



Action
Cœur
de Ville



AVENANT DE PROJET

À LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE **ACTION CŒUR DE VILLE** OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE DE **PÉRIGUEUX**

Sommaire

Article 1 – Objet de l’avenant	4
Article 2 – Durée	4
Article 3 – Rappel et actualisation des éléments de diagnostic	4
3.1 Rappel du diagnostic	4
Article 4 - Stratégie de redynamisation	6
4.1- Un projet de territoire volontariste au service de l'attractivité de Périgueux	6
4.2 Une stratégie territoriale clairement identifiée dans les cinq axes prioritaires du plan d’action cœur de ville	7
Article 5 - Définition des secteurs d’intervention	8
5.1– Périmètre d’étude	8
5.2– Périmètre de l’Opération de Revitalisation de Territoire	9
4.3 - Secteurs d’interventions prioritaires	9
Article 6 - Plan d’action prévisionnel global et détaillé	11
Article 7 - Modalités de suivi et d’évaluation des projets	11
Article 8 – Engagements des parties portant Convention d’Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Périgueux	12
ANNEXES	13
Annexe 1 - Diagnostic détaillé	13
Annexe 2 - Stratégie territoriale détaillée	13
Annexe 3 - Périmètres ORT et liste des rues	13
Annexe 4 -Tableau des opérations Action Cœur de Ville / ORT	13
Annexe 5 - Bilan et état d’avancement des actions matures	13
Annexe 6 - Actions à maîtrise d’ouvrage privée – hors habitat	13
Annexe 7 – Etudes et diagnostics encore en cours	13

Pour sa bonne exécution, cet avenant s'appuie sur plusieurs textes de référence :

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 ELAN et notamment son article 157 créant l'Opération de Revitalisation de Territoire

Vu l'article L. 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Périgueux signée le 28 septembre 2018

Vu la circulaire interministérielle D18017213 du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires

ENTRE

La Commune de Périgueux représentée par son maire Antoine AUDI ;

Le Grand Périgueux, Communauté d'Agglomération représentée par son président Jacques AUZOU ;

La commune de Coulounieix-Chamiers représentée par son maire Jean-Pierre ROUSSARIE (en attente confirmation de la Préfecture)

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

d'une part,

ET

L'Etat représenté par le Préfet du département de la Dordogne Frédéric PERISSAT,

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par Eric LOMBARD, président directeur général,

Le groupe Action Logement représenté par Jean-Pierre SIRY, membre du Comité Régional Action Logement Nouvelle Aquitaine,

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par Monsieur Frédéric PERISSAT, Préfet de la Dordogne,

Le Conseil Départemental de la Dordogne, représenté par son président Germinal PEIRO, **,ou son représentant,**

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, représenté par son Directeur Général Monsieur Sylvain BRILLET

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

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Article 1 – Objet de l’avenant

La loi Elan du 23 novembre 2018 a créé un nouvel outil à disposition des collectivités locales nommé Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Il confère sur un périmètre arrêté de nouveaux droits juridiques et fiscaux visant à renforcer l’attractivité commerciale en centre-ville, favoriser la réhabilitation de l’habitat, mieux maîtriser le foncier et faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

Compte tenu que la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Périgueux signée le 28 septembre 2018 vaut projet de territoire, conformément à la circulaire du 4 février 2019, les parties prenantes ont souhaité s’engager et matérialiser la convention spécifique ORT sous la forme d’un avenant à la convention « Action Cœur de Ville ».

Le présent avenant vise à décrire, sur la base d’un diagnostic, la stratégie et les objectifs de l’ORT que se fixent les signataires pour la nouvelle durée impartie, ainsi que les périmètres d’intervention et la description détaillée des actions prévues.

Article 2 – Durée

Le présent avenant proroge jusqu’au 31 décembre 2024 la durée de la convention Action Cœur de Ville, conformément à la possibilité mentionnée à l’article 5 de ladite convention.

Article 3 – Rappel et actualisation des éléments de diagnostic

Le diagnostic, réalisé par la Ville et le Grand Périgueux à partir d’éléments issus des différentes études finalisées ou en cours, couvre les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d’agglomération.

