



BANQUE des
TERRITOIRES



2025

Les
Rencontres
Cœur
de **Ville**



**LE CARNET
DES ATELIERS &
MASTERCLASS**

A l'occasion de cette 7^{ème} édition des Rencontres Cœur de Ville qui se déroulent cette année à Chambéry, j'ai souhaité vous proposer parmi d'autres séquences une série d'ateliers et de masterclass thématiques. Les ateliers sont pensés comme autant de vitrines de projets menés dans les villes parties prenantes du programme Action Cœur de Ville. Nous les avons imaginés comme des moments privilégiés d'échange entre élus, professionnels des collectivités et partenaires. Le fil rouge de ces séquences ? Des témoignages portant sur des réalisations concrètes et réussies, inspirantes, sur des sujets clés du programme Action Cœur de Ville (commerce et activité économique, habitat, etc.) mais aussi tournés vers l'avenir (sobriété foncière et recyclage urbain, renaturation). Plusieurs temps sont également consacrés aux outils de transformation tels que les foncières.

Les masterclass ont non seulement pour ambition de vous apporter des clés de compréhension sur des enjeux phares, au cœur de vos projets de transformation, mais aussi des pistes de solutions concrètes aux questions auxquelles vous êtes confrontés dans vos territoires : mieux comprendre comment les solutions fondées sur la nature peuvent répondre à certains de ces enjeux, réfléchir aux conséquences de l'évolution de la consommation sur les formats de commerce dans vos villes, appréhender la réalité des trajectoires résidentielles des ménages de centre-ville ou encore de mieux saisir le bénéfice de l'intégration de la santé dans les projets de transformation urbaine.

Afin de faciliter les échanges, les coordonnées des porteurs de projets et des interlocuteurs de la Banque des Territoires associés à ces interventions sont fournies pour chaque séquence. Ce livret est ainsi pensé pour vous accompagner au-delà de ces Rencontres, afin de prolonger les discussions et enrichir vos retours d'expérience.

Je vous souhaite une édition inspirante, à l'image de la démarche partenariale très forte que représente Action Cœur de Ville et que la Banque des Territoires est fière d'accompagner depuis son lancement.

Antoine Saintoyant



MASTERCLASS

RENATURATION & ÎLOTS DE FRAÎCHEUR P.9

Mobiliser les solutions fondées sur la nature
pour adapter son territoire au changement climatique

COMMERCE & ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION P.10

Évolution des modes de consommation :
quel impact pour les différents formats de commerce
dans les villes moyennes ?

LOGEMENT & TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES P.11

Quelles trajectoires résidentielles dans les villes moyennes ?
Diagnostic, enjeux et stratégies

SANTÉ P.12

Intégrer la santé dans les projets
de transformation urbaine



ATELIERS

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE & RECYCLAGE URBAIN

AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX, VILLE DE VERNOUILLET P.14

Requalifier une entrée de ville en diversifiant les usages :
l'exemple du projet Quartier Spectaculaire

BESANÇON P.15

Transformer un bâtiment historique du centre ancien en logements
sociaux : l'exemple d'un ancien foyer de jeunes filles à Besançon

ROANNE P.16

Piloter un projet de reconversion d'un îlot en forêt urbaine,
logements et commerces par une SEMOP

VERDUN P.17

Mobiliser les acteurs publics et privés autour d'un projet de
transformation d'un bâtiment emblématique de la ville



ATELIERS

RENATURATION & ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

ANNONAY P.19

Mener une stratégie de lutte contre les risques d'inondation

LA FLÈCHE P.20

Supprimer un parking au profit des modes actifs et de la renaturation

Mener une stratégie de lutte contre les risques d'inondation

MONT-DE-MARSAN P.21

Réaménager une friche industrielle en espace vert
pour faire revenir la nature en centre-ville



ATELIERS COMMERCES & ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

LANNION..... P.23

Requalifier une friche industrielle et une zone commerciale en une entrée de ville qualitative

LA ROCHE-SUR-YON..... P.24

La foncière de redynamisation, un outil au service du renouveau commercial en centre-ville

MONTÉLIMAR..... P.25

Créer des outils d'économie mixte au service de la revitalisation du centre-ville

SAINT-ANDRÉ..... P.26

Mener un projet immobilier d'envergure pour proposer logements et commerces en centre-ville



ATELIERS

LOGEMENT, MOBILITÉS & SERVICES

BASSE-TERRE P.28

Entre enjeux patrimoniaux et fonciers, lutte contre l'habitat dégradé et la vacance résidentielle

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE P.29

Gérer des services publics grâce à un dispositif numérique innovant (éclairage public, trafic, stationnement, espaces verts)

DOLE P.30

Réhabiliter un bâtiment tertiaire / artisanal en bâtiment éducatif

LIBOURNE P.31

Penser les nouveaux usages de mobilité dans le cadre d'un projet de requalification des espaces publics

MELUN P.32

La revitalisation de l'habitat et l'OPAH RU, levier de la redynamisation du Cœur de ville, de son commerce et ses espaces publics

VICHY P.33

Mener un projet global de renouvellement de l'offre de logement social et privé et lutter contre l'habitat dégradé

MASTERCLASS

RENATURATION & ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

Mobiliser les solutions fondées sur la nature pour adapter son territoire au changement climatique
p.9

COMMERCE & ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION

Évolution des modes de consommation : quel impact pour les différents formats de commerce dans les villes moyennes ?
p.10

LOGEMENT & TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Quelles trajectoires résidentielles dans les villes moyennes ?
Diagnostic, enjeux et stratégies
p.11

SANTÉ

Intégrer la santé dans les projets de transformation urbaine
p.12



MASTERCLASS

RENATURATION & ÎLOTS DE FRAÎCHEUR



Mobiliser les solutions fondées sur la nature pour adapter son territoire au changement climatique

Les Solutions Fondées sur la nature (SFN) désignent, d'après l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN), "les actions visant à protéger, gérer de manière durable et restaurer des écosystèmes naturels ou modifiés pour relever directement les défis de société de manière efficace et adaptative, tout en assurant le bien-être humain et en produisant des bénéfices pour la biodiversité".

Il s'agit donc de solutions qui reposent sur les services offerts par les écosystèmes comme, la restauration de zones humides, la désimperméabilisation et végétalisation d'espaces urbains, la renaturation de cours d'eau, la préservation de dunes littorales, ou la plantation de haies. Ces solutions procurent de nombreux bénéfices, notamment en matière d'adaptation au changement climatique, en permettant de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ou lutter contre les inondations.

Financé à 60 % par la Commission européenne, le projet Life intégré ARTISAN est piloté par l'Office français de la biodiversité. Doté d'un budget total de 16,7 millions d'euros sur une durée de 8 ans (2020-2027), il participe à la mise en œuvre du Plan national d'adaptation au changement climatique et de la Stratégie nationale biodiversité 2030. Le projet ARTISAN vise ainsi à démontrer et valoriser le potentiel des Solutions fondées sur la Nature pour l'adaptation au changement climatique, sensibiliser et faire monter en compétences les acteurs sur cette thématique, accompagner et amplifier les projets sur tout le territoire national.

Sur la base d'un retour d'expérience du projet ARTISAN, il s'agit de revenir sur la manière dont les Solutions Fondées sur la Nature, mobilisées dans les centres-urbains constituent un levier pour faciliter l'adaptation de ceux-ci au changement climatique.



INTERVENANT

AMAURY PARELLE

Coordinateur du Projet Life ARTISAN au Sein de l'Office Français de la biodiversité

✉ amaury.parelle@ofb.gouv.fr

CONTACT

BANQUE DES TERRITOIRES

ALEXIA ANDREADAKIS

✉ alexia.andreadakis@caissedesdepots.fr

MASTERCLASS

COMMERCE & ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION



Évolution des modes de consommation : quel impact pour les différents formats de commerce dans les villes moyennes ?

Avec les différentes crises, économiques et sanitaires qui se sont succédées ces dernières années, les modes de consommation sont en profonde mutation : recherche de prix bas et d'offres plus personnalisées, essor du e-commerce, etc. Ces nouvelles tendances de consommation s'observent directement dans le paysage urbain : les commerces physiques évoluent, les centres-villes se vident de leurs grandes enseignes, qualifiées autrefois de locomotives, les supers/hypermarchés se restructurent et se spécialisent, le secteur du discount connaît un développement spectaculaire. Comment appréhender ces nouvelles tendances et quelles sont les opportunités pour accompagner la mutation du commerce dans les villes moyennes ?

