BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Redynamisation des petites villes et centralités: valoriser vos opportunités

03 novembre 2026

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Redynamisation des petites villes et centralités: valoriser vos opportunités

03 novembre 2026

Comment les opérateurs et investisseurs qualifient une opportunité dans les territoires peu denses?

01

Propos introductifs



Franck Chaigneau
Responsable du service
Petites villes de demain
*à la **Banque des Territoires***

Le parcours élus

Le Hub des Territoires vous accompagne dans votre mandat !

Événements

Un parcours conçu pour être accessible et opérationnel

- **Format hybride** (présentiel et distanciel)
- **Replays disponibles** pour les élus ne pouvant assister en direct
- **Temps de networking** pour favoriser les échanges entre participants

Inscrivez-vous aux prochains rendez-vous !

- **Jeudi 1er octobre :** Logement : quels leviers d'actions pour les élus ?
- **Jeudi 15 octobre :** Bien vieillir dans les territoires : construire les parcours résidentiels de demain
- **Mardi 10 novembre :** La place de l'IA dans les collectivités
- **Jeudi 12 novembre :** Le rôle des élus dans la gouvernance des EPL
- **Mardi 1er décembre :** La restauration collective, moteur de transitions agricoles et alimentaires territoriales

Scannez et découvrez !

Notre espace digital, notre programmation, notre newsletter et nos replays !

Scannez et découvrez !

Notre espace digital, notre programmation, notre newsletter et nos replays !



Retrouvez notre agenda en ligne !

Inscrivez-vous !



02

Qualification d’une opportunité dans les petites villes par les acteurs privés

Dominique Valentin
Président Fondateur
Relais d'Entreprises



Camille Subra
Directrice des partenariats
Bouge ton Coq



Johanna Maussion
Responsable du programme
« Entreprendre au cœur des territoires »
BPI France



Hervé Bolard
Directeur Général
Incroyable Territoire



Une hybridation bien dosée

« TIERS-LIEU » HYBRIDE

Un espace à adapter à chaque Territoire

Mais des similitudes en fonction du degré de ruralité / proximité métropole

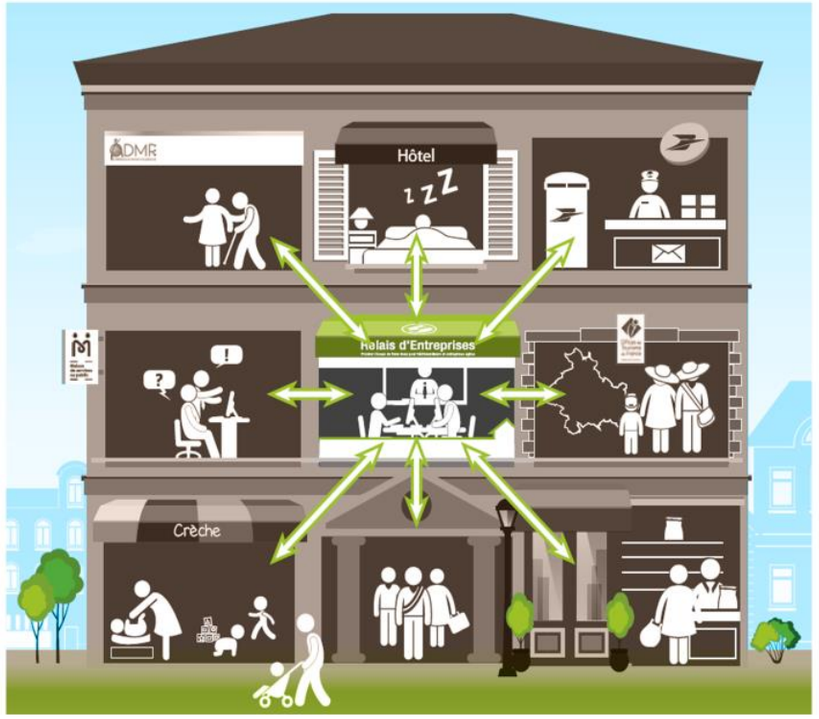
Une porosité pertinente

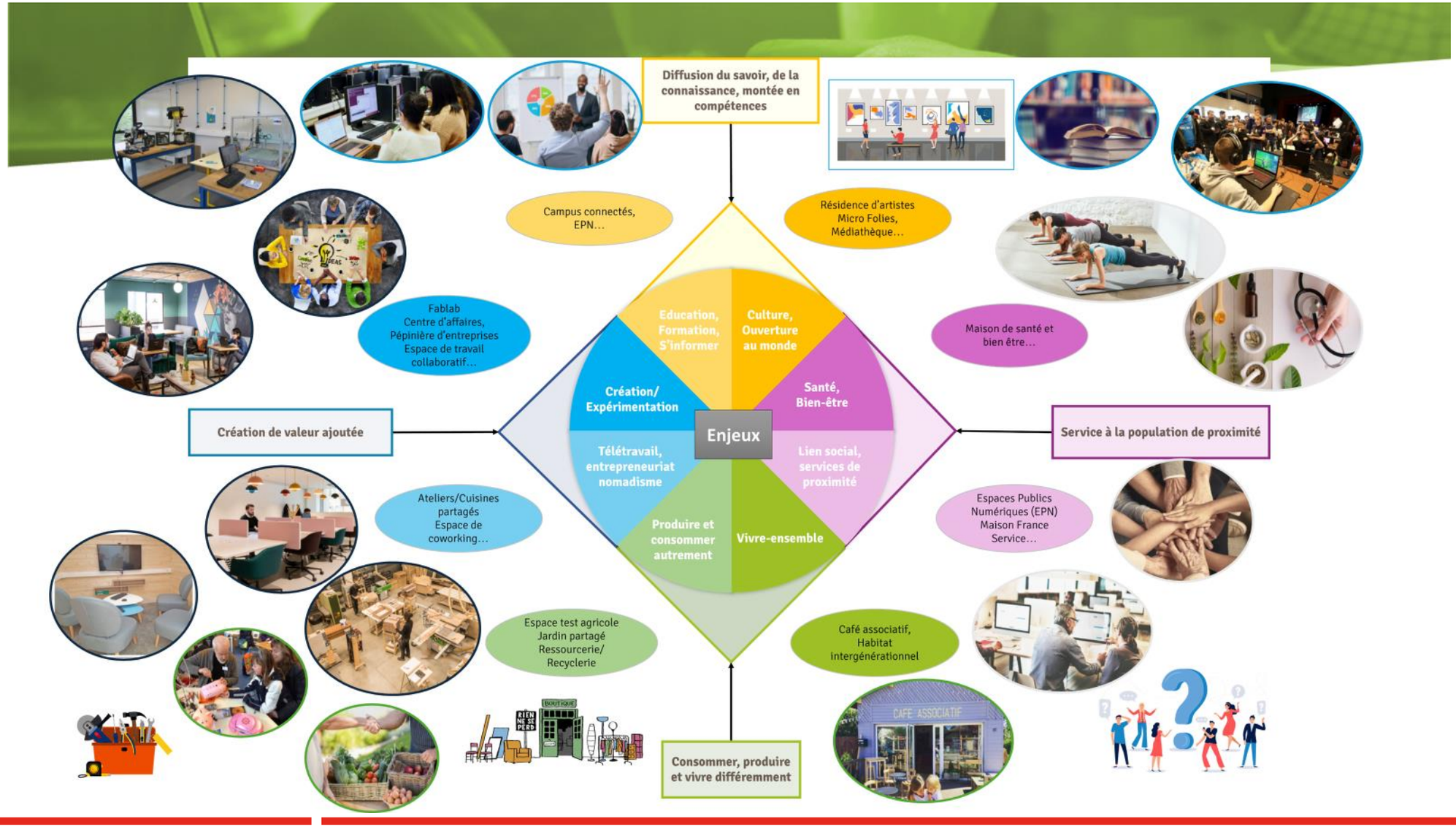
Sous réserve que le modèle économique soit pérenne et que la répartition des rôles et des charges équitables

Au cœur des enjeux d'aménagement

Mixité d'usage : RDC d'immeuble…
= Ville du ¼ d'heure

Une hybridation d'aménagement entre espace serviciel et une ou plusieurs typologies de tiers lieux




Diffusion du savoir, de la connaissance, montée en compétences
Campus connectés, EPN…
Résidence d'artistes Micro Folies, Médiathèque…
Fablab Centre d'affaires, Pépinière d'entreprises Espace de travail collaboratif…
Maison de santé et bien être…
Création de valeur ajoutée
Service à la population de proximité
Education, Formation, S'informer
Culture, Ouverture au monde
Création/ Expérimentation
Santé, Bien-être
Enjeux
Télétravail, entrepreneuriat nomadisme
Lien social, services de proximité
Produire et consommer autrement
Vivre-ensemble
Ateliers/Cuisines partagés Espace de coworking…
Espaces Publics Numériques (EPN) Maison France Service…
Espace test agricole Jardin partagé Ressourcerie/ Recyclerie
Café associatif, Habitat intergénérationnel
Consommer, produire et vivre différemment
BOUTIQUE
RIEN NE SE PERD
CAFE ASSOCIATIF

Une démarche de réactivation et de création de valeurs

Bouge ton coQ! : une démarche de réactivation et de création de valeurs

De l'opportunité locale à la création de valeur

Qualifier une opportunité dans un village, c'est croiser **quatre conditions essentielles** avant d'engager un projet.