Le diagnostic complet est joint en Annexe 1 au présent avenant. Il sera actualisé en continu au fur et à mesure de la finalisation des études en cours, mentionnées dans le tableau des actions

3.1 Rappel du diagnostic

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville

Forces et opportunités

- Une expérimentation pour utiliser des potentialités foncières inexploitées en faveur de l’habitat.
- Une dynamique de renouvellement urbain au service de son développement.
- Une attractivité résidentielle de la ville-centre persistante

Faiblesses/Menaces

- Une faible superficie qui laisse peu d’opportunités de développement urbain
- Un parc de logements vieillissant et inadapté
- Un taux de vacance important et en augmentation
- Une faible attractivité du parc de logements pour les ménages des classes moyennes

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Forces et opportunités

- Un cœur de ville qui reste attractif et une vacance commerciale contenue
- Des investisseurs privés de locaux commerciaux et tertiaires qui adhèrent au potentiel du cœur de ville (ex. le projet du Quartier Montaigne (6.200 m² de surface commerciale) et le projet du quartier d'affaires (35.000 m²). Une offre commerciale de centre -ville qui se singularise de celle de la périphérie.
- Des atouts patrimoniaux qui apportent une plus-value à certaines activités commerciales.

Faiblesses/Menaces

- Un lent déclin des commerces de proximité fortement concurrencé par le développement continu de zones commerciales en périphérie de l'agglomération, qui exercent une puissance attractive d'enseignes nationales implantées en grandes surfaces.
- Des commerces qui doivent être accompagnés pour répondre aux nouveaux modes de consommation (e-commerce par exemple).
- Des surfaces peu adaptées, la majorité des boutiques de Périgueux ayant des surfaces entre 80 et 150m².
- Une cherté des loyers qui se situent dans une fourchette entre 150 et 250€ le m²/an.
- Un taux de vacance de 7% qui cache des situations fort problématiques d'espaces commerciaux inexploités depuis une décennie voire plus.
- Un manque de qualité des espaces commerciaux et une fragmentation patrimoniale qui mettent en danger le linéaire et le plancher commercial.

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Forces et opportunités

- La mise en place d'une réflexion globale sur les déplacements et circulations dans le cœur de l'agglomération avec le Plan Global de Déplacement 2015-2020 du Grand Périgueux.
- Une politique de développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile mise en œuvre par l'agglomération du Grand Périgueux (restructuration du réseau de bus urbain, finalisation d'un schéma cyclable, mise en place de services de location de vélos, déploiement de parkings-relais et de points de stationnement pour les cycles, etc.).
- La mise en service à venir d'un Bus à Haut Niveau de Service et la modernisation du réseau Péribus en cours.
- Une volonté de rendre plus lisible et fonctionnelle l'offre combinée de mobilités, en lien avec le Pôle d'échanges multimodal en cours de réalisation.

Faiblesses/Menaces

- Un centre-ville fortement engorgé par la circulation automobile, notamment aux heures de pointe. L'absence d'axe de contournement de la ville centre explique en partie ce phénomène.
- Un réseau de transports en commun encore peu performant.
- Une pratique des modes dits « actifs » (vélo, piétons...) qui reste difficile sans aménagements et services spécifiques adaptés aux besoins et propices aux changements de comportements
- Une offre de stationnement en souterrain importante qui reste sous-utilisée.

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Forces et opportunités

- Un riche patrimoine historique source d'attrait touristique.
- Des projets d'aménagements d'espaces publics ambitieux qui ont pour objectif de valoriser le cadre de vie.
- Des potentialités de valorisation du cadre de vie à exploiter (lien avec la rivière Isle par exemple).

Faiblesses/Menaces

- De forts besoins d'investissements en matière de conservation et valorisation du patrimoine.
- De forts besoins d'investissement en matière de requalification d'espaces publics, notamment dans le cœur de ville.
- Des problématiques liées à l'absence de maîtrise foncière sur certains secteurs.

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

Forces et opportunités

- Une offre riche et relativement complète de services et de formation en matière de santé, de ressources éducatives, de culture et de loisirs.
- Un investissement des collectivités pour les équipements structurants qui se maintient malgré un contexte budgétaire contraint.
- Des projets d'équipements structurants, porteurs d'innovation et de développement en cœur de ville et à proximité, tels la Manufacture Gourmande, le Pôle de services mutualisés, le Pôle de l'Economie Sociale et Solidaire et des Cultures Urbaines.

