



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE

---



**BANQUE des  
TERRITOIRES**



**Caisse  
des Dépôts  
GROUPE**

**ANRU**

Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

# SOMMAIRE

1

p. 4  
p. 5  
p. 6  
p. 7

## INTRODUCTION

Éditorial du Ministre du Logement  
Éditorial du Secrétariat général pour l'Investissement  
Éditorial Banque des Territoires et de l'ANRU

2

p. 8  
p. 10  
p. 12  
p. 14

## LE PROGRAMME DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE

Carte des 39 lauréats du programme Démonstrateurs de la ville durable  
Chiffres clés  
Les thématiques d'innovation

3

p. 16  
p. 18  
p. 20  
p. 22

## PROJETS EN PHASE DE REALISATION

**BADEVEL**  
Living Lab Badevel, Démonstrateur village durable

**CLERMONT-FERRAND**  
Bamba, la Grande Plaine

**COMMANA**  
Des hameaux légers pour des territoires plus sobres, résilients et inclusifs

p. 24 **ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT NICE ÉCOVALLÉE**  
Parc Méridia

p. 26 **ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT PARIS-SACLAY**  
Démonstrateur agro-urbain de Corbeville

p. 28 **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE**  
Bongraine, territoire en transition

p. 30 **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**  
Démonstrateur de la ville durable en méditerranée

p. 32 **MÉTROPOLE DE LYON**  
La logistique apaisée en quartier dense

p. 34 **NANTES MÉTROPOLE**  
Démonstrateur Basse île

p. 36 **SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS**  
L'habitat périurbain autrement : l'écoquartier de la Diane

p. 38 **SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION**  
Puissance 4

p. 40 **SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS**  
Re-Sources : Habiter, partager, vivre ensemble !

p. 42 **SARCELLES**  
Trajectoire Quartier de ville

p. 44 **TOULOUSE MÉTROPOLE**  
Grand Matabiau

p. 46 **FONTENAY-SOUS-BOIS**  
Val de Fontenay : Laboratoire urbain de la décarbonation

# 1 INTRODUCTION



Le programme  
« Démonstrateurs de la ville durable »  
soutient des projets innovants  
pour façonner des territoires plus résilients,  
inclusifs et écologiques,  
en mettant l'innovation au service  
de l'aménagement urbain.



**VALÉRIE LÉTARD**  
Ministre du Logement

## INNOVER POUR CONSTRUIRE LA VILLE DURABLE DE DEMAIN



Notre politique d'aménagement urbain durable repose sur trois piliers. Nous voulons créer une ville résiliente, capable de faire face aux aléas climatiques, en protégeant ses sols et ses ressources. Nous aspirons à instaurer un cadre de vie équilibré, qui encourage à la fois la mixité sociale, territoriale et la diversité d'usages. Enfin, nous nous engageons à bâtir en priorité là où la demande de logements est la plus pressante, pour répondre aux attentes de nos concitoyens.

Pour traduire concrètement ces objectifs, et inventer ensemble de nouvelles manières de concevoir la ville, le Gouvernement soutient et accompagne les collectivités territoriales et les professionnels de l'aménagement. C'est dans cet esprit qu'a été lancé en 2021 le programme des « Démonstrateurs de la ville durable », dans le cadre de France 2030.

Il démontre, par l'exemple, que l'innovation peut être mise au service de l'aménagement durable, et que l'excellence à la française se traduit aussi dans la fabrique de la ville. L'innovation s'y déploie dans toutes ses facettes, en matière de renaturation, d'usages de l'énergie, de participation des citoyens aux projets, d'habitat partagé, d'outils numériques ou encore de résilience des aménagements urbains.

Les 39 lauréats du programme sont représentatifs de la diversité des territoires, urbains comme ruraux, en métropole comme en outre-mer, de la Guyane à Sarcelles, de Brest à Mulhouse. Ils font intervenir l'ensemble des acteurs de la ville dans une approche partenariale entre Etat, collectivités territoriales, aménageurs, architectes, bailleurs, ou encore établissements publics de l'Etat.

Quatre ans après le lancement du programme, 15 projets représentant près de 6 200 logements sont déjà entrés en phase opérationnelle. Ils bénéficient des moyens exceptionnels apportés par l'Etat pour relever l'ambition environnementale et architecturale des projets, renforcer leur dimension écologique ou socio-économique et lever les freins à l'innovation. Ils soutiennent, à ce titre, le développement des filières locales et nationales de la construction et de l'aménagement.

Pour l'avenir, ces territoires constitueront des vitrines de quartiers durables, qui contribueront à diffuser les bonnes pratiques et les savoir-faire sur l'ensemble du territoire français.





Depuis 2021, l'action « Démonstrateurs de la ville durable » de France 2030 ambitionne de soutenir des projets de transformation du territoire dans le cadre d'opérations d'aménagement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot

**BRUNO BONNELL**

Secrétaire Général pour l'Investissement, en charge de France 2030



**ANNE-CLAIRE MIALOT**

Directrice générale de l'ANRU



**ANTOINE SAINTOYANT**

Directeur par Interim de la Banque des Territoires

# L'INNOVATION EST LE CŒUR

## DES TERRITOIRES DE DEMAIN



Depuis 2021, l'action « Démonstrateurs de la ville durable » de France 2030 ambitionne de soutenir des projets de transformation du territoire dans le cadre d'opérations d'aménagement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot. Par cette action, l'Etat permet de créer un réseau national de projets de démonstrateurs qui incarnent la multitude des enjeux de la transition écologique et sociale dans la ville durable de demain. Les 39 projets lauréats illustrent cette diversité : petites communes rurales, grandes métropoles, villes périurbaines et quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Mesure de la stratégie de France 2030 « Ville durable et bâtiments innovants », l'action DVD porte les valeurs de France 2030 : sélectivité, prise de risque, incitativité, caractère transformant et impact sociétal.

Il permet notamment de soutenir l'émergence d'outils et de méthodes innovants pour permettre une transformation durable des filières de la conception, de la réalisation et de la gestion des espaces urbains ; de favoriser l'émergence d'innovations et d'acteurs économiques capables de créer de la valeur en France et à l'international, la ville durable constituant un terrain d'expérimentation et un marché potentiel considérables ; d'encourager la répliquabilité des solutions innovantes expérimentées par les lauréats.

Sur les 39 lauréats sélectionnés et accompagnés pour le compte de l'Etat par la Banque des Territoires au travers d'une incubation, 15 projets ont validé leur passage en phase de réalisation pour mettre en œuvre leur démonstrateur sur leurs territoires. Je salue ainsi tous ces lauréats qui réinventent leur territoire en mettant leurs innovations au service d'une meilleure qualité de vie afin de rendre les villes et leurs bâtiments, plus sobres, plus agréables et toujours plus proches des filières locales.



# EXPÉRIMENTER ET INNOVER

## POUR BÂTIR LA VILLE DE DEMAIN



Construire bas carbone, penser une gestion intelligente de l'énergie, développer l'économie circulaire, encourager la participation citoyenne... Autant d'enjeux dont se sont saisis les porteurs de projet, pour répondre à une même ambition : construire et tester de nouvelles manières de faire la ville, pour apporter des réponses concrètes à ces défis.

Cela fait maintenant trois ans que la Banque des Territoires et l'ANRU accompagnent les collectivités locales lauréates et leurs aménageurs dans leur démarche d'incubation dans le cadre du Programme France 2030 Démonstrateurs de la ville durable. Cette phase leur a permis de préciser, consolider leurs projets, voire parfois de réorienter les ambitions initiales. Ce chemin n'est pas linéaire, mais c'est bien le propre de toute démarche d'innovation : savoir prendre des risques, aller chercher les partenaires adéquats pour construire ensemble la faisabilité des projets.

Quelles que soient les thématiques d'innovation visées - l'énergie, les matériaux, les espaces publics, la mobilité, l'acte de construire, l'inclusion - nous les accompagnons dans la recherche de la solution pertinente et des conditions de mises en œuvre juridiques, économiques, financières et sociétales. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en géographie NPNRU, elles amplifient la réponse aux enjeux de résilience des quartiers et de leurs habitants, plus vulnérables au changement climatique et plus durement touché par les crises climatique, sanitaire, économique. Ce qui anime chacun des porteurs, c'est de s'assurer des impacts positifs des innovations, à l'échelle des opérations mais surtout auprès des habitants et des usagers.

A ce jour, 15 projets sont passés en phase Réalisation pour un montant de subvention à hauteur de 68 millions d'euros, dont 2 sont en géographie NPNRU. Nous nous attachons à les accompagner dans cette deuxième phase, tout en continuant à animer la communauté des porteurs, qui s'enrichit des retours d'expérience de chacun.



