

# Action cœur de ville et Petites villes de demain



EN CENTRE-  
VAL DE LOIRE



# LE SOMMAIRE

P.3-4	<b>Edito</b>
P.5	<b>Carte des villes ACV/PVD en région Centre-Val-de-Loire</b>
P.6-8	<b>Villes des programmes par département</b>
P.9-12	<b>Quelques chiffres régionaux</b>
P.13-15	<b>Quelques chiffres sur l'habitat</b>
P.16-19	<b>Exemples de projets ACV</b>
P.20-23	<b>Exemples de projets PVD</b>
P.24	<b>Contacts et infolettres</b>

# Edito



**Stanislas BOURRON**

Directeur général  
Agence Nationale de la  
Cohésion des Territoires

Les programmes nationaux Action cœur de ville et Petites Villes de Demain, portés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires ont l'ambition commune d'améliorer la qualité de vie des habitants des petites ou moyennes villes, en accompagnant ces collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique.

La méthodologie qui consiste à réunir l'Etat et les partenaires financiers (Banque des Territoires, ANAH, Action Logement), autour des projets des élus, a, depuis le lancement de ces programmes, porté ses fruits et vu 68% des projets Action Cœur de Ville aboutir ou en cours de réalisation et 54% des projets réalisés ou en cours pour Petites Villes de Demain.

Les rencontres régionales représentent un moment fort pour tous les acteurs de ces programmes, les maires, les chefs de projet qui pourront, en présence des représentants locaux de l'Etat, partager leurs expériences et leurs innovations, et renforcer la coopération entre territoires d'une même région.

Ces rencontres coorganisées par la Préfecture de région et l'Agence nationale de la cohésion des territoires visent à réunir, à l'échelle régionale, les 112 villes ACV et PVD de la région Centre-Val-de-Loire engagées dans la revitalisation de leur centre urbain à travers la rénovation des logements anciens, le développement des mobilités décarbonées, l'adaptation au changement climatique et le déploiement d'outils en faveur du commerce de centre-ville.

La lutte contre la vacance de logement qui sera le thème de la journée, constitue un enjeu primordial pour ces territoires. Avec 5,1% de taux de vacance structurelle en 2023 pour les communes ACV et 5,9 % pour les communes PVD de la région Centre-Val-de-Loire, de la résorption de cette vacance est l'un des leviers principaux de la revitalisation des centres villes et centres bourgs.

En effet cette vacance structurelle pénalise les personnes qui cherchent à se loger, et contribue à la dégradation du bâti. La lutte contre la vacance représente ainsi un des objectifs majeurs de l'accompagnement de l'Agence nationale de la cohésion des territoires et de ses partenaires. Les petites et moyennes villes de la région pourront ainsi présenter des projets emblématiques inspirants rendant cette journée particulièrement prometteuse et riche en enseignements.

# Edito



**Sophie BROCAS**

Préfète de la région  
Centre-Val-de-Loire

La région Centre-Val de Loire se caractérise par un réseau de villes moyennes et petites qui structure le territoire autour de multiples centralités, abritant une diversité de lieux de vie et de rencontres, de lieux de travail, mais aussi de lieux de culture et de patrimoines.

Ces centralités doivent aujourd’hui répondre aux défis de la transition écologique tout en faisant face aux enjeux actuels en matière de santé, de logement, de mobilité et de commerce. Les programmes Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain font partie des dispositifs phares mis en place pour soutenir les villes petites et moyennes pour atteindre ces objectifs.

Lancés respectivement en 2018 et 2020, les programmes Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain ont abouti à la labellisation en région Centre-Val de Loire de 14 villes ACV et 99 villes PVD.

Preuve de la bonne dynamique mise en place, confortée par de premiers résultats probants, le programme ACV est entré en 2023 dans sa seconde phase opérationnelle avec, en région Centre-Val de Loire, le renouvellement de l’engagement de l’intégralité des villes inscrites en phase 1 et l’inscription de Châteaudun comme 14e ville ACV.

Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain apportent un soutien aux villes adhérentes en termes de financement de projets et d’ingénierie, mais aussi grâce à un effet fédérateur permettant de mobiliser de nombreux partenaires et tout un écosystème d’acteurs clés, essentiels à l’émergence et à la mise en œuvre des projets portés par les communes.

Compte tenu de la synergie entre les deux programmes, l’Agence nationale de cohésion des territoires a choisi d’organiser une rencontre régionale afin de réunir localement, autour des services de l’État, les maires concernés, les chefs de projet ACV-PVD et les partenaires des deux programmes.

Je suis heureuse de vous inviter à ce temps d’échanges et de partage le 31 janvier 2025 à Châteauroux, commune elle-même labellisée ACV.