Faiblesses/Menaces

- De forts besoins d'investissements pour la mise à niveau d'équipements majeurs du cœur de ville de Périgueux (Conservatoire de musique et de danse de la Visitation, Musée d'Art et d'Archéologie du Périgord...).
- Des difficultés qui s'annoncent sur l'offre de certains services de santé (vieillesse de la population de médecins généralistes...).
- Une coordination des actions à renforcer, notamment en lien avec le tissu associatif pourtant dense.

Article 4 - Stratégie de redynamisation

4.1- Un projet de territoire volontariste au service de l'attractivité de Périgueux

Le diagnostic partagé entre les Collectivités, l'Etat et les Partenaires a permis de définir une stratégie d'intervention pour un projet de redynamisation pour le cœur de ville. Ses caractéristiques sont décrites dans la Convention Action Cœur de Ville **qui constitue le projet de territoire de l'ORT, tel que mentionné dans la circulaire du 9 février et retenu par les parties prenantes.**

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 et en lien avec la ville de Coulounieix-Chamiers notamment pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville et leur raccrochage à la dynamique du cœur de ville, ou encore la requalification du parc privé de logements via le programme Ameliâ 2.

Les collectivités se sont engagées dans une stratégie commune qui entre en résonance avec les priorités promues par le Plan Action Cœur de Ville :

- Faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville ;
- Donner de la force au tissu économique et commercial, incluant l'appui à la transformation numérique des PME-TPE ;
- Favoriser la mobilité professionnelle par une offre locative urbaine adaptée aux besoins des salariés ;
- Améliorer la qualité de vie (mobilités, services publics, culture, sport...) et le lien social ;
- Soutenir la vie locale par la qualification des espaces publics et l'animation des centres.

Le projet s'inscrit dans l'ensemble des politiques contractuelles en cours sur le territoire en lien avec les stratégies nationales, régionales et départementales (Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020 ; Contrat de Dynamisation et de Cohésion territoriale 2017-2020 avec la Région Nouvelle Aquitaine ; Contrat de Projet Territorial et communal 2016-2020 ; Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, Contrat de ville et son Protocole d'engagement réciproques renforcés, etc.).

4.2 Une stratégie territoriale clairement identifiée dans les cinq actions cœur de ville.

Les 5 axes prioritaires du plan d'action cœur de ville répondent déjà à la stratégie territoriale de Périgueux :

- concourir à créer un territoire équitable ;
- densifier l'offre de logements ;
- améliorer l'offre de transports ;
- faciliter ou renforcer le solde migratoire positif du territoire

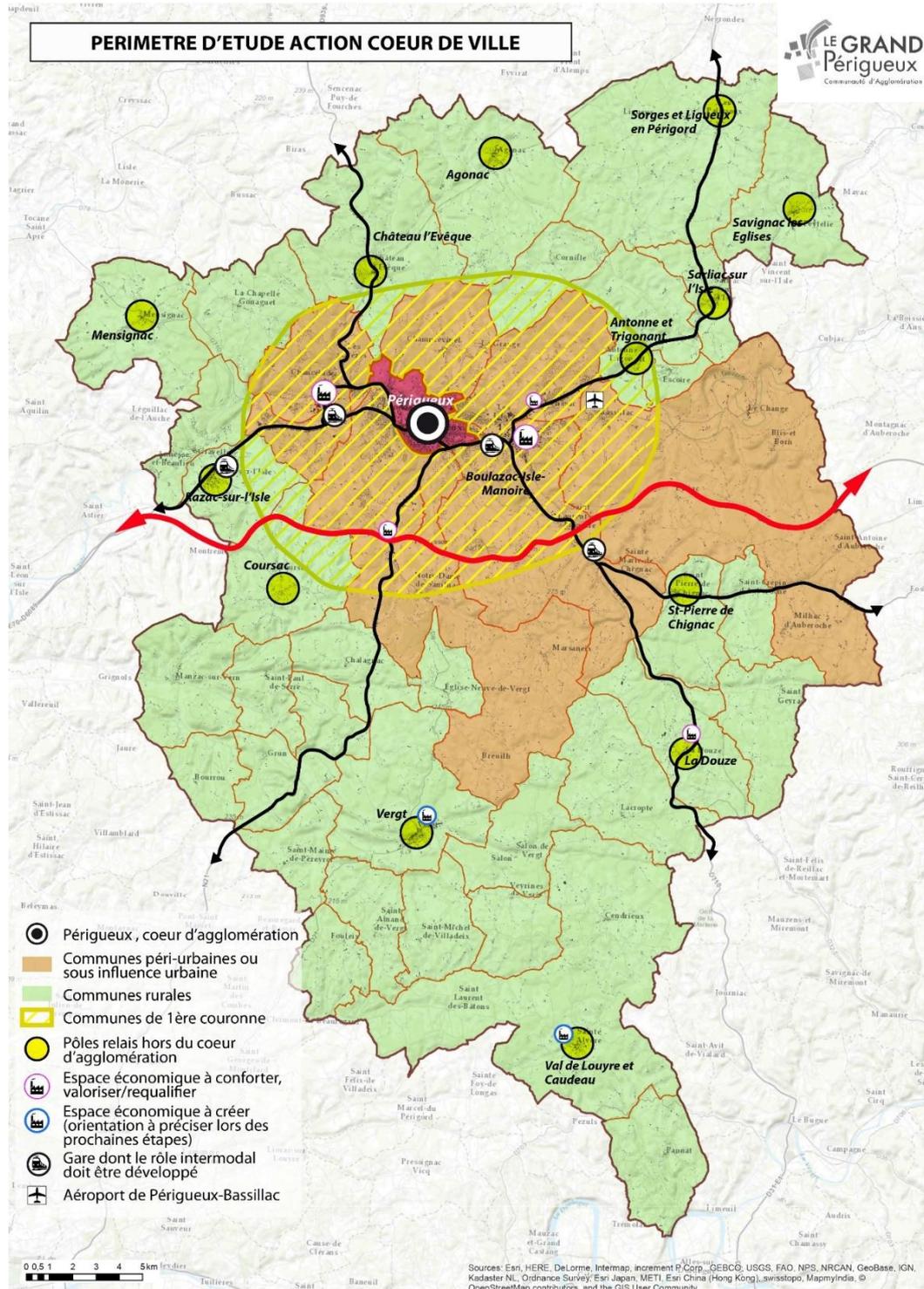
La stratégie de territoire figure dans la convention Action Cœur de Ville et sa présentation détaillée est jointe en annexe 2 du présent avenant.