L'évolution des modes de consommation des Français impacte l'implantation des différents formats de commerces historiquement présents dans les villes moyennes. Les grandes enseignes de prêt-à-porter et l'offre standardisée des hypers ne séduisent plus : les consommateurs sont en recherche d'une offre plus segmentée (discount, locale, bio, etc.) et d'une expérience d'achat augmentée grâce au digital (achat/réservation en ligne, click & collect, livraison, seconde main, etc.). Ces nouvelles attentes fragilisent la rentabilité des commerces, qu'ils soient implantés en centre-ville, en galeries marchandes ou en périphérie. Et la vacance commerciale, symptôme visible de la mutation du commerce physique, repart à la hausse pour dépasser les 10%, en moyenne, en 2024.

Déclin ou renouveau ?

Alors que le secteur des grandes enseignes nationales de mass market est en souffrance, les discounters et le commerce indépendant tirent leur épingle du jeu. Les zones commerciales d'entrée de ville se réinventent lentement, en quête de mixité fonctionnelle, tandis que les centres-villes se repensent en lieux de convivialité et de bien-être.

Les polarités commerciales des territoires évoluent, offrant de nouvelles opportunités de transformation de l'immobilier commercial. Le commerce constitue une nouvelle forme d'entrepreneuriat, favorisant l'émergence de concepts innovants.

L'enjeu, pour les décideurs, est de bien appréhender ces nouvelles tendances pour accompagner au mieux ces dynamiques.



INTERVENANT

DAVID SARRAZIN

Directeur associé d'AID Observatoire

✉ d.sarrazin@aidobservatoire.fr

CONTACT

BANQUE DES TERRITOIRES

MAGALI DA SILVA

✉ magali.da-silva@caissedesdepots.fr

MASTERCLASS

LOGEMENT & TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES



Quelles trajectoires résidentielles dans les villes moyennes ? Diagnostic, enjeux et stratégies.

Cette masterclass sera animée par deux intervenants complémentaires :

- **Mickaël Dupuy**, docteur en urbanisme et aménagement, spécialiste des politiques de revitalisation des centres-villes des villes moyennes françaises abordées au prisme des enjeux de peuplement ;
- **Bastien Lainé**, urbaniste spécialisé sur l'habitat privé, travaillant à l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH).

Mickaël Dupuy présentera les constats et enjeux des trajectoires résidentielles dans les villes moyennes tandis que Bastien Lainé poursuivra en axant son intervention sur les stratégies et solutions pour intervenir sur ces trajectoires résidentielles via les dispositifs de l'ANAH.

L'objectif est de comprendre quelles sont les conditions d'habiter et comment favoriser les trajectoires résidentielles par la rénovation du parc privé, par exemple :

- en créant une offre de logements abordables en agissant via les aides à la rénovation sur le parc locatif (Loc Avantages) tout comme sur le parc de propriétaires occupants (maintien des propriétaires occupants fragiles dans leurs logements ou faciliter la production de logements à rénover par la baisse du coût des travaux via les subventions) ;
- en traitant le parc de logements indignes et en accompagnant les publics en difficulté dans une réinsertion par le logement ;
- en contribuant à créer une offre de logements plus adaptés en agissant sur la transformation de l'habitat.



INTERVENANTS

MICKAËL DUPUY LE BOURDELLES

Docteur en urbanisme et aménagement
(Lab'URBA, Université Paris-Est Terralogie.s –
Recherche, conseil et stratégie)

VALÉRIE MANCRET-TAYLOR

Directrice générale - ANAH

CONTACT

BANQUE DES TERRITOIRES

GUILLEMETTE PINCENT

✉ guillemette.pincen@caissedesdepots.fr

MASTERCLASS

SANTÉ



Intégrer la santé dans les projets de transformation urbaine

Ce sont les déclarations d'Adélaïde en 2010 et de Shanghai en 2016 qui ouvrent la voie de la prise en compte de la santé dans les politiques publiques, promue par l'OMS depuis les années 1980.

C'est dans cette perspective que les travaux menés par une équipe interdisciplinaire initiée par l'École des hautes études en santé publique (EHESP) ont conduit à la réflexion autour de la notion d'urbanisme favorable à la santé (UFS), définie en 2024 comme étant "une approche qui vise à faire de la santé et du bien-être des critères majeurs et objectifs d'élaboration des politiques d'aménagement et d'urbanisme. [...]". Ainsi, progressivement, plusieurs pays et régions d'Europe se sont emparés du concept pour mettre davantage de santé dans l'action publique, plus particulièrement dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme. Dans ce contexte, des travaux de recherche ont abouti à la publication de deux guides, le premier "Agir pour un urbanisme favorable à la santé" (en 2014) et le second "ISadOrA" (Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement) entre 2020 et 2023. Depuis, la notion d'Urbanisme favorable à la santé a été intégrée à plusieurs documents cadres de santé publique par l'État, ainsi que par des collectivités telles que Rennes, Grenoble, Lille, Nantes, Marseille, etc. dans leurs projets d'aménagement.

La masterclass propose de dessiner les contours de la notion d'urbanisme favorable à la santé et de rappeler l'intérêt de prendre en compte cette notion dans les projets d'aménagement, notamment en raison du co-bénéfice santé/environnement/climat. Enfin, des outils opérationnels et méthodologiques utiles aux élus et aux aménageurs, seront présentés.



INTERVENANTE

ANNE ROUÉ-LE GALL

Enseignante chercheuse, Département Sciences en santé environnementale (DEESSE)
Univ Rennes, EHESP, CNRS, ARENES

✉ anne.roue-legall@ehesp.fr

CONTACT

BANQUE DES TERRITOIRES

STÉPHANIE BERY

✉ stephanie.bery@caissedesdepots.fr

ATELIERS

Société foncière & recyclage urbain

AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX, VILLE DE VERNOUILLET

Requalifier une entrée de ville en diversifiant les usages : l'exemple du projet Quartier Spectaculaire
p.14

BESANÇON

Transformer un bâtiment historique du centre ancien en logements sociaux : l'exemple d'un ancien foyer de jeunes filles à Besançon
p.15

ROANNE

Piloter un projet de reconversion d'un îlot en forêt urbaine, logements et commerces par une SEMOP
p.16

VERDUN

Mobiliser les acteurs publics et privés autour d'un projet de transformation d'un bâtiment emblématique de la ville
p.17



AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX, VILLE DE VERNUILLET

Requalifier une entrée de ville en diversifiant les usages :
l'exemple du projet Quartier Spectaculaire

Requalifier une entrée de ville – dont le tissu est à la fois pavillonnaire, industriel et commercial – en s'appuyant sur l'art et la culture : c'est le pari ambitieux que se sont fixé l'Agglomération du Pays de Dreux et la ville de Vernouillet à travers le projet Quartier Spectaculaire, intégré au périmètre ORT de la Convention ACV en 2023.

Une démarche placée sous le signe de la sobriété foncière et de la renaissance, que soutient la Banque des Territoires. En effet, dans le cadre du dispositif site-pilote, destiné aux territoires relevant du Programme Action Cœur de Ville, un soutien important en ingénierie est engagé pour opérationnaliser cette démarche de requalification.



La mutation de l'entrée de ville Sud du pôle urbain Dreux-Vernouillet fait l'objet de réflexions esquissées dès 2009. Plus récemment, c'est notamment sur la base des réflexions menées par les collectivités au titre de la démarche "Territoires Pilotes de Sobriété Foncière" (2020-2021) que le projet relatif au Quartier Spectaculaire a pu connaître un nouvel élan. Un projet dont l'ambition consiste à établir une nouvelle centralité urbaine orientée vers la création culturelle et artistique en s'appuyant sur la dynamique d'un équipement culturel installé, l'Atelier à spectacle, et de créer un nouvel équipement culturel au sein du bâtiment MANG en friche.

LE BÂTIMENT MANG : UNE SECONDE LOCOMOTIVE CULTURELLE EN DEVENIR

Pour y parvenir, l'Agglomération et la ville de Vernouillet misent sur le recyclage foncier, en conjuguant la reconversion de plusieurs friches et l'amélioration des espaces publics, mais aussi la mobilisation de partenariats public-privé afin de développer l'intensification urbaine du quartier. L'une des pierres angulaires du projet Quartier spectaculaire consiste en l'émergence d'un tiers-lieu dédié à l'économie culturelle, actuellement en projet, au sein de la friche MANG, avec l'objectif de renforcer l'écosystème culturel déjà existant.

