationnels qui peuvent relever d'un soutien financier, une demande de subvention individualisée sera effectuée par le porteur de projet et sera soumise à la décision de la Commission permanente du Conseil régional. Cette décision de soutien s'inscrit dans le respect du principe d'annualité budgétaire, en cohérence avec le cadrage budgétaire défini par la collectivité, pour chaque année comprise dans la convention pluriannuelle.

7- Suivi et évaluation

Le suivi et l'évaluation du projet s'effectuera dans le cadre des instances mises en place par la Commune et la Communauté de communes du Pays Loudunais et plus particulièrement le Comité de pilotage.

8- Clause de publicité

La commune de Loudun et la communauté de communes du Pays Loudunais mentionneront le soutien apporté par la Région au projet de revitalisation et ses actions dans le cadre de la présente convention. Le logo régional pourra être utilisé à cet effet sur tout document d'information et de communication concerné.

9- Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties des termes du présent contrat, celui-ci peut être résilié de plein droit par la partie la plus diligente, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi par cette dernière à la partie défaillante, d'une lettre exposant ses griefs, adressée en recommandé avec accusé réception valant mise en demeure.

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties s'engagent, préalablement à tout recours contentieux, à tenter de régler leur différend par voie de conciliation. Si dans le délai de trois mois à compter de l'envoi par la partie la plus diligente des motifs de la contestation

aucun accord n'est trouvé, les parties ont la faculté de saisir le Tribunal administratif de Bordeaux de l'objet de leurs litiges.

Fait à Bordeaux, en trois exemplaires originaux, le

Pour la communauté
de communes du
Pays Loudunais

Le Président

Pour la commune de
Loudun

Le Maire

Pour la Région
Nouvelle-Aquitaine

Le Président

Joël DAZAS

Joël DAZAS

Alain ROUSSET

Annexes : tableaux des financements régionaux à solliciter

- 1. Chef de projet**
- 2. Plan des mobilités actives**
- 3. Ilot des Marchands**



Annexe 1 : financement directeur de projet

DEPENSES		CCPL	Loudun	Total
Rémunération annuelle brute + charges"		30 000 €	30 000 €	60 000 €
RECETTES	Taux			
Anah"	50%	15 000 €		15 000 €
Banque des Territoires - dispositif PVD	25%	7 500 €		7 500 €
Région Nouvelle Aquitaine	50%		15 000 €	15 000 €
AUTOFINANCEMENT		7 500 €	15 000 €	22 500 €
TOTAL		30 000 €	30 000 €	60 000 €

Annexe 2 : financement plan des mobilités actives

DEPENSES	
Bureau d'étude mobilité	30 k€
RECETTES	
Ademe - AVELO 3	15 k€
Région NA	4,5 k€
BdT	4,5 k€
Auto-financement	6 k€
TOTAL	30 k€

Annexe 3 : financement requalification îlot des Marchands

DEPENSES	
Démolition/fondations	900 k€
Reconstruction	2 000 k€
TOTAL	2 900 k€
DEPENSES	
Fonds friches 2023	626 k€
Fonds friches 2025	124 k€
Région NA (déficit d'opération)	320 k€
Département de la Vienne	305 k€
Cession VEFA	1 500 k€
TOTAL	2 900 k€