1

Un besoin local

L'accès aux courses et aux services de proximité est le point de départ. En zone rurale, on parcourt en moyenne **24 km aller-retour** pour faire ses courses,et **90 % des déplacements** se font en voiture.*

2

Un bâti mobilisable

Disponibilité du local, état du bâtiment, travaux à prévoir : ces conditions doivent être examinées **dès le début** de la démarche. Elles conditionnent la faisabilité du projet.

3

Un collectif engagé

Des habitants et une commune prêts à faire vivre le projet sur la durée, avec un accompagnement adapté à chaque étape.

4

Une économie complémentaire

Une offre adaptée aux besoins locaux, qui s'articule intelligemment avec les commerces déjà présents sur le territoire.

Le réseau Bouge ton coQ en chiffres : Données 2026

70%
Produits locaux
En moyenne par épicerie

4 000
Producteurs
10 à 15 par épicerie en moyenne

6,5M€
Réinjectés
Chaque année dans l'économie locale



300
Communes
Accompagnées, plus de 10 000 foyers impliqués

70
Foyers adhérents
En moyenne par épicerie



*Source : *Territoires ruraux et périurbains : Des clés pour réussir son projet de mobilité*, ADEME, juin 2025

À Dun, un lieu de vie et une offre alimentaire complémentaire

L'épicerie participative lancée en 2024, illustre concrètement comment **les quatre critères de qualification** se traduisent en projet vivant. **Trois acteurs**, un **rôle clair chacun**.

La commune

Met le local à disposition et réalise les premiers travaux avec ou sans les habitants. Prend souvent en charge l'électricité et l'assurance, réduisant la charge sur l'association.

Les habitants

Adhèrent à l'association, apportent les premières cotisations pour constituer le fonds de roulement et tiennent l'épicerie au quotidien comme bénévoles.

Bouge ton coQ!

Apporte l'ingénierie, accompagne et forme le collectif, puis assure un soutien dans la durée pour pérenniser le service.

L'offre de l'épicerie

Produits de fermes, ateliers et boulangeries à **moins de 5 km**. Les produits du quotidien sont commandés au supermarché du coin ou grossiste.

Le lieu est devenu un espace de vie autour de l'alimentation, du bien manger et de la santé.

Moments clés du projet

Avant les travaux



Pendant les travaux



Après les travaux



Le local et les premiers travaux conditionnent le lancement du projet

Un accompagnement des porteurs de projets

LE PROGRAMME ENTREPRENDRE AU CŒUR DES TERRITOIRES

LES AXES D'INTERVENTION

- Axe 1 – Détecter, informer et orienter
- Axe 2 – Accompagner et sécuriser la structuration des projets
- Axe 3 – Faciliter la transmission et la reprise d'entreprises

MONTANT : 20M€ BDT

TAUX D'INTERVENTION : 50% max et jusqu'à 70% pour les massifs de montagne

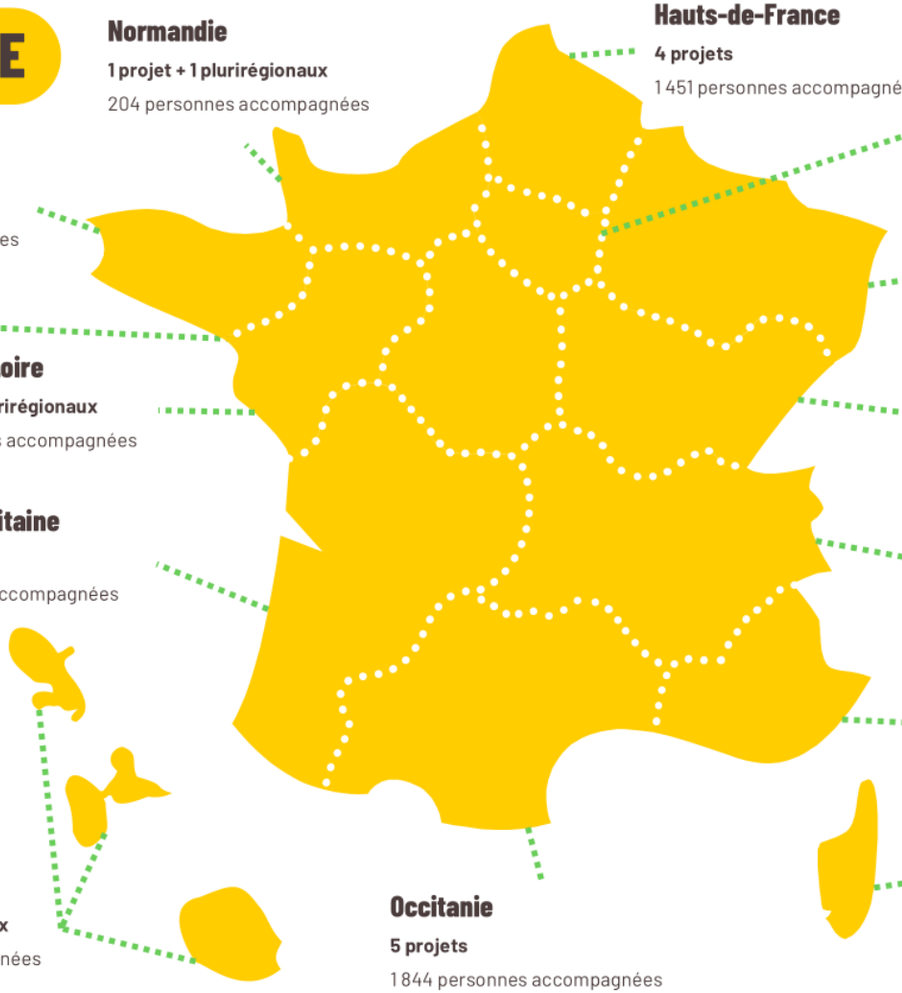
TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Action Cœur de Ville
- Petites Villes de Demain
- Zones rurales
- Massifs de montagne

NOUVELLE PHASE DU PROGRAMME « ENTREPRENDRE AU CŒUR DES TERRITOIRES » : 55 PROJETS LAURÉATS SÉLECTIONNÉS POUR DYNAMISER L'ENTREPRENEURIAT DANS LES PETITES ET MOYENNES VILLES, LES TERRITOIRES RURAUX ET DE MONTAGNE - BPIFRANCE | PRESSE

bpifrance

COUVERTURE NATIONALE



Normandie
1 projet + 1 plurirégionaux
204 personnes accompagnées

Hauts-de-France
4 projets
1 451 personnes accompagnées

Île-de-France
1 projets + 3 plurirégional
234 personnes accompagnées

Bretagne
1 projets + 4 plurirégionaux
591 personnes accompagnées

Grand Est
5 projets + 2 plurirégional
3 024 personnes accompagnées

Centre-Val de Loire
4 projets + 1 plurirégionaux
1 352 personnes accompagnées

Pays de la Loire
1 projet + 3 plurirégionaux
1 714 personnes accompagnées

Bourgogne-Franche-Comté
2 projets + 2 plurirégional
2 098 personnes accompagnées

Nouvelle-Aquitaine
2 projets
3 157 personnes accompagnées

Auvergne-Rhône-Alpes
9 projets + 3 plurirégionaux
3 721 personnes accompagnées

55
projets retenus dont 6 plurirégionaux
27 934 accompagnements
8 016 créations/reprises d'entreprise

