



# Réinventons

## nos cœurs de ville

### CATALOGUE DES SITES

Juin 2022

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture





# SOMMAIRE

## **2 Editorial**

## **3 Genèse du dispositif et mode d'emploi**

## **4 Les sites de la 2ème session Réinventons nos coeurs de ville**

**7** Auvergne-Rhône-Alpes : Bourg-en-Bresse, Bourgoin-Jallieu, Montbrison, Riom

**11** Bourgogne-Franche-Comté : Cosne-Cours-sur-Loire, Lons-le-Saunier

**15** Bretagne : Lannion

**16** Grand Est : Bar-le-Duc, Longwy, Sedan, Toul

**21** Guyane : Saint-Laurent-du-Maroni

**22** Hauts-de-France : Dunkerque, Saint-Omer

**25** Martinique : Le Lamentin

**26** Mayotte : Dembeni

**27** Normandie : Saint-Lô

**28** Nouvelle-Aquitaine : Limoges, Tonneins

**30** Occitanie : Albi, Foix

**32** Pays de la Loire : Laval

**33** Provence-Alpes-Côte d'Azur : Arles, Brignoles, Grasse

## **37 Retour d'expérience sur la 1ère session Réinventons nos coeurs de ville**

**39** Les villes de la 1ère session ayant désigné un groupement lauréat

**48** La parole aux parties prenantes

## **50 L'accompagnement de l'Etat et des partenaires Réinventons nos coeurs de ville**

## **54 Acronymes**

# "Réinventons nos cœurs de ville" 2022, un dispositif amplifié pour accompagner la nouvelle attractivité des villes ACV



**Rollon Mouchel-Blaisot**  
Préfet, Directeur du  
programme national  
Action Cœur de Ville



**Hélène Peskine,**  
Secrétaire Permanente  
du Plan Urbanisme Construction  
Architecture

Lancée en décembre 2018, la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville » a été conçue par la direction du programme national « Action Cœur de Ville » et ses partenaires financiers (Banque des Territoires, Action Logement, Anah), le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), service interministériel de recherche et d'expérimentation en assurant la coordination.

Cette démarche était une première: reprenant des modèles souvent réservés aux grandes villes, elle visait à impulser de nouveaux modes de production urbaine en favorisant des synergies entre secteur public et secteur privé pour construire des projets sur des sites souvent bloqués depuis de longues années.

Plus de trois ans après le lancement de la démarche, le bilan est très positif puisque 42 villes ont lancé leur appel à projet local et 18 ont déjà désigné un groupement lauréat pour réaliser un projet, dont 16 ont été officialisés. Ils vont être reconvertis en équipements, logements, bureaux et commerces : le Palais de Via à Cahors, l'usine GÉGÉ à Montbrison ou l'ancien hôpital à Autun en sont quelques exemples.

Forts de ces enseignements, nous avons souhaité prolonger le dispositif en 2022: toutes les villes du programme Action Cœur de Ville, y compris celles qui avaient déjà participé à « Réinventons nos cœurs de ville » en 2019, ont été invitées à candidater pour présenter un ou plusieurs sites.

C'est ainsi que 30 d'entre eux ont été retenus pour bénéficier d'un appui de l'Etat en termes de visibilité nationale et d'ingénierie locale afin d'aider les villes à lancer leur appel à projet mais aussi d'en faciliter la sortie opérationnelle.

Les groupements d'investisseurs, promoteurs et concepteurs sont attendus pour proposer aux collectivités des projets à forte valeur ajoutée en terme de qualité architecturale et paysagère et d'innovation, au prisme des enjeux de transitions -écologique, numérique, économique et démographique- qui viennent enrichir le programme « Action Cœur de Ville ». Ce nouveau catalogue leur est particulièrement destiné. Les villes y présentent les sites et leurs attentes.

Nous espérons que la diversité des situations sera une source d'inspiration pour les candidats qui souhaitent s'y investir véritablement et contribuer ainsi à la redynamisation des cœurs de ville et plus largement au renforcement de l'attractivité des villes à taille humaine au sein de leur territoire. C'est une formidable opportunité à saisir, maintenant.

# Genèse du dispositif

- Décembre 2018: Lancement de la consultation nationale "Réinventons nos coeurs de ville"
- 2019: Désignation des sites lauréats de la 1ère session
- Juin 2020: Présentation des sites lors des Assises Nationales du Logement
- 2020-2022: Déploiement du dispositif de la 1ère session
- 2021: Restitution du retour d'expérience de la 1ère session de Réinventons nos coeurs de ville
- Avril 2022: Désignation des sites lauréats de la 2ème session

## Mode d'emploi

Les villes sélectionnées pour la 2ème session de Réinventons nos coeurs de ville lancent un appel à projets (AAP) qui s'adresse directement à des investisseurs porteurs de projets (équipes pluridisciplinaires composés d'opérateurs immobiliers, investisseurs, architectes, urbanistes, programmistes, paysagistes et designer...), sans passer par un marché public classique. Le projet doit être en accord avec les ambitions et la stratégie de la convention-cadre ACV des villes qui lancent l'AAP.

A la différence d'une commande publique avec concours d'architecture ou d'urbanisme en vue de la sélection d'un projet, l'appel à projet « Réinventons nos coeurs de ville » conduit,

pour la ville qui le lance, à sélectionner un projet immobilier privé développé par un ou plusieurs opérateurs.

A l'issue du processus d'appel à projets, en cas de désignation d'un lauréat par la collectivité, celui-ci se concrétise à terme par la cession du foncier du site concerné au groupement lauréat. Les modalités de cession – par exemple un contrat de cession ou de mise à bail conclu entre la collectivité maître d'ouvrage (ou tout autre maîtrise d'ouvrage publique ou agissant pour le compte de la collectivité) et le groupement lauréat – seront à préciser de manière adaptée à chaque projet, selon les montages proposés par les groupements.



L'appel à projets consistant à faire candidater des porteurs de projets sur les sites que les villes ont proposés se déroule selon un calendrier laissé à la libre appréciation de chaque ville (compter environ 18 mois pour l'ensemble de la démarche, du lancement de l'appel à projet à la sélection d'un groupement lauréat), en deux phases rythmées par des échanges avec les candidats et des jurys :

**1ère phase (manifestation d'intérêt des groupements)** visant à identifier des groupements de programmistes, concepteurs, investisseurs, exploitants... intéressés par le site ;

**2ème phase (remise des offres)** permettant aux groupements retenus en phase 1, de remettre une offre définitive.



# **Les sites de la 2ème session**

**RÉINVENTONS NOS  
CŒURS DE VILLE**





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

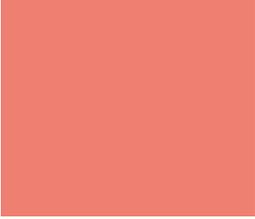


## Villes lauréates de la session 2022 de Réinventons nos cœurs de ville

● Sites lauréats Réinventons nos cœurs de ville de la session 2022



Sources : ANCT 2022, PUCA 2022 • Réalisation : ANCT pôle ADT - Cartographie 06/2022



# Résultats de la session 2022 de la consultation nationale Réinventons nos coeurs de ville

Suite à l'appel à candidature lancé en mars 2022, 30 sites ont été sélectionnés et feront l'objet de nouveaux appels à projets qui seront lancés dans les prochaines semaines :

- **Albi** : Terrasses « St-Salvi »
- **Arles** : Ancien Collège Mistral
- **Bar-le-Duc** : Collège Gilles de Trèves
- **Bourg-en-Bresse** : Ilot des Lices
- **Bourgoin-Jallieu** : Conservatoire Hector Berlioz
- **Brignoles** : Ilot Palais de justice
- **Cosne-Cours-sur-Loire** : 2 sites avec l'Îlot Edme Lavarenne et le Palais Episcopal
- **Dembéni** : Ilot Cœur de Ville
- **Dunkerque** : Bains Dunkerquois
- **Foix** : Ancien hôtel du tourisme
- **Grasse** : 2 sites avec l'Îlot Niel et l'Îlot Gare-Cauvi-Prouvé
- **Lannion** : Site de Nod Huel-Lannion
- **Laval** : Quartier Herce- Saint Mathurin
- **Le Lamentin** : Revital'Hop
- **Limoges** : Ilot "Feu Vert"
- **Longwy** : 2 sites avec la Piscine Aqualong'o et l'Ancienne Poste et écuries
- **Lons-le-Saunier** : 2 sites avec l'Îlot des Salines et l'Îlot Thurel-Liberté
- **Montbrison** : Château Lachèze
- **Riom** : Ancien centre de détention
- **Saint-Laurent-du-Maroni** : Ancien hôpital de l'AP
- **Saint-Lô** : Reconversion de la Banque de France
- **Saint-Omer** : 2 sites avec l'Îlot Sega et l'Îlot Pelicorne
- **Sedan** : Friche urbaine cœur de ville
- **Tonneins** : Manufacture des Tabacs
- **Toul** : Ancienne gendarmerie



© Ville de Bourg-en-Bresse

## BOURG-EN-BRESSE

### L'Ilôt des Lices

01 - Ain



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programmation ouverte (logement, hébergement, bureaux, services, ...) en adéquation avec cet ensemble bâti patrimonial.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Si Bourg-en-Bresse connaît une légère augmentation de sa vacance résidentielle, notamment en centre-ville où les logements anciens correspondent moins aux attentes des ménages, son territoire reste attractif et de nombreux projets immobiliers voient le jour depuis la dernière décennie. Ville de culture et de sport, le centre-ville burgien, largement requalifié et apaisé, est dynamique avec une vacance commerciale inférieure aux villes de même catégorie. Valorisant également son patrimoine bâti et paysager, Bourg-en-Bresse offre un cadre de vie de qualité, qui séduit de plus en plus d'opérateurs nationaux.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

L'ilôt est situé dans le centre historique médiéval en coeur de ville, à proximité de l'Hôtel de Ville, d'équipements culturels et des rues commerçantes les plus prisées. Anciennement dédié à des fonctions publiques (palais de justice, maison d'arrêt, services municipaux), le site est en mutation résidentielle et tertiaire, attractif en raison de sa dimension patrimoniale, son ambiance apaisée, la proximité du square et la promenade du Bastion, un parking public à 100 mètres face à l'hôtel de police. Dans la continuité de la reconversion de ces deux anciens hôtels particuliers dans le cadre de cet AAP, la Ville a programmé le réaménagement des espaces publics à proximité.

#### Désignation du bien

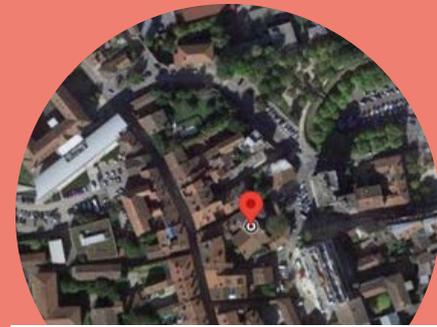
Centre Thérèse Sommier: bâtiment principal de 950m<sup>2</sup> sur 5 niveaux avec sous-sol et grenier (+ bâtiment annexe de 141m<sup>2</sup> sur 2 niveaux), marqué -en façades- d'éléments du XVIIIe siècle, cour intérieure fermée comprenant un arbre remarquable.  
Conservatoire: bâtiment de 1 124m<sup>2</sup> sur 4 niveaux dont combles, façades percée de 3 hautes fenêtres néo-gothiques, grande cour bordée d'arcades en briques.

### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.



## Contact

LASNE Sophie



lasnes@bourgenbresse.fr  
04.74.45.71.97

## Localisation

1 place des Lices et 11 rue du Palais  
01 000 Bourg-en-Bresse

## Nombre d'habitants

41 248

## Référence cadastrale

AD n°53, 54, 341

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Ville de Bourg-en-Bresse

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 1831 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / Action Logement / Anah /  
Banque des Territoires / Cerema /  
ABF / Architecte Paysagiste Conseil  
de l'Etat

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètre et relevés  
architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et  
patrimonial  
Etudes urbaines, techniques ou  
environnementales  
Études de programmation

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site en SPR (étude)  
Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU

### SPÉCIFICITÉS

Aucune.



## BOURGOIN-JALLIEU

### Conservatoire Hector Berlioz

#### 38 - Isère



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Mixité d'usages envisagée : résidentiel, tertiaire, commerces, évènementiel, enseignement.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Bourgoin-Jallieu constitue un pôle économique majeur du département et la "capitale" du Nord Isère. Elle bénéficie de l'excellence de son positionnement géographique (voies autoroutières structurantes desservant la ville, présence à moins de trente kilomètres de l'aéroport Saint-Exupéry et de la gare TGV éponyme), de sa proximité et du dynamisme de l'agglomération lyonnaise. Soumise à un fort développement économique et démographique que les élus souhaitent maîtriser afin de préserver la qualité de vie, la ville de Bourgoin-Jallieu devrait atteindre 35 000 habitants à l'horizon 2030.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

L'emprise est située le long de l'Avenue des Alpes (ex-Route Nationale 6), à proximité de l'hypercentre, de la gare SNCF et du Jardin de Ville, le parc Beauregard. Elle sera contiguë au nouveau quartier Ramseyer, composé d'environ 300 nouveaux logements, d'espaces tertiaires, d'une nouvelle école maternelle-primaire ainsi que d'un parc paysager d'un hectare traversé par le Bion. Desservi par le réseau de transports urbains Ruban de la communauté d'agglomération, le site est localisé à proximité immédiate du parcours commercial marchand, et à moins de deux km de l'échangeur autoroutier de l'A43.

##### Désignation du bien

Construit en 1820, ce bâtiment construit en "fer à cheval", a d'abord été utilisé comme poste à chevaux, puis, en 1830, comme collège, comme hôpital complémentaire et caserne durant les Première et Deuxième Guerres mondiales, comme centre culturel et enfin comme Conservatoire depuis 1986. Le site se compose, sur 3 niveaux, de 2400 m<sup>2</sup> utiles assortis de 488 m<sup>2</sup> de combles aménageables.

#### Occupation actuelle

Occupé totalement par un conservatoire de musique, sans maintien de l'activité.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2024.

##### Ambitions Action cœur de ville

Le projet ACV de la ville de Bourgoin-Jallieu se caractérise par la volonté de :

- gentrifier (y accueillir de nouvelles familles) et d'améliorer la fréquentation du cœur de ville ;
- disposer d'une offre attractive de logements et contribuer à la complétude du parcours résidentiel ;
- redynamiser l'activité commerciale de proximité en luttant notamment contre la vacance commerciale ;
- conforter la qualité de vie en y améliorant la qualité des espaces publics et l'accessibilité du cœur de ville, en y développant notamment les modes de déplacement doux.



### Contact

DEFOUR Bruno



bdefour@bourgoinjallieu.fr  
06.98.47.84.87

### Localisation

1 Avenue des Alpes  
38300 Bourgoin-Jallieu

### Nombre d'habitants

29 000

### Référence cadastrale

AT0173, AT0468, AT0306

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Ville de Bourgoin-Jallieu

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 4535 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Action Logement / Anah / Agence d'urbanisme / Banque des Territoires

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Etudes urbaines, techniques ou environnementales

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU

#### SPÉCIFICITÉS

Ce site est répertorié comme élément bâti et urbain remarquable au PLU : oblige à la conservation de l'enveloppe du bâtiment et interdit l'extension de l'emprise bâtie sur la parcelle.



© Ville de Montbrison

# MONTBRISON

## Château Lachèze

### 42 - Loire



#### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Un lieu orienté vers la restauration, l'hôtellerie et la formation dans la gastronomie, l'accueil de séminaires et la réception de mariages.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Montbrison est située au cœur de la Loire, à 30 km de Saint-Etienne. La ville compte 16 500 habitants et dispose d'un riche patrimoine, fort de 19 monuments historiques. L'agglomération (112 000 habitants) a gagné 1% d'habitants par an de 2011 à 2016. Le marché de l'immobilier est dynamique, propice au locatif. Le commerce du centre-ville est attractif, avec 250 établissements, pour un chiffre d'affaires de 45M€ et une zone de chalandise de 80 000 personnes. Son marché (labellisé « Plus beau marché de France ») est le plus grand de la Loire.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

Le château Lachèze se trouve en cœur de ville de Montbrison, situé à 500m du centre-ville et offrant de belles vues sur celui-ci; il est à moins de 250m de la gare SNCF. L'avenue Alsace-Lorraine relie le centre-ville à la gare. Le château s'insère dans l'un des beaux quartiers de Montbrison, avec de nombreuses demeures bourgeoises du XIXe et XXe siècles. Entièrement rénovée en 2017, l'Avenue Alsace-Lorraine offre 89 places de stationnement gratuites. Au total, ce sont plus de 500 places disponibles à moins de 5 minutes à pied du site, dont 150 pour le parking de la gare. Une navette intercommunale dessert plusieurs fois par jour un arrêt situé à 200m du château. Plusieurs équipements sont à disposition à proximité du site, tels qu'une crèche, et l'Hôtel de département qui abrite plus de cent salariés.

##### Désignation du bien

Deux accès permettent d'atteindre la parcelle: le principal pour le passage de véhicules via l'Avenue Alsace-Lorraine et l'autre au sud. Le site offre un potentiel de création de places de stationnement. Le château du XIXe siècle en lui-même est un édifice d'une surface de plancher de 700 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux et dispose d'éléments architecturaux intéressants : tour à pans coupés, plafonds ornés etc.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans.

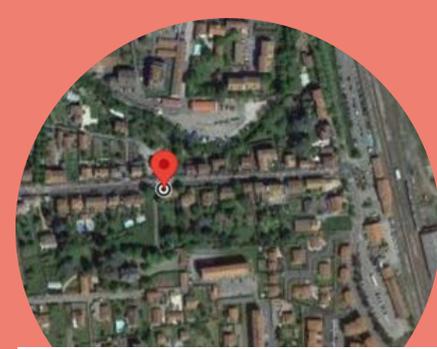
#### Calendrier

Lancement de la première phase d'APP courant 2022. Livraison souhaitée : 2024-2025.

##### Ambitions Action coeur de ville

La démarche Action coeur de ville a pour objectif de préserver et de développer l'attractivité et le cadre de vie de Montbrison à travers trois axes majeurs :

- la maîtrise du foncier et des baux commerciaux afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales en complément de l'existant, dans un but de redynamisation du centre-ville marchand ;
- la structuration et amélioration de l'offre d'habitat ;
- le développement et la diversification des mobilités douces et décarbonées.



