

# I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET DE RECONQUÊTE DU CENTRE ANCIEN

## > Programme de revitalisation

# Action Cœur de Ville

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

Depuis plus de dix ans, l'Etat a lancé une réflexion concernant les villes ayant une fonction de centralité pour leur bassin de vie et constituant un pôle de rayonnement régional, villes moyennes ou intermédiaires. Point d'aboutissement de cette réflexion, le Premier Ministre Edouard Philippe a annoncé le 14 décembre 2017 à Cahors la mise en place du plan Action Cœur de Ville pour une durée de 5 ans, de 2018 à 2022. Le Président de la République Emmanuel Macron a confirmé en septembre 2021 la poursuite du programme jusqu'en 2026.

Action Cœur de Ville est un programme au service des territoires, visant à conforter le rôle indispensable des villes moyennes dans la structuration du territoire français. Elles représentent près d'un quart de la population et de l'emploi. Par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, Action Cœur de Ville doit permettre de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, tout en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des centres-villes. Les territoires doivent s'appuyer sur leurs atouts, en prenant en compte leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale.

### Axes thématiques

1. Réhabiliter/restructurer l'offre de logements en centre-ville
2. Favoriser un développement économique et commercial équilibré
3. Fournir l'accès aux équipements et services publics
4. Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
5. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Ces axes sont à traiter à l'intérieur du périmètre d'opération de revitalisation de territoire.

### Glossaire

**ACV** : Action Coeur de Ville

**Anah** : Agence nationale de l'habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**SPR** : Site Patrimonial Remarquable

**Economie présidentielle** : économie fondée sur la population réellement présente sur un territoire qui à la fois produit et consomme localement, générant ainsi une activité économique

## AGIR

La mise en œuvre du projet est garantie par un Comité de projet rassemblant les services de l'Etat à l'échelon régional et local (Préfectures, SGAR, DREAL, DRAC, INSEE, DDT, UDAP) en partenariat avec de grands partenaires nationaux comme la Caisse des Dépôts (Banque des Territoires), Anah, ANRU et Action logement. On y retrouve souvent les Conseils Régionaux et Départementaux, les Etablissements Publics Fonciers (s'ils existent), les Chambres de Commerce et d'Industrie et les Chambres de métiers et de l'Artisanat, les bailleurs sociaux. L'Agence nationale de la Cohésion des territoires coordonne le dispositif et anime le comité technique national et le centre de ressources.

**L'Association Sites & Cités Remarquables de France, partenaire du programme, analyse les enjeux et les actions de plusieurs villes bénéficiant du plan « Action Cœur de Ville » liés au patrimoine**, que ce soit en matière de restauration de bâtiments, d'aménagement d'espaces publics, de réhabilitation de logements, de prise en compte de la nature en centre ancien, etc.

Les villes retenues par le programme ACV et qui sont dotées d'un SPR ou labellisées Ville ou Pays d'Art et d'Histoire se doivent d'utiliser leur caractère patrimonial. Ce dernier est un enjeu transversal dans la redynamisation des centres-villes.

### Chiffres clés

- 222 villes retenues par le programme ACV dont 75 villes adhérentes à Sites & Cités
- 5 milliards d'€ sur 5 ans mobilisés par le gouvernement
- 20 millions d'habitants concernés, soit 23% de la population française
- 109 villes bénéficiant du plan ACV sont dotées d'un SPR

### Cadre réglementaire

**Phase de préparation** (5 mois) : les collectivités réunissent les éléments nécessaires à l'élaboration de la convention-cadre

**Phase d'initialisation** (1 à 18 mois à compter de la signature de la convention-cadre) : Elaboration ou révision du diagnostic préexistant et mobilisation des études et expertises nécessaires

**Phase de déploiement** (5 ans à compter de la signature d'un avenant à la convention-cadre) : Accord des signataires sur le diagnostic et le projet + Réalisation des actions

# Périgueux

## L'enjeu du programme ACV

Périgueux, qui compte 30 060 habitants (INSEE 2021), est la Préfecture d'une agglomération de 43 communes et 103 200 habitants. Elle joue un rôle fort de centralité sur son bassin de vie et le département de la Dordogne, notamment en termes d'emplois d'activités et de services (centre hospitalier et services de santé, établissements scolaires et universitaires, services de l'Etat, du Département de la Dordogne et de la Ville de Périgueux). L'agglomération du Grand Périgueux se caractérise ainsi par un poids important de l'économie présente.

Comme de nombreuses villes moyennes, Périgueux est confrontée à des difficultés qui fragilisent son dynamisme et son rôle de centre de son bassin de vie, ce qui en fait un territoire menacé d'exclusion territoriale.

Le centre ancien souffre ainsi : d'un **fort phénomène de vacance** avec un parc de logement inadapté à la demande notamment en matière de consommation énergétique et d'accessibilité ; d'un **lent déclin des commerces de proximité** fortement concurrencé par le développement continu de zones commerciales en périphérie de l'agglomération.

La Ville de Périgueux et la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux se sont engagées dans une stratégie commune qui entre en résonance avec les priorités promues par le plan d'Action Coeur de Ville (cités précédemment). La Ville de Périgueux reste le principal acteur du projet de redynamisation de son cœur de ville tout en s'inscrivant dans le projet de territoire porté par le Grand Périgueux. L'équipe municipale a ainsi décidé d'impulser une politique volontariste dès 2015 visant à renforcer l'attractivité de la ville en élaborant un projet articulé autour de plusieurs intentions :

- Améliorer la qualité de vie au quotidien et la solidarité
- Apporter des réponses fortes et résolues à l'urgence climatique et écologique
- Améliorer les conditions de transport et la tranquillité publique
- Prioriser l'éducation, l'accès à la culture et au sport
- Agir fortement en faveur de la vie économique, de l'emploi et de l'attractivité
- Mettre en œuvre une véritable démocratie locale

Le projet cible **les habitants** du centre-ville, de la commune et de l'intercommunalité grâce aux fonctions de centralité assurées par la Ville de Périgueux : des grands projets d'aménagement (Requalification du Cœur de Ville), une politique d'animation (Prévoir Périgueux), une politique de l'habitat qui s'inscrit dans le PADD et le PLH communautaire et qui met en avant le recyclage foncier. Mais également **le tissu économique local** via les commerçants, artisans, acteurs associatifs et tout acteur porteur d'une dynamique de développement du territoire : politique de redynamisation du commerce (projet création du quartier commercial Montaigne, soutien et aides directes aux entreprises via un dispositif FISAC).



1. Vue aérienne sur la place André Malraux de Périgueux  
2. Vue aérienne sur la cathédrale Saint Front

### Objectifs généraux souhaités pour ce projet :

1. Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville
2. Développer l'offre commerciale de Périgueux dans le cœur du centre-ville
3. Afficher une stratégie urbaine ambitieuse pour le centre-ville

Les actions concernent essentiellement :

- La mise en œuvre d'une politique d'aménagements urbains ambitieuse à travers la requalification du cœur de ville visant à développer centre-ville attractif et pacifié en lien avec les objectifs de transition écologique (végétalisation)
- La mise en œuvre d'une OPAH-RU et d'une opération d'aménagement visant le recyclage foncier de biens vacants
- La réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur le Grand Quartier de la Gare avec notamment la création d'un quartier d'affaires et la restructuration d'îlots dégradés
- Le développement d'une offre commerciale mixte et équilibrée (recrutement d'un Manager de centre-ville, aides directes aux commerçants et artisans de proximité, aides à la digitalisation des commerces, mise en place de boutiques phares)
- La lutte contre le phénomène de vacance commerciale via une Taxe sur les Friches Commerciales et le droit de préemption urbain sur les baux commerciaux et artisanaux
- La mise en œuvre d'une politique de manifestations culturelles, événementielles et commerciales volontariste qui permet d'accroître significativement l'attractivité du centre-ville.

Le service chargé du projet d'Action Coeur de Ville travaille étroitement avec le service municipal Ville d'Art et d'Histoire pour cibler tous les patrimoines au cœur des actions en cours.

### EN BREF

#### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Périgueux, Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

#### ETAT D'AVANCEMENT

> Signature de la convention Action Coeur de Ville le 28 septembre 2018  
> ORT en vigueur depuis janvier 2020

#### PARTENAIRES

Etat, Conseil régional de Nouvelle Aquitaine, Conseil départemental de la Dordogne, Banque des Territoires, Anah, Action Logement, EPFNA

#### LES PLUS

> Projet global et cohérent qui mise sur des atouts déjà présents  
> Partenariat fort

#### DURÉE DU PROJET

De 2018 à 2023 : 5 ans

#### LE MOINS

> Accompagnement financier des opérations encore incertain

### POUR ALLER PLUS LOIN

<https://perigueux.fr/>

<https://www.sites-cites.fr/app/uploads/2021/05/Etude-SPR-et-redynamisation-des-coeurs-de-ville-format-web.pdf>

### CONTACTS

**Martine BALOUT**, Directrice du Patrimoine - Service Ville d'Art et d'Histoire, 05 53 02 80 12, [martine.balout@perigueux.fr](mailto:martine.balout@perigueux.fr)

**Stéphane HONORÉ**, Chef de projet ACV, [stephane.honore@perigueux.fr](mailto:stephane.honore@perigueux.fr)

#### PUBLICATION JUILLET 2022

Auteurs : Recto : Léa Chassaint, Sites & Cités Remarquables  
Verso : Martine Balout, Directrice du Patrimoine - Service Ville d'Art et d'Histoire de la Ville de Périgueux  
Stéphane Honoré, Chef de projet ACV de la Ville de Périgueux  
Crédit photos : Ville de Périgueux



Soutenu par