Provence-Alpes-Côte d'Azur
10 projets + 1 plurirégional
7 246 personnes accompagnées

Corse
2 plurirégionaux
69 personnes accompagnées

Outre-Mer
3 projets + 4 plurirégionaux
1 229 personnes accompagnées

Occitanie
5 projets
1 844 personnes accompagnées

bpifrance | 2

EXEMPLES DE PROJETS SOUTENUS

Reprise du théâtre de l'Arentelle

Commune : Saint-Flour-de-Mercoire
(185 habitants)
Département : La Lozère



Reprise du café Roussy

Commune : Le Fel (195 habitants)
Département : Aveyron



Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Des sites identifiés et qualifiés

INCROYABLE TERRITOIRE

Un parcours complet pour ouvrir de nouveaux commerces en centre-ville

Préparer les lieux, mobiliser les talents, accompagner les installations

1. ACTIVER

Le Bon Loyer

Préparer la mise en location avec les propriétaires

La boutique partagée

Un lieu pour accueillir plusieurs activités

2. ACCÉLÉRER

Incroyable Commerce

36 h

Relier les porteurs de projets aux lieux disponibles

3. INSTALLER

Des projets prennent place

Dans la boutique partagée ou les locaux du « Bon Loyer »

4. ANIMER

Faire vivre la boutique partagée

Accompagner les commerçants, organiser le collectif et gérer la boutique

Des conditions d'installation au service de commerces pérennes

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Révéler les opportunités d'installation et (re)créer la confiance

Des sites identifiés et qualifiés rendent le territoire lisible et accessible

01 Identifier et qualifier

Locaux privés, publics ou parapublics
État, potentiel, disponibilité et fiches de lots

02 Rassurer les propriétaires

Juste loyer, travaux, conditions d'entrée
Tiers de confiance avec les commerçants

03 Faire connaître les lieux

Fiches de lots, visites et appel à projets
Une communication vers de futurs occupants

04 Concevoir avec les exploitants

Adapter les espaces aux besoins du métier
Anticiper gestion, animation et communication

Avec Révéler : préparer les lieux et mobiliser les porteurs, sans figer les usages avant de connaître les exploitants

Retour d’expériences de territoires

03

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Maison Mazet
Rénovation d'un bâti ancien en centre bourg



Magali Pascal
Directrice générale
SCIC Bien Commun



Jean-Jacques Descouls
Maire
Cazes-Mondénard



Pierre Cosny Bellevue
Chargé d'appui national
Petites Villes de Demain
Banque des Territoires

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

CAZES-MONDENARD (82)

Une commune au carrefour de bassins économiques

- Nord du Tarn-et-Garonne
- **Hyperproximité** du Lot, de Montauban, de Cahors, de Moissac, de Lafrançaise ou encore de Castelsarrasin.

Une commune attractive

- Un **équilibre** démographique
- Un solde naturel négatif compensé par un **solde migratoire positif**
- Un **attrait touristique** fort
- La labélisation Petites Villes de Demain comme **outil d'attractivité**

Une population dynamique

- Un **tissu associatif riche** et dynamique
  - Bougez avec Cazes : une nouvelle association pleine de vie !
- Une **implication citoyenne soutenue**

Un territoire proactif dans la revitalisation !

- Renforcement de l'**offre de services**
- Structuration d'ensembles commerciaux
- **Création d'une offre de logements adéquate**
- Valorisation du **patrimoine communal**



ÉLÉMENTS CLÉS DE LA COMMUNE

DÉPARTEMENT
Tarn-et-Garonne (82)

POPULATION - 2020
1 203 habitants

CONTRAT BOURG-CENTRE
Depuis 2019, reconduit en 2022

PROGRAMME TERRITOIRES D'INDUSTRIE
Dans un territoire d'industrie

EPCI
Communauté de communes du Pays de Serres en Quercy

PETR
Garonne-Quercy-Gascogne

PVD
Lauréate du programme

ZONAGE
Classé en ZRR

AVANT - LA MAISON MAZET



APRÈS - LA MAISON MAZET

PREMIÈRE OPÉRATION DE LA FONCIÈRE RURALE

L'ÉQUIPE :

- Maîtrise d'ouvrage : La Foncière Rurale
- Faisabilité architecturale : FP01 architectes
- Maîtrise d'œuvre : AGA architectes & Scop ECOZIMUT
- BE Structure : Intersections
- SPS & Bureau de contrôle : Alpes Contrôles
- Economiste (lot architecte) TEOH

LES CHIFFRES CLÉS :

- **Surface plancher : 465 m²** (dont 303m² log.)
- **Budget travaux : 970 000 €HT**
- Lancement de l'étude : S2 2022
- Démarrage chantier : S2 2024
- Livraison : S2 2025









LA PROGRAMMATION EN DÉTAILS :

8 logements locatifs intergénérationnels

- 8 Logements **rénovés**
- **Petites surfaces** (T1, T1 bis et T2) : **de 25 à 40 m²**
- A tarifs abordables : sous conditions de ressources **à partir de 273€ HC**
- A destination des **séniors et des jeunes actifs**
- **Parties communes lumineuses** et généreuses
- **Jardin partagé** de 180m² dont **terrasse de 40m²**
- **Double exposition** pour chaque logement
- **Stationnement privatif** - accès **sécurisé**

&

1 local commercial en RDC

- **1 Local commercial de 150 m²** livré fini
- **ERP 5ème catégorie**
- accès PMR double - sur **axe principal**
- **118 m² de surface commerciale**
- **26 m² de réserve** équipée - 7,5 m² : Bureau
- **33 m² de terrasse privative**
- **Vitrages renforcés :** SP10
- **Clim/Chauffage réversible** - ECS : chauffe eau 100L
- Equipé fibre + triphasé -Eclairage et équipement sanitaire fournis



MÉTHODOLOGIE

EN SYNTHÈSE

- **4 ans** de l'identification à la livraison
- 1 an d'identification - faisabilité
- 2 ans de montage - concrétisation
- 1 an de chantier





S1 2022
Identification du projet
Rencontre avec la DDT et la commune
Lancement de l'étude de faisabilité - Ateliers participatifs

S2 2022
Réalisation de l'étude de faisabilité
Choix de la programmation et validation de l'intervention de la foncière

S1 2023
Lancement de la phase de montage et de conception
Table ronde n°1 des partenaires et financeurs de la 1ère opération
Conception du projet (APS-APD)

S2 2023
Signature de la PUV
Obtention du PC
Obtention du fonds vert
Création de la foncière

S1 2024
Table ronde n°2 des partenaires et financeurs
Elaboration du DCE
Obtention du FRLA et de la subvention de la Région
Ateliers intergénérationnels

S2 2024
Signature des marchés travaux
Agrément PLS du CD82 et obtention du prêt
Acquisition foncière
Lancement des travaux

S1 2025
Chantier de réhabilitation Maison Mazet
Obtention de la subvention Action Logement

S2 2025
OPR et Réception
Commercialisation
Inauguration et communication institutionnelle

Et après ...
Entrée des premiers locataires installation du commerce
Mise en exploitation













Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

UN TRAVAIL PARTENARIAL INDISPENSABLE

- Prise de capital de la commune dans la SCIC
- Co organisation de la table ronde des partenaires publics et financiers
- Co organisation des ateliers participatifs

- Co organisation de l'inauguration
- Appui à la commercialisation : commerce & logements

IDENTIFICATION → **ÉTUDE DE FAISABILITÉ** → **MONTAGE** *Jusqu'au dépôt PC* → **CONCRÉTISATION** *Jusqu'au lancement du chantier* → **SUIVI OPÉRATIONNEL** *Jusqu'à la livraison* → **EXPLOITATION** *Jusqu'à la cession*



- Prise en charge par la collectivité et financement externe
- Maîtrise foncière, intervention EPF Occitanie



- Co organisation de la table ronde 2 des partenaires publics et financiers
- Appui au lancement du chantier : organisation du chantier, ouverture d'installation si nécessaire
- Co organisation des ateliers "vie de projet"

TOUT AU LONG DU PROJET

- **Appui politique :** demandes de financements, réunions, instruction du PC, rdv politique, etc.
- **Comité de pilotage et réunion de travail régulière :** 1 réunion / mois
- **Appui divers :** ouverture du site, visite de site, mise à disposition de salle de réunion, etc.

DES PARTENAIRES MULTIPLES ET STRUCTURANTS

Le projet est soutenu par les acteurs du territoire !