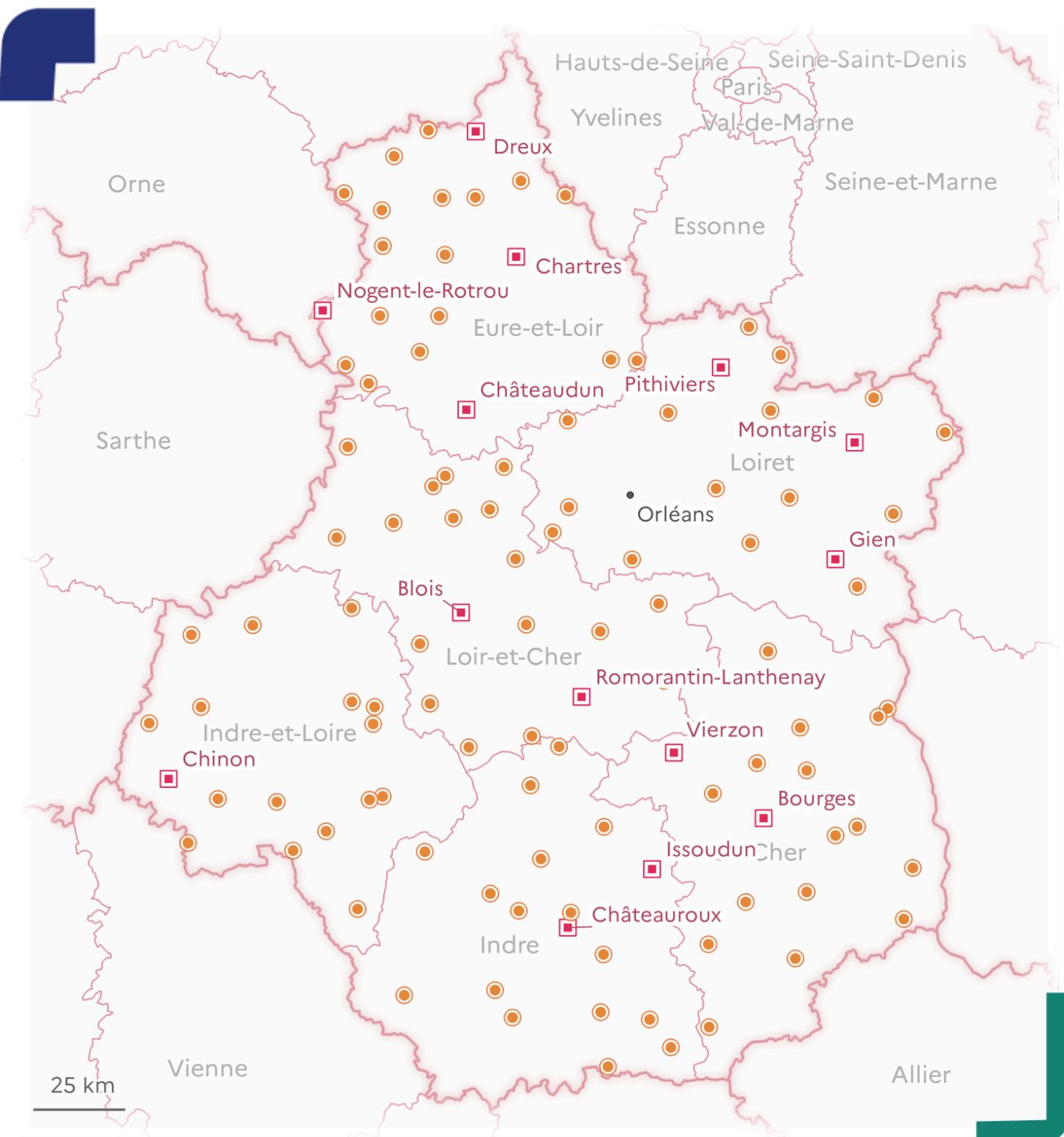
Je souhaite que cette journée, pour laquelle j’ai voulu mettre un accent particulier sur la thématique de la lutte contre la vacance de logement, plus que jamais d’actualité dans nos territoires, vous soit utile pour échanger sur vos réussites et vos difficultés, pour vous nourrir des expériences mises en partage.

Vous pourrez compter pour ce faire sur l’appui des services de l’État, à commencer par les préfectures, les sous-préfectures et services départementaux, ainsi que sur celui des opérateurs et partenaires (ANAH, Banque des territoires, Action Logement), dont je tiens à saluer l’engagement dans ces programmes.

Je vous souhaite une bonne journée collective et de belles rencontres.