#### Contact

BRUN Kevin



kbrun@ville-montbrison.fr  
06.86.24.24.11

#### Localisation

50 avenue Alsace-Lorraine  
42600 Montbrison

#### Nombre d'habitants

16 500

#### Référence cadastrale

BN 66

#### Caractéristiques du site

##### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète acquise par la Ville de Montbrison

##### SUPERFICIE

Emprise foncière : 6200 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : < 1000 m<sup>2</sup>

##### APPUIS TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

ABF / EPF / Agence d'urbanisme / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / AMO locale

##### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU REALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

##### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Projet réalisable dans le cadre du PLUi actuel  
PLUi en réflexion

##### SPÉCIFICITÉS

Le site est l'un des sites majeurs du SPR. Un cahier des charges architectural, paysager et patrimonial sera remis aux candidats, qui devront intégrer un Architecte du Patrimoine à leur équipe.



## RIOM

### Ancien centre de détention

### 63- Puy-de-Dôme

© Google Maps



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Un projet articulant hôtellerie, habitat, bureaux, espaces publics et stationnement.

### Nos atouts

**Contexte urbain**  
Capitale historique de l'Auvergne, Riom occupe une place structurante dans l'armature du Grand Clermont, et joue un rôle de premier plan à l'échelle de la communauté d'agglomération en assurant une fonction de pôle urbain. Ville-centre du territoire, la commune dispose d'un pôle de services administratifs complet et d'une importante offre locale de soins mais est également un pôle d'emplois fort avec notamment la présence d'entreprises de notoriété (MSD Chibret, Sol Solution, etc.)

**Ambitions Action cœur de ville**  
Riom est un territoire attractif d'un point de vue économique et son marché de l'habitat est dynamique. Néanmoins, le centre historique souffre d'une désaffectation des commerces et de logements. Dans ce cadre, la stratégie Action cœur de ville vise à :

- repositionner les activités économiques, d'habitat, de mobilité, de stationnement ;
- mettre en valeur le patrimoine remarquable de la ville ;
- attirer de nouveaux habitants.

### Notre site Réinventons

**Présentation du site**  
L'ancien centre de détention de Riom est désaffecté depuis 2016. Il est situé dans l'enceinte du centre ville historique et représente 3% de sa surface à lui seul. Par nature refermé sur lui même de par son usage passé, le projet devra permettre une reconnexion avec le centre-ville et ses commerces, tout en proposant de nouvelles fonctions et usages. Le site étant classé monument historique et le centre ville protégé par un dispositif de Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), le projet devra intégrer la valorisation patrimoniale de l'ancienne chapelle et celle des vues sur le paysage.

**Désignation du bien**  
Cet ensemble du XIVème siècle, composé de bâtiments formant un cloître d'origine ecclésiastique, a une emprise au sol d'un peu plus de 10 000m<sup>2</sup>. Les constructions successives, notamment celle d'un autre bâtiment remarquable du XIXème siècle, ont donné lieu à la structure actuelle de l'ensemble sur un axe Est/Ouest.

### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase d'AAP 2022. Livraison souhaitée : 2026-2027.

## Contact

DUGOUR Fabien



f.dugour@ville-riom.fr  
06.14.40.91.79

## Localisation

17 rue Soubrany  
63200 Riom

## Nombre d'habitants

19 000

## Référence cadastrale

BY 58

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant cette candidature (actuellement par l'État).

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 11 000 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : < 5000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

ABF / EPF / Agence d'urbanisme CAUE / Anah / Banque des Territoires

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

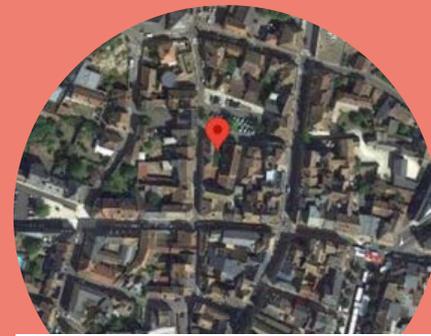
Site en SPR  
Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU actuel  
PLU en cours de modification impactant le site

### SPÉCIFICITÉS

Le site a fait l'objet d'une OAP lors de la dernière révision du PSMV. Des droits à construire y sont identifiés, tout comme la possibilité de créer du stationnement.



© Ville de Cosne-Cours-sur-Loire



## COSNE-COURS-SUR-LOIRE

### Palais Episcopal

58 - Nièvre



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Requalifier un ancien Palais épiscopal pour implanter une activité économique à fort rayonnement touristique et culturel.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

La Ville est le 2ème pôle économique du département de la Nièvre. Située au bord du dernier fleuve sauvage d'Europe, elle profite d'un cadre naturel de qualité : à proximité de la Loire à Vélo ; de 3 vignobles AOC : Sancerre, Pouilly fumé, Coteaux du Giennois ; d'une zone Natura 2000. Avec ses équipements et ses services à la population, la ville rayonne sur 4 départements et répond aux besoins de 50 000 habitants. A 2 heures de Paris, elle bénéficie du desserrement résidentiel de l'Ile-de-France. Le marché de l'immobilier est actif, du fait des prix attractifs.

##### Ambitions Action coeur de ville

La Ville a la volonté de faire du centre-ville un espace de proximité apaisé facilitant les rencontres et améliorant le cadre de vie des habitants et s'appuie pour ce faire sur différents principes :

- proposer une offre diversifiée de services et logements qui puissent répondre à la demande de tous ;
- valoriser le patrimoine naturel et architectural de la Ville ;
- faire de la culture et des équipements un atout pour re-habiter le coeur de ville.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

Situé sur une place parallèle à l'artère routière permettant d'accéder au centre-ville depuis le Nord, à 250m de l'Hôtel de Ville, à 10 minutes à pied de la Gare et à 6 minutes en voiture depuis une sortie d'autoroute, le Palais Episcopal jouit d'une position privilégiée dans le coeur historique de la ville. A proximité l'on trouve: tous types de commerces, maison de santé, écoles de la maternelle au lycée, terrains de sports, musée, cinéma, école de musique, médiathèque, office du tourisme, un large tissu associatif et à 400m, la Loire.

##### Désignation du bien

Il s'agit d'une bâtisse de 420m<sup>2</sup>, occupant la parcelle, composée au rez-de-chaussée d'une salle de réception avec un bar et sanitaire (145m<sup>2</sup>). Au 1er étage : deux pièces, une cuisine avec arrière cuisine, trois sanitaires avec un escalier monumental (145m<sup>2</sup>). Au 2ème étage, un appartement en duplex avec salon-salle à manger, cuisine ouverte, 3 chambres, 2 salles de bains, une salle d'eau (102m<sup>2</sup>).

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase d'AAP courant 2022. Livraison envisagée : 2024.

### Contact

MORLOT Mathilde



coeurdeville@mairiecosnesurloire.fr  
06.30.92.49.96

### Localisation

Rue de l'échelle  
58200 Cosne-cours-sur-Loire

### Nombre d'habitants

9 589

### Référence cadastrale

AC 300

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Ville de Cosne-Cours-sur-Loire.

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 243 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 420 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

CAUE / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / EPF / ANRU / Cerema / ABF / Architecte et/ou Paysagiste Conseil de l'Etat / Agence d'urbanisme / DHUP

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU REALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Diagnostics pollution  
Etudes urbaines

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Site classé en monument historique par arrêté du 25/10/1990

#### SPÉCIFICITÉS

La cour est commune avec les immeubles AC301 & AC165.



© Ville de Cosne-Cours-sur-Loire



## COSNE-COURS-SUR-LOIRE

### Îlot Edme Lavarenne

58 - Nièvre



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Un projet urbain mixte et intergénérationnel : logements, activités et services.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Profitant d'une dynamique résidentielle animée par la proximité à Paris, la Ville rayonne sur un bassin de 50 000 habitants, entre Centre Val de Loire et Bourgogne Franche-Comté, au milieu des vignobles Sancerre-Pouilly-Giennois. Le marché immobilier (acquisition, location) est structurellement dynamique, les prix au m<sup>2</sup> le rendent attractif. Situé dans le cœur historique, l'îlot bénéficie d'une accessibilité aisée aux établissements scolaires, médico-sociaux et aux commerces. Il se déploie aux portes d'un quartier en requalification, liant le centre-ville aux quais de Loire et à l'Eurovélo 6.

#### Ambitions Action cœur de ville

L'ambition de la Ville de Cosne pour son programme Action Cœur de Ville est de favoriser l'installation de nouveaux habitants en centre-ville et en particulier de jeunes actifs et de nouvelles familles. Cet objectif sera atteint par différents axes de travail:

- programme de renouvellement urbain du centre-ville ;
- développement de nouvelles formes d'habitat : inclusif et intergénérationnel ;
- requalification du tissu urbain du centre-ancien via la restauration et la valorisation du patrimoine architectural et la renaturation des espaces publics.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

L'îlot Edme Lavarenne est positionné entre le site de l'Hôpital public et l'hypercentre, sur l'axe de l'ancienne Route Nationale 7 traversant la ville du Nord au Sud. Il présente les atouts d'une parcelle mêlant foncier bâti et non bâti, avec une position stratégique dans le cœur de ville. Identifié et visible, le site fait partie d'un quartier résidentiel et de services, proche de tous les équipements : maison de santé, établissements scolaires, cinéma, médiathèque, musée, école de musique. Présentant une façade sur trois rues, l'îlot est inséré dans un tissu urbain de maisons de ville d'une qualité architecturale remarquable. Propriété de la commune, les salles et espaces du site sont aujourd'hui utilisés quotidiennement par des associations sportives ou de loisirs.

#### Désignation du bien

De 1878 jusqu'en 2000, le bâtiment abritait une école avant de subir de profondes modifications. Le site regroupe 3 parcelles cadastrales totalisant 1 917 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment principal de 6 salles (430 m<sup>2</sup>), un parking et une maison (ancienne cantine).

### Occupation actuelle

Stationnement, équipement public (salle communale), une maison d'habitation.

### Calendrier

Lancement de la première phase d'AAP courant 2022. Livraison envisagée : 2026.

## Contact

MORLOT Mathilde



coeurdeville@mairiecosnesurloire.fr  
06.30.92.49.96

## Localisation

Îlot en cœur de ville  
Rue du Maréchal Leclerc  
58200 Cosne-cours-sur-Loire

## Nombre d'habitants

9 589

## Référence cadastrale

AC 324, AC 83, AC 82

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Ville de Cosne-Cours-sur-Loire

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 1 917 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

CAUE / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / ANRU / Cerema / ABF / Architecte et/ou Paysagiste Conseil de l'Etat / Agence d'urbanisme / DHUP

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

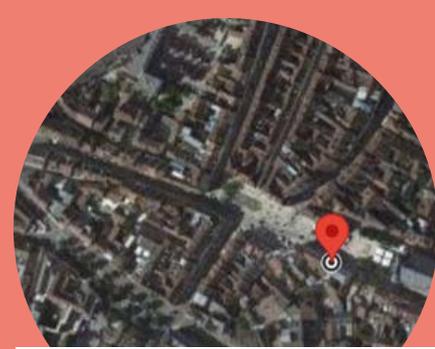
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic technique  
Etudes de programmation

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site en SPR

### SPÉCIFICITÉS

La maison est d'architecture traditionnelle de qualité avec des parties extérieures protégées. Les colonnes à l'entrée sont des éléments singuliers.



## LONS-LE-SAUNIER

### Îlot Thurel-Liberté

39 - Jura



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Une nouvelle offre de logements et la restauration d'un passage public.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Inscrit dans une logique de renouvellement urbain, ce site positionné en bordure Sud de la place principale du centre-ville doit participer à l'amélioration des modes de déplacement, en particulier par la reconstruction d'un passage public permettant l'accès vers l'ancienne école Briand -projet à venir- et vers le pôle d'échange multimodal autour de la gare SNCF. Le site offre un potentiel de création et de rénovation de logements en plein centre-ville, à proximité des services publics et des commerces.

#### Ambitions Action coeur de ville

La Ville et l'Agglomération souhaitent résoudre les problèmes récurrents de vacance et d'habitat dégradé en mobilisant des outils coercitifs (OPAH-RU avec un volet renouvellement urbain important) en complément des aides à la rénovation grâce à une démarche polyvalente :

- renouveler et adapter l'offre commerciale ;
- développer l'offre de mobilité et sa qualité ainsi que l'accès aux services publics ;
- valoriser les espaces publics et le patrimoine.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

A l'échelle de la ville, ce site s'inscrit dans le cœur marchand de Lons-le-Saunier, qui aura besoin d'être animé par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles. L'opération vise à réduire le morcellement foncier et à traiter le bâti d'arrière-cour afin de permettre un aménagement piéton et une végétalisation des pieds d'immeubles. La réhabilitation de ce bien constitue une opération démonstratrice tant en termes de renouvellement urbain et d'offre de logements en hyper-centre que de traitement des mobilités et d'accès aux services.

#### Désignation du bien

Le site se compose au nord de deux immeubles, avec un rez-de-chaussée commercial de 250 m<sup>2</sup> élevé sur 3 à 4 étages. Une grande arrière-cour relie un petit immeuble et des anciens hangars à démolir afin de restaurer le passage public menant au Sud du site, dont l'origine Nord se situe sous les immeubles. Au Sud, un ancien garage automobile est constitué de plusieurs bâtiments à détruire en intégralité.

### Occupation actuelle

Occupé partiellement, avec le maintien souhaité de tout ou partie de l'activité actuelle : commerce en rez-de-chaussée.

### Calendrier

Lancement de la première phase d'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.

## Contact

LAVIER Adrien



alavier@lonslesauhier.fr

03.84.86.83.74

## Localisation

59 rue Jean Jaurès  
39000 Lons-le-Saunier

## Nombre d'habitants

17 320

## Référence cadastrale

AB 356, AB 1042, AB 1043, AB 1044,  
AB 966, AB 394

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant cette candidature par la SCI Investia François Thevenod et la SCI Veyland père et fils Philippe Skaf

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 2091 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

ABF / EPF / Action Logement / Banque des Territoires / AMO locale

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

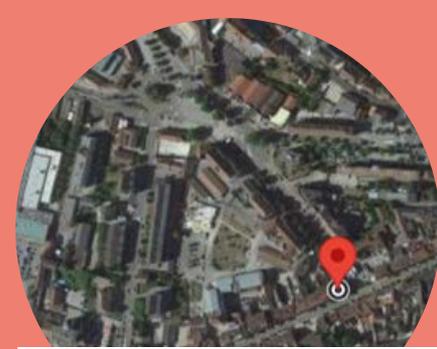
Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Servitudes potentiellement contraignantes (réseaux, pollutions...)  
DUP  
Projet réalisable dans le cadre du PLU actuel

### SPÉCIFICITÉS

Maintien des commerces en rdc, traitement des rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, étages à usage d'habitation, restitution du passage public  
Conservation des façades et implication de l'ABF (SPR).



## LONS-LE-SAUNIER

### Îlot des Salines

39 - Jura



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Réhabilitation d'un ensemble d'immeubles dégradés en entrée de ville dans un quartier en fin de reconversion.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

La Ville a engagé un processus de reconversion d'un ancien quartier artisanal et industriel dans le but de renforcer l'attractivité résidentielle d'un secteur qui se trouve à proximité immédiate du centre-ville et en lien avec la zone commerciale des Salines. La dernière phase de reconversion comprend la végétalisation des espaces publics et l'apaisement de la circulation, notamment sur le cours Sully avec la mise en place d'un jardin public, de cheminements doux, la construction d'une nouvelle offre d'habitat avec des maisons de ville, et la réhabilitation d'immeubles en front de rue.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

A l'échelle de la Ville, le secteur des Salines constitue un pivot autour duquel s'articulent les flux entre le centre-ville commerçant et la zone commerciale des Salines. Cette zone est le nœud de liaison entre le cœur d'îlot et le secteur de la halle du Cours Sully. Ainsi, la transformation des arrière-cours des immeubles en une cour urbaine piétonne doit permettre le développement des commerces de proximité en lien avec la halle et favoriser l'attractivité résidentielle des immeubles donnant sur la rue. L'opération vise au préalable à réduire le morcellement foncier et à traiter le bâti d'arrière-cours pour une meilleure appropriation de l'espace par les piétons: un cheminement doux vers le cœur d'îlot, et la végétalisation des pieds d'immeubles seront aménagés.

#### Désignation du bien

Le site compte trois immeubles aux n°44, n°36-38, n°34 de la rue des Salines avec leurs arrière-cours. Les bâtiments sont en alignement de la rue avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Une moitié des étages du n°34 a récemment été transformée en bureaux. Les arrière-cours devront être végétalisées après démolition des bâtiments qui s'y trouvent.

### Occupation actuelle

Occupé partiellement, avec maintien souhaité de tout ou partie de l'activité actuelle: commerce en rez-de-chaussée et logements.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison envisagée : 2025.

#### Ambitions Action cœur de ville

La Ville et l'Agglomération souhaitent résoudre les problèmes récurrents de vacance et d'habitat dégradé en mobilisant des outils coercitifs (OPAH-RU avec un volet renouvellement urbain important) en complément des aides à la rénovation grâce à une démarche polyvalente :

- renouveler et adapter l'offre commerciale ;
- développer l'offre de mobilité et sa qualité ainsi que l'accès aux services publics ;
- valoriser les espaces publics et le patrimoine.

## Contact

LAVIER Adrien



alavier@lonslesaunier.fr  
03.84.86.83.74

## Localisation

34 rue des Salines  
39000 Lons-le-Saunier

## Nombre d'habitants

17 320

## Référence cadastrale

AH 151, AH 637, AH 158, AH 702, AH 703, AH 704, AH 638, AH 156 (zone sud), AH 705

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant cette candidature. Portage par l'EPF pour le compte de la Ville (2 immeubles) Association Juralliance (en cours d'acquisition) Consort Miard (en cours de négociation)

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 2895 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 2000 à 5000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / Action Logement / Banque des Territoires / AMO locale (SEDIA - SOLIHA Jura)

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Projet réalisable dans le cadre du PLU

### SPÉCIFICITÉS

Maintien des rdc commerciaux  
Étages à usage d'habitation  
Création par la Ville d'un cheminement doux à l'arrière des bâtiments  
Conservation des façades dans le cadre du SPR.



© Ville de Lannion



## LANNION

### Site de Nod Huel-Lannion

22 - Côtes d'Armor



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Requalification d'une friche industrielle en zone d'activités commerciales, en parkings, en zone d'activités maritime.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Deuxième ville du département des Côtes d'Armor, Lannion jouit d'une situation privilégiée entre mer et campagne. Le territoire attire de nombreuses entreprises depuis les années 1960, et accueille aujourd'hui des centres de recherches (Orange, Nokia...) mais également un tissu de PME dans les domaines pointus de l'optique et de la photonique. Lannion est la ville centre d'un vaste bassin de vie de 100 000 habitants et le siège des fonctions structurantes du territoire : services, commerces... La Ville est engagée dans une dynamique de revitalisation de son centre-ville depuis 2015.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Nod Huel est un site de 5ha, localisé en entrée du centre-ville en bordure du fleuve le Léguer, proche du coeur de ville. Il jouit d'une bonne accessibilité, d'une visibilité et de la proximité des commerces, services et d'un parc urbain de coeur de ville dans un beau cadre paysager. Le site a bénéficié du Fonds Friches ADEME et pourrait bénéficier du Fonds Friches et d'aides dans le cadre du programme ACV.