- **La commune** — Sociétaire Bien Commun A l'initiative du projet
- **Services de l'Etat (Préfecture et DDT)** — Soutien institutionnel et financier
- **La région** — Soutien institutionnel et financier
- **Le département** — Soutien institutionnel
- **La communauté de communes** — Soutien institutionnel
- **Etablissement public** — Soutien institutionnel et financier
- **L'établissement Public Foncier Occitanie** — Portage foncier
- **Fond verts - Etat** — Partenaire financier
- **La caisse d'épargne** — Partenaire financier
- **Des représentants des habitants** — Participation aux nombreux ateliers
- **Action Logement** — Soutien institutionnel et financier
- **IES & SCOP Invest** — Partenaire financier
- **Lita** — Levée de fond, Financement citoyen
- **La coopérative de l'immobilier** — Gestionnaire des appartements
- **Banque des Territoires** — Lauréat AMI Bien Vieillir dans les PVD
- **France Active** — Partenaire financier
- **Associations et entreprises locales** — Participation aux nombreux ateliers depuis le début de la démarche

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

ENJEUX EN MATIERE DE GESTION DE PROJET

Facteurs de réussite :

- **Gestion de projet partenariale** (entre la mairie et porteur de projet, et plus largement) de la faisabilité à la livraison, incluant les aspects techniques, administratifs, juridiques, financiers et la communication.
- **Mise en œuvre d'actions de participation citoyenne :** ateliers participatifs, visites de site, fresque intergénérationnelle et ouverture du lieu au public.
- **Mobilisation des partenaires techniques, financiers et des acteurs du territoire** au travers des comités de pilotage, des comités techniques et des temps d'échange avec les financeurs.

Difficultés rencontrées:

- **Temps important à consacrer à la conduite d'un projet** multipartenarial et aux missions de coordination associées.
- **Nombre élevé d'intervenants à coordonner** nécessitant un suivi et une gestion de projet rigoureux.
- **Multiplicité des dossiers de financement à monter** et à suivre, avec des calendriers et échéances différents.









ENJEUX TECHNIQUES

Facteurs de réussite :

- **Chef de projet unique** disposant d'une compétence d'architecte, appuyé par une équipe interne pluridisciplinaire et par des entreprises locales connaissant les spécificités du bâti ancien
- **Équipe de maîtrise d'œuvre agile, réactive et attentive aux besoins du projet,** avec un économiste de la construction mobilisé dès la phase de conception
- **Qualités du site et du bâti :** bâtiment bien conservé, accessibilité facilitant les travaux, espace extérieur adapté à l'installation de chantier, etc.

Difficultés rencontrées:

- **Études complémentaires nécessaires sur le bâti ancien** (diagnostics, études techniques), avec des coûts supplémentaires à intégrer au bilan de l'opération
- **Difficulté d'optimisation des surfaces** entre espaces loués, circulations et espaces communs
- **Contraintes techniques et réglementaires liées à l'accessibilité PMR,** à la gestion du chantier et aux interventions structurelles











MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

Facteurs de réussite :

- **Portage foncier EPFO :** sécurisation foncière , contractualisation facilitée, temps de portage adapté au montage du projet et minoration foncière.
- **Montage financier complexe et multi-partenarial :** levée de fonds réussie au-delà de l'objectif fixé grâce à la mobilisation d'une diversité de partenaires publics (subventions) et la participation citoyenne, entrée de la collectivité au capital, obtention d'un prêt, et gestion financière rigoureuse portée par des compétences internes.
- **Partenariats et soutien des acteurs publics pour la commercialisation :** implication de la mairie, partenariat avec la Coopérative de l'Immobilier, agrément PLS, commission partenariale d'attribution, etc.

Difficultés rencontrées:

- **Commercialisation du commerce :** faillite des porteurs de projet initiaux, AMI infructueux, difficulté à identifier des porteurs de projets
- **Contraintes réglementaires et juridiques :** délais administratifs à anticiper
- **Complexité du montage financier :** multiplicité des sources de financement à mobiliser, temps et coût de la levée de fonds en quasi-fonds propres, enjeux de fiscalité (TVA)



DE MULTIPLES IMPACTS POUR LE TERRITOIRE



- **Données clés logement :**
  - la création de 8 logements sociaux PLS intergénérationnels ;
  - l'accueil de **10 habitants** (jeunes actifs, alternants et personnes en parcours d'insertion)
  - **Taux d'occupation des futurs logements : 100%** depuis mars 2026
  - Des loyers abordables : **350€ loyer moyen mensuel hors charges**
  - Réduction des frais liés au logement : **un taux d'effort de 24% pour un salarié au SMIC**

- **Données clés du commerce :**
  - **Ouverture au mois de mai 2026**
  - **2 emplois directs créés**
  - **Une épicerie multiservices sous enseigne proxy** : produits locaux et de quotidienneté, relais poste, tabac, presse, jeux, etc.

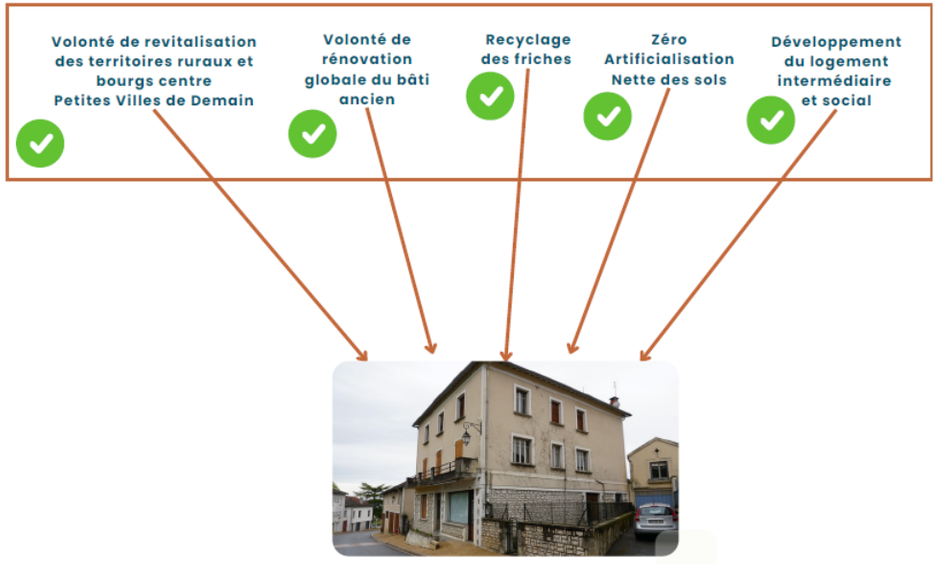
- **De nombreux impacts indirects :** sur la vie quotidienne des habitants, sur l'économie et les commerces du bourg, sur l'environnement, etc.





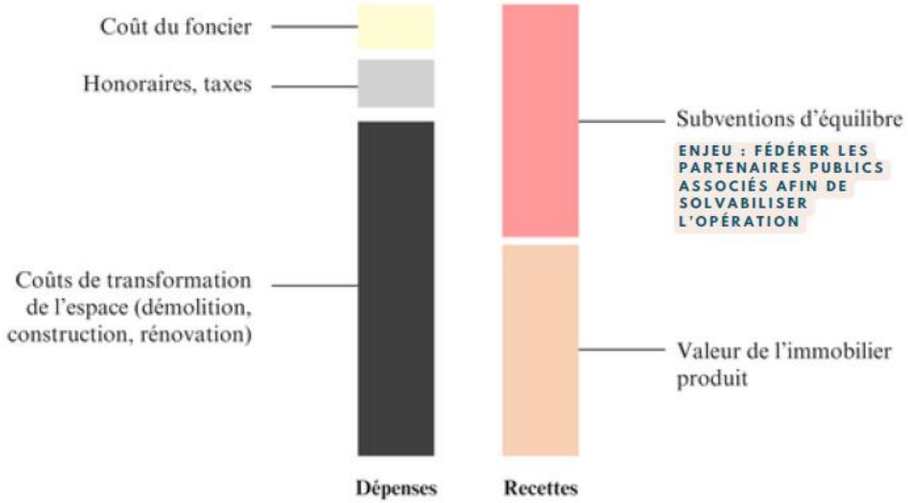


UN PROJET DÉMONSTRATEUR



MODÈLE ÉCONOMIQUE EN MILIEU RURAL

SOLVABILISER LES OPÉRATIONS



ENJEU : FÉDÉRER LES PARTENAIRES PUBLICS ASSOCIÉS AFIN DE SOLVABILISER L'OPÉRATION

SOURCE : MAXENCE NAUDIN

NOS MÉTIERS

Notre mission se traduit par un **modèle économique hybride innovant**, offrant une modalité d'intervention plurielle sur les territoires.

BIEN COMMUN

SCIC
BIEN COMMUN

Une activité de bureau d'études immobilières en croissance

filiale à 100% de la SCIC



SASU
LA FONCIÈRE RURALE

Une activité de foncière solidaire en développement

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Requalification Ilot Guyotat
Projet d'aménagement intégrant logements, services publics et commerces



Emilie Degraix
Cheffe de projet PVD
Bourg-Argental

Didier Frappa
DGS
Bourg-Argental



Pierre Cosny Bellevue
Chargé d'appui national
Petites Villes de Demain
Banque des Territoires

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

La Commune de Bourg-Argental recherche un porteur pour un projet d'aménagement mixte dans son centre-bourg

Contexte

Membre de la Communauté de Communes des Monts du Pilat, la Commune de Bourg-Argental est engagée dans une démarche visant à **renforcer l'attractivité de son centre-bourg**. Elle bénéficie à ce titre d'un accompagnement de la Banque des Territoires dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

Démarche

L'objectif de la démarche est **d'identifier un opérateur privé ou parapublic susceptible de porter et développer un projet d'aménagement mixte en centre-bourg** :

- Le projet concerne un îlot à requalifier, situé en limite de centralité (îlot Guyotat).
- La requalification du foncier, étape préalable à l'aménagement du site, est en cours. Elle est assurée par l'organisme EPORA, dans le cadre de son partenariat avec la Commune.
- Le projet d'aménagement comprend la construction de logements, de commerces et la relocalisation d'équipements publics.
- Si des études pré-opérationnelles ont déjà été conduites en 2017, le programme détaillé et le montage du projet restent à définir. Une AMO est prévue courant 2026 pour préciser la programmation du projet.



Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de revitalisation du centre-bourg de Bourg-Argental

La commune de Bourg-Argental est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-ville, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elle s'est fixée depuis 2018 les objectifs suivants dans le cadre de la révision de son PLU et de son Projet d'aménagement et de Développement Durable :

Conforter Bourg-Argental en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie

Structuration du territoire

- Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité
- Reconnecter les pôles fonctionnels en apaisant les circulations

Cadre de vie

- Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs
- Proposer un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti

Offre résidentielle

- Assurer un accueil démographique renforcé par une offre de logements qui favorise les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles
- Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espace en s'adaptant aux besoins de développement des sites

Transition & résilience

- Prendre en compte le contexte énergétique et les risques

Depuis 2020, Bourg-Argental est également lauréate du dispositif Petites Villes de Demain, programme qui vise à donner aux communes de moins de 20 000 habitants les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement. Le projet de requalification de l'îlot Guyotat s'inscrit dans ce programme.

Enjeux identifiés

Un nombre limité de guichets à mobiliser pour le financement du déficit foncier

Enjeux identifiés lors de la cartographie

La cartographie des financements a permis d'identifier plusieurs guichets susceptibles de financer différentes briques du projet. Trois limites sont cependant à signaler :

- **Un projet arrivant en fin de cycle pour plusieurs guichets**. Les enveloppes départementales, déjà mobilisées pour d'autres projets, ne pourront être sollicitées par la Commune avant 2029. Par ailleurs, l'opportunité d'un dépôt de dossier FEDER/LEADER au titre de la programmation actuelle semble limitée - *les dépenses du projet d'aménagement [au-delà de la démolition] devraient être engagées, réalisées et payées d'ici fin 2027, alors même qu'une étude de besoins actualisée, préalable à la désignation d'un prestataire d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la programmation et la conception de l'opération, doit encore être menée.*

- **Un déficit foncier difficile à financer**. Les coûts de démolition/d'acquisition de foncier n'entrent pas dans le périmètre des dépenses ciblées pour la majorité des guichets identifiés (LEADER, Région, préfecture, financements privés). Or, le financement du déficit foncier est nécessaire à la poursuite du projet d'aménagement.

- **Des dispositifs d'amélioration de l'habitat portés par Anah déjà envisagés, mais peu adéquats par rapport au profil du projet**. En effet, le projet concerne un nombre limité d'immeubles, relève en majorité de démolitions et n'a pas fait l'objet d'études préalables spécifiques. Or, du fait de leur complexité, les opérations RHI/THIORI sont particulièrement adaptées aux projets comprenant de nombreux lots, concernent exclusivement les logements sous procédure LHI et requièrent d'importantes études préalables. Les services départementaux de l'habitat, préalablement contactés par la Commune, ne jugent pas le profil du dossier adéquat pour ce type d'opération. Les dispositifs VIR/DIIF, également étudiés, concernent exclusivement les réhabilitations.

Conclusions

La cartographie met en exergue :

- La nécessaire **mobilisation du guichet « Recyclage foncier »** du Fonds vert. Ce guichet apparaît comme particulièrement adapté au regard de deux critères de priorisation :
  - L'indisponibilité d'autres subventions publiques pour financer le déficit foncier ;
  - La capacité contributive limitée de la Commune.

  La fragilité économique du territoire, les contraintes opérationnelles du projet et son exemplarité (notamment via les opérations de réemploi déjà envisagées) soutiennent cette candidature.

- **L'opportunité de rechercher des partenaires privés** pour le portage du projet d'aménagement, au regard de la faible adéquation des dispositifs proposés par l'Anah.

Le site à requalifier est un tènement en limite de la centralité et du linéaire commercial de la RD 1082 (1/2)





Caractéristiques de l'îlot

- Rue du Dr Guyotat, une forte visibilité pour les commerces malgré du bruit lié au trafic
- Avenue de la Résistance, un caractère plus calme et résidentiel, avec un cœur d'îlot vert
- Deux accès au tènement (nord et sud)

Le site à requalifier est un tènement en limite de la centralité et du linéaire commercial de la RD 1082 (2/2)

Vues de la rue du Dr Guyotat









Le projet consiste en une démolition du bâti actuel au profit d'un programme d'aménagement mixte

Un programme mixte intégrant logements, services publics et commerces

L'objectif est de mener un **projet d'aménagement intégrant logements, services publics et commerces**. Les études opérationnelles conduites en 2017 et les réflexions menées depuis permettent d'esquisser les différentes facettes du projet :

- **Logements** : le projet envisage un total de 14 à 18 logements. La Commune n'étant pas soumise aux obligations de logements sociaux au titre de la loi SRU, elle peut envisager pour cette opération des logements sociaux comme non conventionnés. L'épannelage est limité à 3 étages en raison du PLU.
- **Commerces** : des surfaces commerciales sont prévues en rez-de-chaussée. La Commune est ouverte à différents types de commerces.
- **Services publics** : il est envisagé de relocaliser trois équipements publics sur le site : une maison France services, le pôle social du Département de la Loire et éventuellement une médiathèque. Une étude de besoin concernant les services à intégrer est en cours.
- **Mobilité** : le projet comprend également la réfection du carrefour attenant, ainsi que l'aménagement d'espaces de stationnement et de circulations douces. Des places de stationnement peuvent être aménagées en sous-sol.

Un projet comprenant 2 étapes clés : la préparation du foncier et l'aménagement du site

Préparation du foncier	Le bâti actuel est inadapté au projet envisagé. Afin de préparer le site, la Commune a passé une convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). L'EPORA a acquis les immeubles concernés et assure le portage et la requalification du foncier, notamment via la **démolition du bâti existant**, en vue d'une cession dans un état compatible avec le projet d'aménagement. Un immeuble remarquable à réhabiliter sera conservé et restera à disposition du projet. **Le coût de la requalification foncière sera pris en charge par la Commune**.
Projet d'aménagement du site	En tant que futur acquéreur du foncier et maître d'ouvrage du projet d'aménagement, la Commune doit définir les modalités de mise en œuvre de l'opération. Au regard du coût de l'opération et de son équilibre financier actuel, elle cherche à **identifier un partenaire privé pour le portage de ce projet**. Le prix de cession du foncier avait été estimé en 2017 à 190k€ (scénario d'aménagement à actualiser).

Les études pré-opérationnelles ont permis d'identifier les principaux atouts du site

	Atouts	Particularités à prendre en compte
Projet global	• Une bonne accessibilité • Une commune de bonne notoriété et pourvoyeuse d'emplois • Une offre de commerces et de services bien constituée et à proximité	• Un site bordé par 2 routes départementales • Des stationnements situés de l'autre côté de l'Avenue de la Résistance (place Louis Vidon)
Logements	• Une demande structurellement forte, les biens mis en vente trouvant rapidement preneur • Une conjoncture favorable en raison d'une production de logement collectif fortement déficitaire • Des prix relativement abordables par rapport aux territoires voisins et aux atouts de la Commune	• Des budgets des ménages limités dans le territoire • Une concurrence des maisons à la revente et des terrains à bâtir, incitant à réaliser des logements avec des surfaces extérieures généreuses
Commerces	• Un centre commerçant bénéficiant d'un potentiel important • Une excellente visibilité pour l'angle de l'immeuble	• Pas de places de stationnement dédiées pour la livraison et le stationnement minute • Une visibilité modérée pour les façades le long des routes départementales

Entretiens avec les investisseurs potentiels

Des entretiens d'une heure ont été organisés avec trois porteurs potentiels identifiés en amont et validés avec la Collectivité :

- Le bailleur social Bâtir et Loger (17/07/2026)
- L'opérateur du logement et de la construction Novim (01/09/2026)
- Le promoteur local B612 (08/09/2026)

Ces entretiens ont permis à la Commune de présenter son territoire, son projet de requalification de l'ilot et d'évoquer :

- Les spécificités de chaque acteur, son intérêt pour le projet et sa place potentielle dans l'architecture du projet
- Les points à valoriser et risques à prendre en compte pour les prochaines étapes de l'opération

Trois comptes-rendus d'entretiens ont été effectués (3 pages chacun) ainsi qu'une synthèse globale (3 pages).



Projet de requalification de l'îlot Guyotat à Bourg-Argental

Compte-rendu de réunion avec Bâtir et Loger – 17/07/2026

Projet de requalification de l'îlot Guyotat à Bourg-Argental

Compte-rendu de réunion avec Novim – 01/09/2026

Projet de requalification de l'îlot Guyotat à Bourg-Argental

Compte-rendu de réunion avec B612 – 08/09/2026

Objet : Échange entre la Commune de Bourg-Argental et B612 autour du projet de requalification de l'îlot Guyotat en centre-bourg

1. Participants
   - Représentants de B612, dont Bertrand Berger-Fayard
   - Didier Rameau, Maire de Bourg-Argental
   - Didier Frappa, Directeur général des services de la Commune
   - Nicolas Layrolles, Adjoint à l'urbanisme, aux travaux et à l'aménagement de la Commune
   - Emilie Degraix, Cheffe de projet Petites Villes de Demain

2. Présentation et positionnement de B612

B612 est une petite structure de production immobilière réalisant environ quarante logements par an, soit généralement deux immeubles. Elle intervient sur des opérations mixtes associant logements, commerces, accession à la propriété et programmes associatifs ou inclusifs, ainsi que sur des maisons de santé.

Son positionnement couvre l'investissement, la construction et la vente. La structure apporte les fonds propres nécessaires aux opérations et intervient principalement sur des secteurs complexes ou peu recherchés par les promoteurs traditionnels, lorsqu'un accompagnement étroit de la collectivité est nécessaire.

B612 privilégie un fonctionnement partenarial avec la collectivité et peut faire évoluer la programmation pour tenir compte des contraintes techniques, financières et commerciales. Une intervention à Bourg-Argental constituerait sa première opération sur le territoire du Pilat.

B612 travaille régulièrement avec EPORA. À titre d'exemple, la structure a évoqué une opération conduite à Saint-Héand, composée de deux bâtiments et conçue sans recherche de densification maximale. Le programme comprend une dizaine de logements locatifs, une quinzaine d'autres logements bénéficiant notamment de terrasses généreuses, ainsi que des surfaces commerciales. La programmation initiale a été adaptée afin d'intégrer deux niveaux de sous-sol. Le projet prévoit également un dispositif de géothermie sur sondes verticales, assurant le chauffage et contribuant au rafraîchissement des bâtiments. Cette expérience illustre la capacité de B612 à faire

Synthèse globale des entretiens (1/2)

Enseignements transversaux

- **Un programme à stabiliser avant toute consultation ou cession** : préciser le nombre et les typologies de logements, les surfaces de la maison France Services et du pôle social, la place des commerces et les besoins de stationnement.
- **Un équilibre économique fragile** : les trois opérateurs alertent sur l'écart possible entre les coûts de construction et les prix de sortie supportables localement. Les ambitions techniques et la programmation devront être testées dans un bilan réaliste.
- **Une opération nécessitant a priori plusieurs partenaires** : aucun interlocuteur ne couvre seul toutes les composantes discutées lors des entretiens. Le projet pourra articuler un ensemblier, un opérateur logement et un porteur des locaux publics ou commerciaux.
- **Des commerces à sécuriser en amont** : calibrer une surface réaliste, identifier un profil d'utilisateur et prévoir un scénario de repli si les cellules ne trouvent pas preneur. Les besoins précis peuvent néanmoins être difficiles à prévoir très en amont.
- **Une qualité d'usage déterminante** : des logements confortables et accessibles avec des espaces extérieurs réellement utilisables, une attention au confort d'été et un stationnement adapté constituent des critères structurants d'attractivité.

Positionnement possible pour les opérateurs

- **Novim / Foncière 42 – ensemblier et porteur potentiel des composantes publiques et commerciales**. Novim ou Foncière 42 pourrait porter les locaux publics et commerciaux, tandis qu'un opérateur distinct resterait nécessaire pour les logements. Un positionnement soumis à la consolidation du programme, à la validation du bilan et à l'accord de son comité d'engagement.
- **Bâtir et Loger – opérateur privilégié pour une composante locative sociale**. Le projet a déjà été validé dans son principe par la commission compétente de Bâtir et Loger. Une intervention subordonnée à la clarification du montage et à l'identification des porteurs des locaux publics et commerciaux, que le bailleur ne souhaite pas conserver. Sur une petite opération, le bailleur juge difficile de combiner locatif social et accession.
- **B612 – promoteur-investisseur agile pour une opération à dominante résidentielle**. Une souplesse pour tester une opération résidentielle ou mixte (y.c. composante en accession) et un périmètre incluant l'investissement, la construction et la vente (y. c. sur des sites complexes). Une intervention soumise à la demande solvable locale, à l'équilibre économique et à sa disponibilité opérationnelle. La structure souhaite par ailleurs qu'un investisseur acquéreur soit identifié pour les cellules commerciales.

Synthèse globale des entretiens (2/2)

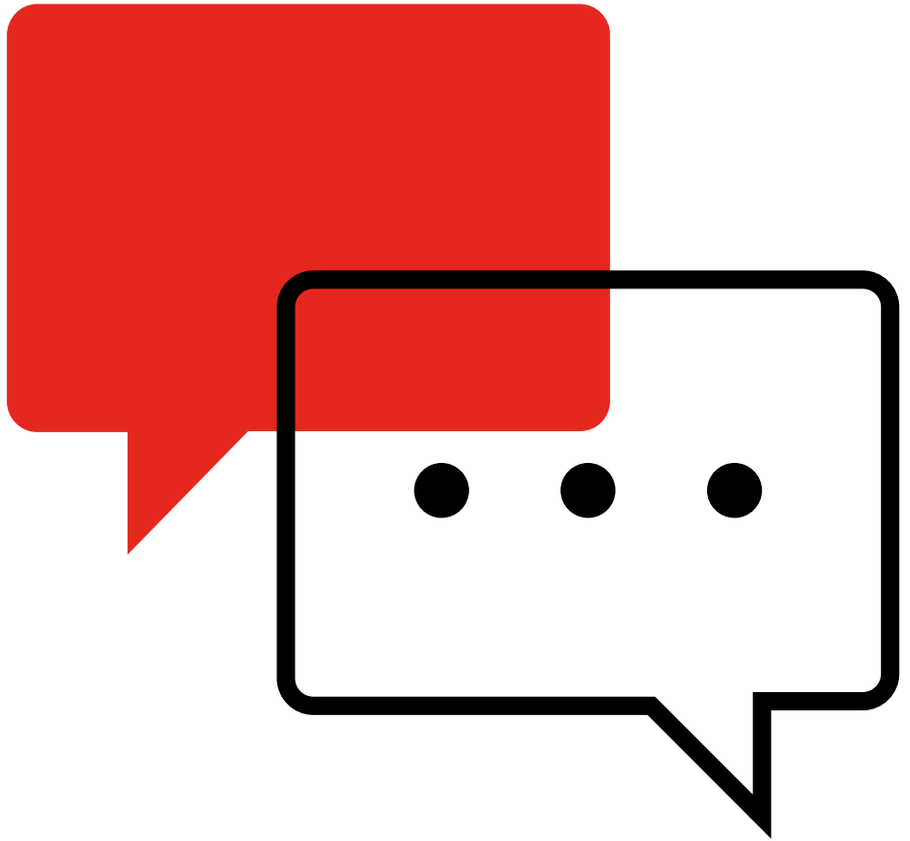
Points de vigilance

- **Choix résidentiel** : arbitrer clairement entre accession, locatif libre et locatif social au regard de la demande solvable. Les entretiens confirment des besoins pour les jeunes ménages et les personnes âgées, mais montrent que l'accession neuve peut être difficile à équilibrer.
- **Répartition des responsabilités** : définir qui acquiert le foncier, qui pilote l'ensemble, qui porte les locaux publics et commerces, et qui réalise les logements.
- **Locaux publics :** préciser également le schéma patrimonial avec les collectivités partenaires et les modalités de maîtrise d'ouvrage.
- **Commerces** : estimer dès la programmation une surface réaliste, sans figer prématurément la nature des activités. Identifier suffisamment en amont un investisseur, un acquéreur ou un porteur des cellules et prévoir un scénario alternatif, pouvant aller jusqu'à une programmation sans commerce, si aucune solution de portage ou de commercialisation n'est sécurisée.
- **Stationnement :** préciser le nombre de places nécessaires, la faisabilité et le coût d'un stationnement résidentiel en sous-sol ou en boxes, ainsi que l'opportunité d'un éventuel parking public.

Orientation possible

- À ce stade, un schéma associant Novim comme ensemblier et porteur potentiel des locaux publics et commerciaux à un opérateur dédié au logement pourrait être testé.
- Bâtir et Loger présente le positionnement le plus compatible avec une dominante locative sociale
- B612 pourrait offrir davantage de souplesse pour une opération résidentielle ou mixte, incluant éventuellement une composante en accession, sous réserve de la demande solvable, de l'équilibre économique et de sa disponibilité.
- Avant tout choix, la Commune devra consolider le programme et comparer plusieurs scénarios dans un bilan global.

Temps d'échanges



Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

LA MAISON MAZET

PREMIÈRE OPÉRATION DE LA FONCIÈRE RURALE

LES ENTREPRISES MOBILISÉES

- **PGBAT :**
  - LOT 1 - Démolitions Déconstruction
  - LOT 3 - Gros-Œuvre Maçonnerie
  - LOT 4 - Charpente - Plancher -Couverture
  - LOT 5 - Enduit - Façade - Etanchéité
- **VOINOT :** LOT 2 - Terrassement VRD
- **FIF :** LOT 6 - Menuiseries extérieures
- **ALUCREATION :** LOT 7 - Serrurerie Métallerie
- **RC82 :** LOT 8 - Doublage Cloison Isolation Plafond
- **BANZO :** LOT 9 - Menuiseries intérieures bois
- **ABBA :** LOT 10 - Carrelage - Faïences
- **VEDEILHE :** LOT 11 - Peintures - Sols souples
- **RIGNAC Gauthier :**
  - LOT 12 - Electricité
  - LOT 13 - CVC Plomberie





















BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

ENJEUX EN MATIERE DE GESTION DE PROJET

FRESQUE MURALE 2024
PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL



- **artiste muraliste** : Laura Sierzputowski "La Zipolita"
- **calendrier :** 26,27 février et 1 mars 2024
- **OBJECTIFS :**
  - Créer une fresque murale déplaçable sur le thème de la maison Mazet et du territoire
  - Faire vivre la maison

collaboration : peinture et de collage avec :
- CE2 CM1 CM2 - 1 classe - école publique
- Séniors de l'association Bouger avec Cazes

- **VISITE DE LA MAISON**





- **ATELIER DÉCOUPAGE - COLLAGE**





ENJEUX EN MATIERE DE GESTION DE PROJET

FRESQUE MURALE 2024
PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL

- **ATELIER PEINTURE - LES FRESQUES PAR GROUPES MIXTES**







- **MOMENT DE RESTITUTION**





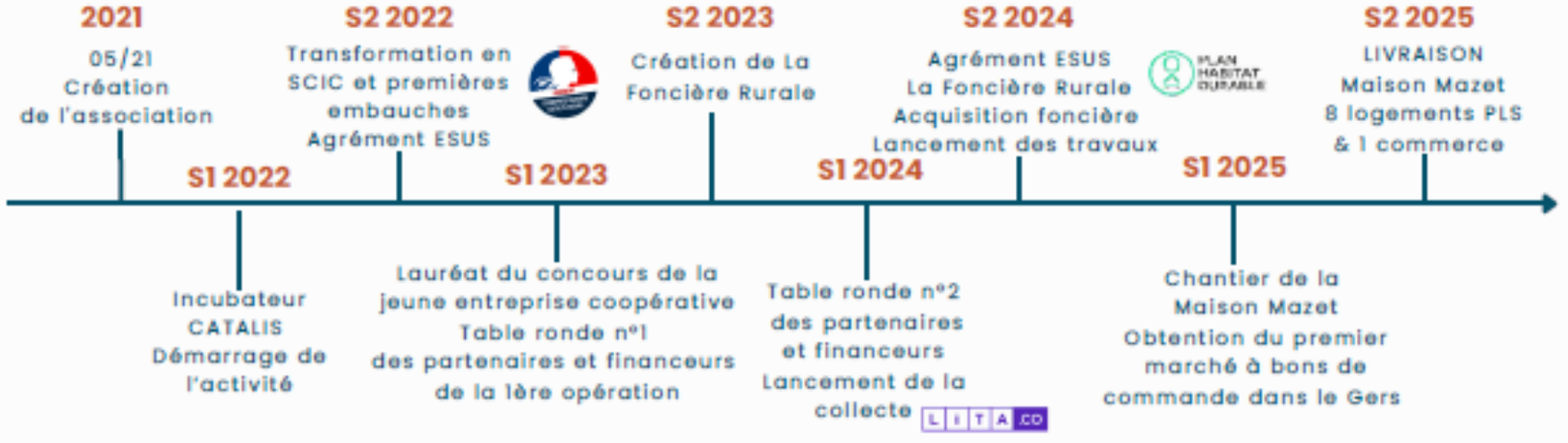


NOTRE COOPÉRATIVE

SCIC SA
À DIRECTOIRE
ET CONSEIL DE
SURVEILLANCE

54
ASSOCIÉS

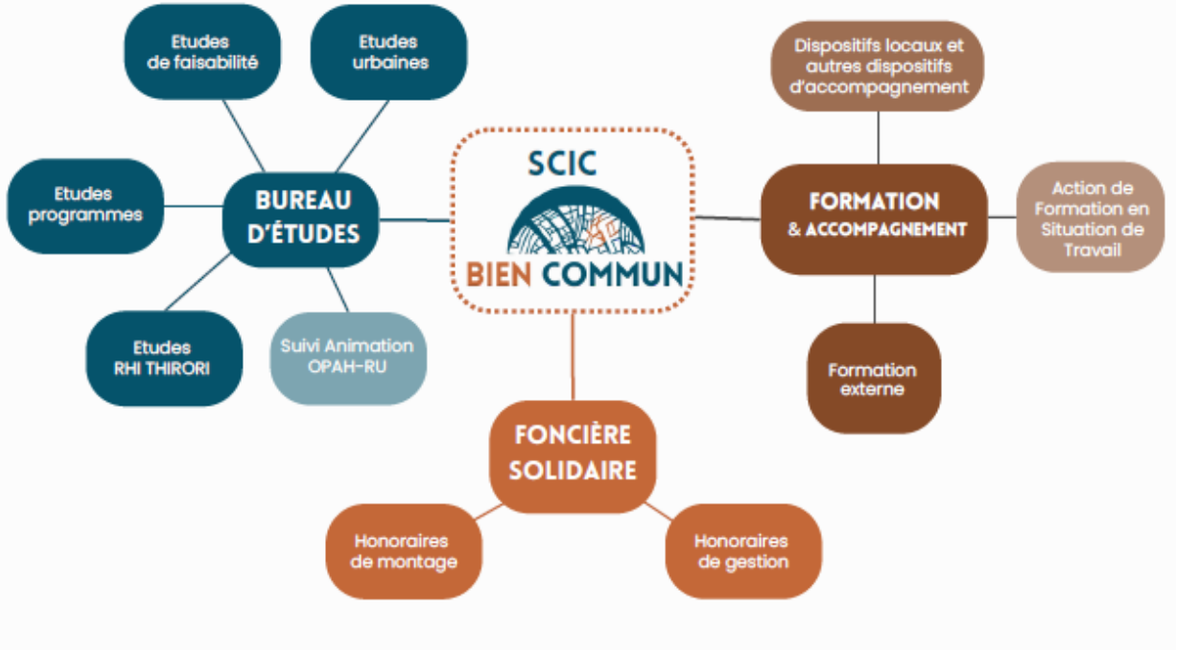
ŒUVRER POUR LA REVITALISATION DES
PETITES ET MOYENNES VILLES
EN OCCITANIE, EN PARTICIPANT À LA
RÉNOVATION ÉCOLOGIQUE
DE LOGEMENTS ET LOCAUX,
À TARIFS ABORDABLES.



CONDITIONS D'INTERVENTIONS



ZOOM SUR LA FONCIÈRE



NOS PROJETS

UNE ACTIVITÉ DE BUREAU D'ÉTUDES IMMOBILIÈRE EN CROISSANCE ...

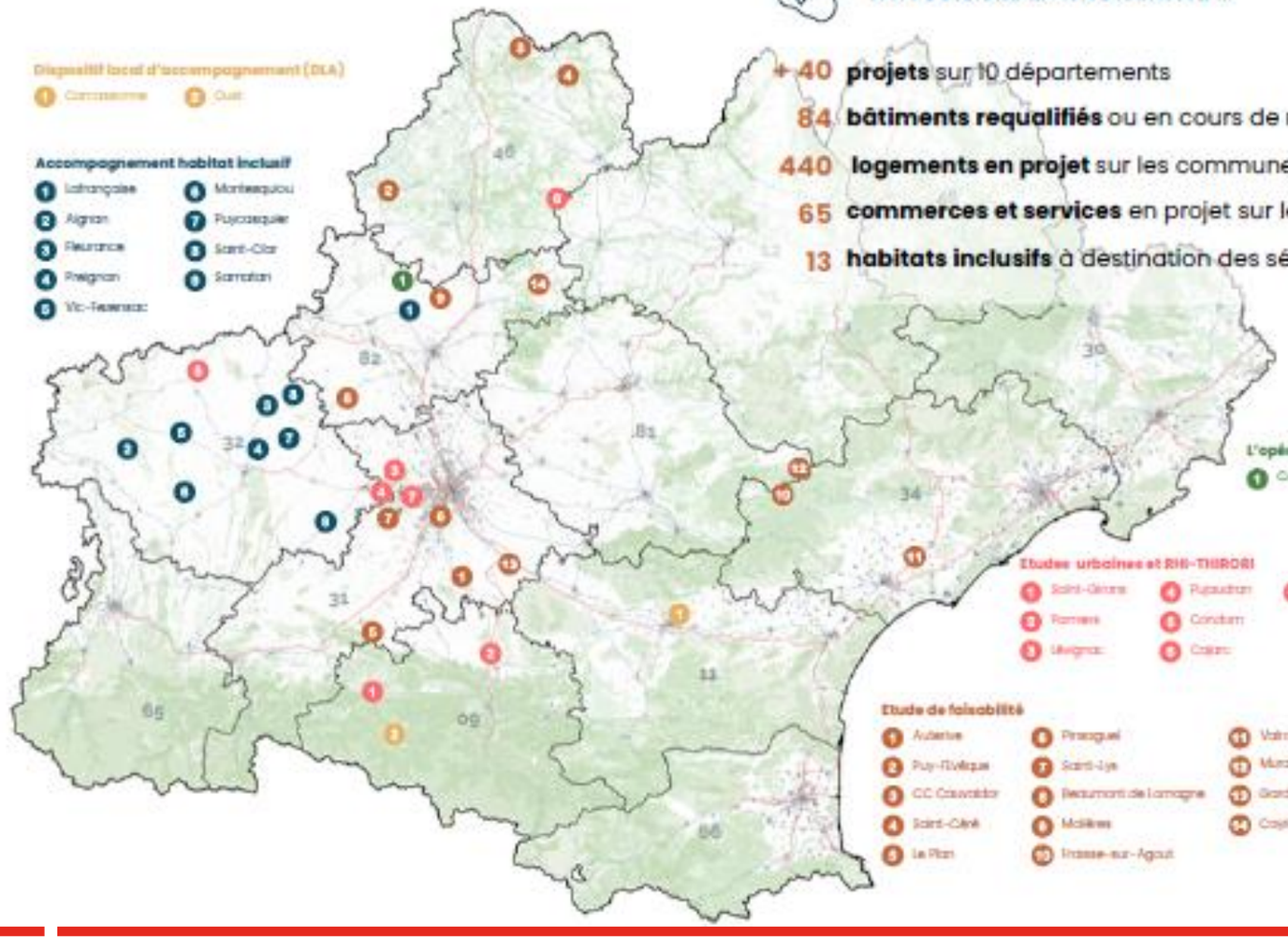
+ 40 projets sur 10 départements

84 bâtiments requalifiés ou en cours de requalification

440 logements en projet sur les communes accompagnées

65 commerces et services en projet sur les territoires.

13 habitats inclusifs à destination des séniors autonomes



Contexte de l'accompagnement réalisé – Ilot Guyotat

Projet PVD intégré à l'étude

Le projet vise à **requalifier l'îlot Guyotat, situé en centre-bourg de la commune de Bourg-Argental**, membre de la Communauté de communes des Monts du Pilat.

L'objectif est de mener un **projet d'aménagement intégrant logements, services publics et commerces**. Il est envisagé de relocaliser trois équipements publics sur le site : une maison France services, la médiathèque communale et le pôle social du Département de la Loire. La Commune n'étant pas soumise aux obligations de logements sociaux au titre de la loi SRU, elle peut envisager pour cette opération des logements sociaux comme non conventionnés. Le projet comprend également la réfection du carrefour attenant, ainsi que l'aménagement d'espaces de stationnement et de circulations douces.

L'opération se décline en deux étapes clés :

1. **Préparation du foncier**. Afin d'initier la mise en œuvre du projet, la Commune a passé une convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). L'EPORA a acquis les immeubles concernés et assure le portage et la requalification du foncier, notamment via la démolition du bâti existant, en vue d'une cession à la Commune dans un état compatible avec le projet d'aménagement. Cette opération génère un déficit foncier, lié aux coûts d'acquisition et de travaux, que la valorisation finale du foncier ne permet pas de résorber intégralement. La participation financière de la Commune à ce déficit est estimée à 692 000€ .
2. **Projet d'aménagement du site**. En tant que futur acquéreur du foncier et maître d'ouvrage du projet d'aménagement, la Commune doit définir les modalités de mise en œuvre du projet. Au regard du coût de l'opération et de son équilibre financier actuel, la Commune cherche à identifier un partenaire privé pour le portage de ce projet et à mobiliser différents cofinancements.

Avancée du projet

S'agissant de l'avancée du projet, une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2017. Afin d'en actualiser les conclusions, un cahier des charges pour la réalisation d'une étude de besoins a été publié en 2025 (étude en cours). Par ailleurs, la démolition de l'îlot commence en novembre 2026. Au regard de son intérêt architectural, un bâtiment sera conservé et réhabilité.

En parallèle, la Commune poursuit la **recherche de cofinancements concernant le déficit de foncier ainsi que l'opération d'aménagement du site**. L'éventuelle contribution financière des collectivités concernées par la relocalisation des services publics reste à déterminer. Le Fonds vert a déjà été sollicité et le dépôt d'un dossier actualisé est en cours au titre de l'édition 2026. Un accompagnement via le dispositif « Lieux innovants, Lieux accueillants » est envisagé pour la maison France services spécifiquement.

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Qu'avez-vous pensé de l'événement ?

N'hésitez pas à répondre au questionnaire de satisfaction !