# Les programmes Petites villes de demain et Action cœur de ville

## Centre-Val de Loire



● Commune du programme  
Petites villes de demain

■ Commune du programme  
Action cœur de ville

# Classement des villes par département

## 14 villes Action cœur de ville

dont 14 conventions-cadres

## 98 villes Petites villes de demain

dont 63 conventions-cadres

**CHER**

**EURE-ET-LOIR**

### Petites villes de demain

Les Aix-d'Angillon  
Aubigny-sur-Nère  
Avord  
Baugy  
Châteaumeillant  
Châteauneuf-sur-Cher  
Dun-sur-Auron  
La Guerche-sur-l'Aubois  
Henrichemont  
Lignières  
Mehun-sur-Yèvre  
Saint-Amand-Montrond  
Saint-Florent-sur-Cher  
Saint-Martin-d'Auxigny  
Saint-Satur  
Sancerre  
Sancoins

### Petites villes de demain

Bauthon-du-Perche  
La Bazoche-Gouet  
Brezolles  
Brou  
Châteauneuf-en-Thymerais  
Courville-sur-Eure  
Épernon  
La Ferté-Vidame  
Illiers-Combray  
Janville-en-Beauce  
La Loupe  
Nogent-le-Roi  
Saint-Lubin-des-Joncherets  
Senonches  
Thiron-Gardais  
Toury  
Tremblay-les-Villages

### Action cœur de ville

Bourges  
Vierzon

### Action cœur de ville

Chartres  
Dreux  
Nogent-le-Rotrou  
Châteaudun

## INDRE

### Petites villes de demain

Aigurande  
Ardentes  
Argenton-sur-Creuse  
Le Blanc  
Buzançais  
Chabris  
Châtillon-sur-Indre  
La Châtre  
Déols  
Levroux  
Neuvy-Saint-Sépulchre  
Saint-Gaultier  
Sainte-Sévère-sur-Indre  
Valençay  
Vatan  
Villedieu-sur-Indre

### Action cœur de ville

Châteauroux  
Issoudun

## INDRE-ET-LOIRE

### Petites villes de demain

Beaulieu-lès-Loches  
Bléré  
Bourgueil  
Château-la-Vallière  
Château-Renault  
La Croix-en-Touraine  
Descartes  
L'Île-Bouchard  
Langeais  
Ligueil

Loches  
Neuillé-Pont-Pierre  
Preuilly-sur-Claise  
Richelieu  
Saint-Martin-le-Beau  
Sainte-Maure-de-Touraine

### Action cœur de ville

Chinon

## LOIR-ET-CHER

### Petites villes de demain

Bracieux  
Fréteval  
Lamotte-Beuvron  
Marchenoir  
Mer  
Mondoubleau  
Montoire-sur-le-Loir  
Montrichard Val de Cher  
Morée  
Neung-sur-Beuvron  
Veuzain-sur-Loire  
Oucques La Nouvelle  
Beauce la Romaine  
Saint-Aignan  
Salbris  
Selles-sur-Cher  
Vendôme

### Action cœur de ville

Blois  
Romorantin-Lanthenay

## LOIRET

### Petites villes de demain

Beaugency  
Beaune-la-Rolande  
Briare  
Châteauneuf-sur-Loire  
Châtillon-Coligny  
Courtenay  
Ferrières-en-Gâtinais  
La Ferté-Saint-Aubin  
Lorris  
Le Malesherbois  
Meung-sur-Loire  
Neuville-aux-Bois  
Patay  
Puiseaux  
Sully-sur-Loire

### Action cœur de ville

Gien  
Montargis  
Pithiviers





## Quelques chiffres régionaux

### Les engagements financiers

Au 30 septembre 2024

#### Action cœur de ville

**427 Millions € \***

189M€ de la Banque des Territoires

67M€ Action Logement

92M€ de l'Anah (incluant MaPrimeRenov')

79M€ de l'Etat (dont 26M€ Fonds vert)



#### Petites villes de demain

**173 Millions € \***

11M€ d'ingénierie (financements par l'Anah, la Banque des Territoires et l'ANCT des chefs de projets et des études)

161M€ d'appui thématique dont notamment :

- dont 85M€ d'aides aux travaux de l'Anah (dont MaPrimeRenov')
- dont 47M€ DSIL et DETR
- dont 25M€ Fonds vert (et fonds friches)