Article 5 - Définition des secteurs d'intervention

Les Parties se sont accordées pour reconnaître les périmètres suivants pour la contractualisation:

5.1- Périmètre d'étude

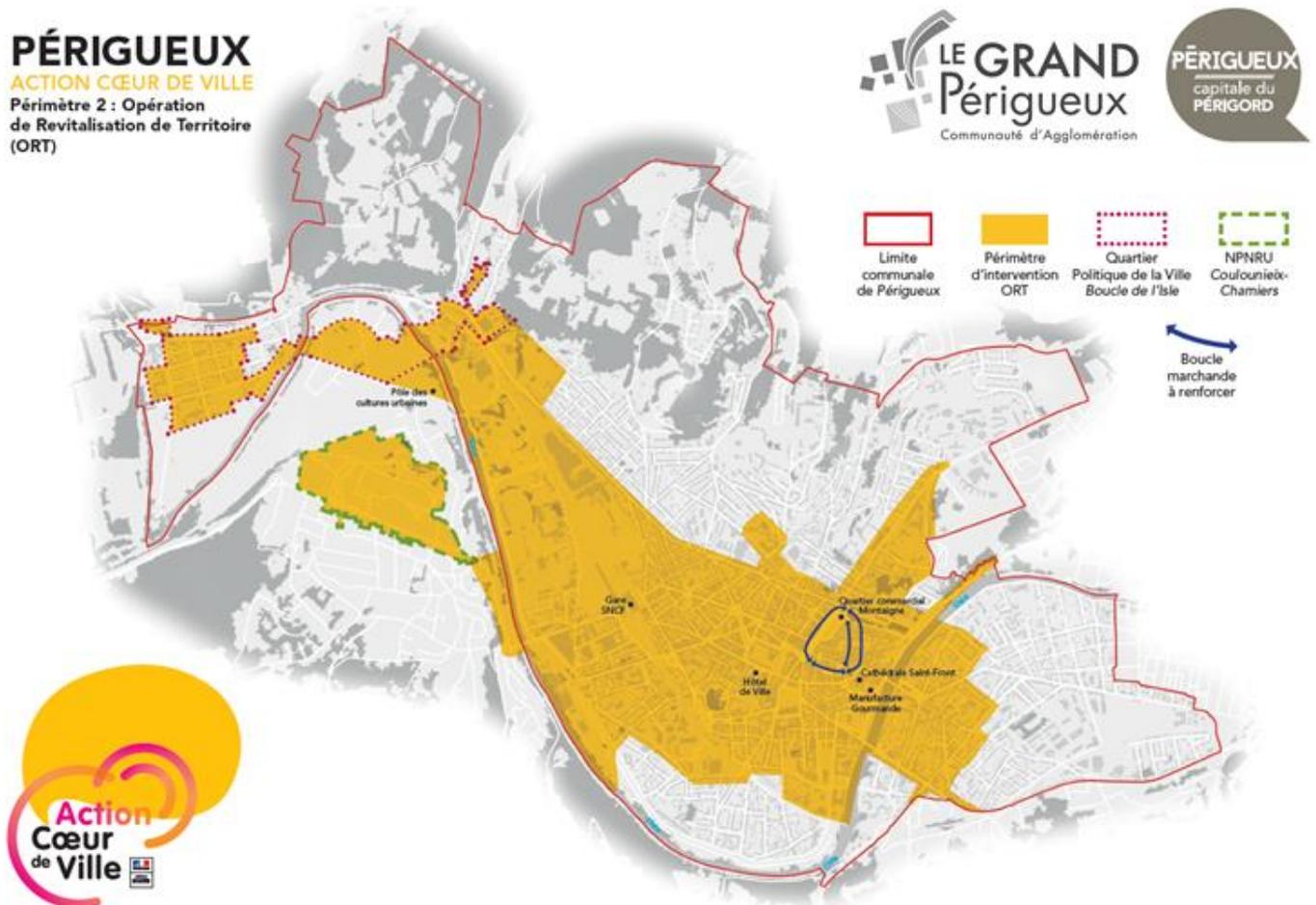
Un **périmètre d'étude** constitue le support du diagnostic et de la stratégie territoriale de redynamisation du centre-ville, dont l'objet est de penser les complémentarités entre le centre et sa périphérie. Ce périmètre correspond au bassin de vie, c'est-à-dire au périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Il prend ainsi en compte la majeure partie de la zone d'influence de la ville de Périgueux notamment en matière d'emploi, de services et de commerces.