#### Désignation du bien

La partie du site concerné (1,5 ha) est circonscrite sur le linéaire commercial regroupant une douzaine de bâtiments des années 70 vétustes (type hangar) recevant actuellement des artisans et commerçants (restaurant, reprographie, garage pare-brise, voitures, maugasin de laine...). Il y a un besoin de requalification de ce linéaire en zone commerciales.

### Occupation actuelle

Occupé partiellement (commerce et services), avec maintien souhaité de tout ou partie de l'activité actuelle

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2023-2024.

#### Ambitions Action coeur de ville

La stratégie de revitalisation du centre-ville porte sur 5 axes déclinés dans le schéma de référence Lannion 2030 :

- favoriser la réappropriation effective autant qu'affective du centre-ville ;
- rééquilibrer les deux rives du Léguer consolidé, élargi et recentré ;
- cultiver en synergie les atouts centraux ;
- réhabiliter le fleuve et concrétiser le "grand espace du Léguer" ;
- reconsidérer les espaces publics, leur partage et leur usage.

## Contact

GUIHARD Mathilde



mathilde.guihard@lannion.bzh  
02.96.46.78.20

## Localisation

Rue des acacias  
22300 Lannion

## Nombre d'habitants

20 852

## Référence cadastrale

21 parcelles entre AR 236 et AR 485

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière partielle

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 50 000m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : > 5 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / Agence d'urbanisme / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / Cerema / ABF / Région Bretagne

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

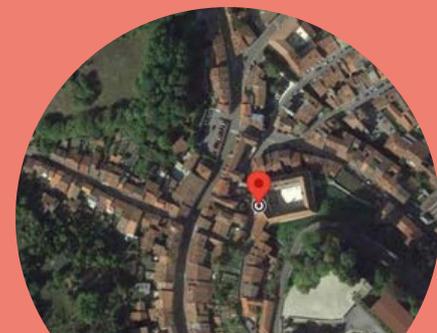
Plan de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Études urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation  
Sondages pollution et plan de gestion

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site soumis à un PPRI / PPRN

### SPÉCIFICITÉS

Zone submersible. Site pollué en différents endroits. Étude de dépollution en cours. Volonté de requalifier le site pour du commerce et de l'artisanat.



## BAR-LE-DUC

### Collège Gilles de Trèves

#### 55 - Meuse



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Ouverture de certains espaces au public dont café associatif et CIAP, et création d'espaces de bureaux et de formation.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Bar-le-Duc, Préfecture de la Meuse, est structurée autour de 3 pôles : la Ville Haute, quartier Renaissance, la Ville Basse commerçante et la Côte Sainte Catherine, quartier résidentiel du 20ème siècle. Situé à flanc de coteau, en contrebas du château des ducs de Bar, le Collège Gilles de Trèves assure la liaison entre Ville Basse et Ville Haute, à 10 minutes à pied de la gare SNCF. Le site compte 2 accès : par l'entrée rue Gilles de Trèves au Nord donnant sur la cour intérieure et par la rue de la Couronne en empruntant le jardin.

##### Ambitions Action coeur de ville

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis 2003 et engagée dans le programme ACV depuis 2018, la Ville axe son projet sur :

- l'amélioration de l'habitat (déploiement d'une OPAH et d'une OPAH-RU) ;
- la redynamisation commerciale au travers du projet de reconstruction du marché couvert, du recrutement d'un manager de centre-ville et du projet de création d'un foncière de revitalisation ;
- la valorisation du cadre de vie et du patrimoine, en menant d'ambitieux projets d'aménagements urbains et de préservation du patrimoine historique.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

L'édifice, bâti en 1574, a été légué à la Ville en 1582, à la mort de son propriétaire, Gilles de Trèves. Classé Monument Historique en 1992, il fait l'objet d'une rénovation globale du clos et couvert de 2010 à 2019. Situé à flanc de coteau, son aile Sud et la moitié de l'aile Est (côté jardin) sont enchâssées dans la butte végétale dominée par l'ancien château des ducs de Bar. Bar-le-Duc souhaite faire de l'ancien Collège Gilles de Trèves un emblème de la cité. En effet, sa position stratégique, son intérêt patrimonial de niveau national, sa singularité et sa taille en font un monument remarquable qui offre de nombreuses opportunités concourant à faire de la ville un lieu de transmission des savoirs dans un cadre intime et exceptionnel, créant un réel lien avec la population et les touristes.

##### Désignation du bien

Edifice composé de 4 ailes comportant chacune trois niveaux pour un total de 2 235m<sup>2</sup> réhabilitables : • RDC : 579m<sup>2</sup> • 1er étage : 811m<sup>2</sup> • Combles : 845m<sup>2</sup> dont 660m<sup>2</sup> aménageables et 185m<sup>2</sup> plus difficilement exploitables au regard de la hauteur sous plafond. Il comprend également une cour intérieure de 800m<sup>2</sup> et un jardin de 2 600m<sup>2</sup> dont l'accès se fait par l'aile Est.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2026.

### Contact

OUDOT Hélène



H.OUDOT@barleduc.fr  
03.29.78.29.66

### Localisation

Rue Gilles de Trèves  
55000 Bar-le-Duc

### Nombre d'habitants

15 221

### Référence cadastrale

AV0261

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Ville de Bar-le-Duc

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 4389 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / Cerema / ABF

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Diagnostic pollutions  
Etudes urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU

#### SPÉCIFICITÉS

A l'intérieur, des zones présentant un intérêt patrimonial ont été identifiées, en particulier des peintures murales datant du XVI<sup>e</sup> siècle.



## LONGWY

### Piscine Aqualong'o

#### 54 - Meurthe-et-Moselle



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Un lieu dédié à l'innovation autour du triptyque « apprendre, entreprendre, comprendre ».

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Jouissant d'une véritable situation de carrefour européen, la ville se trouve à quelques kilomètres de la Belgique et du Grand-Duché du Luxembourg. Après une profonde crise sidérurgique, le territoire renoue avec une croissance démographique liée à un solde migratoire positif. Il profite de l'attractivité Luxembourgeoise avec une vraie dynamique transfrontalière puisque près de la moitié des actifs s'y rendent quotidiennement.

##### Ambitions Action cœur de ville

La stratégie de redynamisation de la collectivité s'appuie sur cinq enjeux :

- assurer un équilibre et une complémentarité entre Longwy-Haut et Longwy-Bas ;
- éviter la résidentialisation de l'économie locale ;
- construire une identité territoriale forte, lisible et attractive ;
- améliorer le cadre de vie de Longwy ;
- favoriser l'innovation et les expérimentations.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

Le bâtiment de l'ancienne piscine olympique se situe en cœur de ville, à proximité de la place Leclerc et du quartier de la gare, lui conférant des atouts en termes de visibilité et d'accessibilité. Le secteur de Longwy-Bas est en pleine transformation : depuis le lancement du programme Action Cœur de Ville, il a accueilli des opérations phares comme la réhabilitation de la place Leclerc, la découverte de la Chiers ou encore la création d'un pôle relais multimodal transfrontalier co-financé par le Luxembourg. D'autres actions sont en projet, notamment le transfert du Musée des émaux dans l'ancienne Banque de France et la création d'une salle de spectacles dans une ancienne halle de fonderie. La reconversion de la piscine Aqualong'o enrichira cette liste.

##### Désignation du bien

Le site est composé d'un bâtiment exceptionnel de près de 5 000 m<sup>2</sup>. Cette première piscine olympique de Lorraine a été construite dans les années 1960 par un architecte longovicien, André Filliatre. Situé au cœur du Parc des Récollets, l'édifice présente de nombreuses surfaces vitrées tournées vers un environnement verdoyant. L'équipement a perdu sa fonction initiale de piscine en juillet 2021.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2024.

### Contact

GOUSTIAUX Amandine



coeurdeville@mairie-longwy.fr  
07.63.04.90.99

### Localisation

19 rue Legendre  
54400 Longwy

### Nombre d'habitants

15 046

### Référence cadastrale

Feuille 000 AR 01 - Parcelle n°26

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète acquise par la commune de Longwy

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 6000 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 2000 à 5000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF/ Agence d'urbanisme/ Action Logement/ Anah/ ANRU/ Banque des Territoires/ Grand E-nov/ Région Grand Est/ Cnam Grand Est/ AMO locale

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

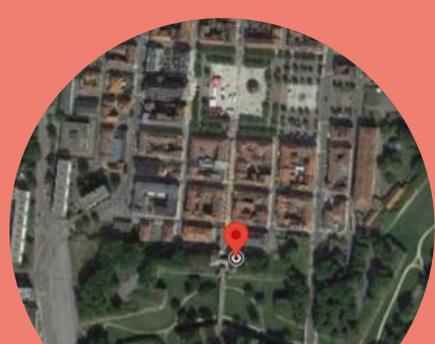
Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Site dans un périmètre MH  
Site soumis à un PPRI/PPRN  
Projet réalisable dans le cadre du PLU actuel  
PLU fera l'objet d'une révision proche

#### SPÉCIFICITÉS

Conservation de la mémoire du lieu en tant qu'ancienne piscine.  
Préservation du bassin de 50m, des gradins et de la présence de l'eau vivement souhaitée.



## LONGWY

### Anciennes Poste et écuries

### 54 - Meurthe-et-Moselle



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Transformer un ancien patrimoine militaire en hôtel-restaurant.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Véritable carrefour européen, Longwy est accessible aisément depuis la Belgique, le Luxembourg et l'Europe du Nord, ce qui lui confère une zone de chalandise importante et transfrontalière. Le territoire présente de nombreux atouts : un patrimoine historique riche et diversifié (Remparts Vauban classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, Eaux de Longwy) et un environnement paysager vallonné et boisé. La stratégie touristique communale et intercommunale est en pleine structuration et il existe un réel potentiel de développement.

##### Ambitions Action cœur de ville

La stratégie de redynamisation de la collectivité s'appuie sur cinq enjeux :

- assurer un équilibre et une complémentarité entre Longwy-Haut et Longwy-Bas ;
- éviter la résidentialisation de l'économie locale ;
- construire une identité territoriale forte, lisible et attractive ;
- améliorer le cadre de vie de Longwy ;
- favoriser l'innovation et les expérimentations.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

Les bâtiments de l'ancienne Poste et des anciennes écuries se situent au niveau de la Porte de France qui constitue, d'une part, un accès privilégié à la promenade dans les Remparts Vauban (classés patrimoine mondial de l'UNESCO) et d'autre part, une porte d'entrée sur le centre-ville et sa principale artère piétonne et commerciale : la rue Aristide Briand. Cette situation exceptionnelle confère au site une importante visibilité et un environnement urbain et patrimonial de qualité. Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie de redynamisation et de développement touristique, la collectivité prévoit des projets d'envergure afin de métamorphoser la ville fortifiée, notamment la restructuration de la place Darche et la réhabilitation d'anciennes casemates militaires.

##### Désignation du bien

Le site de l'AAP est composé de deux bâtiments issus du passé militaire de la cité haute et donc soumis à protection patrimoniale: l'ancienne Poste et les anciennes écuries. Le premier présente une surface de 850m<sup>2</sup> répartis sur 4 niveaux, tandis que les anciennes écuries ont une emprise foncière de 250m<sup>2</sup>. Ces dernières sont constituées 4 salles voûtées, situées sous les fortifications.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison à préciser.

## Contact

GOUSTIAUX Amandine



coeurdeville@mairie-longwy.fr

07.63.04.90.99

## Localisation

1 rue de l'Abbé Friclot

54400 Longwy

## Nombre d'habitants

15 046

## Référence cadastrale

Feuille 000 AI 01 - Parcelle n°252 (ancienne Poste) Feuille 000 AI 01 - Parcelle n°290 (anciennes écuries)

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète acquise par la commune de Longwy

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 525 m<sup>2</sup> (275 m<sup>2</sup> + 250 m<sup>2</sup>)

Surface de plancher potentielle : 1000-2000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF/ Agence d'urbanisme/ Action Logement/ Anah/ ANRU/ Banque des Territoires/ ABF / AMO locale (FinInfra)

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU (en cours de révision)

### SPÉCIFICITÉS

Un espace de 120m<sup>2</sup> devant l'ancienne Poste a vocation à accueillir une terrasse extérieure.



## SEDAN

### Friche Renault

#### 08 - Ardennes



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Construire un projet associant équipements, restauration, commerces et loisirs autour du cinéma Turenne agrandi.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Positionnée sur l'axe A34 (Reims/Belgique/Luxembourg), desservie par la TGV, Sedan rayonne à l'Est d'une agglomération de 121 469 habitants et joue pleinement son rôle de centralité : pôles de vie culturels et sportifs, hôpital, attractivité commerciale. Riche de son patrimoine remarquable, elle est labellisée Ville d'Art et d'Histoire. Son château-fort, classé MH, son centre ancien et ses places rénovées sont des points d'attractivité touristique. La Ville s'engage dans de nouvelles actions telles que la redynamisation commerciale, la création d'un musée ou encore des opérations sur l'habitat ancien.

##### Ambitions Action cœur de ville

Les grands axes de la stratégie portée par la collectivité :

- une ville facile à vivre, visant à rendre la ville plus résiliente face aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en intensifiant et en optimisant les fonctions urbaines du centre-ville ;
- une ville récréative, en renforçant le lien social et l'appropriation par les usagers, en développant son caractère ludique et convivial ;
- une ville séduisante, en poursuivant la démarche d'embellissement et la mise en valeur de ses atouts patrimoniaux et paysagers.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

A proximité immédiate du cœur historique de la ville, incluse dans le périmètre ORT, cette friche commerciale vouée à la démolition, se situe en cœur d'îlot. Sa plus grande façade donne sur l'avenue de Verdun, artère de desserte majeure vers un riche patrimoine architectural, mais aussi paysager (présence du jardin botanique et de la Meuse). Le site assure l'articulation entre le centre ancien et le quartier du Lac, tous deux classés en QPV. Son attractivité tient aussi à sa proximité avec le cinéma Turenne, édifié au début du XXème siècle dont le doublement de la capacité d'accueil est actuellement envisagé. La position idéale pour le déploiement d'un projet multifonctionnel (culturel, économique, touristique, de loisirs).

##### Désignation du bien

Le site est composé de deux parcelles contiguës en cœur d'îlot avec une large ouverture urbaine sur l'avenue de Verdun et desservies par deux autres accès : rue des Fausses Braies et rue de Mulhouse. Il est au cœur d'un ensemble composé du cinéma Turenne et des habitations anciennes. Ce site dispose d'une superficie de 3 402m<sup>2</sup> avec une extension possible jusqu'à près de 5 000 m<sup>2</sup>.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.

### Contact

ESCHERICH Didier



didier.escherich@mairie-sedan.fr  
06.13.41.57.32

### Localisation

19 avenue de Verdun  
08200 Sedan

### Nombre d'habitants

16 428

### Référence cadastrale

000 AP 674, 000 AP 92

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète acquise par la Ville

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 3468 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 2000 à 5000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

ABF / Action Logement / Anah / ANRU

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site dans un périmètre MH  
Site soumis à un PPRI  
Projet réalisable dans le cadre du PLU actuel.

#### SPÉCIFICITÉS

Le site est en périphérie du Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur et à ce titre soumis à l'approbation de l'ABF. Il est compris partiellement dans le PPRI et inscrit dans le périmètre de l'ORT.



© Ville de Toul

## TOUL

### Ancienne gendarmerie

### 54 - Meurthe-et-Moselle



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Une offre d'habitat inédit en coeur de ville : logements de qualité avec espaces extérieurs.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Dotée d'une histoire et d'une géomorphologie urbaine particulièrement préservée, la Ville de Toul rayonne sur un bassin de vie interdépartemental de près de 50 000 habitants. La proximité et l'accessibilité à la métropole nancéienne lui confèrent une dynamique résidentielle importante. Au cœur d'un quartier prioritaire en matière de requalification, l'îlot de l'ancienne gendarmerie offre la proximité et l'accès direct à un niveau de services et d'équipements publics de qualité (établissements scolaires, centre hospitalier, ...) et d'un quartier commerçant dynamique.

#### Ambitions Action coeur de ville

A Toul, la stratégie est centrée sur la valorisation et la redynamisation du centre-ville en prenant notamment en compte les problématiques de vacance des logements, d'habitat dégradé et de valorisation patrimoniale. La requalification de l'ancienne gendarmerie en logements de qualité permettrait également de répondre aux besoins recensés sur le territoire. Dans ce cadre, l'opération constitue un projet à part entière qui fera l'objet d'une réactualisation au titre de l'appel à projet Réinventons nos coeurs de ville.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

L'unité foncière est un îlot urbain à part entière, composé de plusieurs corps de bâtiments mais également d'espaces verts pouvant être individualisés et de plusieurs places de stationnement. Il est situé en cœur de ville, à quelques minutes à pied des commerces et des équipements publics. Le site est desservi par deux accès véhicules (rues Michâtel et Murot) mais est aussi accessible à pied depuis la rue Traversière du Murot au Nord.

#### Désignation du bien

Trois ensembles immobiliers constituent le bien, soit un total de 1820m<sup>2</sup> de surface habitable, auxquels s'ajoutent 2000m<sup>2</sup> d'espaces non bâtis. Il présente de véritables qualités historiques et patrimoniales puisqu'il s'agit d'un ancien Couvent des Dominicains du XVIII<sup>e</sup> siècle dont certains vestiges ont été préservés, à l'image d'une cheminée avec bas-relief protégée au titre des monuments historiques, ou de colonnes et d'une rosace d'église.

### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans à l'exception d'un logement locatif occupé par une personne à mobilité réduite.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2023-2024.



## Contact

**MAROLLE Nathalie**



nathalie.marolle@mairie-toul.fr  
03.83.63.74.64

## Localisation

15-17 rue Michâtel /  
3-5 rue du Murot  
54200 Toul

## Nombre d'habitants

16 113

## Référence cadastrale

AR 212

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète actuelle par Toul Habitat, bailleur social, le cédant

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 3173 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
1820 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF/ Action Logement/ Anah/ Banque des Territoires

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Repérage amiante avant travaux  
Constats de risques et d'exposition au plomb  
Diagnostic méréule  
Diagnostic patrimonial  
Inspection télévisée des réseaux d'assainissement  
Relevés géomètre (façades, coupes, plans intérieurs et topographiques...)  
Étude géotechnique

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

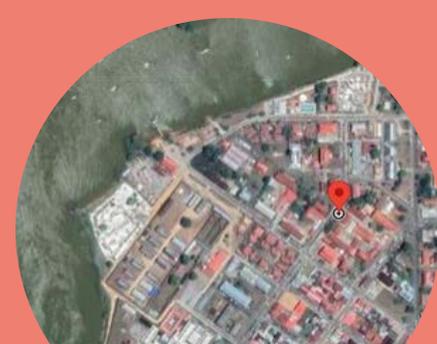
L'ancienne gendarmerie est située en zone UA du PLU approuvé en 2014. Des éléments sont protégés au titre des MH

### SPÉCIFICITÉS

Conserver l'usage d'habitation du site et éviter une trop forte densification pour conserver son caractère privilégié et aéré en cœur de ville.