# Signature des conventions-cadres et avenants

Au 31 décembre 2024

## Action cœur de ville

14 communes ont signé un avenant ACV2

## Petites villes de demain

79 communes ont signé leur convention-cadre PVD

**14 ORT**

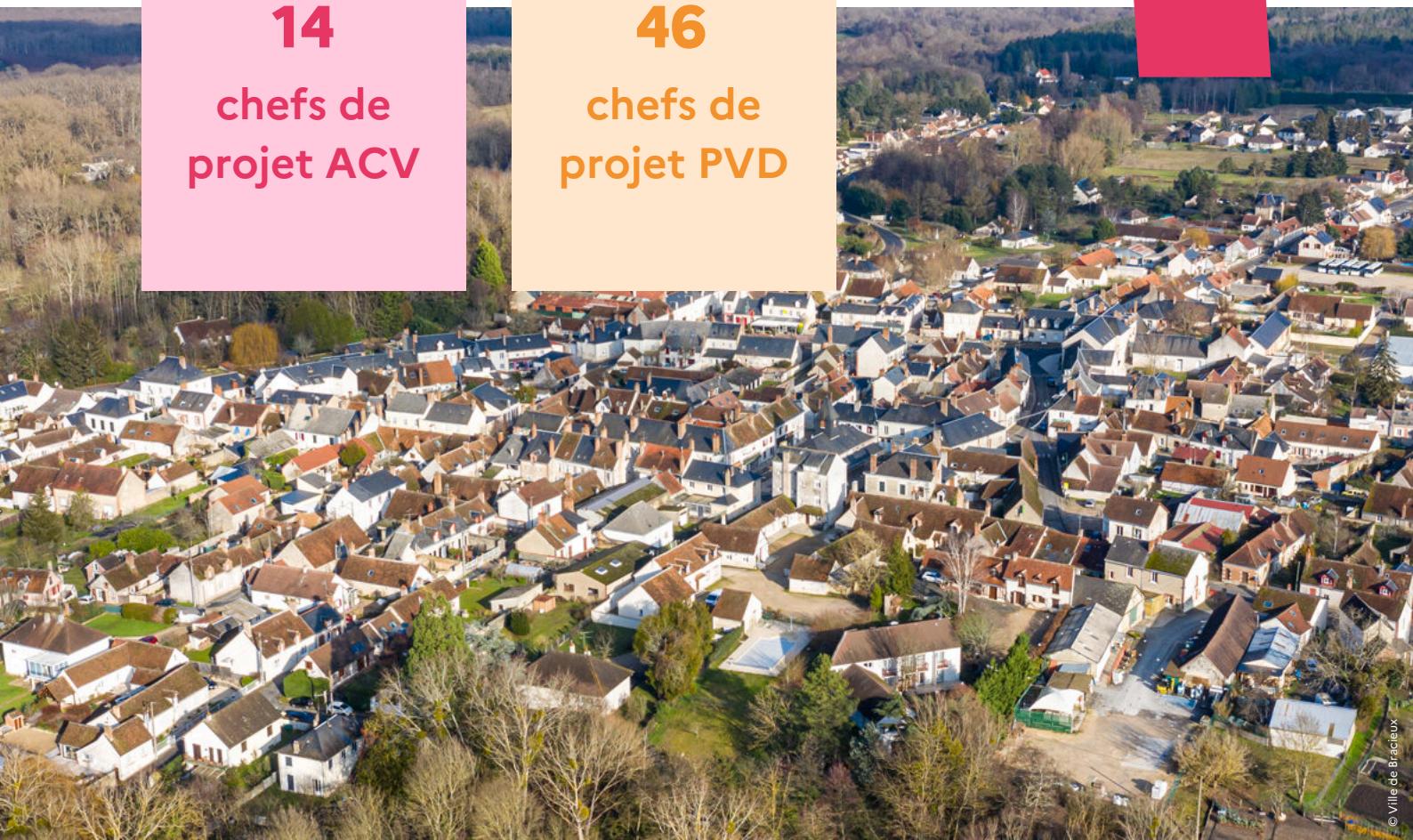
pour 14  
communes  
ACV

**64 ORT**

pour 98  
communes  
PVD

**14**  
chefs de  
projet ACV

**46**  
chefs de  
projet PVD





# Analyse démographique ACV/PVD

## Au niveau régional

**2 573 295 habitants \***

au total en Centre-Val-de-Loire

**354 820 habitants**

dans les communes Action cœur de ville en Centre-Val-de-Loire, soit 14% de la région

**343 435 habitants**

dans les communes Petites villes de demain en Centre-Val-de-Loire, soit 13% de la région

**Plus d'1 habitant sur 4**

de la région vit dans une commune Action cœur de ville ou Petites villes de demain