5.2– Périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire

Un **périmètre de projets**, à une échelle recentrée, qui identifie le cadre d'intervention du plan d'action et qui devient, par le présent avenant, le **support de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** a été défini avec les parties prenantes.

Ce périmètre agrège les périmètres ou zonages déjà considérés au sein des politiques publiques de solidarité, de développement ou de valorisation territoriale (Quartiers prioritaires de la politique de la ville de la Boucle de l'Isle et de Chamiers sur la commune voisine de Coulounieix-Chamiers qui ont un fort besoin de connexion avec le centre-ville, territoire fragilisé des Mondoux reconnu en tant que tel au Contrat de Ville, démolitions de logements sociaux en procédure de renouvellement urbain du Gour de l'Arche et du NPNRU de Chamiers, Opération programmée d'amélioration de l'habitat- Renouvellement urbain, secteurs patrimoniaux remarquables (secteur sauvegardé et AVAP de Périgueux). Le Grand Quartier de la Gare à fort enjeu de renouvellement urbain est également compris dans ce périmètre.



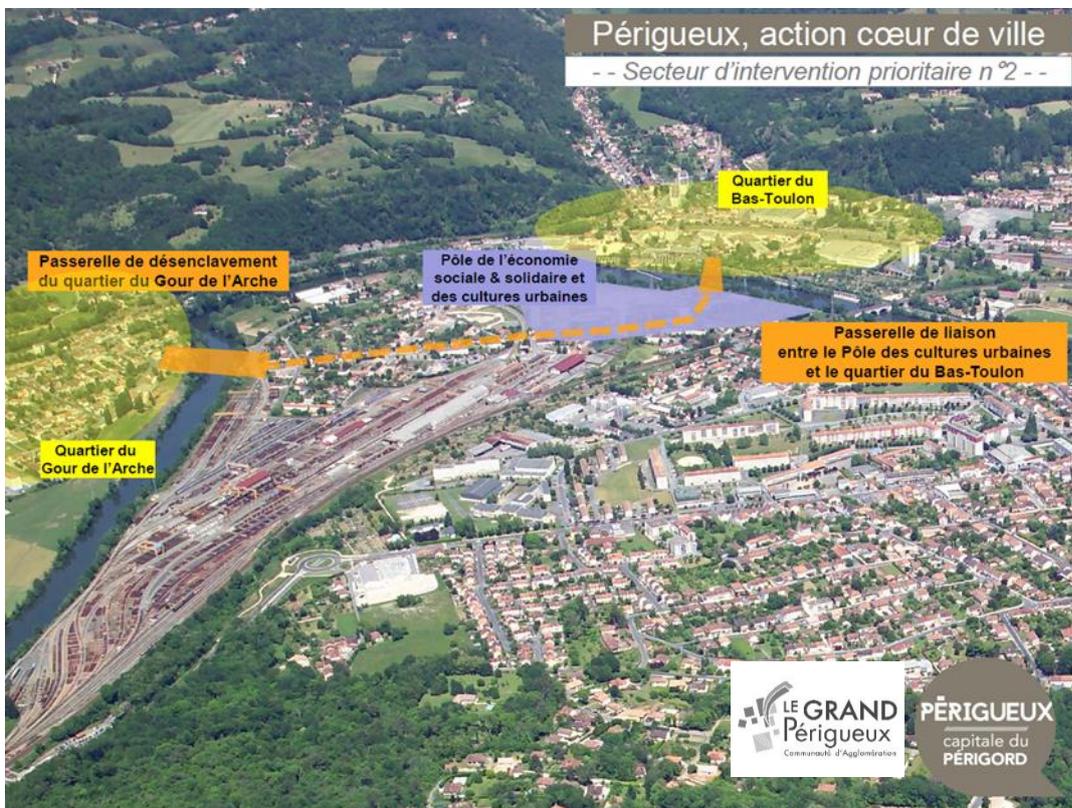
4.3 - Secteurs d'interventions prioritaires :

Deux secteurs d'interventions prioritaires de l'ORT ont été définis par les parties prenantes, où seront concentrés l'ensemble des futures actions et opérations structurantes qui visent à redynamiser le cœur de ville dans les années à venir et les investissements portés par les collectivités et les partenaires signataires de la convention.

- **Secteur d'intervention prioritaire 1** : il inclut le secteur sauvegardé et le centre-ville de Périgueux élargi et comprend le Grand Quartier de la Gare, le quartier d'affaires et le pôle multimodal.



- **Secteur d'intervention prioritaire 2** : il inclut le projet structurant du Pôle de l'Economie Sociale et Solidaire & des Cultures Urbaines et des liaisons avec les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de Périgueux et de Coulounieix-Chamiers