© Ville de Saint-Laurent du Maroni



## Contact

**Queguiner Jules**

j.queguiner@saintlaurentdumaroni.fr

r

06.94.93.55.40



## Localisation

16 Avenue du Général de Gaulle  
97320 Saint-Laurent-du-Maroni

## Nombre d'habitants

45 576

## Référence cadastrale

AD313

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Le site est propriété de l'Etat. Le transfert de propriété vers la commune est en cours.

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 4 060 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
> 5 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Agence d'urbanisme / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / ANRU / ABF

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU REALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostic techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines et de programmation

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Réalisable dans le cadre du PLU  
Site dans un périmètre MH  
Site classé en monument historique

### SPÉCIFICITÉS

Souhait de la ville d'engager la démarche de classement du patrimoine pénitentiaire au patrimoine mondiale de l'UNESCO.

## SAINT-LAURENT-DU-MARONI

### Site de l'ancien hôpital

### 973 - Guyane



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Habitat, hôtellerie-restauration, commerces.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Saint-Laurent du Maroni, capitale de l'ouest guyanais jouit d'un positionnement hautement stratégique. Ville frontière avec le Suriname, elle constitue la jonction entre le fleuve Maroni et la route du littoral.

Ville d'art et d'histoire par son passé pénitentiaire, Saint-Laurent du Maroni est pleinement tournée vers l'avenir.

Agglomération en pleine expansion en raison de la forte démographie du territoire, la ville s'est engagée sur plusieurs projets structurants accompagnant ce développement.

#### Ambitions Action coeur de ville

Le programme ACV s'articule autour de cinq axes principaux :

- résidentialisation du centre-ville, via la promotion d'une nouvelle offre d'habitat ;
- requalification des espaces publics et de certains bâtiments remarquables ;
- développement de l'activité commerciale par l'augmentation et la diversification de l'offre ;
- amélioration de l'accessibilité du centre-ville à la population ;
- implantation de nouveaux équipements publics (formation, sport et numérique).

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Le site de l'ancien hôpital est délimité par le Maroni, fleuve amazonien marquant la frontière avec le Suriname voisin; l'ancien camp de la transportation du bague de Guyane, lieu symbolique ayant entamé sa reconversion en un espace culturel ; le centre ville commerçant, premier pôle urbain du territoire; le village chinois, quartier historique de la ville à restructurer. Le site de l'ancien hôpital est concerné par un projet de renouvellement urbain d'ensemble (NPNRU). La requalification de l'espace public à venir sur le site inclura la réalisation d'une voie de desserte des bâtiments de l'hôpital et aboutira sur une ouverture vers le fleuve et des voies sur berges requalifiées.

#### Désignation du bien

Le site comprend les quatre bâtiments n°8,9,10 et 11 de l'ancien hôpital. Ces bâtis sont situés au cœur du site, ils sont tous les quatre alignés et du même gabarit : sur un étage (sauf pour le n°11 en R+2), entre 550 et 580 m<sup>2</sup> de surface en RDC. Ces bâtiments datent de 1912 et leurs usages étaient relatifs à l'ancien hôpital (stockage, internat et services de l'hôpital). Ils sont inoccupés depuis 2018.

### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.



© Communauté Urbaine de Dunkerque

# DUNKERQUE

## Bains Dunkerquois

9 - Nord



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Projet mixte : activités attractives/économiques et programme habitat.

#### Nos atouts

- Contexte urbain**

Situé en entrée directe du centre-ville de Dunkerque par le boulevard Alexandre III, le projet prend place dans un site s'articulant entre la gare (dont le pôle tertiaire, l'accessibilité et l'attractivité se développent) et le centre-ville commerçant (faisant l'objet de projets d'amélioration). Le secteur s'inscrit dans une dynamique de renforcement du tissu résidentiel du centre d'agglomération, de développement des activités économiques et de loisirs, de revitalisation des espaces centraux, ainsi que de connexion au centre d'agglomération grâce au réseau RHNS.

- Ambitions Action cœur de ville**

La convention cadre Action Cœur de Ville de Dunkerque s'appuie sur les grandes lignes du projet de redynamisation du centre-ville souhaité par les élus depuis 2014.

Ce projet urbain global a pour ambition de faire monter d'un cran tous les domaines pouvant accroître l'attractivité du centre d'agglomération, qui s'inscrivent au sein d'une stratégie territoriale générale :

- en renforçant ses fonctions urbaines ;
- en définissant un nouveau cadre de vie ;
- en favorisant de nouvelles accessibilités.

#### Notre site Réinventons

- Présentation du site**

Le site des Bains Dunkerquois, d'une identité patrimoniale forte, se trouve en entrée du centre-ville commerçant, à proximité de la gare SNCF et des arrêts de bus à Haut Niveau de Service, en face du parking en silo du centre-gare et de l'espace vert du mémorial. Le projet s'inscrit dans une dynamique générale de revalorisation des espaces urbains (notamment centraux), qui se poursuit avec la création d'un pôle tertiaire, de loisirs et sportif dans le secteur de la gare. La ville envisage un projet mixte alliant de nouveaux concepts marchands ou de loisirs, à une activité de détente et/ou sportive en réhabilitant potentiellement l'usage des bains. Le projet doit s'associer dans sa partie habitat, à un programme en résidence principale, aux références innovantes et recherchées.

- Désignation du bien**

Le site comprend l'ancien bâtiment des Bains Dunkerquois (construction 1890, ouverture 1897), d'architecture orientale et de style néo-mauresque, qui remplissait à l'origine une fonction bains-douche, piscine et de lavoirs publics, le bâtiment des Prudhommes et les logements accolés à l'église catholique protestante (qui n'entre pas dans le projet).

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025-2026.



### Contact

**VAESKEN Patrick**



patrick.vaesken@tud.fr  
03.28.26.26.24

### Localisation

19 Rue de l'Ecluse de Bergues  
59140 Dunkerque

### Nombre d'habitants

86 279

### Référence cadastrale

Parcelles 42 ; 43 ; 55 ; 56.

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Communauté Urbaine de Dunkerque

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 2330 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / ABF / ANRU / Agence d'urbanisme

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plan de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Diagnostic pollutions  
Etudes urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU

#### SPÉCIFICITÉS

La façade du bâtiment des Bains est classée, l'identité architecturale est à préserver. Recommandation pour retrouver l'activité originelle et conservation de l'usage de loisir et de détente de bains.



© AUD Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure



## SAINT-OMER

### Îlot SEGA

### 62 - Pas-de-Calais



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Création de logements neufs en accession libre.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Le site est localisé dans le quartier de la gare, à l'interface entre le coeur historique et le marais. En plus de l'enjeu lié au QPV, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au niveau du pôle urbain, tant en termes de développement de l'offre économique et de services que de mobilité: pôle d'échanges, eurovélo, pôle éco-numérique. Fortement porté par la collectivité, il constitue une zone levier de renforcement de l'offre de logements, s'appuyant sur la voie d'eau comme colonne vertébrale d'un parc urbain et la requalification de friches.

#### Ambitions Action coeur de ville

La stratégie de redynamisation de Saint-Omer s'appuie sur quatre orientations :

- la rénovation du patrimoine bâti et requalification des friches ;
- la requalification de l'espace public soutenant de nouvelles pratiques de mobilité ;
- la revalorisation des fonctions économiques de coeur de ville ;
- l'investissement dans la valeur patrimoniale en faveur du cadre de vie. Par la création de logements neufs, le projet SEGA doit participer à enrayer l'érosion démographique et améliorer la mixité sociale et générationnelle.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Le site est une friche inoccupée depuis 2014, composée principalement de hangars de l'entreprise SEGA (société d'électricité), au sein d'un ensemble bâti mixte dense. La démolition des constructions est engagée depuis juin 2021. Le site est desservi par le Quai du commerce longeant l'ancien canal et le quai des Salines constitué d'une voirie apaisée en bord d'eau. La suppression de cette friche permettra notamment la création d'une liaison douce entre ces quais. Cette ambiance au fil de l'eau, ainsi que le patrimoine environnant (SPR) offrent un cadre de vie agréable, dans lequel se développent plusieurs projets de végétalisation des espaces publics. Le site est à proximité immédiate des services : gare, eurovélo, commerces, pôle éco-numérique, parking, aire de jeux, jardin partagé, boulodrome, école,...

#### Désignation du bien

Sur un terrain nu de 1680m<sup>2</sup> se trouvent les vestiges d'une ancienne bâtisse en brique jaune, typique de la ville. Ces éléments seront intégrés au futur projet, l'histoire du site offrant un cadre unique aux futurs habitants. Le projet s'étendra sur l'ensemble des parcelles excepté sur la partie qu'occupera la future liaison douce, une emprise de 750m<sup>2</sup> restant disponible pour une opération sur 2 étages.

### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2023-2024.

## Contact

RUCKEBUSCH Eugénie



eugenie-ruckebusch@aud-stomer.fr  
03.74.18.20.16.

## Localisation

20-22 quai des Salines / 8 quai du Commerce  
62500 Saint-Omer

## Nombre d'habitants

14 726

## Référence cadastrale

AD410, AD411, AD327

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète acquise par l'Etablissement Public Foncier et CAPSO (EPCI)

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 1844 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 1030-1260 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

Consultation ABF/ EPF/ Agence d'urbanisme/ Action Logement/ Anah/ ANRU/ Banque des Territoires

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU actuel

### SPÉCIFICITÉS

Les travaux de démolition ont mis à jour d'anciennes maçonneries qui ont été préservées en vue d'une éventuelle réutilisation dans le projet (cf. SPR).



© AUD Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure



## SAINT-OMER

### Îlot PÉLICORNE

#### 62 - Pas-de-Calais



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Une opération de réhabilitation de surfaces commerciales pour du commerce, de l'activité économique ou du service

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Le site est localisé dans le quartier de la gare, à l'interface entre le coeur historique et le marais. En plus de l'enjeu lié au QPV, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au niveau du pôle urbain, tant en termes de développement de l'offre économique et de services que de mobilité: pôle d'échanges, eurovélo, pôle éco-numérique. Fortement porté par la collectivité, il constitue une zone levier de renforcement de l'offre de logements, s'appuyant sur la voie d'eau comme colonne vertébrale d'un parc urbain et la requalification de friches.

##### Ambitions Action coeur de ville

La stratégie de redynamisation de Saint-Omer s'appuie sur quatre orientations :

- la rénovation du patrimoine bâti et requalification des friches ;
  - la requalification de l'espace public soutenant de nouvelles pratiques de mobilité ;
  - la revalorisation des fonctions économiques de coeur de ville ;
  - l'investissement dans la valeur patrimoniale en faveur du cadre de vie.
- Le projet Pélicorne doit participer au maintien d'un tissu économique dans le quartier et au renforcement de l'attractivité du secteur.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

Le site est composé de deux bâtiments autrefois destinés aux activités de « France Pare-brise » et « Etablissements Dubois », au sein d'un ensemble bâti mixte dense. La façade principale se situe sur le Quai du commerce, voirie structurante. Ce quai borde l'ancien canal et offre une vue sur l'allée des marronniers accueillant l'eurovélo 5 et desservant la gare. Celle-ci a été aménagée en pôle d'échanges multimodal et abrite un pôle éco-numérique avec un tiers-lieu et un fab-lab. Le site est également accessible depuis la rue du Pélicorne bénéficiant d'une voirie apaisée. Une opération de logement est en cours d'aménagement sur la frange Sud du site. Les bâtiments s'inscrivent dans la séquence urbaine du quai avec sa morphologie en pignons sur rue et font partie du SPR.

##### Désignation du bien

L'îlot est constitué d'un immeuble de 387m<sup>2</sup> abritant une ancienne activité de réparation automobile, vacant depuis 2019, et d'un immeuble artisanal de 427m<sup>2</sup> qui accueillait une activité de chauffagiste jusqu'en 2020. L'ensemble des deux parcelles pourra être reconstruit selon les besoins définis par les porteurs de projet. Une aire de retournement ou de stationnement est envisageable dans la rue du Pélicorne.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2023-2024.

### Contact

RUCKEBUSCH Eugénie



eugenie-ruckebusch@aud-stomer.fr  
03.21.38.01.62

### Localisation

17 quai du commerce  
62500 Saint-Omer

### Nombre d'habitants

14 726

### Référence cadastrale

AD545, AD395

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière complète acquise par l'Etablissement Public Foncier

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 814 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : entre 800-1350 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

Consultation ABF/ EPF/ Agence d'urbanisme/ Action Logement/ Anah/ ANRU/Banque des Territoires

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU REALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU actuel

#### SPÉCIFICITÉS

Réhabilitation des deux bâtiments présentant des modénatures de façade en conservant les matériaux autant que possible.  
Transformation ou démolition du bâtiment plus récent.



## LE LAMENTIN

### Revital' Hop

972 - Martinique



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Activités économiques, bureaux logements services et équipements publics.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Située au centre de la Martinique, la ville du Lamentin est la plus grande commune de l'île en superficie et la 2ème en population (40 685 habitants en 2021). Capitale économique de l'île avec Fort-de-France (Chef-lieu), la Ville est caractérisée par des activités urbaines et agricoles, commerciales, industrielles et de services. Elle abrite l'aéroport international Aimé Césaire de la Martinique, les principales zones d'activités commerciales et industrielles (25 530 emplois sur la commune, INSEE 2016), de grandes infrastructures routières et des équipements publics majeurs.

#### Ambitions Action coeur de ville

La stratégie ACV combine à la fois développement et renouvellement urbain, avec un réseau d'espaces publics requalifiés pour équiper le centre-bourg, et une place prépondérante à l'innovation sous toutes ses formes. Le périmètre d'actions prioritaires est resserré autour du bourg historique, en tant que pièce identitaire, avec de forts effets leviers escomptés sur les autres secteurs du périmètre de cohérence du programme. Les projets emblématiques s'inscrivent dans les logiques de sobriété foncière, de développement durable et avec une signature digitale.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Le site est une friche hospitalière localisée en plein bourg avec un environnement favorable en termes d'accessibilité, de présence d'un espace paysager et de nature, ainsi que de bâtiments à forte valeur patrimoniale pour certains, ou à forte valeur d'usage pour d'autres pouvant être réhabilités. La friche est à proximité d'un complexe sportif important, du centre culturel historique, d'une gare routière, de la présence d'un réseau très haut débit. La Ville a choisi de mener une restructuration complète en donnant une vocation multiple, prioritairement tertiaire, économique et sociale, et en faire un réaménagement de type "éco-quartier".

#### Désignation du bien

Le site représente une superficie de 39 625m<sup>2</sup>, constitué de 4 parcelles. Il s'agit du site d'implantation de l'ancien hôpital MCO créée en 1924, comprenant 33 bâtiments, et la présence de spécimen d'arbres forestiers des forêts tropicales amazoniennes. Le réaménagement concerne l'ensemble du site.

### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2026.

## Contact

**BOURGEOIS Elie**



elbourgeois@mairie-lelamentin.fr  
06.96.80.74.12

## Localisation

Boulevard Fernand Guillon  
97232 Le Lamentin

## Nombre d'habitants

40 685

## Référence cadastrale

C212, C675, C676, C677

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière partielle

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 39 625 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : > 5 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

Action Logement / AFD / Chambre des métiers et de l'artisanat / Université des Antilles / ABF / Architecte Paysagiste Conseil de l'Etat / Agence d'Urbanisme

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plan de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Etudes urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site classé en monument historique  
Le site comprend des servitudes potentiellement contraignantes

### SPÉCIFICITÉS

La ville souhaite conserver une activité de santé par la création d'un îlot "Village Santé".



© Ville de Dembeni

## DEMBENI

### L'îlot Coeur de Ville

976 - Mayotte



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Activités économiques proposant une offre de services inédite et des logements.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Dembéni est une ville de 15 848 habitants au sein de la communauté d'agglomération de la CADEMA, dont le territoire regroupe aujourd'hui plus de 87 285 habitants soit plus d'un tiers de la population totale de Mayotte et qui connaît une forte croissance démographique (+45% entre 2012 et 2017). La ville de Dembeni bénéficie d'une position stratégique dans l'île, au carrefour des principales routes nationales (Nord-Sud / Est-Ouest) et dispose du foncier nécessaire pour accueillir les activités et logements nécessaires pour répondre à la croissance démographique du territoire.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Le site bénéficie d'une position stratégique à l'échelle du périmètre global du projet ACV, ainsi que de la géographie du territoire insulaire. Il se situe : le long de la voirie principale et structurante reliant le Nord au Sud (route nationale) ; en entrée de ville et à proximité du centre administratif et socio-économique de la ville avec la mairie et quelques services et équipements publics tels que la Poste ; à proximité de la MJC et d'une école élémentaire. Au regard de ce positionnement, c'est une programmation mixant activité économique, via une offre de services qui fait défaut en cœur de ville, et logement, qui pourrait être le plus en adéquation avec les besoins de la ville.

#### Désignation du bien

Le site est entièrement couvert par l'aléa faible de débordement de cours d'eau et se situe en zone d'aléa moyen de submersion marine. Cette présence d'aléas induira des modes de constructions adaptés.

### Occupation actuelle

Occupé par un plateau sportif polyvalent, sans maintien de l'activité (il est prévu que ce plateau sportif soit relocalisé à proximité du stade de Dembeni)

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'APP courant 2022. Livraison souhaitée : 2023.

#### Ambitions Action cœur de ville

L'ambition ACV de Dembeni est d'en faire une métropole d'équilibre au sein de la CADEMA en :

- proposant une offre de qualité en matière de logement (OPAH) ;
- valorisant l'offre commerciale et culturelle dans la Ville ;
- imposant Dembeni comme un espace d'innovation grâce au technopole et au CUFR, cœurs névralgiques de l'enseignement et de la formation à l'échelle de l'île ;
- requalifiant les espaces publics ;
- créant des facilités de connexions entre Mamoudzou et Dembeni par la mise en place d'une navette maritime.