# **Analys démographique ACV/PVD**

**Au niveau national**

## **7,3 Millions**

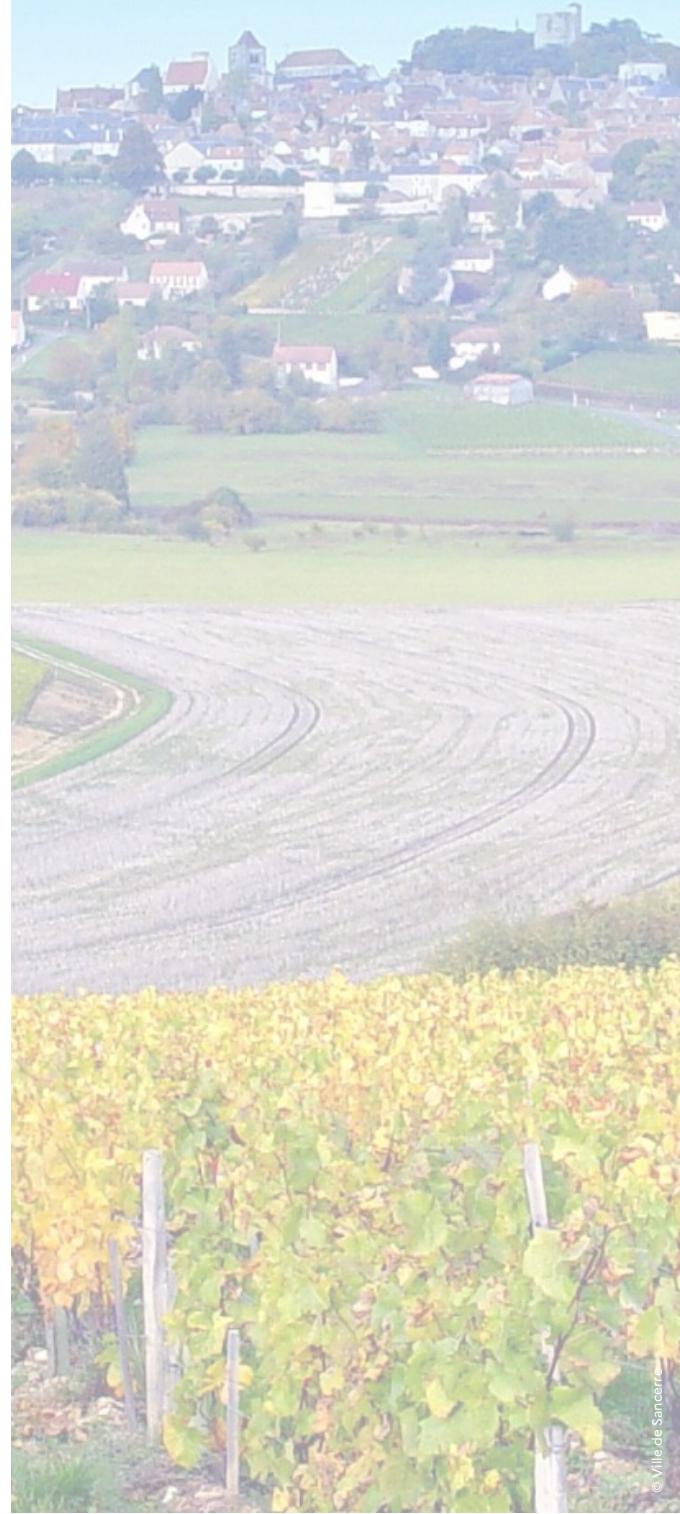
d'habitants PVD, soit plus de 10% de la population française

## **7,8 Millions**

d'habitants ACV, soit plus de 11% de la population française

## **1 habitant sur 5**

vit dans une commune Action cœur de ville ou Petites villes de demain



# Quelques chiffres sur l'habitat

Au niveau national

## Action cœur de ville

**271 382 logements**

subventionnés par l'Anah

**29 721 logements**

réhabilités ou construits avec un financement  
d'Action Logement

## Petites villes de demain

**346 877 logements**

subventionnés par l'Anah



# Centre-Val-de-Loire

## Action cœur de ville

**14 243  
logements**

subventionnés par l'Anah

**1 175  
logements**

construits ou réhabilités  
avec un financement  
d'Action Logement

**21 OPAH  
contractualisées**

12 OPAH-RU, 9 OPAH

## Petites villes de demain

**16 502  
logements**

subventionnés par l'Anah

**95 OPAH  
contractualisées**

72 OPAH, 18 OPAH-RU et  
5 OPAH-RR

**3 opérations  
RHI-THIRORI**

financées par l'ANAH à  
hauteur de 2,4M €



# Centre-Val-de-Loire

## Vacance de logements

### 18 % des projets PVD\*

portent sur le thème de l'habitat.

Il s'agit du troisième thème le plus important parmi les projets PVD.

### 28 % des projets PVD

portent sur le thème du cadre de vie et de l'aménagement urbain.

### 1 projet ACV sur 5\*

Porte sur l'axe 1 :  
"De la réhabilitation à la  
restructuration : vers une offre  
attractive de l'habitat".

Dont 27 projets de construction neuve réhabilitation,  
restructuration, démolition-  
reconstruction, OPAH RU, NPNRU,  
ORI.