# 2

## LE PROGRAMME DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE

# DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE

**Le programme Démonstrateurs de la ville durable vise à soutenir l'innovation dans les opérations d'aménagement pour répondre aux enjeux de développement durable.**

### Les objectifs du programme

- 1 Expérimenter des innovations au service de la ville durable, favorisant la sobriété, la résilience, l'inclusion et la création de valeur.
- 2 Créer un réseau de démonstrateurs illustrant la diversité des espaces urbains français et soutenir l'écosystème de la ville et des territoires durables.
- 3 Evaluer et répliquer les innovations performantes, pour contribuer à l'essaimage des bonnes pratiques et inspirer l'ensemble des territoires.
- 4 Créer un effet d'entraînement auprès des acteurs et des filières de la ville durable.

Soutenir le logement abordable de haute qualité environnementale et architecturale, la construction hors site et la rénovation énergétique ambitieuse, structurer les filières locales de matériaux biosourcés et géosourcés, piloter l'énergie pour diminuer les consommations et encourager les énergies renouvelables locales, désimpermeabiliser et renaturer à grande échelle, restructurer les zones commerciales en quartiers mixtes et productifs, impliquer les usagers dans la fabrique du projet pour mieux accompagner les changements de pratiques et d'usages sont autant de défis auxquels le programme contribue à répondre.

### Une démarche d'innovation au service des nouveaux modes de faire la ville

Le programme soutient l'expérimentation de solutions technologiques ou de nouvelles pratiques, et accompagne avant tout les conditions de mise en œuvre de ces innovations (nouveaux process, modèles économiques, évolutions juridiques, accompagnement des usages).

### Démarche partenariale et renforcement des filières

Autour des porteurs de projet, les démonstrateurs mobilisent également des bureaux d'étude, des architectes, des promoteurs, des bailleurs sociaux, des centres de recherche, des universités pour favoriser la réplique des innovations et pérenniser leurs effets sur l'ensemble de la filière aménagement et construction.

### OPÉRATEURS



### UN PROGRAMME DE L'ÉTAT





# CHIFFRES CLÉS

## DU PROGRAMME



### PROGRAMME



**39**  
lauréats

**5**

projets NPNRU

**32**

collectivités  
territoriales

+

**7**

Etablissements publics  
d'aménagement

**4**

projets Petites villes  
de demain ou  
Action cœur de ville

### PHASE RÉALISATION

**15** projets  
en phase réalisation

**68M€** de subvention engagés  
en phase réalisation

représentant

**25 161** logements  
construits  
ou rénovés

**22 252 t** de CO<sup>2</sup>  
équivalent  
évités/an

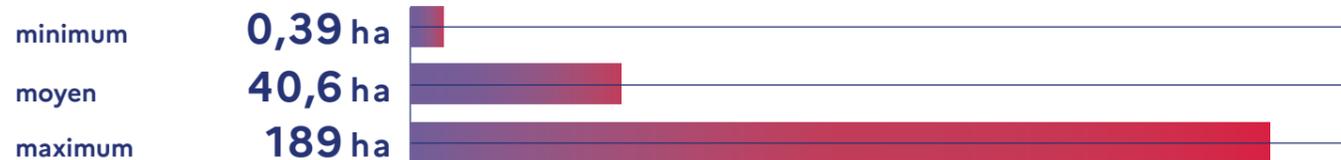
**3 746** kWh

énergies renouvelables  
supplémentaires/an

**17,6M€** de subvention engagés  
en phase d'incubation

Jusqu'à  
**10M€** de subvention  
par projet

### TAILLE DE L'OPÉRATION (EN HECTARES)



**46,5** hectares de surfaces  
renaturées

**91** hectares  
dépollués

# LES THÉMATIQUES D'INNOVATION



# 3

## PROJETS EN PHASE DE RÉALISATION





**PORTEUR DE PROJET**  
Badevel

**AMÉNAGEUR**  
Projet en régie

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Territoire 25, UTBM, Université de Franche-Comté, ADU Montbéliard, Région Bourgogne-Franche-Comté, Département du Doubs et Pays de Montbéliard

**PROGRAMMATION**  
Bâtiment Smart Grid, rénovation énergétique de bâtiments municipaux et d'équipements publics et création de logements

RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

# BADEVEL

## LIVING LAB BADEVEL, DÉMONSTRATEUR VILLAGE DURABLE

UNE HYBRIDATION CROISÉE ENTRE TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUE, ÉCOLOGIQUE, SOCIÉTALE, NUMÉRIQUE ET INDUSTRIELLE

**2,92 M€**  
Subvention France 2030

### Contexte territorial

Le projet « Living Lab H2 bois » porte sur la revitalisation du centre du village de Badevel, une commune rurale de 828 habitants située dans le nord-est de l'agglomération du Pays de Montbéliard et en position frontière avec le Territoire de Belfort et la Suisse.

### Le projet

Le projet est une opération d'aménagement intégrée dans le centre bourg comprenant plusieurs bâtiments reliés physiquement par des systèmes de distribution d'énergie et de manière invisible par le réseau internet et le transfert des données de capteurs.

Il s'inscrit dans l'objectif de revitalisation d'une commune rurale en agissant concomitamment sur l'autonomie énergétique, le maintien et la restructuration d'équipements publics de proximité.

Il contribue au déploiement d'activités en milieu rural avec notamment la construction d'un tiers lieu rural « tête de réseau » et son système Smart Grid expérimental 4.0.

### Les innovations du projet

A travers le démonstrateur, Badevel met en place une démarche d'innovation systémique via la rénovation énergétique poussée du parc public, un verdissement de la production d'énergie, des actions de stockage et un pilotage intelligent qui permettra à la collectivité d'atteindre un niveau élevé d'autonomie et de sobriété énergétique.

Ces innovations technologiques seront couplées à un volet d'inclusion sociale, en associant les habitants à la constitution d'une future communauté d'énergie et à des démarches d'acculturation.

La dimension innovante du projet repose également sur son lien avec le monde de la recherche et sa démarche de répliation à travers le développement de nouvelles formations sur la gestion intelligente de l'énergie ainsi que la mobilisation de la start-up I55 Badevel qui accompagnera d'autres collectivités dans leur projets énergétiques grâce aux outils développés par Badevel.



**567**  
panneaux photovoltaïques installés

**-45% kWh**  
d'énergie consommée

**203 MWh**  
énergie renouvelable produite par an

**1**  
bâtiment laboratoire Smart Grid 4.0

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Production, stockage et pilotage d'énergie
- Intelligence artificielle
- Matériaux bas-carbone

### CALENDRIER

**2025**

Développement des formations dédiées à la gestion intelligente de l'énergie au sein de Smart Grids

**2026**

Rénovation des bâtiments publics et finalisation de la construction du bâtiment Smart Grid  
Développement du jumeau numérique et des simulateurs prédictifs

**2027**

Installation des systèmes d'interopérabilité domotique dans les bâtiments



### Impacts attendus

- 1 Réduire la consommation énergétique du parc public et décarboner le mix énergétique de la commune
- 2 Améliorer la résilience de la commune face aux variations du prix de l'énergie
- 3 Développer des formations sur les métiers de la gestion intelligente de l'énergie



Ici à Badevel, nous visons l'autonomie énergétique du village en hybridant énergies renouvelables et technologies numériques.

Samuel Gomes,  
Maire de Badevel



**PORTEUR DE PROJET**  
Clermont-Ferrand

**AMÉNAGEUR**  
Projet en régie

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Clermont Auvergne Métropole,  
Villes Vivantes

**PROGRAMMATION**  
Logements

RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

# CLERMONT-FERRAND

## BAMBA LA GRANDE PLAINE

UN LOTISSEMENT SUR MESURE  
IMAGINÉ PAR SES HABITANTS

**3,85 M€**

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Clermont-Ferrand connaît un fort étalement urbain depuis 60 ans. De nombreuses terres agricoles et espaces naturels ont été bétonnés.

Cet étalement et cette forte construction produisent des externalités négatives qui affectent la qualité de vie des habitants en les éloignant des centres-villes, et en réduisant les espaces verts pour l'ensemble des riverains.

### Le projet

Implanté au nord de la ville, le projet BAMBA entend lutter contre l'étalement urbain en proposant 4,5 hectares de terrain qui devraient accueillir entre 300 et 400 habitants. L'opération vise à :

- Redécouper des macro-lots initialement destinés à la promotion immobilière en une centaine de micro-lots libres et denses d'habitat individuel et de projets d'habitat participatif ;
- Aménager la desserte, créer des espaces verts partagés, relier le reste du quartier par des venelles piétonnes.

### Les innovations du projet

Le projet BAMBA initie la réalisation d'un quartier dont les terrains et les maisons sont "sur mesure".

A l'origine de ce projet : l'idée de développer la personnalisation de l'habitat, au service de l'habitant et en prenant le contrepied de l'urbanisme industrialisé, de "macro-lots".