UN SOUTIEN EN INGÉNIERIE POUR CONCRÉTISER LES AMBITIONS

Pour opérationnaliser leur démarche, l'Agglomération du Pays de Dreux et la Ville de Vernouillet bénéficient d'un soutien en ingénierie de la Banque des Territoires, au titre du dispositif site-pilote "Entrée de ville." Ces crédits ont vocation à apporter un appui opérationnel pour accélérer la stratégie de transformation du quartier, en mobilisant les compétences et expertises nécessaires pour prioriser les actions concrètes à mener à court, moyen et long terme, tout en s'inscrivant dans un cadre économique, juridique et financier cohérent.

DATES CLÉS

- 2020-2021** Lauréat de la démarche "Territoires Pilotes de Sobriété Foncière"
- AVRIL 2025** Signature d'une convention site-pilote "Entrée de ville" entre l'Agglomération du Pays de Dreux, la Ville de Vernouillet et la Banque des Territoires
- 2027** Livraison du bâtiment MANG (prévisionnel)

LES ACTEURS

- ▶ VILLE DE VERNUILLET
- ▶ AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES

CONTACTS

LOCAL

✉ e.neveu@dreux-agglomeration.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ isabelle.le-mentec@caissedesdepots.fr

BESANÇON

Transformer un bâtiment historique du centre ancien en logements sociaux : l'exemple d'un ancien foyer de jeunes filles à Besançon

Plutôt que d'opter pour une construction neuve, le bailleur social Loge.GBM a préféré recourir à la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial, situé dans le périmètre du secteur sauvegardé de Besançon, pour développer une nouvelle offre de logements.

Le bailleur a acquis, en 2020, un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments et d'une cour pavée qui abritait autrefois un foyer de jeunes filles géré par la Congrégation des Sœurs de Jésus Sauveur, afin d'y développer de l'habitat. L'objectif : proposer vingt logements adaptés aux standards contemporains au sein d'un bâti de caractère tout en valorisant l'architecture d'origine.



Localisé dans le centre-ville de Besançon, le projet s'inscrit non seulement dans la géographie du programme Action Cœur de Ville, mais épouse également parfaitement ses ambitions. La démarche consiste à permettre aux habitants de réinvestir le cœur de ville, tout en valorisant le patrimoine historique existant, conservé et valorisé dans une logique de sobriété foncière ("faire la ville sur la ville") - préférée à une construction neuve, pourtant moins onéreuse.

UNE OPÉRATION DE RECONVERSION REVUE À LA HAUSSE

L'ambitieuse démarche de réhabilitation, initiée par Loge.GBM, a été conduite sur deux années - de janvier 2023 à janvier 2025 - et a abouti à la création, au sein de l'ancien foyer, de vingt logements locatifs sociaux confortables (trois T4, quatre T3, onze T2, deux T1bis) répartis sur cinq étages ainsi que d'un local professionnel de 43m² au rez-de-chaussée pour un usage de bureaux. Le programme immobilier répond en outre à l'exigence de maîtrise des consommations d'énergie.

Projet lancé avant la crise sanitaire, le budget initial a été revu à la hausse, du fait de l'augmentation du prix des matériaux et de l'allongement des délais liés au Covid. Au total, le coût global de l'opération s'est élevé à 3,86 millions d'euros pour la création de 1.103m² de surface habitable en plein centre-ville de Besançon.

Outre la mobilisation de fonds propres, à hauteur de 836.000 €, le bailleur Loge.GBM a pu notamment compter sur le soutien financier de la Région (542.000 €), de Grand Besançon Métropole (132.000 €), de l'État (47.000 euros) et d'Action Logement (552.000 €.) La Banque des Territoires a également apporté son concours en mobilisant 1,3 millions d'euros en prêt au service de ce projet de réhabilitation durable et structurant pour la reconquête du centre-ville de Besançon.

DATES CLÉS

2020	Acquisition du site de l'ancien foyer des Sœurs de Jésus Sauveur par le bailleur social Loge.GBM
JANVIER 2023	Réalisation des opérations de travaux
17 JANVIER 2025	Inauguration du nouveau programme de logements

LES ACTEURS

- ▶ LOGE.GBM
- ▶ CABINET HATON
- ▶ ACTION LOGEMENT
- ▶ RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
- ▶ GRAND BESANÇON MÉTROPOLE
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES
- ▶ GRAND BESANÇON DÉVELOPPEMENT

CONTACTS

LOCAL

✉ a.cissokho@logegbm.fr

✉ frederique.baehr@besancon.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ francois.laigneau@caissedesdepots.fr

ROANNE

Piloter un projet de reconversion d'un îlot en forêt urbaine, logements et commerces par une SEMOP

L'îlot Foch-Sully, 2 hectares situés en plein cœur de Roanne, est en cours de requalification urbaine. Ce projet, porté par la Ville et mis en œuvre par la SEMOP Foch-Sully dans le cadre d'une concession d'aménagement, a fait l'objet d'évolutions de sa programmation au fil des études.

Le projet vise à créer un nouveau quartier qui se composera d'un espace commercial, de logements neufs, d'une résidence seniors et d'espaces publics de qualité reliant le site au cœur commerçant historique déjà existant et les Halles Diderot situées à proximité. Une forêt urbaine, un mail piéton ainsi qu'une place centrale contribueront à donner à ce nouvel îlot un environnement de qualité.



Afin de renforcer l'attractivité du centre-ville, concurrencé par le développement de zones commerciales périphériques, la Ville de Roanne a souhaité requalifier l'îlot Foch-Sully, situé dans le cœur historique, à proximité immédiate du QPV Bourgogne. L'objectif est d'y créer un espace commercial d'envergure, conçu comme une locomotive visant une zone de chalandise de 200 000 habitants englobant le Pays Roannais, le sud de la Saône et Loire, l'Ouest du Rhône.

Ce projet phare de la Ville comporte des enjeux urbanistiques majeurs par la démolition et la restructuration d'une emprise foncière localisée en plein centre-ville. Il est prévu de créer sur ce site de nouveaux espaces publics végétalisés, avec notamment une forêt urbaine de près de 600 arbres, implantés tant en toiture qu'en pleine terre favorisant la création d'îlots de fraîcheur, ainsi qu'un mail piétonnier et une place centrale. Le projet de requalification de l'îlot Foch Sully, qui prévoit la réalisation d'un centre commercial, moteur de l'ensemble, d'un hôtel, d'une résidence Seniors (132 appartements) et de logements privés. Une offre de stationnement renouvelée (parking de près de 300 places) favorisera les articulations et les jonctions avec l'offre commerciale existante située rue Maréchal Foch et dans les Halles Diderot.

Ce projet a été confié à la SEMOP Foch-Sully qui, dans le cadre d'une concession d'aménagement, a porté les acquisitions foncières, les études et démolitions, les travaux de VRD, la réalisation des espaces publics et du parking, puis la cession des droits à construire des commerces et logements, la cession du parking à la Ville, ainsi que des espaces publics.

DATES CLÉS

FIN 2017 Création de la SEMOP

FIN 2022 Dépôt des permis de construire

2023 Lancement opérationnel de la ZAC Foch-Sully

2025 Installation de la résidence services seniors

LES ACTEURS

- ▶ VILLE DE ROANNE
- ▶ SEMOP FOCH-SULLY (GROUPE SERL IMMO/SOGEPROM, VILLE DE ROANNE, BANQUE DES TERRITOIRES)

CONTACTS

LOCAL

✉ agarcia@roannais-agglomeration.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ Roselyne.Cantarel@caissedesdepots.fr

VERDUN

Mobiliser les acteurs publics et privés autour d'un projet de transformation d'un bâtiment emblématique de la ville

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, une pluralité d'acteurs a permis de réhabiliter un bâtiment historique de la ville et d'en requalifier les usages.

Verdun, sous-préfecture de la Meuse, compte 16 600 habitants. Elle est la plus grande commune de la communauté d'agglomération du Grand Verdun, qui compte 27 000 habitants répartis dans 25 communes sur un territoire rural. Engagée dans la requalification de son cœur de ville depuis plusieurs années, elle a notamment engagé des actions concernant l'implantation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire, la reconversion du cinéma et de l'immeuble de la Banque de France en logements ou encore la reconversion du Mess des Officiers en hôtel quatre étoiles.



Le bâtiment Art-Déco "Aux Fabriques Réunies" a connu plusieurs vies depuis sa construction dans les années 1920 : grand magasin de la ville de Verdun, puis successivement occupé par des commerces tels que Prisunic, Monoprix et Carrefour express, ce dernier n'occupant que le rez-de-chaussée, laissant vacant le reste du bâtiment.