Vacance structurelle de  
logements \*\*

**4,7%**

au niveau national dans les  
communes ACV

**5,1%**

pour les communes ACV de la région  
Centre-Val-de-Loire

**5,1%**

au niveau national dans les  
communes PVD

**5,9%**

pour les communes PVD de la région  
Centre-Val-de-Loire

\*Source : Données issues des plateformes Grist ACV et PVD.

\*\*Source : Lovac, 2023



# Exemples de projets

## Action cœur de ville

### Création d'un espace multiactivités en centre-ville comprenant 22 logements avec l'OPAC (Office Public, de l'habitat, de l'Aménagement et de la Construction) de l'Indre

#### Issoudun (36)

Dans le cadre de la lutte contre la vacance et la dégradation des logements en centre-ville, la Commune d'Issoudun a entrepris une opération d'acquisition et démolition de friches urbaines situées boulevard Marx Dormoy, axe majeur du cœur de ville.

Ce projet vise à transformer cette friche en un complexe multi-activités porté par l'OPAC 36, incluant 22 logements (7 adaptés aux seniors). Une attention particulière est accordée à l'efficacité énergétique et à l'intégration urbaine de ce projet situé dans le secteur SPR, et sera inaugurée fin 2025.

En parallèle de la construction du bâtiment par l'OPAC 36, la Communauté de Communes du Pays du Pays d'Issoudun réalisera en 2025 d'importants travaux pour l'aménagement du parvis et la modernisation et végétalisation du Boulevard Marx-Dormoy.



**André LAIGNEL**  
Maire d'Issoudun

*Cette transformation incarnera le nouvel esprit d'Issoudun. La revitalisation du centre-ville s'appuiera sur une réhabilitation progressive des boulevards et une métamorphose de l'axe stratégique traversant le centre-ville».*

**7 millions €**  
total alloués au projet



# Exemples de projets

## Action cœur de ville

### Reconversion d'un local associatif rue Claude Pinette / rue Dorée Châteauroux (36)

Le projet porté par un investisseur privé consiste en la reconversion de 900m<sup>2</sup> répartis sur deux anciens bâtiments occupés par le Centre Communal d'Action Sociale jusqu'en 2018, permettant la création d'une offre locative résidentielle complémentaire à celle déjà présente sur le secteur en proposant 18 appartements de type T1 bis, T2 et T3 (dont 13 conventionnés), offre qui fait actuellement défaut en centre-ville. Le bâtiment principal, de 700 m<sup>2</sup>, construit en 1976, présente une architecture qui dénote par rapport à celle de la rue et plus largement de ce quartier historique de la ville. Le traitement des façades, la création de combles et d'une toiture à pans, redonneront à l'ensemble l'aspect de maisons traditionnelles.



Gil AVEROUS

Maire-Président de Châteauroux Métropole

*Les anciens locaux du CCAS, propriété de la Ville de Châteauroux, situés rue Claude Pinette et rue Dorée, font partie de ces biens immobiliers pour lesquels une réouverture passe par un changement d'usage. La vacance constitue une opportunité au service de la création d'une offre nouvelle. C'est pourquoi nous agissons de manière très proactive sur cet enjeu, avec des résultats visibles tant physiquement que statistiquement puisque le nombre de logements vacants diminue d'année en année.»*

1,7 Millions €

TTC total alloués au projet



# Exemples de projets

## Action cœur de ville

### Acquisition de bien vacant en péril (2 rue de la Grosse Armée) Bourges (18)

Inscrit dans la première phase du programme Action Cœur de Ville, ce projet concerne un immeuble situé en site patrimonial remarquable et frappé d'un arrêté de péril en raison de son état dégradé.

L'objectif principal est de remettre sur le marché ce bien vacant grâce à son acquisition par un porteur privé, suivi d'une réhabilitation complète, permettant ainsi la création de trois logements modernes et performants.

Cette opération vise à éliminer les désordres structurels menaçant la stabilité du bâtiment, renforçant ainsi la sécurité des occupants et du voisinage, tout en améliorant le cadre de vie dans ce quartier.

En parallèle, elle participe activement à la préservation du patrimoine architectural local et s'intègre dans une démarche plus large de revitalisation urbaine, visant à stimuler l'attractivité résidentielle et économique du centre historique de Bourges, tout en répondant aux enjeux de logement dans un secteur en pleine transformation.

Ce projet représente un axe stratégique pour renforcer l'attractivité du quartier, en encourageant de futures initiatives privées et publiques de réhabilitation et d'amélioration du cadre urbain.

**410 874 €**  
HT total alloués au projet



# Exemples de projets

## Action cœur de ville

### **Transformation d'un immeuble appartenant à la ville en logement partagé (en partenariat avec Action Logement Services) Pithiviers (45)**

Ce projet ambitieux, mené en partenariat avec Action Logement Services, consiste en la réhabilitation complète d'un hôtel particulier du XIX<sup>e</sup> siècle appartenant à la ville.

L'objectif est de transformer ce bâtiment chargé d'histoire en un habitat partagé moderne et fonctionnel, destiné aux apprentis travaillant dans les entreprises locales.

Cette initiative répond à un double enjeu : offrir une solution d'hébergement adaptée pour attirer et retenir les jeunes talents sur le territoire tout en valorisant le patrimoine architectural local.

Elle s'inscrit également dans une démarche plus large de revitalisation du centre-ville, en favorisant l'occupation durable des bâtiments anciens tout en soutenant l'économie locale, grâce à l'implication d'artisans et d'entreprises du territoire dans les travaux de réhabilitation.

Ce projet contribue ainsi à la diversification de l'offre de logement sur Pithiviers et à l'amélioration du cadre de vie des jeunes professionnels de demain.



# Exemples de projets

## Petites villes de demain

### La réhabilitation d'un ancien moulin devenu centrale hydroélectrique à Saint-Gaultier Saint-Gaultier (36)

Le moulin de Saint-Gaultier, un patrimoine datant de 1258, a été transformé en centrale hydroélectrique en 1902, faisant de la commune l'une des premières du département à bénéficier de l'éclairage public. Racheté par la municipalité en 1906, il a été modernisé jusqu'en 1910. Devenu une propriété privée, il a souvent changé de mains avant son arrêt en 2015. En 2021, la famille BUREL, via une holding familiale, en a repris possession pour réhabiliter ce site emblématique, un projet largement soutenu par les habitants.

Le projet global consiste à rénover l'ensemble des bâtiments dont celui emblématique de la verrière, le canal de fuite et le seuil et redémarrer la centrale hydroélectrique et améliorer la continuité écologique du seuil. A terme, la partie moulin servira d'habitation au propriétaire, la partie centrale hydroélectrique sera remise en activité avec une partie musée permettant de découvrir l'histoire du lieu notamment à travers une importante collection de photos et de comprendre les énergies renouvelables par des animations pédagogiques.



Viviana Benard-Gillet

Cheffe de projet Petites villes de demain

*Le site est connu de l'ensemble des galtoises et galtois ; des générations se sont succédées tous les étés sur les berges de la Creuse au pied du moulin. Voir ce site reprendre vie, c'est lier le passé et l'avenir de la commune pour une redynamisation du secteur historique et patrimonial.»*



# Exemples de projets

## Petites villes de demain

### Dispositif "Maison à 1€" Saint-Amand-Montrond (18)

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), la Ville de Saint-Amand-Montrond a mis en place une expérimentation du dispositif de "la Maison à 1 €" en 2021.

Devant le succès de ce dispositif, la Ville a identifié un nouveau bien à céder à 1 € en 2024.

Deux maisons appartenant à la Ville ont ainsi été proposées. Les conditions d'attribution et les contreparties exigées par le cahier des charges figurent dans un dossier de candidature justifiant la cession à l'euro symbolique.

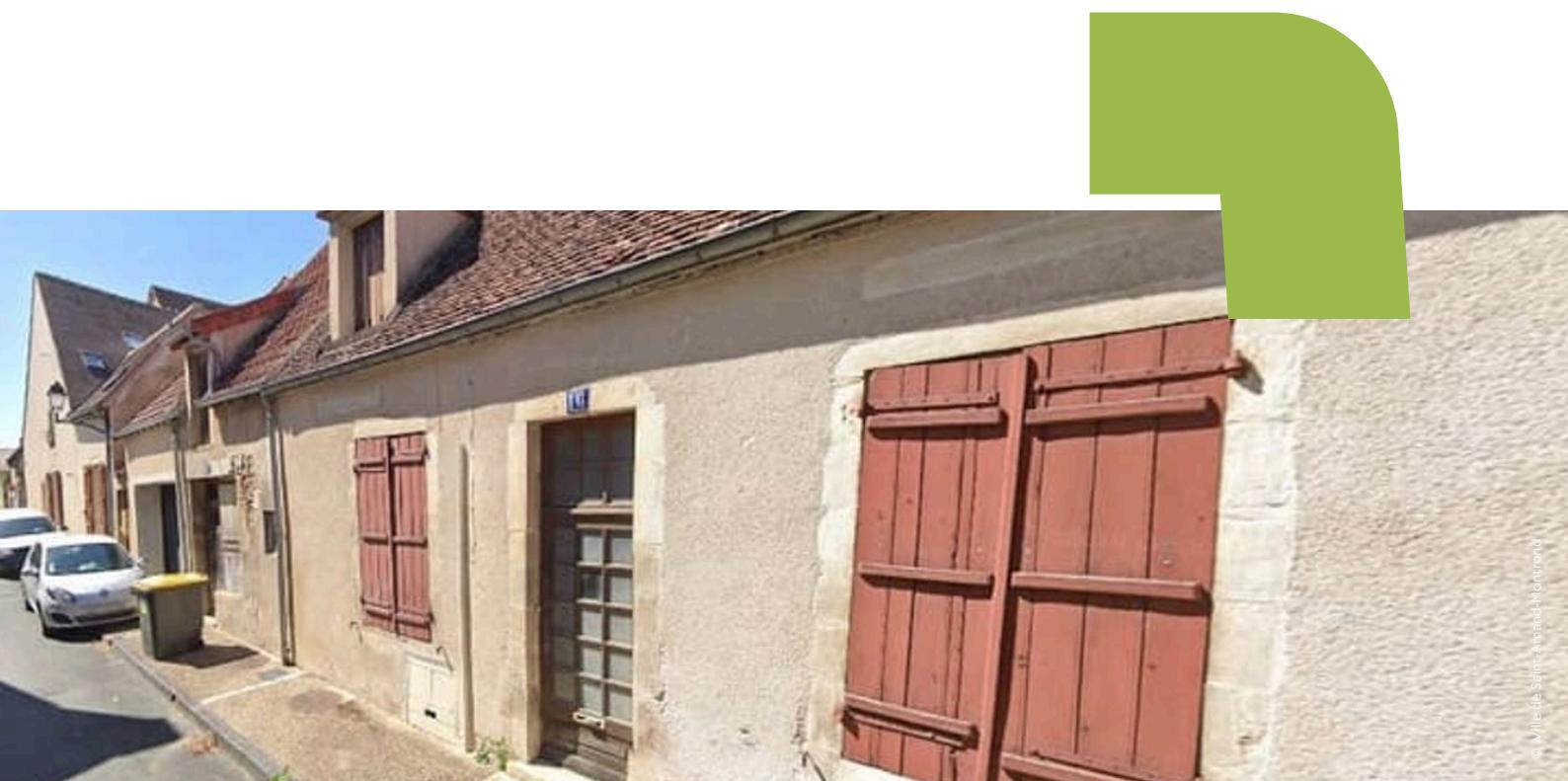
Les biens qui ont été proposés étaient propriété de la commune et ont été cédés à l'euro symbolique.

En contrepartie, l'acquéreur s'est engagé à réaliser des travaux de réhabilitation selon un cahier des charges et un calendrier prédéterminé par la collectivité.

Les deux phases de ce dispositif ont fait l'objet de nombreuses candidatures.

La 1ère Maison à 1 € vendue en décembre 2022 est en cours de finalisation des travaux.

Le compromis de vente de la 2ème a été signé début janvier 2025.



# Exemples de projets

## Petites villes de demain

### La lutte contre la vacance des logements dans les centralités

#### CC de la Beauce Loirétaine (45)

La communauté de communes de la Beauce Loirétaine s'est posé la question de la lutte contre la vacance des logements notamment dans le cadre de l'élaboration de son PLUI-H comportant un volet Habitat approuvé en mars 2021 et dans le cadre de l'élaboration du programme de revitalisation de Patay au titre de Petites Villes de Demain.

À ce titre, plusieurs outils ont été déployés :

1. L'instauration de la Taxe Habitation Logements Vacants ;
2. L'instauration d'une prime financière à la sortie de vacance des logements dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
3. La mise à jour de la plateforme Zéro Logement Vacant pour les 23 communes de la CC dans les années à venir ;
4. Le recyclage du foncier en centre-bourg et le portage d'une opération foncière à Patay ;





Petites villes de  
demain



Action cœur de  
ville

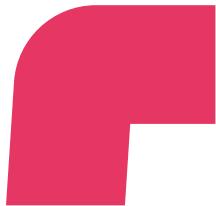
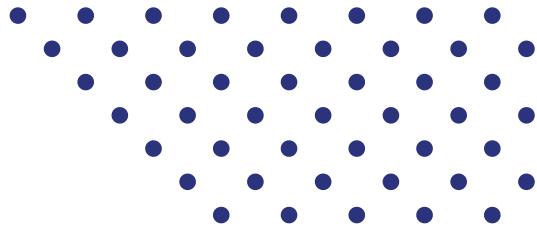


Scannez les infolettres !



[actioncoeurdeville@anct.gouv.fr](mailto:actioncoeurdeville@anct.gouv.fr)

-  
[petitesvillesdedemain@anct.gouv.fr](mailto:petitesvillesdedemain@anct.gouv.fr)



# Action cœur de ville et Petites villes de demain

EN CENTRE-VAL-DE-LOIRE