## Contact

DANEL Elissa



coeurdeville@dembeni.fr  
+26.26.39.95.19.59

## Localisation

2 rue Al Marwa  
97660 Dembeni

## Nombre d'habitants

15 848

## Référence cadastrale

AV 84 , AV 85

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Propriété du Département en cours de cession à la Ville

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 1605 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

Action Logement / Anah / Banque des Territoires / ABF

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

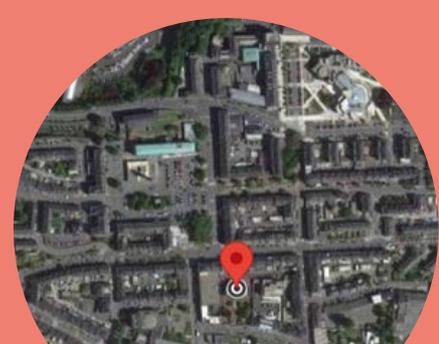
Études urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation / faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU

### SPÉCIFICITÉS

Réel besoin d'une offre en services médicaux/paramédicaux, en structure de petite enfance à l'échelle de la Commune.



## Contact

**BÉNÉTEAU Méline**



melaine.beneteau@saint-lo.fr  
02.50.80.90.41

## Localisation

5 rue Jean Dubois  
50000 Saint-Lô

## Nombre d'habitants

19 193

## Référence cadastrale

000 AP 21

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière actuelle par Banque de France. Dans les mois à venir, l'EPF de Normandie sera propriétaire pour le compte de la collectivité.

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 2479 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
1000-2000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

ABF / Action Logement/ Anah/ Banque des Territoires / CAUE 50

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic plomb/amiante  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation/faisabilité antérieures

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLUI actuel  
PLUI en réflexion

### SPÉCIFICITÉS

Ce site clos de murs présente une architecture et un aménagement typique des Banques de France. Il bénéficie d'un passage confidentiel reliant l'arrière du bâtiment avec l'hyper-centre-ville.

## SAINT-LÔ

## Banque de France

## 50 - Manche

### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Un espace alliant hôtellerie, restauration et bien-être.



### Nos atouts

#### Contexte urbain

Chef-lieu de la Manche et ville-centre de l'agglomération Saint-Lô Agglo, la Ville de Saint-Lô est située au croisement de grandes villes telles que Cherbourg-en-Cotentin, Caen et Rennes. Rayonnant sur un bassin de vie comptant près de 80 000 habitants, elle est le siège des fonctions stratégiques du territoire et possède un tissu économique assurant une offre d'emplois, de commerces et de services. Elle mène une stratégie territoriale portée sur des projets conséquents en faveur d'une redynamisation du cœur de ville.

#### Ambitions Action cœur de ville

La stratégie Action cœur de ville porte sur trois axes structurants :

- amélioration du cadre de vie par la redynamisation du cœur de ville ;
- rénovation du bâti pour conforter le dynamisme, renforcer et adapter l'offre résidentielle tout en valorisant le patrimoine bâti historique ;
- accessibilité du centre-ville, de ses commerces, équipements et services publics de proximité pour tous.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

A l'interface entre la ville haute et la ville basse, l'ancien site de la Banque de France est situé en hyper-centre-ville. A proximité directe des rues commerçantes et des équipements structurants tels que le théâtre et l'Hôtel de Ville, le site s'intègre pleinement dans le paysage urbain. Orienté plein sud avec une vue dégagée, ce bâti de la Reconstruction est niché sur un promontoire révélant le jardin fleuri situé à l'avant.

#### Désignation du bien

Cette succursale départementale de la Banque de France est un bâtiment datant de 1958, représentant un patrimoine emblématique de la Reconstruction avec pierres apparentes. Cet immeuble d'une surface de 1 400 m<sup>2</sup> s'étend sur 4 niveaux, avec un jardin arboré à l'avant du bâtiment. Les travaux de démolition ont mis à jour d'anciennes maçonneries qui ont été préservées en vue d'une éventuelle réutilisation dans le projet.

### Occupation actuelle

Vacant depuis moins de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison à préciser.



## LIMOGES

### Ilot "Feu Vert"

#### 87 - Haute-Vienne



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Opération à dominante habitat et permettant d'encourager le retour des familles en cœur de ville.

#### Nos atouts

- Contexte urbain

Situé sur l'une des voies d'accès principales au centre-ville, en entrée de l'hyper-centre commerçant, l'îlot bénéficie d'un positionnement privilégié permettant un accès à pied à l'ensemble des fonctions qui font la vie de la cité : services publics ou privés, santé, éducation (de l'école à l'université), culture, commerces, loisirs, parc urbain. Dans un contexte marqué par un regain d'intérêt pour les biens bénéficiant de cet environnement, et dans un marché immobilier dynamique, le site dispose ainsi de tous les atouts pour accueillir une opération immobilière de qualité.

- Ambitions Action cœur de ville

Mené depuis 2016, et boosté par la mise en œuvre du programme ACV homologué en ORT, le projet de reconquête du centre-ville a changé la ville :

- requalification des rues piétonnes et places publiques ;
- amélioration de l'habitat privé ;
- accompagnement de l'appareil commercial et reconquête des locaux vacants, animations régulières.

Sous l'impulsion de l'ensemble des acteurs publics et privés, le centre-ville a retrouvé des couleurs et permet de s'affirmer comme le principal lieu de vie privée ou collective du territoire.

#### Notre site Réinventons

- Présentation du site

Le site apparaît comme un îlot indépendant, entouré de voiries publiques dont la principale voie d'accès au cœur de ville (21 000 véhicules/jours). Il est localisé dans un environnement très urbanisé composé de bâtiments principalement à usage d'habitat et comprenant parfois des commerces ou locaux tertiaires en rez-de-chaussée. Il demeure toutefois proche de bâtiments à fort enjeu patrimonial (Hôtel de ville à 250 mètres, Cathédrale à 350 mètres), et à proximité de deux poumons verts (Jardin botanique de l'Évêché, Bords de Vienne). A 350 mètres débute le plateau piétonnier de l'hyper-centre par la rue Haute-Vienne qui voit passer près d'1,8 millions de piétons/an.

- Désignation du bien

L'îlot, composé d'une dizaine de bâtiments très dégradés, a principalement été construit au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, dans une période d'expansion urbaine. Leur architecture est typique de cette époque (exception faite du garage du cœur de l'îlot, plus contemporain) : RDC voire R+1 en pierre de taille et étages à structure bois enduite.

#### Occupation actuelle

Occupé partiellement (en cours d'éviction ou de relogement), sans maintien de l'activité.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2022-2023.

### Contact

**FOURNAUD Frédéric**



frederic.fournaud@limoges.fr  
05.55.45.98.90

### Localisation

55 Avenue Georges Dumas  
87000 Limoges

### Nombre d'habitants

131 479

### Référence cadastrale

12 parcelles cadastrales

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Ville de Limoges et EPF Nouvelle Aquitaine

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 2802 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

CAUE / Action Logement / Anah / ANRU / Banque des Territoires

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site en SPR

#### SPÉCIFICITÉS

Attention portée sur la nécessaire intégration des constructions neuves dans l'architecture dominante du secteur, voire du maintien si possible d'éléments patrimoniaux existants.



© Lucie Viguer - Le Républicain

## TONNEINS

### Manufacture des Tabacs

#### 47 - Lot-et-Garonne

### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Création d'activités économiques, commerciales, touristiques et de loisirs, de logements, ainsi que d'une offre de formation.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Tonneins est marquée par une forte vacance résidentielle (15%) due à un parc ancien dégradé et énergivore, aux typologies inadaptées à la demande. Une OPAH-RU est actuellement en cours pour y remédier dans le périmètre QPV. Tonneins connaît un essor de sa population ces dernières années, dû à un solde migratoire positif. La population est vieillissante et le territoire souhaite retenir les jeunes ménages. Le tissu économique est relativement dynamique : industrie, agro-alimentaire et construction comme en témoigne la ZAE André Thevet accueillant plusieurs entreprises et services.

##### Ambitions Action coeur de ville

Constituant l'un des deux pôles principaux de Val de Garonne Agglomération, Tonneins est engagée dans la redynamisation de son centre-ville. La démarche ACV se déploie selon cinq axes :

- structurer une offre attractive de l'habitat ;
- favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- développer l'accessibilité et les mobilités ;
- mettre en valeur les formes urbaines, les espaces publics et le patrimoine ;
- assurer l'accessibilité des équipements et des services publics.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

L'ancienne Manufacture des Tabacs, friche industrielle, représente l'une des surfaces imperméabilisées les plus importantes de Tonneins (emprise au sol de plus de 2,5 hectares et surface bâtie totale de plus de 50 000m<sup>2</sup>). Le site dispose d'une localisation stratégique entre la gare de Tonneins, futur Pôle d'Echange Multimodal programmé pour 2023, et l'ensemble des services publics du centre-ville, commerces et aménités urbaines. Tonneins est située à moins d'1h de Bordeaux et 1h30 de Toulouse et propose une offre de mobilité diversifiée et bien cadencée à destination des actifs et des touristes. Situé le long de l'axe Gare-Garonne, axe stratégique et prioritaire du dispositif ACV, le site est emblème local et témoigne de la riche histoire industrielle de la commune.

##### Désignation du bien

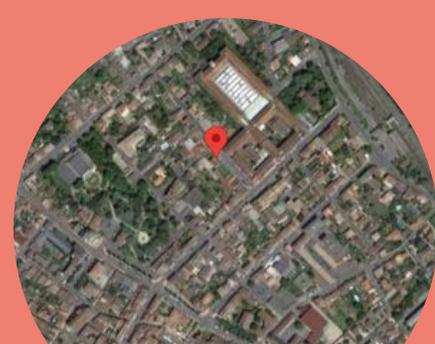
Construite de 1872 à 1960, la Manufacture des Tabacs s'inscrit dans l'histoire tabacole tonneinaise. D'une superficie bâtie de près de 20 000m<sup>2</sup>, le site est composé de 14 bâtiments. Le présent AAP concerne 3 des bâtiments du site patrimonial, d'une emprise au sol d'environ 4 500m<sup>2</sup> et d'environ 8 000m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans une variante à l'AAP, l'ensemble du bâti patrimonial pourra être étudié.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.



### Contact

GASNIER Juliette



jgasnier@vg-agglo.com  
06.36.07.69.58

### Localisation

Place de la Manufacture  
47400 Tonneins

### Nombre d'habitants

9292

### Référence cadastrale

AE 681 (manufacture); AE 357 (parking)

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant la candidature (actuellement par la Seita)

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 4500 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : < 5000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF/ CAUE/ Action Logement/ Anah/ ANRU/ Banques des Territoires/ Cerema/ AMO locale

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

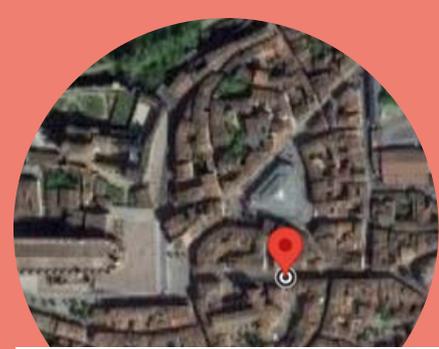
Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Diagnostic amiante/plomb  
Diagnostic pollutions  
Études urbaines/techniques/environnementales  
Études de programmation et faisabilité antérieures  
Contraînes réglementaires, patrimoniales, aléas et risques

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU

#### SPÉCIFICITÉS

La commune porte un projet de création de pôle culturel sur une partie du site. Aucune atteinte aux façades de la partie patrimoniale ne sera possible.



## ALBI

### Les terrasses Saint-Salvi

81 - Tarn



#### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Création de terrasses partagées sur les toits des commerces de la rue Mariès.

#### Nos atouts

- **Contexte urbain**

Le site se trouve en plein centre-ville, sur l'une des artères les plus achalandées d'Albi qui peut accueillir jusqu'à 40 000 visiteurs par jour durant la saison estivale. Il s'agit d'un des secteurs les plus dynamiques de la ville où l'on retrouve à proximité plus de 500 commerces et un taux de vacance commerciale inférieur à 9%.

Bien que piéton dans sa plus grande partie, le secteur est tout de même facilement accessible et compte plus de 500 places de stationnement à proximité.

- **Ambitions Action coeur de ville**

Une attention particulière est donnée, dans la stratégie ACV, aux rues piétonnes commerçantes pour accompagner les mutations des commerces et plus particulièrement le développement d'activités de restauration avec une hausse des demandes de création de terrasses sur le domaine public. Ces rues devant proposer de l'animation, du service et du "confort" pour les visiteurs et les riverains. A ce titre, il était prévu de débiter dès 2021 une réflexion sur la rue Mariès, principale rue piétonne du centre-ville avec la création de terrasses à proximité du parvis de l'église.

#### Notre site Réinventons

- **Présentation du site**

Les futures terrasses St Salvi, surplombant la rue Mariès piétonne, se trouvent dans le quartier le plus ancien d'Albi (XIe siècle) et en plein coeur de la cité épiscopale classée au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2010. Il s'agit donc d'un lieu stratégique pour la Ville d'Albi, entre la cathédrale Sainte-Cécile et la Préfecture du Tarn, qui attire chaque année plus d'un million de touristes tout en étant un lieu de vie pour les albigeois(es) qui y habitent et y font leur marché tous les samedis

- **Désignation du bien**

Les terrasses St-Salvi se situent sur le toit de 5 commerces indépendants de la rue Mariès, lieu très patrimonial, dans un ensemble immobilier mixte comprenant des habitations, des commerces, une église et son cloître. La ville d'Albi a acquis un local commercial de 70 m<sup>2</sup>, à proximité immédiate de l'église St-Salvi qui sera nécessairement en lien avec les activités proposées sur les terrasses.

#### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

#### Calendrier

Lancement de la première phase d'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2023.

#### Contact

ROUX Emile



emile.roux@mairie-albi.fr  
06.74.19.10.06

#### Localisation

Rue Mariès  
81 000 Albi

#### Nombre d'habitants

49 475

#### Référence cadastrale

AE0017 à AE0021

#### Caractéristiques du site

##### MAITRISE FONCIERE

Mairie d'Albi

##### SUPERFICIE

Emprise foncière : 505 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : < 1 000 m<sup>2</sup>

##### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

Agence d'urbanisme / Banque des Territoires

##### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètres et relevés architecturaux  
Études urbaines  
Études de programmation/faisabilité antérieures

##### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Site dans un périmètre MH  
Servitudes potentiellement contraignantes  
Projet réalisable dans le cadre du PLU

##### SPÉCIFICITÉS

Point d'attention sur le plan archéologique.



© Ville de Foix

## FOIX

### Ancien hôtel du tourisme

#### 09 - Ariège



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Réhabilitation d'un immeuble "ancien hôtel du tourisme" sous arrêté d'insalubrité.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Foix, préfecture du département de l'Ariège, est la ville centre de l'agglomération Foix-Varilhès (42 communes). Foix a bâti sa renommée autour de son histoire et de son patrimoine historique. La ville est inscrite dans deux dispositifs nationaux : Action cœur de ville et le nouveau programme national de renouvellement urbain – NPNRU (signature de la convention en septembre 2019) qui impliquent des engagements stratégiques pour une revitalisation et un développement équilibré et durable du territoire.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Le n°2 Cours Irénée Cros a été classé parmi les opérations prioritaires lors de l'étude de faisabilité RHI-THIRORI. Cet ancien hôtel réhabilité en immeuble d'habitation est aujourd'hui vacant et fortement dégradé. Sa situation contigüe à la route départementale à grande circulation, son implantation à flanc de falaise sur une parcelle étroite, les servitudes d'urbanisme (PPR chute de bloc), son orientation mono-orientée sont autant de contraintes qui pèsent sur un éventuel projet de restructuration en logements. Un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter a été établi en 2010.

#### Désignation du bien

Il s'agit de réaffecter environ 1100m<sup>2</sup> de surface utile. Etant donné sa configuration mono-orientée et contre la montagne, le bâtiment peut se scinder en 3 types d'espaces :

- Espaces principaux : avec lumière naturelle et volumes habitables ;
- Espaces servants ;
- Espaces de circulation.

### Occupation actuelle

Vacant depuis plus de 5 ans.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison à préciser.

#### Ambitions Action cœur de ville

La ville a pour ambition de :

- proposer un habitat permettant de retrouver une mixité sociale, favorisant le retour des familles et actifs tout en accompagnant les publics déjà présents ;
- favoriser le développement des activités économiques par le réinvestissement du centre-ville et par la complémentarité des différents espaces économiques ;
- offrir des alternatives à l'automobile par une réorganisation des espaces de circulation et de stationnement et l'intermodalité ;
- restaurer et qualifier le patrimoine et les espaces publics ;
- disposer d'équipements de services structurants à l'échelle du bassin de vie.



## Contact

LOUBET Maryse



mloubet@mairie-foix.fr

05.61.05.42.03

## Localisation

2 Cours Irénée Cros  
09000 Foix

## Nombre d'habitants

9 850

## Référence cadastrale

1851

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Ville de Foix

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 1458 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Action Logement / ABF / Banque des Territoires

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

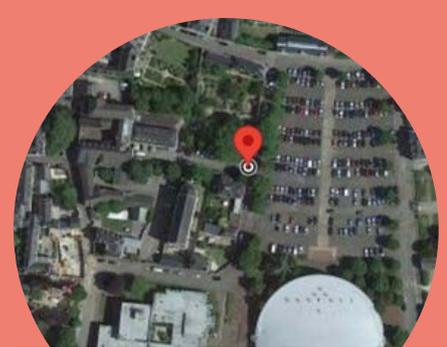
Plan de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Études urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site dans un périmètre MH

### SPÉCIFICITÉS

Réhabilitation de l'espace public à proximité : reconversion en espace public de la RN20, liaison avec la voie verte, reconversion du vieux pont et de la rue Delcassé.



## LAVAL

### Quartier Herce-Saint Mathurin

53 - Mayenne



#### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme mixte de logements avec activités petite enfance et santé en rez-de-chaussée.

#### Nos atouts

- **Contexte urbain**

Laval est la préfecture de la Mayenne et la ville-centre d'une agglomération de 120 000 habitants. C'est un territoire à l'activité économique dynamique avec des fleurons nationaux de l'industrie. Laval, à 1 h 10 de Paris par le TGV, bénéficie aussi de la proximité des grands pôles urbains que sont Rennes, Angers et Le Mans. Le quartier Herce-Saint Mathurin constitue un foncier rare, du fait de sa surface et de son emplacement, dans un quartier imprégné de loisirs et de culture, adossé à la ville ancienne et au prestigieux Jardin de la Perrine.

- **Ambitions Action cœur de ville**

Le centre-ville de Laval est engagé dans une transition urbaine, commerciale et environnementale. Le quartier Herce-Saint Mathurin répond à la politique de reconquête du logement en centre-ville, pour que les familles retrouvent les agréments de vivre en ville.

#### Notre site Réinventons

- **Présentation du site**

Le quartier Herce-Saint Mathurin est situé en secteur d'intervention prioritaire de l'ORT et en zone SPR. C'est le véritable cœur de la ville haute de Laval, connu et fréquenté par tous les Mayennais. A quelques pas de la place dédiée au principal marché alimentaire de la ville. Il bénéficie de la très grande proximité de plusieurs équipements publics de premier plan : le plus grand parc de Laval, le musée des sciences, la médiathèque centrale, une salle polyvalente de 4 000 places.

- **Désignation du bien**

Le site, d'une superficie de 4 730 m<sup>2</sup>, accueille divers bâtiments de différentes époques :

- les premières constructions de l'ancienne clinique Saint-François qui ouvrent sur la rue Saint-Mathurin, d'une surface globales de 3 000 m<sup>2</sup> ;
- un immeuble des années 1980 à usage de bureaux de 880 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux ;
- le long de la place de Hercé, un espace vert arboré de 360 m<sup>2</sup> est protégé par le SPR.

#### Occupation actuelle

Occupé partiellement, sans maintien de l'activité.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.

#### Contact

LE MARECHAL Anne



anne.le-marechal@laval.fr  
02.43.49.45.58

#### Localisation

10 Place de Hercé, rue Saint-Mathurin  
53000 Laval

#### Nombre d'habitants

49 573

#### Référence cadastrale

CE 0138

#### Caractéristiques du site

##### MAITRISE FONCIERE

Ville de Laval

##### SUPERFICIE

Emprise foncière : 4733 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : > 5 000 m<sup>2</sup>

##### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

Action Logement / Anah / Banque des Territoires

##### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial

##### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site en SPR

##### SPÉCIFICITÉS

Le linéaire de façade, avec son porche, et l'alignement sur la rue Saint-Mathurin sont à conserver. La collectivité pourra se porter acquéreur de surfaces pour y aménager une crèche de 35 à 40 places.



## ARLES

### Ancien Collège Mistral

#### 13 - Bouches-du-Rhône



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Création de logements, de commerces, d'un centre médical, d'une salle polyvalente, de locaux associatifs.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

La Ville d'Arles, commune atypique avec son grand territoire, ses réserves naturelles (la Camargue et la Crau), son patrimoine historique classé à l'UNESCO, et son dynamisme culturel connaît un essor économique important. Sur un marché de l'immobilier tendu, ce projet est une carte maîtresse pour l'avenir de la ville et de son centre historique, avec les éléments patrimoniaux de qualité qu'il contient, le caractère stratégique de sa situation, mais aussi les capacités à y établir un bâti nouveau que lui a conférées le PSMV.

#### Ambitions Action cœur de ville

Le projet envisagé s'articulera avec la requalification d'ensemble de l'entrée Nord du centre historique actuellement en cours qui prévoit l'aménagement d'un itinéraire patrimonial et commercial de la Porte de la Cavalerie à l'Amphithéâtre, et répondra aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements sur un marché tendu en centre-ville (construction neuve et réhabilitation) ;
- répondre aux besoins en matière de santé (centre médical) ;
- contribuer à la redynamisation commerciale (création de commerces) ;
- offrir de nouveaux espaces public (salle polyvalente).

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Proche de la Gare SNCF et du futur Pôle d'Échange Multimodal, le site est localisé au nord-est du centre historique, le long du boulevard de ceinture du centre ancien (double mail arboré). Cet ensemble architectural exceptionnel, ancré dans l'histoire arlésienne, est composé de plusieurs corps de bâtiments édifiés entre la fin du XVème siècle et le début du XXème siècle et offre une surface considérable. Ces bâtiments, issus de la réhabilitation du couvent des Frères Récollets, ont été occupés par un collège jusqu'en 2011, date à laquelle les locaux ont été remis à la Ville. Depuis, le site accueille quelques associations et services administratifs, qui n'ont pas vocation à rester tous dans les lieux.

#### Désignation du bien

La parcelle constitue un îlot délimité par les rues Condorcet (Sud), d'Alembert (Nord), des Carmélites (Ouest) et le boulevard Émile Combes (Est). Quatre bâtiments y sont implantés autour de 2 cours intérieures, dans lesquelles des droits à construire sont prévus au PSMV (seule l'ancienne chapelle est protégée).

### Occupation actuelle

Occupé partiellement par le CCAS et la Croix Rouge, avec maintien souhaité de tout ou partie de l'activité.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2026.

## Contact

MARCELLIN Pierre Jean



p.marcellin@ville-arles.fr  
04.90.49.36.57

## Localisation

Boulevard Emile Combes  
13200 Arles

## Nombre d'habitants

53 000

## Référence cadastrale

AI 86

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Ville d'Arles

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 6431 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
> 5 000 m<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Action Logement / Anah / ANRU / Banque des Territoires / Cerema / ABF

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Etudes urbaines, techniques ou environnementales

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Site dans un périmètre MH  
Projet réalisable dans le cadre du PLU

### SPÉCIFICITÉS

La Ville souhaite conserver partiellement l'usage d'une partie des bâtiments : une salle polyvalente et quelques espaces réservés aux associations.



# BRIGNOLES

## Ilot Palais de justice

### 83 - Var



#### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme mixte portant sur les thématiques de l'habitat, du service, de la culture et du tourisme.

#### Nos atouts

**Contexte urbain**  
Brignoles, sous-préfecture du Département du Var se situe au cœur de la Provence Verte, dont elle est le centre économique et culturel, pour un bassin de vie représentant 100 000 habitants. Elle bénéficie depuis plusieurs décennies d'un fort développement démographique notamment lié à sa situation géographique, puisqu'elle se trouve à mi-chemin entre le Verdon et la Méditerranée, et à égale distance de toutes les métropoles de la région Sud par l'autoroute. Elle rayonne au cœur d'un territoire naturel préservé, alliant vignobles, agriculture locale et activités économiques en plein essor.

**Ambitions Action cœur de ville**  
Le programme de renouvellement urbain vise à :

- développer et diversifier l'offre de logements par la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux normes de confort actuel ;
- mettre à disposition des habitants les équipements nécessaires et améliorer l'accessibilité et le cadre de vie dans le centre-ville ;
- assurer le développement économique, par un développement commercial et touristique.

La Ville souhaite que l'ilôt devienne un pôle d'attractivité moteur.

#### Notre site Réinventons

**Présentation du site**  
Situé au croisement des entrées Sud et Ouest et à deux pas du centre historique, cet îlot bénéficie d'un emplacement stratégique, d'une visibilité exceptionnelle et d'une proximité directe avec l'ensemble du stationnement et de services du centre-ville. Il est entouré de voiries et donne en façade nord sur la place du palais de justice. Il jouxte le site qui accueillera dès 2023 le nouveau pôle de formation du territoire, regroupant le CNAM et le Campus Numérique. Ville à taille humaine, Brignoles allie à la fois les avantages d'une grande ville et l'esprit convivial, où tout peut se faire à pied.

**Désignation du bien**  
La totalité de l'ilôt est considérée comme désaffectée pour l'appel à projet. Il est composé de deux ensembles :

- le premier, édifié entre 1839 et 1942, abritait le Palais de Justice, une maison d'arrêt, une caserne de gendarmerie.
- le second, édifié en 1958, accueille encore aujourd'hui des associations ainsi qu'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

#### Occupation actuelle

Parcelle AV86 : occupée par le CD83, en cours de relocalisation. AV87 : vacante. AV 88 : partiellement vacante (prison) et mise temporairement à disposition d'associations.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025.

#### Contact

**BUZANCAIS Kiruna**



brignolescoeurdeville@vad83.eu  
04.98.05.00.20

#### Localisation

3 Place du palais de justice  
83170 Brignoles

#### Nombre d'habitants

17 364

#### Référence cadastrale

AP 86, 87 et 88

#### Caractéristiques du site

##### MAITRISE FONCIERE

La Commune de Brignoles maîtrise les parcelles AV 87 et 88; Le Conseil Départemental du Var (CD83) maîtrise la parcelle AV86 et prévoit de regrouper ses services sur un programme du cœur de ville qui fait déjà l'objet d'un PC purgé.

##### SUPERFICIE

Emprise foncière : 3390 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

##### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / CAUE / Action Logement / Anah / Banque des Territoires / ABF

##### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plans de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Études urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

##### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Site en SPR  
Modification potentielle du PLU

##### SPÉCIFICITÉS

Réhabilitation complète de l'ancienne maison d'arrêt, de l'ancienne caserne de gendarmerie. Pour le palais de justice, une conservation de la façade et de tous les éléments remployables est souhaitée.



## GRASSE

### Ilôt Niel

#### 06 - Alpes-Maritimes



### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Enseignement et formation, activités économiques-incubation métiers artisanaux, évènementiel, habitat.

#### Nos atouts

##### Contexte urbain

Entre littoral, campagnes et montagnes, balcon de la Côte d'Azur, la capitale mondiale des parfums est engagée depuis une vingtaine d'années dans la réhabilitation et redynamisation du centre historique. Ce fort engagement commence à porter ses fruits et conforte le centre de Grasse dans son rôle de centralité rayonnante en renouvelant les usages et en s'appuyant notamment sur sa forte identité. Le ténement foncier îlot Niel est situé dans l'enceinte du centre historique de Grasse, à proximité des locomotives touristiques et patrimoniales et bénéficie d'une bonne visibilité.

##### Ambitions Action cœur de ville

Le projet de cœur de territoire Grassois s'est construit sur 3 axes, à l'instar d'un parfum il présente une structuration en plusieurs notes :

- Note de tête : construire un campus multisite et ses services associés.
- Note de cœur: réconcilier les Grassois et les habitants du pays de Grasse avec le centre, valoriser le patrimoine, rééquilibrer le commerce et l'emploi en faveur du centre.
- Note de fond: revaloriser le cadre de vie par la construction d'un réseau d'espaces verts et l'amélioration de l'habitat pour construire des parcours résidentiels adaptés dans le grand centre.

#### Notre site Réinventons

##### Présentation du site

En prise direct avec la rue touristique du centre sur son point haut et au contact du boulevard Fragonard, principale artère des flux grassois véhiculés (transit et destination centre). La position en balcon confère à l'îlot une visibilité forte depuis le boulevard qui cerle le cœur historique de la ville.

##### Désignation du bien

Cet ensemble bâti hétérogène reflète les différentes époques de construction, il est le témoin de l'histoire urbaine grassoise. Cette typologie variée d'espaces forme néanmoins un îlot qu'il est nécessaire d'appréhender dans son ensemble. Ainsi il y a 6 bâtiments avec autant d'usages (usine vide; chapelle sans office, école partiellement vide, logements vides, locaux associatifs).

#### Occupation actuelle

Occupé partiellement (locaux d'enseignement supérieur, évènements) avec maintien souhaité de tout ou partie de l'activité actuelle.

#### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2026-2027.

### Contact

CLERC Yann



yann.clerc@ville-grasse.fr  
06.22.41.69.21

### Localisation

6 rue Tracastel  
06130 Grasse

### Nombre d'habitants

48 865

### Référence cadastrale

BH 317, BH 321

### Caractéristiques du site

#### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant cette candidature

#### SUPERFICIE

Emprise foncière : 1383 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle : 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>

#### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / Action Logement / Anah / ANRU / Banque des Territoires / ABF / Architecte Paysagiste Conseil de l'Etat

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plan de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Études urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le projet nécessitera potentiellement une modification du PLU(i)  
Site en SPR

#### SPÉCIFICITÉS

Aucune.



© Ville de Grasse



## GRASSE

### Quartier de Gare Ilot CAUVI

#### 06 - Alpes-Maritimes



## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Activités économiques, innovation, culture, évènementiel, loisirs parc, habitat, mobilités logistiques du dernier kilomètre.

### Nos atouts

#### Contexte urbain

Entre littoral, campagnes et montagnes, balcon de la Côte d'Azur, la capitale mondiale des parfums est engagée depuis une vingtaine d'années dans la réhabilitation et redynamisation du centre historique de Grasse. Ce fort engagement commence à porter ses fruits et conforte le centre de Grasse dans son rôle de centralité rayonnante en renouvelant les usages et s'appuyant notamment sur sa forte identité. Le tènement foncier proposé est le dernier grand tènement public d'entrée de ville. L'enjeu de réussir est impératif, et doit servir à consolider la vision grand centre voulue par l'ORT.

#### Ambitions Action cœur de ville

Le projet de cœur de territoire Grassois s'est construit sur 3 axes, à l'instar d'un parfum il présente une structuration en plusieurs notes :

- Note de tête : construire un campus multisite et ses services associés.
- Note de cœur: réconcilier les Grassois et les habitants du pays de Grasse avec le centre, valoriser le patrimoine, rééquilibrer le commerce et l'emploi en faveur du centre.
- Note de fond: revaloriser le cadre de vie par la construction d'un réseau d'espaces verts et l'amélioration de l'habitat pour construire des parcours résidentiels adaptés dans le grand centre.

### Notre site Réinventons

#### Présentation du site

Le site proposé représente le dernier grand tènement foncier public dans le grand centre. Positionné en entrée de ville, il ne joue pas encore suffisamment, son rôle de marqueur d'image de ville, de site pivot pour la mobilité décarbonée et métropolitaine, et de continuité économique entre la ZAC Roure (Tertiaire+palais de justice) et la ZAE Carré Marigarde. Il doit pourtant devenir ce marqueur urbain de renouveau du grand centre grassois. Ce site bénéficie d'une bonne connexion aux mobilités métropolitaines, il conviendra d'améliorer sa liaison avec son tissu avoisinant. De nombreux équipements sont à proximité, et le centre historique à 10 minutes à pied. Dans le plan guide ACV, ce site est le point de départ d'un parcours paysager.

#### Désignation du bien

Les parcelles révèlent les derniers témoins industriels du XIX au XXème encore mutables de la ville de Grasse, que cela soit autour de la gare ou bien la parcelle du bâtiment 35 dans l'ensemble Roure. Aujourd'hui on dénombre 4 bâtiments industriels à valoriser, avec des possibilités multiples de redéfinition des usages de ce patrimoine.

### Occupation actuelle

Occupé partiellement, avec maintien souhaité de tout ou partie de l'activité actuelle.

### Calendrier

Lancement de la première phase de l'AAP courant 2022. Livraison souhaitée : 2025-2026.

## Contact

CLERC Yann



yann.clerc@ville-grasse.fr  
06.22.41.69.21

## Localisation

126 Avenue Pierre SEMARD  
06130 Grasse

## Nombre d'habitants

48 865

## Référence cadastrale

BL 111, BL 110, BL 279, BZ 603,  
BZ 606, BZ 607, BK 273

## Caractéristiques du site

### MAITRISE FONCIERE

Maîtrise foncière en cours, assurée dans les 6 mois suivant cette candidature

### SUPERFICIE

Emprise foncière : 26 722 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher potentielle :  
> 5 000 M<sup>2</sup>

### APPUI TECHNIQUES ET PARTENAIRES ENVISAGÉS

EPF / Anah / Action Logement /  
Banque des Territoires / ANRU

### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plan de géomètre et relevés architecturaux  
Diagnostics techniques  
Diagnostic archéologique et patrimonial  
Diagnostic structurel des ouvrages existants  
Études urbaines, techniques ou environnementales  
Études de programmation

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Projet réalisable dans le cadre du PLU  
Site en SPR

### SPÉCIFICITÉS

Volonté de valoriser la trame verte  
Volonté d'améliorer les services de mobilité (ancienne gare)  
Dépense minute Collège/Ecole à intégrer



**Retour d'expérience  
sur la 1ère session**  
**RÉINVENTONS  
NOS CŒURS DE VILLE**





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

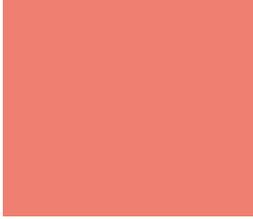
**AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**



## Villes lauréates de la session 2019 de Réinventons nos cœurs de ville



Sources : ANCT 2022, PUCA 2022 • Réalisation : ANCT pôle ADT - Cartographie 06/2022



# Les villes de la 1ère session ayant désigné un groupement lauréat

Parmi les villes ayant candidaté à la démarche Réinventons nos coeurs de ville en 2019, 42 villes ont lancé leur appel à projet local et 18 ont déjà désigné un groupement lauréat pour réaliser un projet sur les sites qui avaient été sélectionnés en 2019. Ces sites vont être reconvertis en équipements, logements, bureaux et commerces.

Les 16 projets dont les groupements lauréats ont été officialisés sont présentés dans les pages suivantes :

- **Autun** : Hôpital Saint-Gabriel
- **Cahors** : Palais de Via et bâtiment des mutuelles
- **Châteaubriant** : Ilot des Terrasses
- **Châteauroux** : Site Balsan
- **Dunkerque** : Patinoire
- **Libourne** : 16 quai de l'Isle
- **Montbrison** : Usine GÉGÉ
- **Montceau-les-Mines** : Site Loison
- **Mont-de-Marsan** : Nouvelles-Galleries
- **Morlaix** : Quartier Gambetta-Gare
- **Nogent-le-Rotrou** : Hôtel-Dieu
- **Pau** : Immeuble Saint-Louis
- **Revel** : Ilot des Trois Grâces
- **Sens** : Ecole Sainte-Paule
- **Tonneins** : Ilot Gitem
- **Tulle** : L'îlot Maison



© Ville d'Autun

## SITE ET ENJEUX

L'ancien Hôpital Saint-Gabriel, érigé au XVIII<sup>e</sup> siècle à proximité du Champ de Mars, est en partie classé Monument Historique. Ce patrimoine de 4800 m<sup>2</sup> est partiellement occupé. La Ville souhaite maintenir les associations présentes et favoriser un lieu de formation et d'animation culturelle et artistique et développer un projet d'habitat intergénérationnel s'inspirant du béguinage puis d'en assurer l'animation et la gestion.

### Contact

DE ROSE Joseph : [Joseph.derose@autun.com](mailto:Joseph.derose@autun.com)

## AUTUN Hôpital St-Gabriel

### Groupement lauréat

HABITAT HUMANISME / EHD Entreprendre pour humaniser la dépendance avec AC ARCHITECTURES & INGÉNIERIE

### Projet lauréat

- Un foyer intergénérationnel de 34 logements pour une partie des surfaces utilisables
- Logements étudiants dans les pavillons d'entrée
- Salle de musique
- Espaces d'usage commun ou partagé
- Activités événementielles dans l'ancienne chapelle
- Centre de soins aménagé dans une extension.

Lauréat du Fonds Friches



© ICADE - LETELLIER ARCHITECTES - WOODSTOCK

## SITE ET ENJEUX

Dominant les berges du Lot, la tour médiévale du Palais de Via, ancienne prison, constitue un repère majeur dans le Site Patrimonial Remarquable de Cahors. Associant le bâtiment des Mutuelles en contrebas, le site se présente comme un assemblage de constructions successives depuis le XIII<sup>e</sup> siècle. La Ville souhaite faire revivre ce patrimoine et y développer de nouvelles activités.