C'est donc un bâtiment porteur d'histoire que 3 acteurs ont décidé de racheter et de réhabiliter dans le cadre du programme Action Cœur de Ville : la foncière Bellevilles, acteur engagé dans la redynamisation de centres-villes à travers une approche solidaire, la foncière De Watou, spécialisée dans la gestion de locaux commerciaux et la Banque des Territoires.

LE RÉSULTAT ?

Un lieu hybride entièrement rénové mettant en valeur le patrimoine architectural adapté aux standards des bâtiments du 21ème siècle en termes d'enveloppe thermique, de maîtrise des consommations énergétiques et de réduction de la consommation en eau. Le site accueille désormais des bureaux (MSA, Présence Verte, CCI Meuse-Haute Marne), des logements, des commerces (le Café Fauve, lieu solidaire et durable, et un supermarché) ainsi qu'une micro-folie.

Aux Fabriques Réunies a officiellement réouvert ses portes le 11 juillet 2025, jour de son inauguration.

DATES CLÉS

- | | |
|------|--|
| 2022 | Achat du bâtiment par les foncières Bellevilles, De Watou et la Banque des Territoires |
| 2024 | Fin des travaux de réhabilitation et de transformation du bâtiment |
| 2025 | Inauguration officielle |

LES ACTEURS

- ▶ VILLE DE VERDUN
- ▶ FONCIÈRE BELLEVILLES
- ▶ FONCIÈRE DE WATOU
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES

CONTACTS

LOCAL

✉ jvollmar@grandverdun.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ Charles-Alexandre.Krauskopf@caissedesdepots.fr

ATELIERS

Renaturation & îlots de fraîcheur

ANNONAY

Mener une stratégie de lutte contre les risques d'inondation
p.19

LA FLÈCHE

Supprimer un parking au profit des modes actifs et de la renaturation
p.20

MONT-DE-MARSAN

Réaménager une friche industrielle en espace vert pour faire revenir la nature en centre-ville
p.21



ANNONAY

Mener une stratégie de lutte contre les risques d'inondation

Le 17 octobre 2024, après des pluies diluviennes, le centre-ville d'Annonay traversé par les rivières de la Cance et de la Deûme est envahi par les eaux, faisant près de 12 millions d'euros de dégâts.

Au-delà de la gestion de l'urgence, la Ville d'Annonay met alors en place une stratégie renforcée de lutte contre les risques d'inondation. L'objectif est d'inscrire le territoire vers un aménagement durable et résilient pour l'adapter notamment aux précipitations intenses liées au changement climatique. De la phase amont d'études et d'expertises à la construction d'infrastructures de protection, voire à la déconstruction au profit d'une végétalisation accrue, l'approche de la Ville se veut globale pour limiter les risques face aux fluctuations dangereuses des rivières qui la traversent.

Les inondations du 17 octobre 2024 ont mis en avant l'urgence à adapter le territoire face au risque climatique. Après la phase de nettoyage et de réparation, la Ville d'Annonay engage une réflexion de long terme qui s'articule autour de plusieurs axes d'intervention.

Le premier porte sur une gestion de l'eau renforcée : un état des lieux est établi grâce à une étude de vulnérabilité qui identifie les zones à risques et permet d'organiser les systèmes d'alerte. Il est complété par des aménagements lourds (usine de potabilité). Le troisième axe porte sur la renaturation (création de mares), la préservation de la biodiversité (valorisation de la forêt de Montmiond située à proximité du centre-ville, inventaire faune/flore) et la végétalisation, qui permet de ralentir la progression de l'eau en cas de crue. La Ville d'Annonay assume que certaines zones détruites ne soient pas reconstruites, voire que certains bâtiments situés en zone inondable soit démolis afin de préserver des zones d'expansion des rivières en amont du tissu urbain. Le nouveau plan local d'urbanisme intercommunal permet aussi de réduire par deux les consommations de fonciers agricoles ou naturels.

Par ailleurs, la Ville d'Annonay met en place la démarche S'Green, qui propose un diagnostic et un programme d'actions sur la transition écologique, avec une forte composante relative à la gestion de l'eau. Cette feuille de route a vocation à être intégrée de façon transversale dans les futurs projets urbains.

La ville d'Annonay mise enfin sur l'information de la population, afin que cette dernière retrouve la culture du risque et puisse s'y adapter.



DATES CLÉS

17 OCTOBRE 2024	Inondation du centre-ville d'Annonay
AOÛT 2024	Lancement de la démarche S'Green
MAI 2025	PLUi d'Annonay Rhône Agglo

LES ACTEURS

- ▶ VILLE D'ANNONAY
- ▶ SYNDICAT DES TROIS RIVIÈRES
- ▶ AGENCE DE L'EAU
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES

CONTACTS

LOCAL

✉ severine.martinez@annonayrhoneagglo.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ roselyne.cantarel@caissedesdepots.fr

LA FLÈCHE

Supprimer un parking au profit des modes actifs et de la renaturation

Situé entre le centre-ville de la Flèche et les bords du Loir, le site de Port Luneau est un ancien port fluvial, progressivement devenu un parking à mesure que se développait le trafic automobile.

L'opportunité de réaménagement de ce site est envisagée dès 2019 dans les différentes études engagées avec le lancement du programme Action Cœur de Ville. Le projet a ensuite été concrétisé à partir de 2020.

En 2020, une démarche participative est lancée et le maître d'œuvre recruté. Après deux ans d'études environnementales et techniques, les travaux sont engagés en 2024, tout d'abord pour sécuriser les berges et les sols et ensuite pour transformer le site. L'objectif : transformer un parking imperméable de 78 places en une promenade végétalisée qui soit un nouveau lieu convivial à destination des habitants. Le coût total de l'opération s'élève à 2 M€.

Inauguré à l'été 2025, Port Luneau est devenu un espace de pique-nique et d'animations, organisées notamment par les associations locales, prolongeant ainsi le centre-ville de la Flèche.

L'aménagement du site s'inscrit dans une ambitieuse démarche de végétalisation et de désimperméabilisation : le choix de pavés avec joints végétalisés, le choix du "zéro-tuyau" et de l'écoulement gravitaire de l'eau, le développement progressif de plusieurs strates de plantations, y compris d'une vingtaine d'arbres, permettent de faire du site un îlot de fraîcheur. En complément, des aménagements comme la suppression du muret de long du Loir, associée à une pente douce, favorisent l'expansion des crues minimisant ainsi l'impact des inondations.

En plus d'être un lieu de convivialité nouveau prolongeant le centre-ville, le projet de transformation de Port Luneau répond à des objectifs d'adaptation au changement climatique.



DATES CLÉS

2020	Lancement de la phase de concertation
SEPTEMBRE 2024	Lancement des travaux
JUILLET 2025	Inauguration du site

LES ACTEURS

► VILLE DE LA FLÈCHE

CONTACTS

LOCAL

✉ coeurdeville@laflechesablesursarthe.com

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ pascal.cavalerie@caissedesdepots.fr

MONT-DE-MARSAN

Réaménager une friche industrielle en espace vert pour faire revenir la nature en centre-ville

A Mont-de-Marsan, le programme Action Cœur de Ville intègre une ambitieuse réflexion sur la végétalisation du centre-ville. Une première étude, réalisée en 2021, a montré que la commune disposait d'ores et déjà d'importants espaces verts, mais que ceux-ci étaient moins présents au Sud de la ville. La création d'une continuité verte entre la gare et le centre-ville a ainsi été identifiée comme une priorité.

C'est dans ce contexte que la collectivité a acquis, en 2021, un foncier de 7000 m², l'îlot Laulom, occupé par des garages et des hangars désaffectés.

Les premiers travaux de démolition ont été réalisés à partir du printemps 2023. L'objectif : créer un espace vert, riche de la plantation de 200 arbres, de 57% de surfaces de pleine terre, permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du site. Véritable îlot de fraîcheur, l'îlot Laulom s'appuie sur un projet paysager qui vise à favoriser la biodiversité et à créer un espace de vie agréable. Le coût total de l'opération s'élève à 3,5 M€ dont 950 000€ de prêt de la Banque des Territoires.

Inauguré en juin 2025, ce nouveau parc constitue un lieu de promenade et de loisirs, avec l'implantation notamment d'aires de jeux, d'un skate park, d'installations appuyées sur les principes du design actif afin d'encourager les activités physiques.