C'est ainsi que Clermont-Ferrand, avec l'aide de son partenaire Villes Vivantes qui accompagne aujourd'hui les acquéreurs dans leur projet, a souhaité que chaque habitant soit maître d'oeuvre de sa future maison : chacun peut, conformément à son projet de vie, décider de la surface dont il souhaite bénéficier et y construire une maison dont les caractéristiques auront été choisies.



jusqu'à  
**400**  
nouveaux habitants

**4,5ha**  
surface de la friche  
urbaine en ha

**204M<sup>2</sup>**  
surface moyenne  
des terrains

**230K€**  
coût moyen  
des projets immobiliers

**80%**  
des ménages éligibles  
à la TVA à taux réduit

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Commercialisation innovante
- Nouveaux modes d'habiter
- Changement des pratiques

### CALENDRIER

2024

Construction  
et livraison des  
premières maisons

2025

Livraison des premiers  
aménagement définitifs  
des rues intérieures BAMBA

2026

Début des travaux  
de la dernière tranche  
BAMBA



### Impacts attendus

- 1 Initier de nouvelles pratiques pour les constructeurs de maisons individuelles
- 2 Renforcer le volet paysager et la biodiversité
- 3 Rendre les habitants acteurs de leur projet immobilier, à la mesure de leurs besoins



**Économe en foncier, BAMBA permet de lutter contre l'étalement urbain, en offrant à ses habitants la possibilité de réaliser un projet de vie et d'habitat sur mesure.**

Grégory Bernard,  
Adjoint à l'Urbanisme,  
Ville de Clermont-Ferrand



**PORTEUR DE PROJET**  
Commana

**AMÉNAGEUR**  
Régie

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Association Hameaux légers, CEREMA,  
collectif d'habitants

**PROGRAMMATION**  
7 logements, un espace commun,  
activités économiques  
(restauration, maraîchage, artisanat)

## RÉGION BRETAGNE

# COMMANA

## DES HAMEAUX LÉGERS POUR DES TERRITOIRES PLUS SOBRES, RÉSILIENTS ET INCLUSIFS

L'HABITAT LÉGER AU SERVICE  
DE LA REDYNAMISATION  
D'UNE COMMUNE RURALE

**875 K€**  
Subvention France 2030

### Contexte territorial

Commana est une commune rurale située dans les Monts d'Arrée (Finistère), qui souhaite donner un nouvel élan à son centre-bourg en accueillant de nouveaux habitants, porteurs de projets de revitalisation.

### Le projet

La commune met à disposition, via un bail emphytéotique, une friche communale de 4000 m<sup>2</sup> viabilisée pour y favoriser l'implantation d'un hameau léger.

Ce dernier, porté par un collectif d'habitants, sera constitué de plusieurs logements réversibles et écologiques mais également d'un espace commun pour mutualiser certains usages (sanitaires, cuisines, buanderie, etc.).

En retour, la commune accueillera de nouveaux habitants souhaitant s'impliquer dans la redynamisation du village via le développement ou la reprise d'activités (restauration, maraîchage, artisanat).

### Les innovations du projet

Le projet s'inscrit pleinement dans la mouvance en faveur d'un habitat léger et d'un mode de vie frugal.

Il réinterroge la manière de concevoir un projet d'aménagement via la dissociation de la propriété du sol et du bâti mais également le recours à l'autoconstruction.

Le démonstrateur doit permettre de lever certains obstacles administratifs, techniques et réglementaires qui limitent aujourd'hui le déploiement de cette solution d'habitat écologique et social.

L'association Hameaux légers, qui fédère de nombreuses initiatives en la matière, accompagne le collectif et la commune à chaque étape du projet pour s'assurer de sa bonne insertion dans le village.

Sur la base de cette initiative pilote, l'association produira différents guides, un MOOC et des programmes de formation pour faciliter la réplique du projet. Une cinquantaine de collectifs et communes sont d'ores et déjà intéressés.



© BRUDED

**< 50m<sup>2</sup>**  
surface moyenne  
de l'emprise au sol  
d'une habitation

une conception frugale  
avec un impact carbone réduit  
**RE 2031**  
(IC Construction)

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Habitat frugal et participatif
- Matériaux biosourcés
- Sobriété foncière

**100%**  
réversibles  
et démontables

**100**  
personnes formées  
à l'auto-construction

**10**  
modes constructifs  
testés

### CALENDRIER

• ÉTÉ

2024

Livraison  
du bâtiment commun

• AUTOMNE

2024

Installation  
du collectif d'habitants

• JANVIER

2026

Lancement  
du MOOC



### Impacts attendus

- 1 Développer une nouvelle forme de logement abordable et solidaire
- 2 Accompagner la redynamisation d'une commune rurale
- 3 Former aussi bien les collectifs intéressés que les collectivités/ services de l'Etat
- 4 Rendre les habitants acteurs de la construction de leur habitat



**Avec le hameau léger, Commana souhaite prouver qu'il est possible de vivre plus sobrement, dans une autre façon d'habiter.**

Fanny Saint-Martin,  
Adjointe au Maire de Commana



**PORTEUR DE PROJET**

Établissement public d'aménagement  
Nice Écovallée

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**

Métropole Nice Côte d'Azur et  
Université Nice Côte d'Azur - IMREDD

**PROGRAMMATION**

Logements, activités économiques,  
parc urbain, agriculture, surfaces  
commerciales

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

EPA NICE  
ÉCOVALLÉE

**PARC MÉRIDIA**

LA VILLE PRODUCTIVE,  
POINT D'ÉQUILIBRE ENTRE  
DÉVELOPPEMENT SOCIAL,  
ÉCONOMIQUE, TERRITORIAL  
ET ENVIRONNEMENTAL

**5,6 M€**

Subvention France 2030

**Contexte territorial**

Situé à l'entrée ouest de Nice, à proximité de l'aéroport international et connecté au réseau de transport grâce à la ligne 3 du tramway, Parc Méridia s'inscrit dans un territoire en pleine mutation. Ce projet d'envergure contribue au développement de Nice Écovallée, vaste opération d'intérêt national qui vise à transformer la plaine du Var en un modèle de croissance durable, conciliant économie et écologie.

**Le projet**

Parc Méridia a vocation à devenir un véritable quartier de vie et d'activités économiques, organisé autour d'un grand parc de 20 hectares et à proximité immédiate de la zone agricole des Arboras.

Coconstruit dans une démarche partenariale, le démonstrateur Parc Méridia illustre comment, à l'heure des sobriétés, la requalification d'un secteur artificialisé peut permettre le développement d'une ville productive, où habiter, travailler et produire est possible tout en préservant la nature et les ressources.

**Les innovations du projet**

Le projet se distingue par son approche innovante, mêlant mixité des usages, productivité et préservation des ressources.

Il propose des bâtiments compacts et multifonctionnels, intégrant logements, bureaux, commerces et activités productives, pour dynamiser l'économie locale tout en offrant un cadre de vie agréable. Il met en place une filière d'agriculture urbaine complète, depuis la production jusqu'à la distribution, favorisant les circuits courts et les liens entre producteurs et consommateurs.

La renaturation des sols, en corrélation avec l'économie circulaire, renouvelle les pratiques : en réactivant biologiquement des terres dégradées, le projet limite les apports extérieurs, réduit les coûts et crée des espaces verts de qualité.

Enfin, l'approvisionnement en énergie renouvelable géothermique et des outils numériques dédiés à la mobilité permettront une optimisation du fonctionnement global du quartier. Ces actions, intégrées et concertées, illustrent une vision innovante et durable de l'urbanisme.



**64ha** dont **20ha** de parc paysager

**5 430** logements dont **35%** de logements sociaux | **6 000** emplois

**THEMATIQUES D'INNOVATION**

- Renaturation
- Mixité des usages
- Économie circulaire
- Développement de filière

**CALENDRIER**

**2024**

Début des travaux de renaturation

**2026**

Déploiement du réseau de géothermie

**2027**

Début des travaux des espaces publics

**2031**

Livraison des premiers logements



**Impacts attendus**

- 1 Favoriser l'émergence de nouvelles filières
- 2 Développer la mixité des usages
- 3 Encourager la production locale



**Ce démonstrateur dépasse le cadre d'un projet urbain classique : il propose une vision innovante d'une ville co-construite avec ses citoyens, alliant développement économique, enjeux sociaux et respect de l'environnement.**

**Sarah Bellier,**  
Directrice de l'EPA Nice Écovallée.



RÉGION ILE-DE-FRANCE

# EPA PARIS-SACLAY

## DÉMONSTRATEUR AGRO-URBAIN DE CORBEVILLE

REPENSER LA FABRIQUE URBAINE DANS UN CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET PÉRIURBAIN POUR AMÉLIORER LA RÉSILIENCE EN FAVORISANT LES CIRCULARITÉS

### 5,4 M€

Subvention France 2030

### PORTEUR DE PROJET

Établissement public d'aménagement Paris-Saclay

### PARTENAIRES PRINCIPAUX

CPS, Agence de l'eau Seine-Normandie, AgroParisTech

### PROGRAMMATION

Logements familiaux et étudiants, commerces, bureaux, équipements publics



**1/3**  
de la ZAC réservée aux espaces naturels

**74%** et **26%**  
de logements familiaux étudiants

**-512t**  
de GES par an

**3 270m<sup>3</sup>**  
d'eau économisés par an

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Résilience
- Circularités des fluides et matières
- Transition agroécologique

### Contexte territorial

L'aménagement de Corbeville est mené dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay et plus précisément de l'aménagement du Campus urbain situé sur la frange sud du Plateau de Saclay. Ce dernier vise à créer un pôle d'enseignement supérieur, de recherche et de développement économique d'envergure mondiale.

### Le projet

Le quartier de Corbeville, support du Démonstrateur agro-urbain, bénéficie d'une situation privilégiée au cœur du Plateau de Saclay. Dès son origine, il a été dessiné comme un lien au cœur du projet Paris-Saclay favorisant la relation entre ville dense et espace agricole. En cela, le projet constitue un territoire idéal pour porter l'innovation dans la fabrique de la ville autour d'un enjeu majeur : l'adaptation au changement climatique et la résilience du quartier, de ses habitants et usagers face à ses conséquences.

Le projet d'aménagement devient producteur de ressources au service des agriculteurs, constructeurs et usagers. Le démonstrateur permet la structuration de nouvelles filières et pratiques (uro-fertilisants, réutilisation des eaux grises, matériaux bio et géosourcés, transition agroécologique) pour répondre à l'urgence climatique et à notre nécessaire adaptation.

### Les innovations du projet

Le démonstrateur vise la mise en œuvre d'un écosystème circulaire de l'ensemble des matières et des fluides qui transitent sur le projet de Corbeville et soutient 2 axes principaux :

- **La circularité des fluides** : une innovation mondiale de collecte séparative des urines à grande échelle est envisagée sur le plateau. Leur traitement sur site permettra le développement d'une filière de production et d'engrais agricole en circuit court. Le démonstrateur accompagne également la réutilisation des eaux grises pour des usages domestiques dans une opération immobilière.
- **La circularité des matériaux**, avec un appui à la structuration de filières de construction en circuit court (paille, réemploi, terre).

Le développement d'une plateforme agricole expérimentale et pédagogique en lisière du quartier constitue un dernier axe emblématique. Dès lors, de nouvelles pratiques agricoles, sobres et en relation directe avec le front urbain dense seront expérimentées.

### CALENDRIER

2024

Début des chantiers des logements familiaux

2027

Livraison de la station de traitement des urines à grande échelle

2031

Livraison de la plateforme agricole expérimentale et pédagogique en lisière du quartier



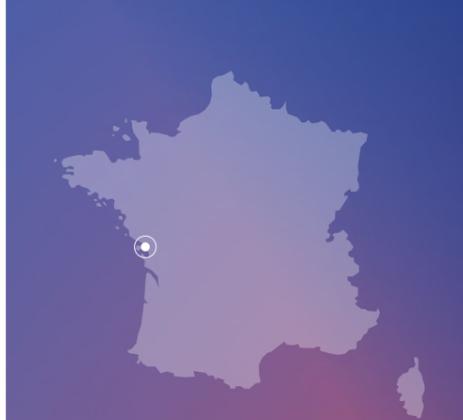
### Impacts attendus

- 1 Trier l'azote à la source et le recycler sous forme d'engrais
- 2 Mobiliser les ressources locales pour construire
- 3 Réduire la pression du quartier sur le réseau d'eau potable
- 4 Renforcer le lien urbain/agricole



**Notre préoccupation développe l'économie de la ressource : sol, eau, cycle des matières. Le projet valorise les filières de proximité et implique la jeunesse.**

**Martin Guespereau**  
Directeur de l'EPA Paris-Saclay



**PORTEUR DE PROJET**  
Communauté d'agglomération de la Rochelle

**AMÉNAGEUR**  
Aquitanis

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Ville d'Aytré, OPH la Rochelle, Axanis, Eden, Quartus, CISN, Hicéo, Agronergy, Enercoop NA-Les Lucioles

**PROGRAMMATION**  
Logements, tiers lieu, parc urbain et surface commerciale

RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

## BONGRAINE

TERRITOIRE EN TRANSITION

**7,77 M€**

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Le projet d'ÉcoQuartier de Bongraine intervient dans un contexte de pénurie de logements et de spéculation foncière sur le territoire. Il s'insère également dans la stratégie de neutralité carbone portée par le territoire dans le cadre du projet « La Rochelle territoire zéro carbone », lauréat du programme Territoires d'innovation.

Cet ÉcoQuartier sera déployé au sein d'une ancienne friche ferroviaire à Aytré, site qui réunit de nombreux défis techniques (pollution des sols, vestiges archéologiques et découverte de deux espèces protégées).

### Le projet

Bongraine a pour ambition de devenir un modèle d'ÉcoQuartier qui répond par une approche systémique aux quatre défis de la ville durable que sont la sobriété, la résilience, l'inclusion et la création de valeurs. La sobriété est cœur de la démarche et se déploie sur les sujets de dépollution dans une logique d'économie circulaire, de production d'énergie renouvelable, de décarbonation du chauffage, de soutien aux modes constructifs durables sur les opérations immobilières et d'autopromotion.

### Les innovations du projet

L'innovation principale du projet repose tant sur l'implication des acteurs de la construction, que de celle des futurs habitants.

Dès la phase de conception, les promoteurs, paysagistes et architectes ont participé activement à définir les objectifs du projet.

Cette approche, animée par l'aménageur, a permis de créer de la transversalité entre les métiers et de faire émerger des engagements partagés. Elle a également permis une montée en compétence de ces acteurs sur les enjeux de la construction durable et l'intégration de matériaux biosourcés dans les opérations.

Les futurs habitants et usagers ont et auront également un rôle central dans la gouvernance des communs de quartier (parkings, espaces partagés, tiers lieu), grâce à une structure associative ou entrepreneuriale de type SCIC adossée à l'ASL de quartier.



© Alban Gilbert

**2 493 MWh**

d'énergie renouvelable produite par an

**-1 668t**

de CO2 équivalent par an

**800**

logements construits

**34ha**

dépollués

**17ha**

renaturés

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Participation citoyenne
- Renaturation / biodiversité
- Matériaux bas-carbone
- Gestion de l'énergie
- Stationnement

### CALENDRIER

**2024**

Démarrage des travaux

**2026**

Livraison du réseau de chaleur urbain, des premiers logements et des espaces publics

**2030**

Finalisation de la démarche de refertilisation des sols (réemploi des terres en gestion circulaire)



### Impacts attendus

- 1 Réduire l'impact carbone du quartier en agissant sur l'ensemble des leviers (énergie, mobilité, matériaux, etc.)
- 2 Fertiliser les sols du site grâce à la mise au point d'un processus de gestion circulaire des terres
- 3 Favoriser la montée en compétence des acteurs sur la construction bas-carbone



Le projet de Bongraine veut faire la démonstration qu'il est possible d'offrir les conditions d'une vie respectueuse de l'environnement et une capacité d'action au plus grand nombre.

**Katherine Chipoff**,  
Conseillère déléguée aux opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, CDA La Rochelle

#### PORTEUR DE PROJET

Métropole Aix-Marseille-Provence  
en co-pilotage avec l'EPA  
Euroméditerranée

#### AMÉNAGEUR

En régie et EPA Euroméditerranée

#### PARTENAIRES PRINCIPAUX

SPLA-IN Aix Marseille Provence, SPEM,  
Immobilier Développement Aix-  
Marseille-Provence, Bellastock, Reusage

#### PROGRAMMATION

Logements, parc urbain, bureaux,  
commerces et artisanat

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE- PROVENCE

## DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE DURABLE EN MÉDITERRANÉE

### 6,18 M€

Subvention France 2030

#### Contexte territorial

Le projet Démonstrateur prend place dans la façade nord-littorale de Marseille sur un faisceau de quartiers proches géographiquement, historiquement et sociologiquement, marqués par la désindustrialisation, l'état de dégradation du cadre bâti, le manque d'espaces désimperméabilisés et identifiés parmi les plus pauvres d'Europe.

Cet ensemble de quartiers connaît une **transformation profonde, impulsée par l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et renforcée par l'action conduite par la Métropole** dans le cadre du PRU Cabucelle-Crottes, le projet partenarial d'aménagement et l'opération Moulins Docks Libres, et par la Ville de Marseille à travers le Plan écoles.

#### Le projet

En proposant un projet multisite, le lauréat souhaite faire la démonstration d'une **gouvernance territoriale œuvrant au rapprochement de modes de pilotage d'actions de développement urbain différents et qui conduit à un effet de déversement sur les franges de ces programmes**. Ce réseau de quartiers aux programmations diverses s'inscrit dans une approche systémique et multiscale qui apporte des réponses aux enjeux de transformation du territoire : maillage et effet de levier sur le territoire, attractivité et production de logement, résorption de la pauvreté et de l'habitat indigne, diminution de l'empreinte carbone des projets urbains et résilience du territoire.

#### Les innovations du projet

Le projet ambitionne l'intégration de solutions innovantes pour **renforcer l'adaptation climatique du secteur, réduire l'impact environnemental des pratiques d'aménagement et de construction** et favoriser la mise en oeuvre du principe de zéro artificialisation nette autour de trois axes d'innovation.

Pour **renaturer 16 ha de friche** ferroviaire dans le cadre de l'aménagement du futur parc du ruisseau des Aygalades, maîtriser le risque inondation et produire un îlot de fraîcheur urbain, il s'agira de déployer des solutions basées sur la nature (biorémédiation) et sur une gestion circulaire des terres de déblais sur site.

Afin d'accompagner la **structuration d'une filière locale de matériaux bas-carbone** notamment issus du réemploi, il s'agira de mettre en oeuvre une stratégie multipartenariale dans plusieurs chantiers de logements équipements et espaces publics.

Enfin, pour **encourager le maintien d'activités productives artisanales dans un secteur dense** et bien desservi, il s'agira de tester des procédés de conception architecturale pour faire coexister des usages sans figer les occupations tels que le logement et les activités artisanales, ainsi que la maîtrise des prix de sortie par l'expérimentation du bail réel solidaire "activité".



© 4Vents

### 16ha

de friche renaturés

### 60 000m<sup>3</sup>

de terres fertilisées in-situ

### 2 800m<sup>3</sup>

d'eaux réutilisées par an

### 30 000m<sup>3</sup>

d'espaces publics réaménagés

#### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Renaturation et bio-rémédiation
- Fertilisation des terres et économie circulaire
- Matériaux bas-carbone
- Réutilisation des eaux

#### CALENDRIER

### 2025

Démarrage des travaux  
de la piscine Bougainville

### 2026

T1 : Mise en service de la  
plateforme de gestion des terres

### 2027

Démarrage des travaux  
sur le parc des Aygalades

T4 : Démarrage des travaux  
dans le NPNRU Cabucelle



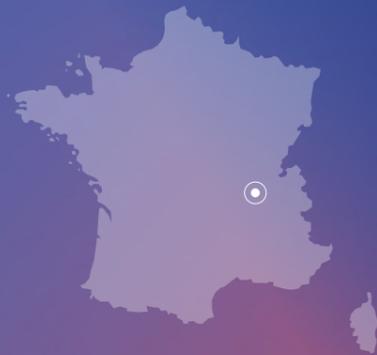
#### Impacts attendus

- 1 Accompagner la réduction de l'impact environnemental de l'aménagement du territoire grâce à l'économie circulaire et des matériaux bas-carbone
- 2 Conserver les activités productives en milieu urbain dense
- 3 Produire des terres fertiles grâce à la mise au point d'un processus de gestion circulaire des terres



Je me réjouis du soutien de France 2030 pour la réalisation des projets innovants que nous portons en faveur du renouvellement de la ville, de sa décarbonation et de l'amélioration du quotidien des habitants.

Laure-Agnès Caradec,  
Conseillère métropolitaine  
et Présidente du conseil d'administration  
de l'EPA Euroméditerranée



**PORTEUR DE PROJET**  
Métropole de Lyon

**AMÉNAGEUR**  
SERL

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Ville de Villeurbanne, Société  
Villeurbannaise d'urbanisme (SVU),  
Laboratoire LAET

**PROGRAMMATION**  
Logements, commerces, bureaux,  
services et équipements publics  
(crèche, cinéma, gymnase)

RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

# MÉTROPOLE DE LYON

## LA LOGISTIQUE EN QUARTIER DENSE APAISÉ

DES SOLUTIONS LOGISTIQUES  
ÉCORESPONSABLES FACE  
À L'INTENSIFICATION URBAINE

**4,28 M€**

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Le **centre-ville historique de Villeurbanne** a été conçu au début des années 1930 pour une population d'environ 80 000 personnes. Avec **153 000 habitants aujourd'hui**, la deuxième ville de la Métropole de Lyon souhaite se doter d'un centre-ville à sa mesure : c'est l'objectif de la ZAC Gratte-Ciel, qui vient étendre le centre existant.

### Le projet

La ZAC Gratte-Ciel accueillera :

- 855 nouveaux logements à destination de toutes et tous
- Des équipements et des services publics renforcés
- Une programmation commerciale rompant avec les modèles standardisés
- Des espaces publics aménagés pour tous les usages

Le projet vise notamment à améliorer la qualité de vie en ville, en intégrant dans toutes ses phases les enjeux de la transition écologique : la ville sur elle-même, des transports collectifs et actifs, des logements confortables et bioclimatiques, des espaces publics poreux et piétons, une logistique urbaine décarbonée.

### Les innovations du projet

Le projet du démonstrateur de « logistique en quartier dense apaisé » a pour ambition d'allier l'intensification des échanges et la valorisation du cadre de vie.

Il se traduit en deux déclinaisons opérationnelles :

- « **logistique de chantier adaptée à un projet de grande ampleur en centre-ville dense** » qui repose sur une organisation de chantier sobre et performant, visant à massifier et réguler les approvisionnements des divers chantiers de la ZAC, en dépassant la logique de gestion à l'échelle du lot ;
- Et « **la logistique urbaine sobre et décarbonée pour les centres urbains denses et apaisés** » qui vise à réduire l'impact des flux de marchandises et déchets, notamment en limitant la présence des camions sur les espaces publics dont les aires piétonnes, afin de garantir des espaces publics sûrs et agréables.

**La logistique décarbonée du dernier kilomètre systématisée à l'échelle d'un quartier ample et dense constitue une innovation de rupture, transformatrice des flux de marchandises, de déchets, comme des usages.**



**40**  
nouvelles cellules  
commerciales

**855**  
nouveaux logements  
diversifiés

**T6**  
prolongation de  
la ligne de tramway

**98%**  
des matériaux de déconstruction  
de l'ancien lycée valorisés

**+400**  
personnes formées  
pendant le projet

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Logistique de chantier
- Logistique urbaine
- Économie circulaire

### CALENDRIER

**2024**

Début des travaux des macro-lots et mise en place du modèle de logistique de chantier

**2025**

Expérimentation des modèles de logistique urbaine dans le quartier historique

**2028**

Mise en œuvre des solutions de logistique urbaine



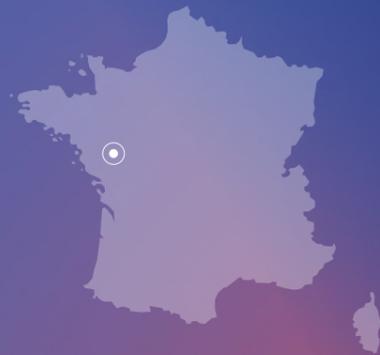
### Impacts attendus

- 1 Améliorer le taux de valorisation des déchets et de réemploi
- 2 Remplacer les véhicules thermiques de livraison du dernier kilomètre par des véhicules décarbonés
- 3 Créer de nouveaux métiers et développer de nouvelles formations



**Le démonstrateur sur Gratte-Ciel Nord améliorera le bilan carbone d'un gros chantier de BTP et créera les conditions d'une logistique vertueuse pour les décennies à venir.**

**Bruno Bernard,**  
Président de la Métropole de Lyon



#### PORTEUR DE PROJET

Nantes Métropole

#### AMÉNAGEUR

Nantes Métropole Aménagement

#### PARTENAIRES PRINCIPAUX

Agence OBRAS (maîtrise d'œuvre urbaine), opérateurs immobiliers, Novabuild, CSTB, Nantes Université, Ville de Rezé et Agence Qualité Construction (AQC)

#### PROGRAMMATION

Logements, bureaux et commerces, équipements publics

## RÉGION PAYS DE LA LOIRE

# NANTES MÉTROPOLE

## DÉMONSTRATEUR BASSE ÎLE

### DÉCARBONER LA FABRIQUE DE LA VILLE

# 8,72 M€

Subvention France 2030

#### Contexte territorial

Pirmil-les-Isles est une grande opération métropolitaine stratégiquement positionnée, en bord de Loire et à 2 km du centre-ville. Le projet urbain vise à transformer ce site, aux sols aujourd'hui très artificialisés, en un nouveau quartier devant accueillir 7 000 à 8 000 nouveaux habitants et 2 000 à 4 000 emplois supplémentaires.

#### Le projet

Cette opération a pour ambition de faire la preuve qu'une conception destinée à limiter radicalement l'impact carbone des quartiers urbains, permet de fabriquer des villes à la fois désirables, responsables (atténuation) et résilientes (adaptation) sans renoncer à l'accessibilité sociale du quartier.

#### Les innovations du projet

##### Sur le volet construction :

- Approche globale de réduction de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie du projet en prenant en compte l'impact de la construction mais également les usages induits.

- Des prescriptions ambitieuses pour utiliser une grande diversité de matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, réemploi) en structure, éléments de façade et isolants. On fera ainsi progresser les domaines d'emploi via la production d'ATEX et de standards partagés au niveau national. Par exemple, l'isolation en paille, cantonnée actuellement à des petits immeubles, pourrait être utilisée sur des immeubles de moyenne hauteur.

##### Sur le volet mobilité :

- La conception d'un « quartier sans voiture », véritable révolution qui change la manière de concevoir les espaces publics mais aussi la trame des bâtiments bien souvent contrainte par le stationnement souterrain.

A Pirmil-les-Isles, la bicyclette sera reine avec une part modale cible de 50 %. Le programme soutient notamment la conception d'immeubles compatibles vélo-cargos et la construction d'un pôle de mobilité et services.

- Un parti pris fort sur les enjeux de renaturation et paysage. 25 000 arbres, cultivés dans des pépinières de la région, seront plantés pour rafraîchir le futur quartier. Une plateforme de gestion circulaire des terres permettra de fertiliser des déblais en terres végétales pour les aménagements paysagers et les espaces verts des projets immobiliers.



© Jérémie Lusseau

#### RÉDUCTION DE L'IMPACT CARBONE

**-30%**  
pour la construction

**-50%**  
pour la production  
d'énergie du quartier

**-72%**  
pour les mobilités

**110 000 M<sup>3</sup>**  
de terres fertiles  
produites sur site

**25 000**  
arbres plantés

#### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Matériaux biosourcés
- Gestion circulaire des terres
- Construction bas-carbone
- Mobilité décarbonée

#### CALENDRIER

##### ÉTÉ

# 2024

Démarrage des travaux  
d'aménagement et création  
de la plateforme de gestion  
circulaire des terres

# 2027

Livraison  
des premiers  
programmes immobiliers

# 2028

Livraison  
du groupe scolaire  
en terre crue



#### Impacts attendus

- 1 Massifier les matériaux biosourcés en mobilisant la filière locale
- 2 Faire progresser les règles professionnelles sur les matériaux biosourcés
- 3 Rafraîchir la ville avec 25 000 arbres plantés
- 4 Renforcer les filières de production de végétaux locaux



**Le quartier de Basse Île c'est résolument la ville de demain, celle des 10 ou 20 ans à venir que nous inventons aujourd'hui.**

Johanna Rolland,  
Maire de Nantes et Présidente  
de Nantes Métropole



## RÉGION OCCITANIE

# SAINT-HILAIRE DE-BRETHMAS

**PORTEUR DE PROJET**  
Saint-Hilaire-de-Brethmas

**AMÉNAGEUR**  
SPL30

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Habitat du Gard, Pays des Cévennes,  
Département du Gard, Hab-Fab,  
IMT Mines d'Alès

**PROGRAMMATION**  
Logements, espaces et services  
publics, espaces partagés

## L'HABITAT PÉRIURBAIN AUTREMENT : L'ÉCOQUARTIER DE LA DIANE

POUR UNE REFONTE DE LA CHAÎNE  
DE CONCEPTION ET DE PRODUCTION  
DE L'HABITAT PÉRIURBAIN

**3 M€**

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Saint-Hilaire-de-Brethmas, commune périurbaine dynamique du Gard, combine qualité de vie résidentielle et aménités rurales. Située au sud d'Alès, elle a vu sa population croître de 25 % entre 1990 et 2020, attirée par un habitat individuel très prisé. Avec une projection de 1 500 habitants supplémentaires d'ici 20 ans, la commune mise sur une urbanisation maîtrisée, conciliant mixité sociale et préservation d'un cadre de vie à taille humaine.

### Le projet

L'écoquartier La Diane, confié à la SPL30, propose un habitat durable et inclusif au cœur d'un des hameaux de Saint-Hilaire-de-Brethmas. Conçu autour d'une place centrale piétonne, il offre des logements variés (50 % sociaux) pour seniors, familles et propose des habitats participatifs intégrant des locaux d'activités et une salle commune.

De hautes performances énergétiques et une véritable qualité de vie sont garanties par une conception bioclimatique avancée et par l'usage de 70% de matériaux bio/géo-sourcés. Pensé comme un véritable lieu de vie, le projet favorise la mixité sociale, les mobilités douces et la préservation de la biodiversité grâce à une butte arborée de 5 300 m<sup>2</sup> dédiée à la faune et à la flore.

### Les innovations du projet

Le projet de Saint-Hilaire propose une nouvelle vision de l'habitat périurbain avec un écoquartier bio et géo-climatique, inclusif et durable.

Conçu autour d'une démarche de co-conception, il combine logements écoconçus, mixité sociale et espaces partagés (jardins, potagers, habitat participatif), créant ainsi les conditions d'une vie collective riche et dynamique.

Innovant sur le plan énergétique, il mutualise les ressources grâce à une boucle d'eau tempérée multi-génération, garantissant une énergie renouvelable et stable pour tous. Le projet valorise également les matériaux locaux, comme le pin maritime ou la paille, en s'appuyant sur des filières économiques durables et des partenariats solides.

Pensé pour être facilement répliquable, Saint-Hilaire se positionne comme un modèle d'aménagement urbain durable, tourné vers l'avenir et les défis environnementaux.



1,9ha dont 42% déjà artificialisé et 58% d'ENAF

33 logements

50% de logements sociaux dont 27% d'inclusion senior

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Moindre impact
- Habitat alternatif en milieu péri-urbain
- Construction bas-carbone
- Bioclimatisme

### CALENDRIER

2025

S1 : Acquisitions foncières

S2 : Dossier de réalisation de la ZAC

2026

S2 : Début du chantier construction

2028

Livraison des premiers logements



### Impacts attendus

- 1 Développer de nouveaux modes d'habiter en milieu péri-urbain
- 2 « Désiloter » les pratiques et démarches en matière d'habitat
- 3 Favoriser l'émergence de nouvelles filières



L'écoquartier de La Diane incarne une innovation systémique pour la transition périurbaine, alliant biodiversité, filières, cadre et solutions durables.

Jean-Michel Perret  
Maire de Saint-Hilaire-de-Brethmas



RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

# SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS

## RE-SOURCES : HABITER, PARTAGER, VIVRE

REPENSE L'HABITAT POUR LUTTER  
CONTRE L'ISOLEMENT ET ACCOMPAGNER  
LE BIEN-VIEILLIR

**3,8 M€**

Subvention France 2030

**PORTEUR DE PROJET**  
Saint-Paul-lès-Romans

**AMÉNAGEUR**  
Drôme Aménagement Habitat

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
Drôme Aménagement Habitat,  
Association Re-Sources, La Fab-T

**PROGRAMMATION**  
Logements, espaces publics, espaces  
partagés

### Contexte territorial

Le projet du Démonstrateur Re-Sources s'inscrit dans la commune de Saint-Paul-lès-Romans, vaste commune agricole devenue périurbaine, qui compte 2000 habitants. Localisée au nord-est du département de la Drôme à la limite du département de l'Isère, Saint-Paul est marquée par sa proximité avec la commune de Romans-sur-Isère, principal pôle d'emplois qui entraîne de fortes pressions foncières sur les communes périphériques.

### Le projet

Saint-Paul-lès-Romans place l'intergénérationnel au cœur de son projet d'aménagement. Avec le programme Re-Sources, la commune imagine un lieu de vie solidaire et intergénérationnel qui combine habitat diversifié et espaces partagés pour favoriser les rencontres, l'entraide et le lien social. Ce projet propose une offre de logements variés - collectifs, intermédiaires et individuels, du T2 au T4 - ainsi que quelques hébergements pour visiteurs.

Des espaces communs, tels qu'une salle polyvalente, une bibliothèque et des jardins, seront accessibles non seulement aux résidents, mais aussi aux habitants du village, renforçant ainsi la dynamique locale et le vivre-ensemble.

### Les innovations du projet

Ce projet d'urbanisme durable se distingue par son caractère innovant, intégrant des solutions pionnières pour répondre aux enjeux contemporains.

En alliant densité douce et sobriété foncière dans une démarche de mixité sociale, il conjugue architecture inclusive, construction bas-carbone et gouvernance participative. L'innovation réside notamment dans la volonté de proposer une forme d'hébergement collectif positionnée entre l'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel inclusif.

Ce modèle cherche à insuffler l'état d'esprit collaboratif de l'habitat participatif dans un programme de logement social accueillant des locataires de tous âges. Les habitants, impliqués dès la conception jusqu'à la réalisation, coconstruisent avec les équipes locales un projet sur mesure qui favorise la création de lien social et le vivre-ensemble.

De plus, les approches bioclimatiques, comme l'utilisation de matériaux bas-carbone et le pré-verdissement, complètent cette ambition en améliorant le confort thermique tout en réduisant l'empreinte écologique.



**50%** dédiés aux **+65** ans  
des logements

**80%** logements adaptés PMR

Ic-Carbone seuil  
**RE 2028**

**68%** de GES en moins

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Construction bas-carbone
- Habitat intergénérationnel
- Participation citoyenne
- Mobilités alternatives

### CALENDRIER

2024

Création et structuration de l'association collégiale

2026

Début du chantier

2027

Livraison des logements jeunes solidaires

2028

Livraison des logements et accueil des premiers habitants



### Impacts attendus

- 1 Favoriser l'inclusion et les échanges intergénérationnels
- 2 Développer de nouveaux modes d'habiter



En milieu péri-urbain, transformer les formes architecturales pour favoriser une nouvelle manière de co-habiter plus solidaire et plus conviviale entre générations, tel est l'objectif du démonstrateur "Re-Sources".

Brigitte Rollet,  
Première adjointe en charge de l'urbanisme



RÉGION PAYS DE LA LOIRE

# SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION

**PORTEUR DE PROJET**  
Saint-Nazaire agglomération

**AMÉNAGEUR**  
Loire-Atlantique Développement

**PARTENAIRES PRINCIPAUX**  
CISN, EDEIS, Bertin Bichet architectes,  
Chantiers de l'Atlantique, Elma,  
Papi Conseil

**PROGRAMMATION**  
Logements et commerces

## PUISSANCE 4

SOUTENIR LA PRODUCTION DE  
LOGEMENTS COLLECTIFS DE QUALITÉ VIA  
LA STRUCTURATION D'UNE FILIÈRE LOCALE  
DE CONSTRUCTION HORS SITE

**5,3 M€**

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Saint-Nazaire est une agglomération très dynamique, mais les grands industriels (Chantiers de l'Atlantique, Airbus...) peinent à recruter en raison du manque de logements sur le territoire.

Forts d'un savoir-faire industriel en matière de préfabrication, les Chantiers de l'Atlantique et les acteurs locaux de la construction se sont unis pour répondre à ce défi en utilisant tous les leviers offerts par la construction hors-site.

### Le projet

A l'origine, Saint-Nazaire agglomération et la commune de Trignac ont souhaité développer un programme de logements collectifs de qualité en centre-bourg, accessibles au plus grand nombre et constituant une alternative aux logements pavillonnaires.

La construction hors-site est apparue comme une réponse pertinente pour :

- Dégager des marges de manœuvre sur les délais et coûts de construction
- Renforcer les performances environnementales et le confort des logements.

Les équipes du promoteur CISN, du bureau d'étude EDEIS et de l'agence Bertin Bichet ont donc travaillé ensemble pendant plusieurs mois pour définir un programme de logements collectifs type répondant à un cahier des charges très exigeant. Avec l'expertise des Chantiers de l'Atlantique et de la société Elma Développement, chaque étape du projet de construction a été questionnée grâce aux approches de construction hors-site.

Le projet a ensuite été challengé à plusieurs reprises pour atteindre le niveau de performance et de coût escompté tout en veillant à son insertion urbaine grâce au travail très fin de l'aménageur Loire-Atlantique développement.

### Les innovations du projet

A travers le démonstrateur « Puissance 4 », France 2030 soutient la structuration d'une filière locale de construction hors-site réunissant un promoteur (CISN), un grand ingénieur (EDEIS) et plusieurs industriels locaux.

Cette opération pilote devra permettre d'éprouver le concept sur 3 premiers programmes immobiliers pour ensuite répliquer les méthodes et les process industriels à plus grande échelle.



© Bertin/Bichet - CISN

**55-65%**  
taux de préfabrication visé

**8**

mois de délais de montage visé

seuils visés  
**RE 2028**  
et niveau 3 du label biosourcé

**12**

partenaires réunis autour du projet industriel

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Construction hors-site
- Logistique de chantier
- Qualité d'usage

### CALENDRIER

**2022-23**

Développement du concept d'habitat hors-site

• FIN

**2026**

Livraison du premier programme

**2027**

Réplication sur deux autres sites



### Impacts attendus

- 1 Atteindre d'excellentes performances environnementales (RE2028)
- 2 Réduire les délais et les coûts de construction
- 3 Soutenir le développement d'industrie non délocalisable
- 4 Réduire les malfaçons et les accidents de chantier.



**Le hors site, un savoir-faire industriel du territoire nazairien à transposer pour accélérer la production de logements de qualité et accessible à tous.**

Xavier Perrin,  
Vice-Président  
de Saint-Nazaire Agglomération

©Martin LAUNAY / Ville de Saint-Nazaire

PORTEUR DE PROJET  
Sarcelles

PARTENAIRES PRINCIPAUX  
ANRU, ANAH, Région IDF,  
communauté d'agglomération  
Roissy Pays de France, CRIF, Action  
Logement, Ademe, CSTB, Efficacity

PROGRAMMATION  
Logements, commerces, bureaux,  
espaces publics

## RÉGION ÎLE-DE-FRANCE SARCELLES

# TRAJECTOIRE "QUARTIER DE VILLE"

RÉINVENTONS ENSEMBLE  
LE GRAND ENSEMBLE DES LOCHERES

## 1,2 M€

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Il y a plus de 50 ans, le quartier Entrée de Ville était construit selon les plans de Jacques Henri-Labourdette.

Un quartier moderne, mixte dans ses fonctions urbaine et fonctionnelle. L'arrivée en 2013 d'un tramway performant lui permet de bénéficier d'une desserte optimale. Son patrimoine architectural labélisé « architecture contemporaine remarquable du XXème siècle », est aujourd'hui fragile, dévalorisé et dans une spirale négative de dégradation structurelle et de déclassement social.

### Le projet

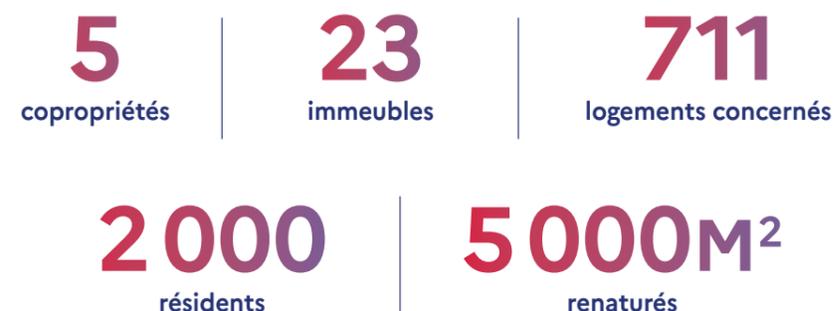
Le projet Trajectoire « quartier Entrée de ville » porte sur un parc de 711 logements pour 23 immeubles regroupés au sein de 5 copropriétés. Il doit constituer un démonstrateur pour les 48 autres copropriétés en difficulté (3 500 logements pour 83 immeubles) du Grand Ensemble des Lochères. Ces copropriétés présentent de nombreux atouts : des appartements de grande taille, des logements traversants et très fonctionnels. Or, l'absence d'entretien suffisant de ces immeubles, conjugué à une isolation thermique très médiocre, a contribué à dévaloriser ces biens.

En grande fragilité, ces copropriétés nécessitent des travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique. Cette intervention s'accompagnera d'une action de la collectivité pour redonner une fonction publique aux espaces privatifs des copropriétés afin d'offrir un cadre de vie adapté et résilient.

### Les innovations du projet

Le projet « Trajectoire » invite à l'innovation dans les champs du technique, de la conduite de projet et du financement de travaux à travers la mise en place d'un Fonds d'Intervention Local (FIL) et d'un outil d'externalisation de la dette.

La clé du succès ? Coordonner les interventions publiques (collectivités locales) avec celles du privé (copropriétaires, concessionnaires, banques et cautionnaires) afin de les amplifier.



### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Réappropriation par les copropriétaires de la gestion de leur bien
- Rénovation énergétique des copropriétés en difficulté
- Ingénierie financière

### CALENDRIER

2025

Début des travaux sur les espaces publics

Lancement des travaux dans 2 des 5 copropriétés du démonstrateur

2026

Élaboration d'un scénario de verdissement de la production de chaleur

2027

Début des travaux dans 3 autres copropriétés du démonstrateur



### Impacts attendus

- 1 Rénovation énergétique des copropriétés en difficulté
- 2 Ingénierie financière
- 3 Réappropriation par les copropriétaires de la gestion de leur bien



Notre objectif est de faire du Grand Ensemble des Lochères, un modèle de la ville bas-carbone du XXI<sup>ème</sup> siècle qui répond aux défis soulevés par le territoire Francilien.