### Contact

BALAT Maryse : [mbalat@mairie-cahors.fr](mailto:mbalat@mairie-cahors.fr)

## CAHORS Palais de Via et bâtiment des mutuelles

### Groupement lauréat

ICADE PROMOTION / LETELLIER ARCHITECTES / WOODSTOCK (paysagiste) / HN CONSULTING (programmation hôtelière) / CYCLE UP (réemploi et économie circulaire) / ARTELIA (BET) + exploitants pré-identifiés

### Projet lauréat

- Boutique Hôtel 4\* (33 chambres + restaurant + bar et cave à vin + espace bien-être)
- Résidence de 26 logements (8 logements familiaux et 18 appartements partagés).
- Espace de Coworking : 500 m<sup>2</sup>
- Micro-crèche : 10 berceaux
- Commerces (4 cellules)
- Espaces extérieurs : 4 cours et jardins paysagers
- Stationnement : 22 places de parking

Lauréat du Fonds Friches

## CHÂTEAUBRIANT

### Îlot des terrasses

#### — Groupement lauréat

Groupe LAMOTTE + ESPACE & VIE + LAMOTTE COMMERCES / A-LTA (architectes, urbaniste) / FAAR (paysagistes) / OUEST STRUCTURE + SO LAB (BET) / ALBDA – UBI CITY

#### — Projet lauréat

Autour d'un cœur d'îlot conçu comme un jardin intérieur :

- Un programme de 127 logements incluant :
  - une résidence-services seniors, un foyer de jeunes actifs, des logements libres et sociaux.
- Des surfaces dédiées à l'accueil de services
  - une micro-crèche, des bureaux et des commerces en pied d'immeuble.
- Le cœur d'îlot-îlot de fraîcheur- ouvre des perspectives visuelles vers la gare et le château médiéval et Renaissance.

## SITE ET ENJEUX

L'îlot des Terrasses accueillait une école qui a été transférée en 2018 vers un autre pôle éducatif. Avec la requalification urbaine de cet îlot, la municipalité souhaite valoriser la porte d'entrée de la ville, développer un projet urbain intergénérationnel et révéler les qualités patrimoniales et paysagères du site.

#### — Contact

GASNIER Maeva : [m.gasnier@ville-chateaubriant.fr](mailto:m.gasnier@ville-chateaubriant.fr)

## CHÂTEAUX

### Site Balsan

#### — Groupement lauréat

ADIM NORMANDIE CENTRE (groupe Vinci) / GROUPE ELSAN (clinique) / CHEVALIER-GUILLEMOT (architectes) / KOS PARTNERS (programmation, conception et MOE d'établissements de santé) / PEYRTINENCE / SOGEA (filiale Vinci, conduite de travaux)

#### — Projet lauréat

- Le projet allie conservation du patrimoine, adaptation aux usages de la pratique médicale et création de logements.
- Réimplantation de la clinique Saint-François (groupe ELSAN) pensée autour du parcours patient, grâce à une nouvelle forme de bâtiment hospitalier ouvert, compact et aéré
- 45 logements donnant sur la rue basse et sur l'île.
- La programmation et la conception détaillée de ces logements sont encore à l'étude.

## SITE ET ENJEUX

Le quartier de Balsan, en reconversion depuis plus de 20 ans, est situé en bord de l'Indre et permet d'assurer le lien entre le centre-ville et les quartiers des Marins, de la Bourie, et de Saint-Christophe au travers d'accroches urbaines structurantes. Deux bâtiments proposés sont dans le cadre de l'appel à projets de l'ancienne usine Balsan, celle dite du Flockage qui occupe la partie nord, proche de l'Indre. Les bâtis présentent un fort intérêt patrimonial et un potentiel remarquable. Ils constituent la dernière unité foncière disponible dans le secteur du campus.

#### — Contact

ANDANSON Diane : [diane.andanson@chateauroux-metropole.fr](mailto:diane.andanson@chateauroux-metropole.fr)



© GROUPE DUVAL - PROJECTIM - HAMONIC + MASSON & Associés - REDCAT Architecture - PAYSAGE LAND (documents présentés au stade de l'offre)

Hauts-de-France

59 - NORD

## DUNKERQUE

### Patinoire

#### — Groupement lauréat

GROUPE DUVAL / PROJECTIM / HAMONIC + MASSON & ASSOCIÉS (architectes) / REDCAT ARCHITECTURE / PAYSAGE LAND / ZEFCO

### SITE ET ENJEUX

Au cœur d'un secteur en pleine mutation, la Ville et la Communauté urbaine de Dunkerque souhaitent développer un programme résidentiel en accession porteur d'innovation environnementale. Il s'agit notamment de favoriser l'arrivée ou le retour des familles et des jeunes seniors en centre-ville.

#### — Contact

MARTOS Catherine : catherine.martos@tud.fr

#### — Projet lauréat

- 3 immeubles paysagers pour une copropriété de 100 logements de standing à haute performance énergétique
- Les appartements évolutifs (T2 à T4) bénéficient d'orientations multiples et de balcons végétalisés, les toitures terrasses conçues comme des espaces collectifs.
- Des jardins en cœur d'îlot s'inscrivant dans le prolongement du parc Fénelon.
- L'implantation d'un pôle médical ou paramédical au rez-de-chaussée d'un des immeubles est à l'étude.



© Dugravier+Semondes

Nouvelle-Aquitaine

33 - GIRONDE

## LIBOURNE

### 16 quai de l'Isle

#### — Groupement lauréat

NOALIS, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale du Groupe Action Logement / YELLOME gestionnaire / DUGRAVIER+SEMONDES Architectes / NEORAMA pour la concertation participative.

### SITE ET ENJEUX

Le site du 16 quai de l'Isle occupe deux parcelles pour une superficie au sol de 380m<sup>2</sup>. Actuellement, le bâtiment offre une surface utile d'environ 650m<sup>2</sup>. Il pourra être surélevé d'un étage supplémentaire pour une capacité d'environ 1000m<sup>2</sup> de surface plancher. Pour cet ancien hôtel vacant depuis plusieurs années la ville de Libourne souhaite sa reconversion en logements pour étudiants et jeunes actifs. Le bâtiment est sous convention opérationnelle avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

#### — Projet lauréat

- Une résidence de type YELLOME accueillant 18 logements pour étudiants ou jeunes actifs, comprenant des locaux partagés proposant des services communs.
- L'ouverture de cette résidence 6NERGIE est attendue pour la rentrée 2024.

#### — Contact

MACHELON Blandine : bachelon@mairie-libourne.fr

## MONTBRISON

### Usine GéGé

#### Groupement lauréat

LOIRE HABITAT (OPH)/ NOVIM / INOVY / SCF / ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT / ARCHIPENTE / CROISÉE D'ARCHI / ARCHIGRAM

#### Projet lauréat

- Logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) pour Le bâtiment classé quelques commerces et services en rez-de-chaussée (restaurant scolaire, crèche, pôle médical, salle intergénérationnelle).
- 67 logements au total dont 15 en accession sociale et libre et 10 maisons de ville.
- Marché de plein air et jardin partagé.

Lauréat du Fonds Friches



© ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT - ARCHIPENTE - CROISÉE D'ARCHI

### SITE ET ENJEUX

L'ancienne usine de jouets GéGé, construite entre 1947 et 1954, est inoccupée depuis plus de 40 ans, faute de repreneur. Sa réhabilitation, associée à l'aménagement de terrains attenants non bâtis, est une opportunité unique pour recréer un lieu de vie intergénérationnel à destination de séniors en autonomie, associé à des services de proximité et de nouveaux logements.

#### Contact

BRUN Kevin : [kbrun@ville-montbrison.fr](mailto:kbrun@ville-montbrison.fr)

## MONTCEAU-LES-MINES

### Site Loison

#### Groupement lauréat

COOP BOURGOGNE HABITAT / PROCIVIS BOURGOGNE SUD ALLIER / PERCHE BOURGEOULT ARCHITECTES

#### Projet lauréat

- Logements + Coworking / Surface plancher 3 000m<sup>2</sup>
- Accession sociale en 3 tranches :
  - 13 logements
  - 7 maisons en prêt social location-accession

Lauréat du Fonds Friches



© Coop Bourgogne + PROCIVIS Bourgogne Sud Allier + PERCHE/ BOUGEOULT architectes

### SITE ET ENJEUX

Le site Loison, ancienne usine de pantoufles, se trouve à proximité immédiate du centre-ville, et de la gare. Inscrit dans un îlot résidentiel à l'identité singulière, il est desservi par trois rues. Le site compte un ancien bâtiment à usage industriel avec sous-sol semi-enterré sur la totalité de la surface du bâtiment, et un immeuble ancien à usage de bureaux, au rez-de-chaussée. L'ensemble du bâti est fortement dégradé. Sa structure mixte (poteaux béton et charpente métallique) ne peut être conservée.

#### Contact

TAILLANDIER Daphné : [dtaillandier@montceaulesmines.fr](mailto:dtaillandier@montceaulesmines.fr)

## MONT-DE-MARSAN

### Les Nouvelles Galeries

#### — Groupement lauréat

GROUPEMENT ALTAE+BERNARDET / AL / VILLE ENVIE + COBE-ARCHI-URBA / GASTEL PAYSAGES / IDE ENVIRONNEMENT / MATH INGENIERIE

#### — Projet lauréat

Sur un espace totalisant 8200 m<sup>2</sup>:

- Bâtiment NG2 de 6500 m<sup>2</sup>, avec un hôtel trois étoiles, un restaurant, un bar sur le toit-terrasse, des commerces, une salle de sport, un espace de santé et bien-être, des salles de réunions avec salon et bureaux.
- Un espace naturel au centre (îlot de fraîcheur) et un parking de 47 places en sous-sol.

#### — Contact

MICHAUD Franck : franck.michaud@montdemarsan-agglo.fr



© ALTAE+ BernadetConstruction + CoBe architectes

### SITE ET ENJEUX

Situé au niveau des « Quatre Cantons », carrefour commerçant du centre-ville, ce bâtiment, aujourd'hui disponible à la vente, accueillait autrefois l'établissement « les Nouvelles Galeries ».

Il est aujourd'hui placé en périmètre Monuments historiques, au cœur du futur parcours marchand en cours de réalisation dans le cadre d'Action Cœur de Ville. Le bâtiment a été créé dans les années 1900 et a été rénové en 1962. Le site est composé d'un sous-sol et de trois niveaux, sur lequel s'adosse une maison de ville sur deux niveaux et un comble aménageable.

## MORLAIX

### Quartier Gambetta-Gare

#### — Groupement lauréat

Îlot gare : ARKADEA / ARCHITECTURE DUNET & ASSOCIÉS / A3 PAYSAGE.

Îlots Gambetta Est et Notre-Dame de Lourdes : UNITI / CHARLES GEFFROY ARCHITECTE.



© UNITI - CHARLES GEFFROY ARCHITECTE

### SITE ET ENJEUX

Les quatre îlots initialement proposés s'inscrivent dans le projet de renouvellement urbain du quartier Gambetta-Gare, au contact direct du pôle d'échanges multimodal récemment restructuré. Les attentes exprimées par la ville portent sur des formes d'habitat multigénérationnel, des commerces et activités tertiaires et des services en lien avec la promotion du territoire.

#### — Contact

JORAND Christel : c.jorand@villedemorlaix.org

#### — Projet lauréat

- Deux projets retenus qui répondent aux enjeux programmatiques: offre diversifiée de logements, (habitat inclusif, services à la population), urbains (connexions piétonnes et automobiles, insertion volumétrique) et environnementaux (bâtiment évolutif à structure bois, performances énergétiques, production photovoltaïque).
- La ville a engagé avec les deux groupements un travail pour affiner les propositions architecturales et les choix de densité à accorder au tissu environnant.

## NOGENT-LE-ROTROU Hôtel-Dieu

### — Groupement lauréat

J. DESCHAMPS (architecte-urbaniste) / L. MONTCEAU (paysagiste) / FOURNIGAUULT-COEFFICIENT (économie de projet) / PERTYNENCE INTERLIGNE (montage opérationnel) / B. LESAGE (consultant en hôtellerie)

LCB en attente précision ville: qui est le promoteur / investisseur)

### — Projet lauréat

- Le site de l'Hôtel-Dieu comme lieu ouvert et accessible aux habitants et aux visiteurs
- Hôtellerie, restauration et logements
- Intégration d'espaces en gestion commune ou partagée : espace de coworking, salles de séminaires, services à la personne

## SITE ET ENJEUX

Fondé en 1190, l'Hôtel-Dieu de Nogent bénéficie d'une position dominante et ouverte sur la ville, sur une emprise de plus de 5 000 m<sup>2</sup> inscrite dans le périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Propriétaire du site depuis 2012, la Ville souhaite inscrire la réoccupation de ce patrimoine emblématique dans une perspective de valorisation patrimoniale et touristique.

### — Contact

DECRAEMERE Marion : urbanisme@perche28.fr

## PAU Immeuble St-Louis

### — Groupement lauréat

DOMOFRANCE PYRÉNÉES ATLANTIQUES / ACTION LOGEMENT

### — Projet lauréat

- Démolition/reconstruction pour créer des logements qualitatifs principalement destinés aux familles, tout en recomposant le cœur d'îlot avec des espaces verts, dont certains seront privés.
- Un ensemble de 15 logements locatifs sociaux (819 m<sup>2</sup> habitables) répartis sur trois étages et un niveau de combles.
- 5 appt. T2, 8 appt. T3 et 2 appt. T4 en duplex, dont quatre logements seniors adaptés (T2 et T3) en partenariat avec la CARSAT Aquitaine.
- Le rez-de-chaussée accueillera un commerce de 60 m<sup>2</sup> et un local à vélo.

## SITE ET ENJEUX

Construit au XIX<sup>e</sup> siècle, l'immeuble Saint-Louis a accueilli cinq salles de cinéma jusque dans les années 1990. Inoccupé depuis le début des années 2000, le bâtiment représente une surface totale de 1 120 m<sup>2</sup> dont 470 m<sup>2</sup> de surface utile en rez-de-chaussée disposant d'un linéaire de devanture de 18 mètres en secteur piéton.

### — Contact

BUAT Claire : c.buat@agglo-pau.fr

## REVEL

### Îlot des 3 Grâces

#### — Groupement lauréat

CRESPY / OPH 31 / HARTE ARCHITECTURE / GARONNE DÉVELOPPEMENT / TCE / BETEM (BET)

#### — Projet lauréat

- 4 cellules commerciales
- 10 logements (du T2 au T4)
- Cour jardin arborée

#### — Contact

GIROD Léa : lgirod@mairie-revel.fr

Lauréat du Fonds Friches



## SITE ET ENJEUX

À l'entrée Nord de la bastide historique, l'îlot fait face à la fontaine des Trois Grâces et marque l'angle du boulevard Gambetta et de la rue Victor Hugo, inscrite dans un programme de requalification et de revitalisation commerciale. Les deux corps de bâtiment sont vacants et relativement dégradés.

Pour la Ville, l'opération porte un caractère démonstrateur : comment réimplanter de l'habitat et des commerces dans un bâti ancien et contraint ?



## SITE ET ENJEUX

L'ancienne école primaire privée Sainte-Paule s'était installée en 1987 dans cet hôtel particulier édifié au XVIIIe siècle, dont le corps de bâti originel est situé en plein cœur de ville, à l'angle de la rue Beaurepaire et de la rue Charles-Leclerc.

L'ensemble est composé de 5 bâtiments d'une superficie totale d'environ 2 500 m<sup>2</sup> de style, nature et gabarit différents et organisés autour d'une grande cour arborée de qualité. Pour redonner vie à ce lieu: un projet mixte avec des activités économiques, culturelles, durables et solidaires, des logements.

#### — Contact

MARIKIAN Olivia : o.marikian@grand-senonais.fr

## SENS

### École Sainte-Paule

#### — Groupement lauréat

DALIN & BOURGOIN ARCHITECTES en 1ère partie de l'Appel à Projet + la Foncière BELLEVILLES investisseur/porteur du projet pour l'entrée en phase opérationnelle

#### — Projet lauréat

Une réhabilitation sobre et responsable, qui s'appuie sur les savoirs faire d'artisans locaux ; la démonstration que le bâti ancien de cœur de ville permet la réalisation de logements de qualité favorisant la mixité sociale.

- 17 à 19 logements évolutifs et adaptés à la demande locale (jeunes familles, étudiants, seniors...)
- Espaces partagés (salle commune, buanderie mutualisée, ateliers bricolage, pièce en plus -co-working / chambre d'amis)
- 2 à 4 locaux d'activité ciblés pour l'artisanat
- Jardin partagé 610 m<sup>2</sup>

3ème édition du fonds Friches sollicité pour cette opération



## TONNEINS

### Îlot Gitem

#### — Groupement lauréat

EIFFAGE CONSTRUCTION NORD AQUITAINE / OPSEM47 / GREENWICH ARCHITECTES

#### — Projet lauréat

- Démolition et reconstruction uniquement de l'îlot GITEM
- Maison des Projets / Tiers-Lieu en rdc, débordant en termes d'usage sur la Halle qui reste ouverte et traversante
- Organisation d'événements ponctuels.
- Deux niveaux de coliving senior (8-12 places) sur les étages, reconstruits en harmonie architecturale avec l'environnement existant,

### SITE ET ENJEUX

Le site, tourné vers la Garonne, au cœur du centre-ville historique de Tonneins et de la place Jean-Jaurès, est adossé à la Halle, qui accueille des événements tout au long de l'année dont le marché. Il présente ainsi de nombreux atouts et est attractif. En transformant l'îlot GITEM, le projet vise à mettre en valeur ce lieu de passage afin qu'il devienne un lieu de destination.

#### — Contact

VAULTIER Sophie : svaultier@vg-agglo.com

Lauréat du Fonds Friches



## TULLE

### L'îlot Maison

#### — Groupement lauréat

NOALIS, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale du Groupe Action Logement / LE COMPAS DANS L'ŒIL Architectes

#### — Projet lauréat

- Démolition-reconstruction d'un immeuble de type résidence YELLOME accueillant 20 logements (18 studios et 2 Type 2) à destination des étudiants, alternants et jeunes actifs de 18 à 30 ans : une offre de logements temporaires, dans une résidence meublée et sécurisée et avec des services adaptés, le tout à tarif social.

### SITE ET ENJEUX

L'îlot Maison, situé au cœur du centre-historique de Tulle, est desservi par l'avenue piétonne Jean-Jaurès, qui relie les deux pôles principaux que sont le centre ancien et l'artère commerçante Victor-Hugo. Elle dessert, malgré de nombreux locaux vacants, des commerces et des services de proximité. L'îlot est mitoyen de la plateforme d'accès au parvis de la cité administrative. Le bien immobilier est constitué de 3 immeubles de 5 niveaux, accolés et alignés sur la rue, de styles architecturaux peu homogènes et sans qualité particulière les destinant peut-être à la démolition.

#### — Contact

MADIES Karine : karine.madies@ville-tulle.fr

Lauréat du Fonds Friches

# La parole aux parties prenantes de la 1ère session

« Réinventons [...] a créé un frémissement, c'est un renversement. Nous avons reçu des appels, puis cinq dossiers de candidatures avec des groupements qui se sont finalement retirés. Mais certains opérateurs ont recontacté la ville par la suite dans la perspective d'autres projets. L'AMI permet cela : il y a une deuxième vie après l'appel à projets. »

Ville de Châteaubriant

«... Les auditions ont permis d'éviter certains égarements ou incompréhensions. In fine, les deux offres étaient recevables et de qualité de notre point de vue, sans entrave technique majeure. »

Le CRMH (Conservation Régionale des Monuments Historiques) et le projet de Cahors

« Le dialogue avec la collectivité a permis de co-construire le projet grâce une écoute réciproque. Nous avons d'ailleurs changé de voie en cours de route. Il y a eu un temps assez long de prise de connaissance du site, des enjeux et des attentes de la collectivité. Ensuite s'est posée la question des exploitants pour construire la programmation. »

ICADE, lauréat à Cahors

«... Les groupements ont fait preuve d'une incroyable souplesse pour s'adapter à nos nouvelles demandes. Nous avons des craintes de ne pas pouvoir faire des adaptations mais les échanges sont constructifs et les évolutions proposées vraiment intéressantes. »

Ville de Morlaix

« L'entrée dans le dispositif Réinventons [...] a permis d'accélérer le projet, il crée un effet d'émulation. L'appel à projets a permis d'explorer de nouvelles idées, comme un benchmark de solutions discutées avec les groupements candidats. »

Ville de Châteauroux

« Pour constituer l'équipe, Arkadéa a souhaité réunir des acteurs locaux. Il semblait essentiel de réunir des structures ayant une réelle proximité avec les villes moyennes et la dimension « locale » est souvent un facteur de réussite de ces projets pour lesquels la relation privilégiée avec le territoire est sans doute plus importante qu'une « grande signature ».

ARKADEA, lauréat à Morlaix

« La décision de répondre à l'appel à projets Réinventons nos cœurs de ville tient notamment à l'adossement au programme Action Cœur de Ville, ayant un impact certain sur l'opérationnalité du projet [...] Cela assure notamment un soutien aux collectivités, et permet un dialogue constructif avec les partenaires. »

Uniti Habitat, lauréat à Morlaix

« ... Notre enjeu était de ne pas se « cantonner au connu » mais de bénéficier de l'expérience de bureaux d'études, équipes extérieures, pour apporter de nouvelles solutions. »

Ville de Tulle

« Cette équipe a répondu avec souplesse aux demandes de modifications pendant et après la consultation, avec un travail continu de recherche de solutions, notamment pour la proposition d'ouverture du bâtiment, objet d'un compromis : le percement relève d'une intention urbaine, ici acceptable parce qu'il y a derrière cette ouverture un vrai programme de valorisation du bâtiment ».

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le projet de Montbrison

« ADIM s'est d'abord rapproché du groupe ELSAN (la clinique apparaissant comme l'élément central de la programmation) avant de monter l'équipe avec des expertises complémentaires [...] Le groupement a plusieurs fois évolué entre la candidature et l'offre finale. »  
**ADIM, lauréat à Châteauroux**

« Face aux difficultés d'équilibre de bilan, les groupements nous ont fait comprendre que le coût de l'innovation doit aussi être porté par la ville ( "on peut le faire, mais cela a un coût " ), d'où l'intérêt de la compétition entre les groupements sur ce sujet en particulier... »  
**Ville de Montbrison**

« C'est la procédure d'appel à projets elle-même qui est innovante et qui implique de nouvelles formes de gouvernance et d'accompagnement auxquelles la Ville et l'Agglomération ne sont pas habituées. Il faut souligner le rôle joué par la cheffe de projet Action Cœur de Ville, architecte de formation, qui a assuré un suivi technique très solide. La DRAC et l'UDAP ont été associées à la démarche lors d'une réunion en préfecture pour engager la rédaction du cahier des charges. C'est le début d'une collaboration fructueuse ».   
**L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le projet de Châteauroux**

« Le groupement lauréat, mené par ICADE Promotion, s'appuie sur un modèle éprouvé et un plan de financement clair et fiable, même s'il affiche un déficit. Il présentait aussi l'intérêt d'identifier des exploitants. ».  
**Ville de Cahors**

« Il s'agit d'un projet, à terme privé, mais transpercé par une démarche publique ou semi-publique, sur un site que l'on pourrait comparer aux passages parisiens. Il faut impérativement un élément d'attractivité pour amener de la vie : l'hôtel-restaurant joue ce rôle, mais aussi des éléments de programmation recevant du public ou à caractère semi-public ».   
**A. Letellier, architecte, lauréat à Cahors**

« La qualité de la démarche tient aussi beaucoup à la motivation du Maire, des élus et l'implication des services qui ont exprimé beaucoup de convictions et poussé les équipes investies dans l'appel à projets. Au fur et à mesure de l'avancement, on se rassure mutuellement et les choses s'orientent progressivement ».   
**Groupe Lamotte, lauréat à Châteaubriant**

« Pour maximiser les chances de succès de l'appel à projets, des contacts ont été établis avec des partenaires locaux, notamment agents immobiliers et notaires. Ils ont été associés dès le début de la démarche Réinventons...Des échanges ont également été organisés avec des groupements d'artisans, pour comprendre ce qu'il est possible de faire sur l'immeuble en termes de restauration [...] et affiner l'estimation financière des travaux ; l'enjeu est de donner confiance aux investisseurs sur la faisabilité économique de l'opération. ».  
**Ville de Figeac**

« Le projet a connu plusieurs modification et améliorations : le déplacement de la crèche, une réorganisation des accès et une adaptation liée au passage d'un statut public à un statut privé pour le jardin, un choix partagé entre la Ville et le groupement ».   
**ALTA, architectes, lauréat à Châteaubriant**



**L'accompagnement de  
l'Etat et des partenaires**  
**RÉINVENTONS**  
**NOS CŒURS DE VILLE**



# L'accompagnement des partenaires financiers du programme Action cœur de ville

## Banque des territoires



La Banque des Territoires peut intervenir en soutien :

- En amont des appels à projets :
  - des études préalables complémentaires (diagnostics patrimoniaux, pré-études de faisabilité) ;
  - des études destinées à affiner les orientations programmatiques, sous réserve de ne pas dévier la logique d'AAP et de passer en commande publique au regard d'une programmation trop précise.
- Pendant la phase d'appel à projets, sous réserve qu'elle n'intervienne pas dans un groupement candidat :
  - de l'accompagnement économique et financier des projets (anticipation des modalités de financements et de résorption des déficits, expertises liées à

l'estimation des biens et à la charge foncière, ingénierie financière globale)

- de l'accompagnement juridique et contractuel (appui à la négociation, expertises des montages juridico-financier).
- L'accompagnement de la phase opérationnelle après l'appel à projets est également sous réserve de la non-participation de la BdT au groupement retenu.

Cet accompagnement relève de l'action « ordinaire » de la Banque des Territoires dans le programme Action Cœur de Ville, présenté dans le guide du programme accessible sur le site de l'ANCT.

## Anah

L'Anah pourra accompagner les projets correspondant à ses champs d'intervention. L'Anah accompagne exclusivement l'amélioration du parc existant d'habitat privé pour répondre aux besoins des ménages en logements abordables ainsi qu'aux exigences de confort, de performance énergétique et d'accessibilité. Hormis les aides individuelles à destination des ménages modestes et aux syndicats de copropriétaires, d'autres



financements permettent d'intervenir à l'échelle d'immeubles entiers voire d'îlots. Il s'agit principalement des financements pour la résorption de l'habitat insalubre (RHI) et le traitement de l'habitat insalubre réparable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI), de la vente d'immeuble à rénover (VIR), du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

## Action Logement



Lors de la phase préparatoire au lancement de l'appel à projets, Action Logement pourra envisager d'accompagner les collectivités dans des missions « flash » pour affiner les orientations programmatiques (préfiguration du futur projet) ou pré-études de faisabilité, complément sur la mise en valeur patrimoniale ou la performance énergétique... pour une sélection limitée de projets à dominante habitat, en s'inscrivant dans un accord cadre en cours.

Pendant l'appel à projets, le réseau d'Action Logement sera disponible pour informer les groupements candidats sur les modalités du financement dédié au programme Action Cœur de Ville.

Après l'appel à projets, pour les opérations éligibles aux financements Action Cœur de Ville d'Action Logement, l'instruction des dossiers sera réalisé par les équipes d'Action Logement.

## ANCT

Un appui en ingénierie de la part de l'ANCT dans le cadre de l'accompagnement sur mesure pourra être sollicité, via le délégué territorial de l'Agence, dans le cas où le besoin ne peut pas être couvert par les partenaires du programme ACV. Cette sollicitation doit intervenir dans un second temps, Dès lors que les moyens

mobilisables dans le cadre du programme ne sont pas suffisants. Pour plus d'informations et accéder à l'annuaire des délégués territoriaux de l'agence : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/laccompagnement-de-projets-sur-mesure-316>



# L'accompagnement de l'Etat et des autres partenaires

Tout au long de la démarche d'appel à projets, les villes participant à la 2ème session de « Réinventons » peuvent solliciter les acteurs impliqués dans la mise en oeuvre du programme Action Coeur de Ville, et les partenaires du programme.

## — Le(s) référent(s) territoriaux d'Action Coeur de Ville (SG Préfecture, Sous-préfet d'arrondissement, Directeur ou adjoint DDT...)

Ils sont chargés de l'accompagnement local des projets « Réinventons nos cœurs de ville », pour un appui à la mobilisation du réseau d'acteurs locaux, l'aide au montage du dossier de site et au lancement de leur appel à projet, en s'appuyant sur la boîte à outils fournie par l'équipe nationale.

## — Les services déconcentrés du Ministère de de la Culture (DRAC/UDAP)

Ils sont associés à l'élaboration des documents et à l'ensemble de la démarche de consultation. Au même titre que les DDT, ils pourront-le cas échéant- mobiliser les architectes conseils de l'État pour cet accompagnement. Dans le cas de villes porteuses du label « Villes et pays d'Art et d'Histoire » (VPAH), les conseillers VPAH au sein des DRAC pourront également être mobilisés pour la médiation autour des projets.

## — Les architectes et paysagistes conseils de l'Etat

Les Architectes-Conseils et Paysagiste-Conseils de l'État (ACE / PCE) sont des professionnels chargés d'apporter leurs expertises, auprès des services de l'Etat, des collectivités, des porteurs de projets ou des partenaires. Ce sont des praticiens exerçant à titre principal en tant que libéral ou associé d'une agence privée. Ils peuvent notamment :

- Aviser de la qualité des projets, documents réglementaires et des autorisations de construire et d'aménager;
- Mettre en oeuvre des politiques publiques de la ville et des paysages (Éco-cités, Éco-quartiers, Plan Paysage, Trame Verte et Bleue, etc...).

Lien vers l'association des paysagistes-conseils de l'Etat : <http://www.paysagistes-conseils.org/>

Lien vers l'association des architectes-conseils de l'Etat: <http://www.architectes-conseils.fr/>

## — Les architectes des Bâtiments de France

Les architectes et urbanistes de l'État conseillent et accompagnent les élus sur les politiques d'aménagement du territoire et prennent part à l'élaboration des documents d'urbanisme. Ils assurent trois grandes missions :

- Contrôler les espaces protégés.
- Conseiller les particuliers et les collectivités locales en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage et plus généralement de cadre de vie.
- Conserver les monuments historiques.

Lien vers l'association nationale des ABF : <https://www.anabf.org/>

## — Cerema

Le Cerema est l'établissement public de référence pour développer et capitaliser l'expertise publique en matière d'aménagement, de cohésion territoriale et de transition écologique et énergétique. Il est partenaire du programme ACV. Localement, le Cerema peut intervenir notamment :

- au titre de sa mission de service public, sur des missions courtes en amont de projets,
- pour réaliser des prestations de recherche et développement,
- pour participer à des opérations collectives d'intérêt partagé, dans le cadre d'un tour de table financier.

L'établissement peut également être mobilisé en prestation de services, sur le secteur concurrentiel, à la demande de collectivités et d'autres acteurs économiques pour répondre à leurs besoins spécifiques.

## CONTACTS

- AURA et Bourgogne Franche-Comté - Denis Schultz – DTerCE@cerema.fr
- Grand Est - Jacques Le Berre – DTerEst@cerema.fr
- Ile-de-France - Emmanuel Neuville – Dteridf.cerema@cerema.fr
- PACA, Corse et Océan Indien Laurence Damidaux – DTermed@cerema.fr
- Normandie, Centre et Antilles Guyane- Jérôme Wabinski – DTerNC@cerema.fr
- Nord-Picardie - Stéphane Coudert – DTerNP@cerema.fr
- Pays de Loire et Bretagne - Jean-Christophe Villemaud - DTerOuest@cerema.fr
- Nouvelle Aquitaine et Occitanie - Yvan Astier – DterSO@cerema.fr

## — Fin infra

Les porteurs de projets dont les projets dépassent un seuil de 5M€, peuvent demander un accompagnement par la Mission d'Appui au Financement des Infrastructures (Fininfra).

Cette mission, rattachée à la Direction Générale du Trésor et au Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance, est chargée d'accompagner les porteurs de projets publics qui le souhaitent dans le montage juridique et financier des projets d'investissements.

S'agissant du programme Action Cœur de Ville, cet accompagnement peut porter sur:

- la mise en œuvre des appels à projets (rédaction des documents, procédure) ;
- la négociation des contrats prévoyant la cession ou la mise à disposition des fonciers par les collectivités ;
- l'articulation entre les ouvrages publics et privés, etc.

Cet accompagnement, gratuit, vise à optimiser la répartition des risques entre la personne publique et le lauréat notamment en minimisant l'exposition de la personne publique.

Les personnes publiques qui le souhaitent peuvent solliciter Fin Infra à l'adresse : [fininfra@dgtrésor.gouv.fr](mailto:fininfra@dgtrésor.gouv.fr) afin d'échanger plus en avant sur les modalités d'accompagnement.

## — Le Fonds Friches – une opportunité pour les projets « Réinventons nos cœurs de ville »

Les projets « Réinventons nos cœurs de ville » connaissent des déficits d'opération particulièrement forts, dus principalement aux caractéristiques patrimoniales des sites concernés ainsi qu'aux coûts de dépollutions. La création, puis la pérennisation du fonds friches, représentent donc une opportunité particulièrement intéressante pour ces projets.

20 sites de projets RCV ont bénéficié de subventions au titre des 1ères et 2èmes éditions du fonds friches.

Lien vers les lauréats: <https://www.ecologie.gouv.fr/laureats-du-fonds-recyclage-des-friches>

## — Les agences d'urbanisme

Les agences peuvent apporter une ingénierie de projet en priorité aux collectivités qui sont déjà adhérentes des agences, mais aussi avec la capacité d'élargir leur appui à d'autres villes proches ou dans le cadre de réseau d'agences qui s'inscrivent dans une logique d'offre d'ingénierie en réseau à l'échelle régionale.

CONTACTS

Déléguée générale : Brigitte BARIOL-MATHAIS – [bariol-mathais@fnau.org](mailto:bariol-mathais@fnau.org)

Directrice de mission : Karine HUREL – [hurel@fnau.org](mailto:hurel@fnau.org)

Annuaire des agences sur le site de la Fnau : <http://www.fnau.org/fr/les-agences-durbanisme/>

## — Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)

Centre de ressources, lieu de rencontres, d'échanges et de diffusion culturelle, le CAUE est créé à initiative des responsables locaux et présidé par un élu local. Il a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental. Son conseil est accessible à un public varié : particuliers, élus ou services de l'État, professionnel (architecte, artisan...), enseignant... Il intervient à toutes les échelles, de la parcelle au grand territoire.

Lien vers la fédération des CAUE : <https://www.fncaue.com/?page=home>

## — Les entreprises publiques locales (EPL)

Maillant l'ensemble du territoire national et s'appuyant sur un historique d'intervention au côté des collectivités, les Epl entendent se positionner comme l'outil privilégié pour passer à la mise en œuvre opérationnelle du Programme Action Cœur de ville. Plusieurs modes de réalisation peuvent être mobilisés par les collectivités locales : assistance à maîtrise d'ouvrage, mandats d'aménagement (études, acquisitions foncières ou travaux), concession d'aménagement, outils d'interventions spécifiques (opération programmée d'amélioration de l'habitat, opération de résorption de l'habitat insalubre ou contrat de revitalisation artisanale et commerciale).

CONTACT

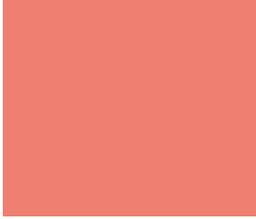
Fédération des Epl – 01.53.32.22.00 - <https://www.lesepl.fr/contact/>

## — Aides territoires

Afin d'accroître la visibilité de leurs appels à projet, les villes peuvent et sont invitées à publier leur AAP sur le site "Aides-territoires" lorsque celui-ci sera lancé.

En lien avec Aides-Territoires, une page dédiée au programme Action cœur de ville a été créée. Elle est conçue pour faciliter l'accès et la visibilité des aides mobilisables (et en particulier d'Action Logement, de l'Anah et de la Banque des territoires) dans le cadre du programme national Action cœur de ville. Elle est accessible via ce lien : <https://actioncoeurdeville.aides-territoires.beta.gouv.fr/>





# Acronymes

AAP	Appel à projets
ABF	Architecte des bâtiments de France
AMI	Appel à manifestation d'intérêt
AMO	Assistant à maîtrise d'ouvrage
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CNAM	Conservatoire National des Arts et Métiers
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
EPF	Établissement public foncier
MH	Monument historique
MOE	Maître/maîtrise d'œuvre
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OPAH-RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
ORT	Opération de revitalisation de territoire
PEM	Pôle d'échanges multimodal
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
PSMV	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RCV	Réinventons nos cœurs de ville
RHNS	Réseau à Haut Niveau de Service
SPR	Site patrimonial remarquable
VPAH	Villes et pays d'art et d'histoire
ZAE	Zone d'activités économiques

# Réinventons

## nos cœurs de ville

Les villes font appel à des groupements professionnels de concepteurs, investisseurs et exploitants afin de réaliser des opérations originales, créatives et innovantes sur des sites emblématiques de leur cœur de ville, qui favorisent la transition écologique, l'inclusion sociale et les pratiques culturelles.

Contacts :

Edmée Rinuy

[edmee.rinuy@anct.gov.fr](mailto:edmee.rinuy@anct.gov.fr) ; [actioncoeurdeville@anct.gov.fr](mailto:actioncoeurdeville@anct.gov.fr)

Anne Vigne

Laetitia Comito Bertrand

[puca.rcv@developpement-durable.gov.fr](mailto:puca.rcv@developpement-durable.gov.fr)