Au-delà de l'îlot, le projet constitue le maillon d'une véritable continuité écologique qui relie la gare avec le quai de la Midouze, d'ores et déjà matérialisé par une piste cyclable reliant au Sud les arènes et au Nord le centre-ville.



DATES CLÉS

- | | |
|------|---|
| 2021 | Réalisation d'une étude sur le potentiel de végétalisation du centre-ville et acquisition du foncier Laulom |
| 2023 | Lancement des travaux |
| 2025 | Inauguration du nouveau parc urbain. |

LES ACTEURS

► VILLE DE MONT-DE-MARSAN

CONTACTS

LOCAL

✉ franck.michaud@montdemarsan-agglo.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ cecile.katlama@caissedesdepots.fr

ATELIERS

Commerces & activités économiques

LANNION

Requalifier une friche industrielle et une zone commerciale en une entrée de ville qualitative
p.23

LA ROCHE-SUR-YON

La foncière de redynamisation, un outil au service du renouveau commercial en centre-ville
p.24

MONTÉLIMAR

Créer des outils d'économie mixte au service de la revitalisation du centre-ville
p.25

SAINT-ANDRÉ

Mener un projet immobilier d'envergure pour proposer logements et commerces en centre-ville
p.26



LANNION

Requalifier une friche industrielle et une zone commerciale en une entrée de ville qualitative

Autrefois marqué par une vocation industrielle, le secteur Nod Huel a évolué pour devenir aujourd'hui une zone à dominante commerciale.

Situé à proximité immédiate du centre-ville ancien de Lannion, à l'intersection de l'entrée Sud de la ville et du fleuve le Léguer, ce site occupe une place stratégique à l'échelle de l'agglomération. Par ailleurs, cette zone présente d'importants enjeux en matière de dépollution des sols, de renaturation et de rénovation urbaine, avec en toile de fond des défis liés au dérèglement climatique et aux risques de submersion marine. C'est pourquoi, le secteur participe au vaste plan de requalification du centre-ville de Lannion matérialisée à travers la stratégie "Lannion 2040." Ce plan est actuellement en cours d'opérationnalisation avec le soutien de la Banque des Territoires.



Afin d'engager la modernisation, la dépollution et la gestion des risques d'inondation du secteur Nod Huel, le schéma "Lannion 2040" prévoit une transformation intégrée à l'échelle du site articulé autour du développement des activités économiques, notamment en lien avec la maritimité, l'extension du parc urbain Sainte-Anne, la création d'un parking et le développement des mobilités actives afin de reconnecter ce morceau de Ville à son centre et son fleuve. L'enjeu, aujourd'hui, consiste à décliner cette stratégie urbaine à travers un scénario opérationnel sur les plans économique, technique, financier, juridique et adossé à un calendrier global d'opérations cohérent.

LA MUTATION DU FONCIER AU CŒUR DES ENJEUX DE MUTATION DU SITE

Dans un contexte urbain marqué par l'impératif de dépollution, un sujet éminemment technique, organiser le déplacement de commerces, le transfert et l'atterrissage d'activités ainsi que la création d'un parc de stationnement n'est pas une mince affaire. Pour cela, la maîtrise foncière est une donnée essentielle : le secteur est en effet caractérisé par une maîtrise foncière divisée (13 propriétaires différents) avec un résiduel de propriétés privées, en particulier sur la frange commerciale du site. Cela implique pour les partenaires publics d'engager un travail important de négociation avec les propriétaires privés pour envisager les transferts d'activités, la dépollution et le réaménagement de la zone.

LE RECRUTEMENT D'UN EXPERT OPÉRATIONNEL DEDIE

Le calendrier fixé par les partenaires publics prévoit un passage à l'opérationnel de cette vaste opération d'aménagement dans le courant de l'année 2026. Pour ce faire, un expert en aménagement urbain a été recruté par la ville de Lannion pour deux années (2025 et 2026) avec l'objectif de "mettre en musique" la partition dessinée pour le site Nod Huel. La Banque des Territoires a soutenu financièrement le recrutement de cet expert opérationnel, en proposant une subvention à hauteur de 75% du coût du poste, au titre du Programme Action Cœur de Ville.

DATES CLÉS

- 2011** Nod Huel est identifié comme un espace propice à des actions de réhabilitation et d'aménagement. Conventonnement avec l'EPF de Bretagne pour des opérations de portage foncier et de proto-aménagement.
- 2019** Démarrage de l'étude urbaine par un groupement de bureaux d'études conduits par ARCAM (Rennes).
- 2025** Recrutement d'un expert opérationnel dédié à l'aménagement du site Nod Huel
- 2026** Présentation du plan-guide finalisé avec un montage juridique et financier du projet (prévisionnel)

LES ACTEURS

- ▶ VILLE DE LANNION
- ▶ LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES
- ▶ SCET GE
- ▶ CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES CÔTES D'ARMOR
- ▶ EPF DE BRETAGNE
- ▶ RÉGION DE BRETAGNE
- ▶ L'ÉTAT

LOCAL

- ✉ thierry.gallen@lannion.bzh
- ✉ alan.diverres@lannion.bzh

BANQUE DES TERRITOIRES

- ✉ lucile.rogations@caissedesdepots.fr

LA ROCHE-SUR-YON

La foncière de redynamisation, un outil au service du renouveau commercial en centre-ville

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires a accompagné la SEM multi-métiers Oryon dans la création d'une foncière de redynamisation pour porter des opérations de requalification de rez-de-chaussée commerciaux dans les centres-villes de La Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte.

La foncière Métropolys a été créée en septembre 2019. Il s'agit de la première foncière de redynamisation créée dans le cadre du programme AVC. Retour sur les fondamentaux qui ont guidé la création de cet outil et sur les effets de son intervention sur la redynamisation du commerce dans le centre-ville de La Roche-sur-Yon.



Au lancement du programme ACV, le centre-ville de La Roche-sur-Yon présentait des signes de fragilité sociale et un appareil commercial vieillissant et dispersé.

L'enjeu pour la Ville était alors de redynamiser le commerce en cœur de ville et restaurer son attractivité résidentielle. La Banque des Territoires l'a donc guidée vers la création d'une foncière de redynamisation, qui avait également vocation à intervenir, par extension, à l'échelle de l'agglomération et à Fontenay-le-Comte, 2^{ème} ville de Vendée labellisée ACV.

La foncière Métropolys a été créée en septembre 2019, entre la SEM Oryon, la Banque des Territoires et le Crédit mutuel. Un an après, elle a élargi son actionnariat à l'EPF Vendée et étendu son périmètre d'intervention à l'ensemble des petites centralités du département. Adossée à la SEM multi-métiers Oryon, par ailleurs bénéficiaire d'une concession d'aménagement dans le centre-ville, la foncière dispose d'une vaste palette de compétences et d'une facilité d'intervention, allant de l'acquisition à la commercialisation de locaux.

En septembre 2025, Métropolys a livré 15 opérations de requalification commerciale, dont 11 sur La Roche-sur-Yon. La foncière a notamment livré en 2022 une vaste opération de requalification d'une friche de 1000m² en centre-ville en commerces, bureaux et activités tertiaires.

Pour soutenir l'activité de Métropolys, la Banque des Territoires a réalisé deux recapitalisations en 2021 et 2025, portant à plus d'1,6 million € sa participation au capital de la foncière. Elle l'accompagne aussi en ingénierie pour sécuriser l'aboutissement de ses opérations (une vingtaine d'études pré-opérationnelles co-financées à hauteur de 340 000 €).

DATES CLÉS

SEPTEMBRE 2019

Création de Métropolys, la première foncière ACV en France

JANVIER 2021

1^{ère} augmentation de capital, ouverture de l'actionnariat à l'EPF Vendée et extension du périmètre d'intervention de la foncière aux PVD

JUIN 2025

15 opérations livrées sur 30 opérations en plan d'affaires et 2^{ème} augmentation de capital pour accompagner la montée en charge de l'activité de la foncière

LES ACTEURS

- ▶ SEM ORYON
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES
- ▶ EPF VENDÉE
- ▶ CRÉDIT MUTUEL

CONTACTS

LOCAL

✉ bonnet.s@oryon.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ matthieu.dumas@caissedesdepots.fr

SAINT-ANDRÉ

Mener un projet immobilier d'envergure pour proposer logements et commerces en centre-ville

La Grand'Place, située au cœur de la ville de Saint-André, à la Réunion, concentre des enjeux spatiaux, sociaux et économiques majeurs et fait l'objet d'une requalification urbaine globale, avec la convergence d'acteurs tant publics que privés mobilisés pour renforcer l'attractivité de ce quartier.