La délimitation précise avec la liste des noms de rue figure en annexe du présent avenant. Le périmètre de l'ORT et la justification de celle-ci seront reconnus par arrêté préfectoral pour produire ses effets de droit.

Article 6 - Plan d'action prévisionnel global et détaillé

Le plan d'action global et le calendrier détaillé du plan d'action figurent dans le tableau des opérations en annexe 3 du présent avenant.

Article 7 - Modalités de suivi et d'évaluation des projets

Le suivi et l'évaluation de l'ORT seront réalisés selon les mêmes modalités décrites dans les articles 3 et 8 de la Convention Action Cœur de Ville en termes de gouvernance, pilotage, rôle du Comité de Projet piloté par la Ville de Périgueux et associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés, état d'avancement déclaratif trimestriel du projet et de chacune des actions, évaluation à mi-parcours, etc.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs commun au Programme National, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Article 8 – Engagements des parties portant Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Périgueux

signé en 8 exemplaires le.....à PERIGUEUX

Etat - ANAH	Commune de PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX
Frédéric PERISSAT Préfet de la Dordogne	Antoine AUDI Maire	Jacques AUZOU Président
Commune de Coulounièix-Chamiers	Département de la Dordogne	Groupe Caisse des Dépôts
Jean-Pierre ROUSSARIE Maire	Germinal PEIRO Président	Eric LOMBARD Président Directeur Général
Groupe Action Logement	Etablissement Public Foncier NA	
Jean-Pierre SIRY membre du Comité Régional	Sylvain BRILLET Directeur Général	

ANNEXES

Annexe 1 - Diagnostic détaillé

Annexe 2 - Stratégie territoriale détaillée

Annexe 3 - Périmètres ORT et liste des rues

Annexe 4 - Tableau des actions Action Cœur de Ville / ORT

Annexe 5 - Bilan et état d'avancement des actions matures

Annexe 6 - Actions à maîtrise d'ouvrage privée – hors habitat

Annexe 7 – Etudes et diagnostics encore en cours