Patrick HADDAD,  
Maire de Sarcelles

#### PORTEUR DE PROJET

Toulouse Métropole

#### AMÉNAGEUR

Europolia

#### PARTENAIRES PRINCIPAUX

Région Occitanie, Ville de Toulouse

#### PROGRAMMATION

Logements, bureaux, 4 hectares d'espaces verts, commerces et services de proximité (dont le pôle d'innovation sociale)

## RÉGION OCCITANIE

# TOULOUSE MÉTROPOLE

## GRAND MATABIAU

### QUAIS D'OC

# 4,1 M€

Subvention France 2030

#### Contexte territorial

Grand Matabiau quais d'Oc est un grand projet d'aménagement urbain et d'amélioration des mobilités, visant à renforcer l'attractivité de la Métropole autour de la gare Matabiau, ainsi qu'à requalifier les quartiers alentours et à étendre le centre-ville de Toulouse.

Elle s'appuie sur un large partenariat institutionnel, encadré par un **Projet Partenarial d'Aménagement** qui associe l'Etat, la Région Occitanie, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Toulouse Métropole, Tisséo, le groupe SNCF et l'aménageur Europolia.

#### Le projet

Grand Matabiau quais d'Oc est structuré autour de deux piliers essentiels.

D'une part, les mobilités, en transformant la gare Matabiau en véritable Pôle d'Echanges Multimodal connectant les modes actifs, les transports urbains, régionaux, et les services ferroviaires nationaux et européens.

D'autre part, l'aménagement urbain, en organisant la reconstruction de la ville sur elle-même, dans un objectif d'équilibre entre logements, services publics et privés, commerces, activités et bureaux.

Une attention particulière est portée à la dimension solidaire, en veillant à intégrer les publics les plus fragiles dans la programmation du quartier ainsi qu'à la renaturation avec la désimperméabilisation de 4 ha d'emprises artificialisées.

#### Les innovations du projet

Le projet vise à déployer un ensemble d'expérimentations sur l'opération, préfigurant des politiques publiques de grande ampleur au sein d'un quartier de gare et futur pôle d'échanges multimodal.

Ainsi, le démonstrateur porte des innovations sur la renaturation en milieu contraint, la gestion circulaire des terres, le réemploi des briques foraines, la construction bas-carbone, la production d'énergie renouvelable dans le cadre d'une autoconsommation collective et l'implantation d'un pôle d'innovation sociale qui permettra de positionner des équipements et des programmes de solidarité au cœur du projet.



**30 000** dont **35%** | **-2 400t**  
logements construits de logements sociaux de CO<sup>2</sup> équivalent par an

**7 562 MWh** et **15 533 MWh**  
en froid en chaud d'énergie renouvelable produite

#### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Renaturation / biodiversité
- Circularité des terres
- Matériaux bas-carbone
- Matériaux de réemploi
- Inclusion

#### CALENDRIER

**2026**

Démarrage des travaux du Pôle d'Echange Multimodal (Halle des mobilités)

**2027/28**

Réalisation des travaux de réemploi des briques foraines

**2028**

Livraison des espaces végétalisés et du Pôle d'Echanges Multimodal

Livraison et mise en exploitation du Pôle d'innovation sociale



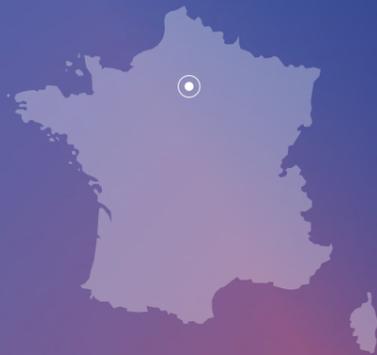
#### Impacts attendus

- 1 Promouvoir la construction bas-carbone
- 2 Créer des espaces publics densément végétalisés en milieu contraint
- 3 Impulser l'émergence d'une filière locale de réemploi des briques foraines toulousaines issues des démolitions



L'engagement de France 2030 au bénéfice du projet Grand Matabiau conforte la dimension pilote de l'opération, qui porte des innovations majeures en matière de décarbonation, renaturation et d'inclusion au service de la qualité de vie.

Annette Laigneau,  
Vice-présidente de Toulouse Métropole



#### PORTEUR DE PROJET

Fontenay-sous-Bois

#### AMÉNAGEUR

Marne-au-Bois SPL

#### PARTENAIRES PRINCIPAUX

Ville de Fontenay-sous-Bois, MGP, EPFIF, CSTB, opérateurs immobiliers, ZEFECO, Effet urbain, Cycle up, TVK, Ville Ouverte, Archipel Zéro, Sareco, DS Avocat, Cheuvreux

#### PROGRAMMATION

logements, commerces, services, activités, bureaux, équipements publics

## RÉGION ILE-DE-FRANCE

# FONTENAY-SOUS-BOIS

## VAL DE FONTENAY : LABORATOIRE URBAIN DE LA DÉCARBONATION

Jusqu'à

# 6,55 M€

Subvention France 2030

### Contexte territorial

Avec l'une des meilleures dessertes en transports en commun d'Ile-de-France (RER A, E) amenée à se renforcer (Ligne 15, T1, BHNS), Val de Fontenay est un quartier en pleine mutation. Comme de nombreux pôles tertiaires, le quartier pâtit d'une vacance structurelle de certains immeubles de bureaux qui ne répondent plus aux attentes actuelles. La ville de Fontenay et son aménageur, la SPL Marne-au-Bois ont donc entrepris un vaste projet de transformation pour favoriser la réhabilitation d'immeubles de bureaux en logements et une refonte complète des espaces publics pour les rendre plus résilients.

### Le projet

Le fil rouge de la démarche portée par la SPL est la décarbonation avec pour objectif de conduire une grande opération d'aménagement alignée avec les objectifs des accords de Paris. Grâce à une « boussole carbone » conçue par les bureaux d'étude ZEFECO et l'Effet urbain en collaboration avec DS Avocat et l'étude Cheuvreux. L'aménageur a modélisé plusieurs scénarios d'aménagement pour retenir les options présentant le meilleur coût d'abattement ; c'est-à-dire les solutions avec les meilleurs ratios entre l'investissement nécessaire et le gain carbone. Cette approche ambitieuse guide des actions concrètes telles que la réhabilitation performante d'immeubles de bureaux vacants,

le réemploi des matériaux, et l'intégration de solutions de mobilité durable, tout en impliquant l'ensemble des parties prenantes dans une démarche collective.

### Les innovations du projet

Cette démarche bas carbone se décline en différentes opérations soutenues par France 2030. Le programme Démonstrateurs de la ville durable accompagne notamment les réhabilitations performantes d'immeubles de bureaux en logements qui présentent un potentiel fort de réplication avec plus de 9 millions de m2 de bureaux vacants au niveau national. Pour prolonger les effets du démonstrateur, le dispositif accompagne également la conception d'un dispositif de bonus-malus pour inciter financièrement les promoteurs à développer les projets les plus vertueux possibles. France 2030 accompagne également la démarche d'économie circulaire et notamment de réemploi des matériaux in-situ, avec la création d'une plateforme dédiée et la mobilité décarbonée pour transformer les usages et limiter l'impact environnemental des déplacements. Avec l'ensemble de ces mesures couplées au raccordement au nouveau réseau chaleur géothermie, la ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne ambitionnent ainsi de réduire de 45% l'impact carbone de la concession d'aménagement.



# 70 000 M<sup>2</sup>

bureaux réhabilités

soit environ

# 1 500

logements familiaux et étudiants

# 45%

réduction de l'impact carbone de la concession

### THEMATIQUES D'INNOVATION

- Transformation d'immeubles
- Économie circulaire
- Massification du réemploi
- Aménagement décarboné
- Mobilité décarbonée

### CALENDRIER

## 2026

Lancement de la plateforme de réemploi et du dispositif d'incitation financière pour la décarbonation des opérations immobilières

## 2027

Livraison des premiers immeubles de bureaux transformés en logements

Livraison et mise en exploitation du Pôle d'innovation sociale

## 2028

Mise en service du réseau de géothermie



### Impacts attendus

- 1 Créer un précédent national en matière de décarbonation urbaine du secteur du bâtiment
- 2 Massifier la réhabilitation des bureaux vacants pour produire du logement sans artificialisation
- 3 Favoriser la structuration de filières locales de réemploi



Notre projet Val-de-Fontenay-Alouettes, c'est réussir la bifurcation écologique d'un quartier d'affaire en quartier mixte, en s'appuyant sur la décarbonation dans un territoire pionnier, populaire et engagé.

Jean-Philippe Gautrais,  
Maire de Fontenay-sous-Bois



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE

Secrétariat Général pour l'Investissement  
[presse.sgpi@pm.gouv.fr](mailto:presse.sgpi@pm.gouv.fr)

Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation  
[presse@territoires.gouv.fr](mailto:presse@territoires.gouv.fr) / [presse@logement.gouv.fr](mailto:presse@logement.gouv.fr)

Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts  
[aurelie.imbert@caissedesdepots.fr](mailto:aurelie.imbert@caissedesdepots.fr)

Agence Nationale pour la Renovation Urbaine  
[cmaire@anru.fr](mailto:cmaire@anru.fr)



**BANQUE des  
TERRITOIRES**



**Caisse  
des Dépôts  
GROUPE**



**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Renovation  
Urbaine