Après un démarrage compliqué de cette opération "Grand'Place", une solution "intégrée" a pu être trouvée pour faciliter aux côtés de la collectivité locale le lancement de cette opération mixte, symbole local d'une reconstruction de la ville sur elle-même.

L'îlot Grand'Place est un nœud urbain qui regroupe des enjeux forts en termes d'image et d'attractivité du quartier. Le site se compose d'un vaste parking de 300 places accueillant le marché forain hebdomadaire, entouré d'une gare routière et de 4 bâtiments avec des rez-de-chaussée de commerces présentant des pathologies techniques similaires.

Bien que ce site soit fréquenté en journée, les habitants témoignent d'une qualité urbaine médiocre, avec un environnement délabré, une insécurité, un manque de propreté, la présence d'îlots de chaleur, des usages déviants dans les espaces publics, une omniprésence de la voiture, le manque de parcours chaland et des bâtiments mal conçus dont l'occupation est problématique (halls et parties communes squattés, taux de vacance de 50% des lots aux étages, ...).

La stratégie de la Ville est de démolir les bâtiments de cet îlot dégradé au profit d'une réorganisation urbaine avec l'implantation de nouvelles constructions autour d'une grande place centrale rayonnant sur tout le quartier. L'objectif final est d'améliorer le cadre de vie dans le centre-ville pour les habitants, les visiteurs et les clients des commerces.

Après l'abandon du premier projet pressenti par des investisseurs privés, une solution intégrée du Groupe Caisse des Dépôts a été proposée à la Ville puis validée par le Conseil Municipal du 30 octobre 2024 : Icade réaliserait le bâtiment, la SODIAC (filiale de CDC Habitat) se porterait acquéreur des logements intermédiaires (4900 m²) et Actisem, la foncière économique (CDC Habitat / Banque des Territoires), achèterait en bloc les commerces (2200 m²). La Ville accordera une attention particulière aux espaces publics (aménagement de la place, trottoirs, végétalisation, rénovation des réseaux d'eau et d'assainissement, etc.).

Le coût total du projet est de 24,2M€, dont 17,7M€ pour les logements et 6,5M€ pour la galerie commerciale. La Banque des Territoires apportera 13,7M€ de prêts dont 8,2M€ pour le financement des logements PLS et un prêt Renouvellement urbain (PRU) de 5,5M€ pour la galerie commerciale.



DATES CLÉS

- 2020-2027** Acquisitions (dont recours à la DUP et expropriation)
- 2024-2028** Travaux de démolition
- 2026-2028** Début des travaux des constructions neuves puis travaux d'aménagement de la grande place

LES ACTEURS

- VILLE DE SAINT-ANDRÉ
- ICADÉ
- SODIAC (CDC HABITAT)
- ACTISEM
- ANRU

CONTACTS

LOCAL

✉ malamyam2@saint-andre.re

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ estelle.ourlay@caissedesdepots.fr

MONTÉLIMAR

Créer des outils d'économie mixte au service de la revitalisation du centre-ville

La position stratégique de l'Agglomération de Montélimar (axe Lyon-Marseille) rend le territoire attractif, tant d'un point de vue résidentiel qu'en terme de création d'emplois. Néanmoins, la Ville était confrontée à une hausse de la vacance commerciale en centre-ville et à une raréfaction d'emprises foncières pouvant accueillir de nouvelles entreprises.

La création d'outils était donc nécessaire pour le pilotage opérationnel de la stratégie de développement du territoire et valoriser ses emprises foncières. Plusieurs outils d'économie mixte ont donc été créés pour gérer indépendamment les sujets liés à l'aménagement, aux équipements publics, au développement économique ou encore au logement. Retour sur l'articulation de ces différents outils pour contribuer à la stratégie de revitalisation du centre-ville...

La Banque des Territoires a accompagné, en ingénierie, l'agglomération et la Ville de Montélimar dans l'élaboration d'outils de pilotage de leur stratégie de développement économique.

Un montage "en grappe d'entreprises" a été retenu, reposant sur la création en 2022 d'une SEM patrimoniale au côté de la SPL Montélimar Agglo Développement, pour porter des opérations d'acquisition/réhabilitation de petits îlots commerciaux en centre-ville. Plus largement, la SEM peut se positionner sur tout type d'opération répondant aux enjeux de développement économique du territoire : logement économique, santé, tertiaire, etc. La Banque des Territoires est actionnaire de cette SEM à hauteur de 40% (investissement de 4,3 M€) au côté de la Ville, l'Agglomération et plusieurs banques territoriales. Dans le cadre du programme ACV, la SEM porte notamment le projet de l'îlot des Halles qui vise à restructurer 13 logements et 470m² de socle actif afin de redynamiser le cœur de ville de Montélimar tout en assurant une mixité d'usages.

Les équipes techniques de la SEM patrimoniale et de la SPL ont été mutualisées bien que les deux outils interviennent sur le territoire de manière distincte. Ainsi, l'activité de la SPL, dont l'objet est d'être titulaire de concessions, reste limitée à des sujets exclusivement publics tels que l'aménagement et les équipements publics, tandis que la SEM patrimoniale est chargée de porter les opérations à impact économique sur les centres-villes (commerce, immobilier résidentiel, immobilier économique).

En complément, la SEM Montélimar Agglomération Habitat a été créée avec CDC Habitat pour porter le logement social.



DATES CLÉS

**JUILLET
2022**

Création de la SEM patrimoniale

**DÉCEMBRE
2024**

Livraison de la première opération de restructuration d'un local commercial

MAI 2025

Lancement du projet ACV de l'îlot des Halles

LES ACTEURS

- ▶ VILLE ET AGGLOMÉRATION DE MONTÉLIMAR
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES
- ▶ CRÉDIT COOPÉRATIF
- ▶ CRÉDIT AGRICOLE
- ▶ CAISSE D'ÉPARGNE LOIRE DRÔME ARDÈCHE (CELDA)

CONTACTS

LOCAL

✉ cabinet.maire@montelimar.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ hubert.roche@caissedesdepots.fr

ATELIERS

Logement, mobilités & services

BASSE-TERRE

Entre enjeux patrimoniaux et fonciers, lutte contre l'habitat dégradé et la vacance résidentielle
p.28

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Gérer des services publics grâce à un dispositif numérique innovant (éclairage public, trafic, stationnement, espaces verts)
p.29

DOLE

Réhabiliter un bâtiment tertiaire / artisanal en bâtiment éducatif
p.30

LIBOURNE

Penser les nouveaux usages de mobilité dans le cadre d'un projet de requalification des espaces publics
p.31

MELUN

La revitalisation de l'habitat et l'OPAH RU, levier de la redynamisation du Cœur de ville, de son commerce et ses espaces publics
p.32

VICHY

Mener un projet global de renouvellement de l'offre de logement social et privé et lutter contre l'habitat dégradé
p.33





BASSE-TERRE

Entre enjeux patrimoniaux et fonciers, lutte contre l’habitat dégradé et la vacance résidentielle

A travers la mise en place d’une OPAH RU (Opération programmée d’amélioration de l’habitat / Renouvellement urbain) en 2024, la Ville de Basse-Terre, appuyée par le groupement SEMAG-URBIS, cherche à répondre aux enjeux liés à la présence d’un habitat historique dégradé, inadapté voire insalubre situé au cœur de la ville.

Ses objectifs sont d’offrir des logements de qualité tout en valorisant le patrimoine architectural, participant ainsi à la redynamisation sociale et économique du cœur historique. La collectivité vise ainsi la rénovation de 40% des logements du centre-ville en 5 ans.



DATES CLÉS

FIN 2024	Lancement de l’OPAH RU
2 FÉVRIER 2025	Inauguration de la Kaz a Pwojë (lieu d’accueil et d’information autour de l’opération)
2029	Fin de l’OPAH RU

LES ACTEURS

- ▶ VILLE DE BASSE-TERRE
- ▶ COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION GRAND SUD CARAÏBE
- ▶ DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES
- ▶ ANAH
- ▶ DEAL
- ▶ CONSEIL RÉGIONAL
- ▶ CONSEIL DÉPARTEMENTAL
- ▶ ACTION LOGEMENT
- ▶ ATRIOM
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES
- ▶ SEMAG-URBIS

CONTACTS

LOCAL	BANQUE DES TERRITOIRES
✉ l.dauguet@ville-basseterre.fr	✉ jennifer.martin@caissedesdepots.fr
✉ t.renegabriel@ville-basseterre.fr	

La Ville de Basse-Terre est confrontée à d’importants défis en matière d’habitat. Le parc de logements, souvent ancien et dégradé, ne répond plus aux usages contemporains ni aux normes actuelles de confort et de sécurité, alors même qu’il constitue un patrimoine architectural remarquable, porteur de l’identité locale. Cette situation contribue à un déséquilibre du marché : de nombreux ménages ne parviennent pas à accéder à un logement de qualité et adapté à leurs besoins, tandis que le centre-ville compte près de 35 % de logements vacants, dont 45 % présentent un état de dégradation avancé.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville a lancé, fin 2024, une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) intitulée “Bèl Kaz Bastè”. Cette opération vise à redynamiser le tissu urbain, améliorer les conditions de vie des habitants et préserver le patrimoine local. Elle s’inscrit dans une stratégie globale de revitalisation du centre-ville portée par le programme Action Cœur de Ville.

Le projet, conduit par le groupement SEMAG/URBIS, repose sur une mobilisation coordonnée des partenaires institutionnels et financiers (État, ANAH, Cap Excellence, Région, Département, Action Logement, CAF, etc.). Depuis le début de l’année 2025, une équipe de suivi-animation dédiée accompagne les habitants, propriétaires et porteurs de projets souhaitant s’inscrire dans cette dynamique de revalorisation urbaine et énergétique.

À travers “Bèl Kaz Bastè”, la Ville de Basse-Terre s’est fixée des objectifs ambitieux :

- Réhabiliter 205 logements, dont 120 identifiés comme indignes ou très dégradés ;
- Remettre sur le marché 170 logements vacants ;
- Accompagner 3 copropriétés dégradées ;
- Et réhabiliter les façades de 76 immeubles pour redonner toute son attractivité au centre-ville.

Cette opération marque une étape structurante dans la reconstruction urbaine et sociale de Basse-Terre, conciliant qualité de vie, valorisation patrimoniale et transition écologique.

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Gérer des services publics grâce à un dispositif numérique innovant (éclairage public, trafic, stationnement, espaces verts)

La ville de Châlons-en-Champagne est le chef-lieu du département de la Marne et compte environ 43 000 habitants. Elle est au cœur de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

La collectivité est engagée dans la modernisation et l'amélioration du service public rendu à ses habitants depuis plusieurs années. Dans cette optique, elle a lancé au profit d'une partie de son agglomération et de 3 autres collectivités un dispositif unique en France, permettant de gérer efficacement et durablement les services publics du territoire : Connecte Châlons.

Connecte Châlons est une idée mûrie depuis 2018 par la ville. Les principaux objectifs de ce projet consistent d'une part à moderniser et transformer les services publics et d'autre part à réaliser des économies d'énergie et d'eau, ces dernières servant d'ailleurs en partie au financement du dispositif.

C'est un projet complexe, à la fois en raison de la pluralité d'acteurs à coordonner mais aussi en raison de son périmètre : 4 territoires sont concernés, aux besoins et aux moyens différents. Au total, ce sont 9 services publics qui sont impactés : l'éclairage public, la signalisation tricolore lumineuse, la vidéoprotection, les réseaux télécom, le stationnement et les mobilités, la gestion des bâtiments publics, le cadre de vie (arrosage des espaces verts), la gestion de la relation avec les citoyens et les systèmes d'information. En 2023, un marché d'une durée de 12 ans a été attribué à un groupement constitué de plusieurs prestataires (Bouygues énergies & services, Aximum et Onepoint).

A titre d'exemple, il est prévu de remplacer les foyers lumineux qui équipent l'éclairage public en 100% LED, ce qui permet un gain d'énergie de 76 %, et de permettre son pilotage à distance grâce à l'internet des objets. L'optimisation de l'arrosage des espaces verts permet, dans la même perspective de sobriété, de préserver la ressource en eau en la gérant de manière intelligente. Enfin, on peut aussi citer la gestion de la circulation qui peut être optimisée grâce à une technologie équipant les bus, permettant leur priorisation aux feux tricolores.

Pour gérer techniquement tous ces services, un socle numérique est en cours de déploiement. Il permet une remontée des données au sein de 9 superviseurs métiers dans le cadre d'un réseau propriétaire, permettant aux collectivités de rester maîtres de ses équipements et des technologies associées.



DATES CLÉS

- 2018** L'idée de "Connecte Châlons" mûrit
- 2023** Le marché d'une durée de 12 ans est attribué à un groupement constitué de plusieurs prestataires

LES ACTEURS

- ▶ LA VILLE ET LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE
- ▶ LES VILLES DE FAGNIÈRES ET SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ
- ▶ BOUYGUES ÉNERGIES & SERVICES, AXIMUM ET ONEPOINT

CONTACTS

LOCAL

✉ c.default@chalons-agglo.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ jeremie.simonnot@caissedesdepots.fr

VILLE DE DOLE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND DOLE

Réhabiliter un bâtiment tertiaire / artisanal en bâtiment éducatif

Afin de renforcer son rôle en tant que pôle d'enseignement supérieur dans le Jura, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole a fait le choix d'offrir une nouvelle jeunesse au Centre d'Activités Nouvelles (CAN), un ancien bâtiment tertiaire et artisanal situé dans le quartier Mesnils Pasteur (QPV) à Dole, pour le transformer en un pôle universitaire "nouvelle génération."

Ce nouveau pôle universitaire durable, réalisé pour un coût total de 2,1 millions d'euros, a vocation à offrir un cadre idéal pour l'apprentissage et la pratique à plus de 150 étudiants.

Anciennement dédié à des activités tertiaires et artisanales, l'ancien bâtiment du Centre d'Activités Nouvelles a été transformé pour accueillir 526 m² de bureaux et salles de classe, ainsi que 935 m² d'ateliers. Un projet de reconversion bâtiminaire qui s'inscrit dans une démarche de développement durable puisque le bâtiment, dans sa nouvelle physionomie, devrait permettre de générer un gain énergétique de 65% et bénéficier par ailleurs du raccordement au réseau de chaleur urbain.

UNE VILLE QUI RENFORCE SA VOCATION UNIVERSITAIRE

La ville de Dole, qui accueille déjà 900 étudiants dans une trentaine de formations post-bac, verra l'arrivée de 150 à 160 étudiants supplémentaires grâce à l'ouverture de cette nouvelle antenne universitaire. Ces étudiants pourront bénéficier de deux nouveaux Bachelors Universitaires de Technologie (BUT), des formations professionnalisantes alliant cours magistraux, travaux dirigés, travaux pratiques et périodes de stage.

Le bâtiment rénové accueille également l'équipe du Centre National des Arts et Métiers (CNAM), proposant aux étudiants des formations en lien avec les besoins des entreprises locales. De quoi renforcer la vocation universitaire et le rayonnement d'une ville qui a engagé un travail de fond en matière de redynamisation, avec le concours du Programme Action Cœur de Ville.

UN MONTAGE ÉCONOMIQUE GARANTI PAR LA COMMISSION EUROPÉENNE

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole a confié à la SPL Grand Dole Développement la réalisation de ce pôle universitaire, le financement des travaux et l'exploitation de l'investissement sur une durée de 20 ans, par le biais d'une concession de services et de travaux. Cette opération dont le coût total s'élève à 2,1 millions d'euros a été financée par plusieurs acteurs : le Grand Dole (500.000€), l'État (736.000€), le Département du Jura (217.000€) et la SPL qui a mobilisé ses fonds propres (63.496€). Pour financer ce chantier, la Banque des Territoires a accordé un prêt de 563.000€ à la SPL Grand Dole Développement 39, garanti par le Grand Dole et la Commission Européenne grâce au dispositif Invest EU.

DATES CLÉS

NOVEMBRE 2023

Le Grand Dole acte la création d'un pôle universitaire en lieu et place du centre d'activités nouvelles (CAN)

PRINTEMPS/ÉTÉ 2024

Réalisation des travaux de transformation du site

FÉVRIER 2025

Inauguration du nouveau pôle universitaire sur le site de l'ancien Centre d'activités nouvelles (CAN)

LES ACTEURS

- ▶ COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND DOLE
- ▶ ETAT
- ▶ DÉPARTEMENT DU JURA
- ▶ BANQUE DES TERRITOIRES
- ▶ SPL GRAND DOLE DÉVELOPPEMENT 39
- ▶ COMMISSION EUROPÉENNE

CONTACTS

LOCAL

✉ jb.gagnoux@dole.org

✉ p.guy@sedia-bfc.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ francois.laigneau@caissedesdepots.fr

LIBOURNE

Penser les nouveaux usages de mobilité dans le cadre d'un projet de requalification des espaces publics

Située en bordure du centre historique de Libourne, la Place Joffre est occupée depuis le XIX^e siècle par un square. Porte d'entrée de la bastide, cette place est au cœur des axes de communication qui conduisent vers Saint-Emilion, la Vallée de la Dordogne et Bordeaux. L'intensité de la circulation laissait peu de place aux déplacements doux et à l'utilisation du square.

La transformation de cette place est envisagée dès 2018, avec l'adoption du projet de territoire "Libourne 2025".

Dès le départ, le projet avait pour objectif à la fois de favoriser la connexion de celle-ci au centre-ville, d'améliorer l'intégration des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, de mettre en valeur la place, notamment par la modernisation de l'espace végétalisé central.

Après une phase de concertation engagée à l'été 2019, les travaux se sont étalés entre 2022 et 2023, comprenant d'abord une intervention sur le réseau d'assainissement avant de passer aux travaux d'aménagement paysager. Le coût total de l'opération s'élève à 4 M€.

La nouvelle place Joffre est inaugurée en juin 2023. Le nouvel espace permet aux automobilistes, aux piétons et aux cyclistes de cohabiter dans un même lieu avec notamment la création de pistes cyclables bidirectionnelles, de modules de skate et d'une zone 30.

Le square lui-même a été transformé, avec la plantation de nouveaux arbres, le renouvellement de l'éclairage, l'installation d'un nouveau mobilier urbain et la création d'espaces de jeux. Une nouvelle fontaine a été installée et le kiosque central rénové.

Nouvel îlot de fraîcheur située entre les casernes et la bastide, le site, désormais plus apaisé, est devenu plus propice aux événements et à la promenade.



DATES CLÉS

2019	Lancement de la phase de concertation
FÉVRIER 2022	Lancement des travaux
JUIN 2023	Inauguration du site

LES ACTEURS

► VILLE DE LIBOURNE

CONTACTS

LOCAL

✉ alnonin@libourne.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ cecile.katlama@caissedesdepots.fr

MELUN

La revitalisation de l'habitat et l'OPAH RU, levier de la redynamisation du Cœur de ville, de son commerce et ses espaces publics

Le centre-historique de Melun constitue un ensemble architectural et urbain marqué par une grande richesse et diversité, entièrement intégré dans le périmètre d'un "Site Patrimonial Remarquable".

Majoritairement composé de petits logements et d'une offre locative privée, marqué par une vacance importante, le centre-ville présente également plusieurs copropriétés fragiles et des immeubles faisant l'objet d'une suspicion de péril et d'insalubrité.



Les problématiques d'habitat ont fait l'objet d'une intervention publique précoce, avec la mise en place d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en 1990 et d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dès 2016.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, une étude pré-opérationnelle a été effectuée en 2019, donnant lieu à la mise en place d'une OPAH-RU Copropriétés Dégradées en 2020, la poursuite du dispositif ORI et la mise en place d'une subvention ravalement des façades en 2021.

Le suivi-animation de l'OPAH est réalisé par la SPL Meulin Val de Seine Aménagement, au titre de la concession conclue avec l'agglomération portant sur la réhabilitation du centre-ancien, signée en 2016.

Depuis, plusieurs opérations ont été engagées combinant à la fois l'appui aux copropriétés fragiles et des procédures coercitives pour engager la requalification des immeubles les plus dégradés, en l'absence d'initiatives des propriétaires : plus de 65 diagnostics ont été réalisés, plusieurs immeubles ont été réhabilités et livrés.

L'articulation entre l'OPAH-RU et la concession d'aménagement permet aux partenaires locaux de ne pas intervenir uniquement sur l'habitat, mais d'intégrer transformation des espaces publics, modernisation des équipements publics et renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville.

DATES CLÉS

- | | |
|-----------|---|
| 2016 | Signature de la concession d'aménagement avec la SPL Melun Val de Seine Aménagement |
| 2020-2024 | Mise en place de l'OPAH-RU Copropriétés dégradées |
| 2024-2026 | Prolongation de deux ans de l'OPAH-RU Copropriétés dégradées |

LES ACTEURS

- ▶ VILLE DE MELUN
- ▶ SPL MELUN VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT
- ▶ AGGLOMÉRATION MELUN VAL DE SEINE
- ▶ ANAH

CONTACTS

LOCAL

✉ vperier-meaulle@ville-melun.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

✉ anne.mcqueen@caissedesdepots.fr

VICHY

Mener un projet global de renouvellement de l'offre de logement social et privé et lutter contre l'habitat dégradé

La Ville de Vichy est la sous-préfecture de l'Allier, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle compte 25 700 habitants au cœur d'une intercommunalité de 84 000 habitants, Vichy Communauté.

La Ville dispose d'un patrimoine exceptionnel dont le cœur thermal qui est classé au patrimoine mondial par l'UNESCO depuis 2021. Engagée depuis 2018 dans la reconquête de son cœur historique, la collectivité a notamment priorisé le renforcement du tissu commercial, le renouvellement et la modernisation de l'offre de logement, l'amélioration de la mobilité et la production d'énergies renouvelables. En 2023, la Ville lance un grand projet de réhabilitation de l'habitat du centre-ville et de construction de logements neufs. Opération programmée d'amélioration de l'habitat, opérations de restauration immobilière, nouvelle zone d'aménagement concertée : la Ville de Vichy se donne les moyens de ses ambitions.

Relancer la construction d'habitat neuf et accompagner les propriétaires privés pour mettre en valeur et réhabiliter l'habitat ancien constituant des axes forts de la convention "Action Cœur de Ville" signée par la Ville et les partenaires du programme en 2018.

C'est en 2023 que la Ville a lancé une consultation en vue de réaliser une concession d'aménagement chargée de recycler du foncier pour proposer des logements réhabilités et produire une offre de logements neufs. À la suite de l'appel d'offre, la concession d'aménagement a été attribuée en 2024 au groupement constitué par UrbanEra, l'aménageur de Bouygues Immobilier, CDC Habitat via sa filiale CDC Habitat Social et société de portage CDC Habitat Action Copropriété et Dévelop'Toît, bureau d'étude spécialisé en habitat insalubre.

L'ambition, pour le groupement, est double. D'abord, s'inscrire dans l'objectif de redynamisation du centre ancien de Vichy, en acquérant une centaine de logements à réhabiliter ou à démolir pour renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville. Ensuite, le groupement s'attèle aussi à la construction de logements neufs, en bord d'Allier. C'est un nouveau quartier qui verra le jour en prolongement du centre-ville, avec une offre de plus de 700 logements qui sera constituée à terme. Le groupement s'est aussi fixé un objectif de durabilité et met au cœur de son action l'amélioration de la qualité de vie des habitants : urbanisation modérée, mise en valeur et végétalisation des berges d'Allier et du Sichon, performance énergétique, création d'oasis de fraîcheur, etc.



DATES CLÉS

**MARS
2023**

Lancement de l'appel d'offres pour une concession d'aménagement multisites

**MAI
2024**

Attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Vichy Lac et centre ancien au groupement UrbanEra et CDC Habitat

ANNÉE 2025

Ciblage des adresses d'intervention en centre-ville et stabilisation du plan guide

**DÉCEMBRE
2025**

Signature de l'avenant 1 au traité de concession

LES ACTEURS

- ▶ LA VILLE DE VICHY
- ▶ URBANERA
- ▶ CDC HABITAT VIA CDC HABITAT SOCIAL ET SA SOCIÉTÉ DE PORTAGE CDC HABITAT ACTION COPROPRIÉTÉS
- ▶ DÉVELOP'TOÎT

CONTACTS

✉ thomas.caparos@cdc-habitat.fr

✉ alexandra.lescaut@cdc-habitat.fr

BANQUE DES TERRITOIRES

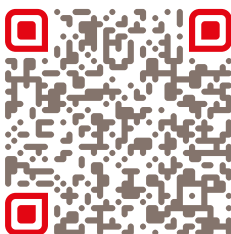
✉ Ludovic.Mercier@caissedesdepots.fr



BANQUE des
TERRITOIRES



Retrouvez tout le contenu des ateliers
en flashant ce QRcode



banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr