



Hub des Territoires

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

L'économie mixte au service de
la politique de la ville

13 février 2025

Introduction



Anne-Sophie Hainsselin
*Directrice projet Hub des Territoires
à la Banque des Territoires*

Les intervenants



Marina Alcalde

Directrice des programmes de
Cohésion sociale
Banque des Territoires



Gaylord Le Chéquer

Président de la **FedEpi Île-de-France**
1^{er} adjoint au maire de **Montreuil**



Pierre Rochery

Directeur général,
Ligéris



Manon Crouzet

Chargée de mission Bien vieillir,
CCAS de Tours



Olivier Thuet

Directeur général
Locusem



Olivier Nieto

Directeur opérationnel,
La fabrique des quartiers



Crystelle Dib-Pitrolle

Directrice générale
SIGUY et SIMKO



Michel Ballarini

Directeur Général
Alter Public

01

Introduction

Animation



Isabelle Bonnaud-Jouin
Responsable du pôle Entreprises
Publiques Locales
Banque des Territoires



CI'Hub

Vendredi 21 mars 2025

De 09h30 à 16h30

**Nouveaux enjeux de l'aménageur :
dialogue avec la recherche**



Les Rencontres du Hub

Mercredi 09 avril 2025

De 09h00 à 10h30

La fabrique de l'innovation des Epl #1 - Territoires d'économie mixte innovants et résilients

Hub

des Territoires

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

fed epl | Les entreprises
publiques
locales



Acceler'action

Mercredi 09 avril 2025

De 14h00 à 16h00

**Atelier du réseau national des
foncières de redynamisation**

Les intervenants



Marina Alcalde

Directrice des Programmes de
Cohésion sociale
Banque des Territoires



Gaylord Le Chéquer

Président de la **Fédération des Epl Ile-de-France**
Président de la **Sem Résilience et Innovation**
1^{er} adjoint au maire de **Montreuil**

02

**Table-ronde n°1
Les interventions
historiques**

Animation



Fabien Guégan

Responsable adjoint du département
immobilier et développement économique
Fédération des élus des Epl

Témoignage #1 : La politique « seniors » de Ligéris



Pierre Rochery
Directeur général
Ligéris



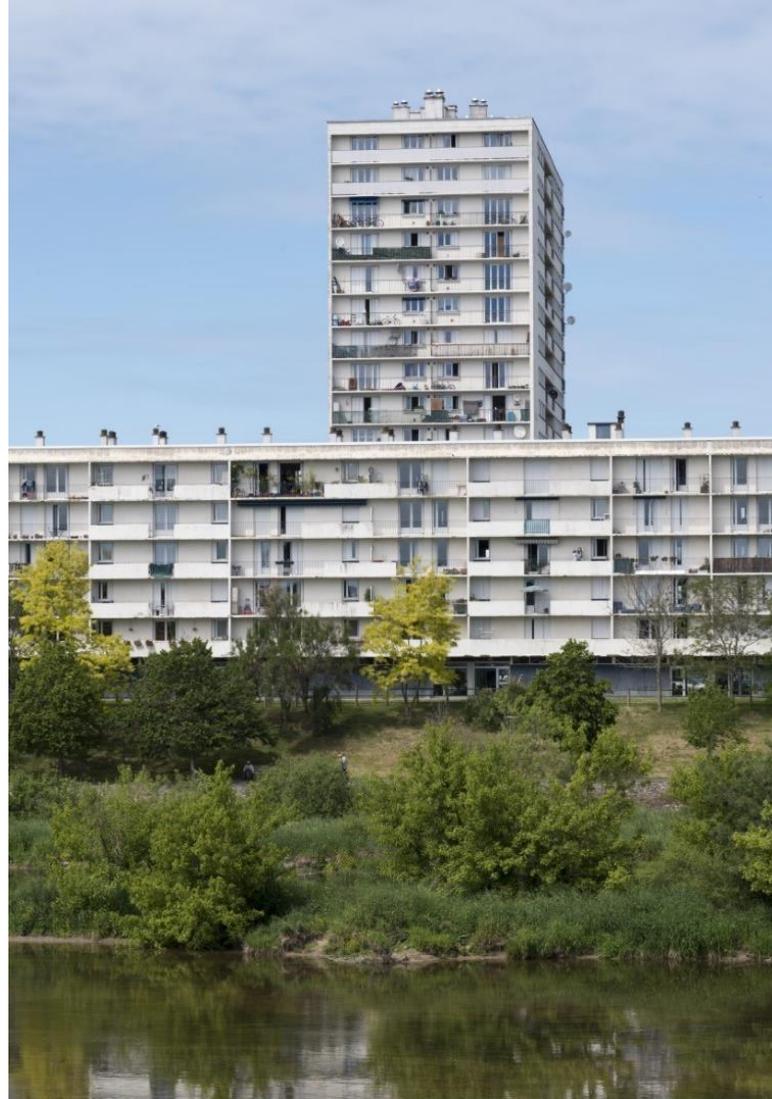
Manon Crouzet
Chargée de mission Bien vieillir
CCAS de Tours

LIGERIS, opérateur immobilier de la Ville de Tours



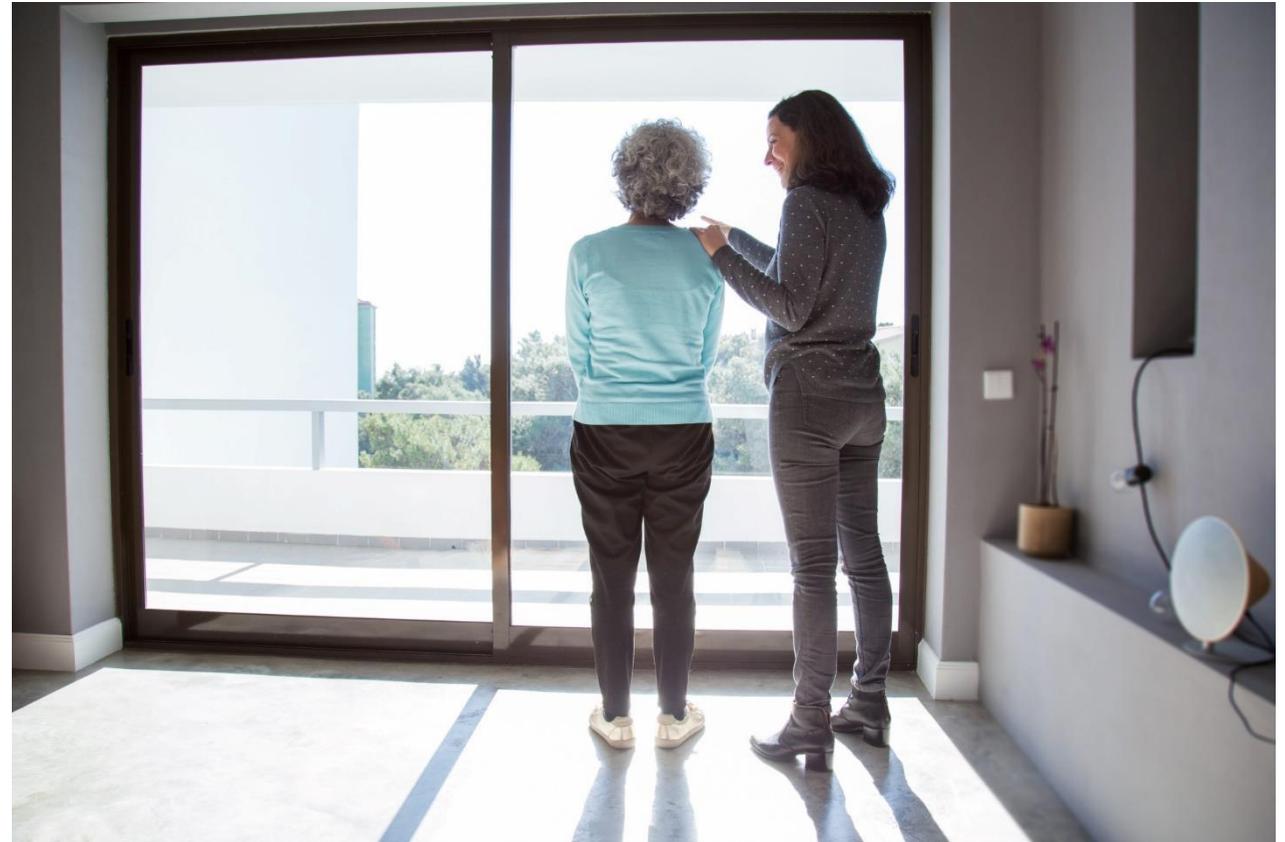
LIGERIS





Accompagnement des séniors, un enjeu majeur pour LIGERIS

30 % de nos locataires ont plus de 60 ans.





Bien vieillir chez soi, LIGERIS s'engage.

LIGERIS soutient ses locataires à toutes les étapes de la vie. Et parce qu'au fil du temps, un appui peut devenir nécessaire, LIGERIS vous propose Viva'Dom.

Comprendre Viva'Dom

Viva'Dom, c'est une gamme de services de proximité, totalement gratuits, destinés à mieux vous accompagner au quotidien. Viva'Dom, c'est aussi l'assurance de profiter de votre domicile dans les meilleures conditions et pour longtemps.

Comment bénéficier de Viva'Dom ?

Pour bénéficier de ce service gratuit, contactez-nous. Un entretien personnalisé avec votre référent Viva'Dom sera programmé afin de définir vos besoins. Vous pouvez également vous renseigner auprès de votre chargé-e de proximité.

Un numéro unique
02 47 700 200



Un interlocuteur unique : votre référent Viva'Dom

Pour faciliter vos échanges avec LIGERIS, vous pouvez disposer d'un interlocuteur unique : **votre référent Viva'Dom**. Quelle que soit votre demande (technique, administrative...), il centralise vos besoins.



Coup de pouce pour les petits travaux du quotidien

Pour les petits travaux du quotidien, on a parfois besoin d'un petit coup de pouce.

LIGERIS vous aide pour :

- Fixer une étagère
- Monter un meuble en kit
- Fixer de petits objets au mur (miroirs, cadres...)
- Installer les stores et rideaux
- Changer une ampoule.



Des appels ou des visites à domicile pour maintenir le lien social

Lorsqu'on vit seul, on a parfois besoin de rompre la solitude. Vous pouvez bénéficier de contacts réguliers avec votre chargé-e de proximité que ce soit à travers des appels téléphoniques ou des visites.



Une aide pour les démarches administratives

Les démarches administratives sont parfois complexes. Viva'Dom vous propose l'aide d'une **Conseillère en Économie Sociale et Familiale** qui saura vous accompagner dans ces formalités en lien avec votre situation familiale, financière ou de santé.



Des appels durant la période estivale

Pendant les périodes de forte chaleur, votre chargé-e de proximité peut vous contacter par téléphone pour identifier un éventuel besoin et s'assurer que tout va bien (1 appel en juillet, 1 appel en août).



Des ateliers d'information et de sensibilisation

Tenez-vous informé et échangez sur vos besoins avec nos ateliers Viva'Dom. Animés tout au long de l'année par votre référent Viva'Dom et nos partenaires locaux, de nombreux thèmes y seront abordés :

- Les aides financières
- Les bases du numérique
- Comprendre vos factures d'énergie
- Maîtriser vos consommations d'énergie
- Conserver sa mobilité
- Travailler sa mémoire
- Prévenir les chutes à la maison.

Les services Viva'Dom sont gratuits

Les services Viva'Dom en résumé

- ✓ **Echangez** avec un interlocuteur unique : votre référent Viva'Dom.
- ✓ **Profitez** d'un coup de pouce pour les petits travaux du quotidien.
- ✓ **Recevez** des appels ou des visites à domicile pour maintenir le lien social.
- ✓ **Bénéficiez** d'un accompagnement par une Conseillère en Économie Sociale et Familiale.
- ✓ **Soyez contacté** par téléphone pendant la période estivale.
- ✓ **Participez** à des ateliers d'information et de sensibilisation.

Pour obtenir un entretien personnalisé avec votre référent Viva'Dom et discuter de vos besoins, contactez-nous au
02 47 700 200



ligeris.com

Notre plan de développement

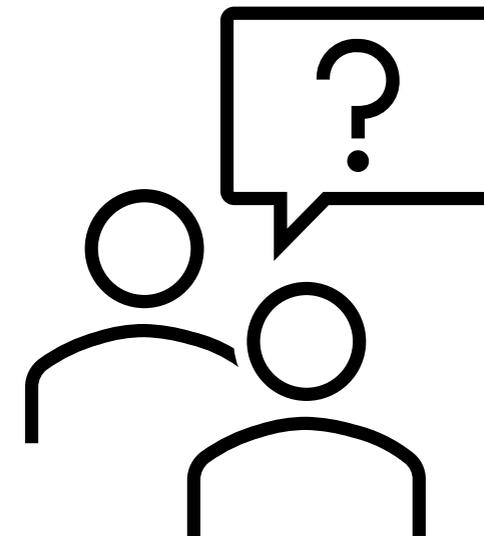
LIGERIS prévoit la production de 1 000 logements dont 25 % adaptés pour séniors





Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Témoignage #2 : Locusem



Olivier Thuet
Directeur général **Locusem**

Locusem

Foncière de l'Eurométropole de Strasbourg



-Existe sous cette forme depuis 2010

-Patrimoine d'environ 10.000 m² en propre + 5.000 m² par le biais de deux filiales constituées avec le CDC et l'ANRU

-Patrimoine développé à la suite de 3 plans d'affaires adossés à des recapitalisations en 2011, 2016 et 2021.

-Trois principaux axes de développement :

- **Constituer un levier sur le volet économique du Contrat de Ville et NPNRU pour les 18 QPV de l'EMS**
- **Revitaliser les centralisés commerciales des communes de l'EMS**
- **Offrir des solutions d'hébergement aux entrepreneurs, TPE/PME et aux structures de l'ESS**

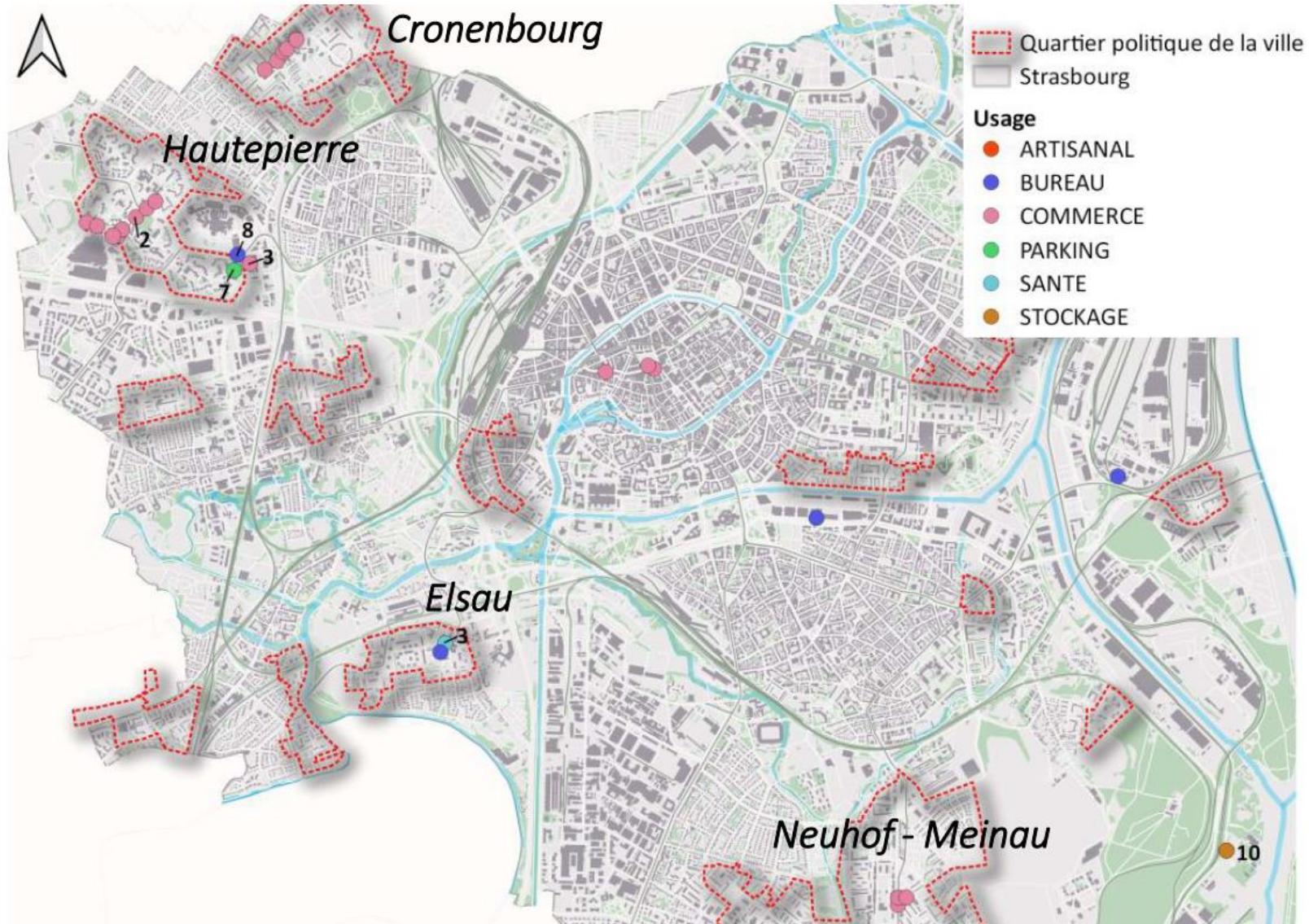
Locusem

Foncière de l'Eurométropole de Strasbourg

-70% du patrimoine détenu s

-Structure capitalistique :

	Répartition		
	Nombre	%	Montant
Eurométropole de Strasbourg	853 171	48,46%	6 910 685,10
Ville de Strasbourg	285 592	16,22%	2 313 295,20
Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires	356 506	20,25%	2 887 698,60
Banque Fédérative du Crédit Mutuel	59 461	3,38%	481 634,10
Caisse d'Epargne Grand Est Europe	57 455	3,26%	465 385,50
Habitation Moderne	53 806	3,06%	435 828,60
OPHEA	53 807	3,06%	435 836,70
Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne	28 397	1,61%	230 015,70
Crédit Coopératif	12 354	0,70%	100 067,40
Sofidal-ES	100	0,01%	810,00
	1 760 649	100%	14 261 256,90



Répartition du patrimoine Locusem

Un patrimoine diversifié, majoritairement implanté en QPV

Crédit : Rez Actif

Quartier de l'Elsau

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

- Quartier comportant 6.500 habitants dont un QPV de 4.800 habitants*
- Quartier enclavé entre l'Ill, une voie de chemin de fer et une deux fois 3 voies*
- Image connotée négativement notamment du fait de la présence du centre pénitentiaire*
- Un déficit de commerces et services (fermeture du seul supermarché en 2014, quelques commerces qui vivent au pied d'une barre avec squat et trafics à proximité)*



Vue aérienne du quartier de l'Elsau

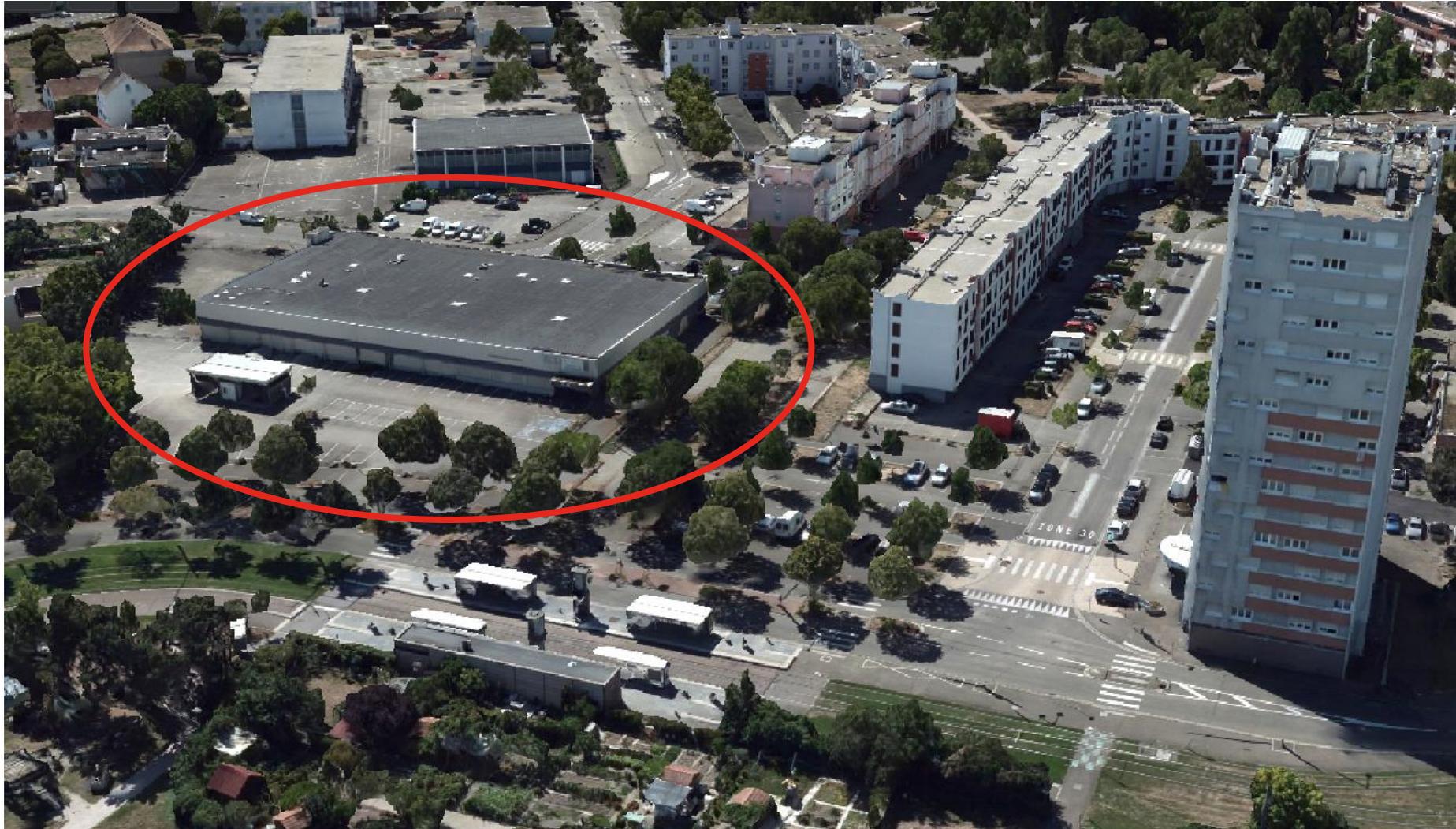
Quartier de l'Elsau

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain



Plan guide du PRU

Projet implanté en entrée de quartier : un emplacement stratégique en face d'un arrêt de tram



Une entrée de quartier à redynamiser avec un centre commercial à l'abandon depuis 2015



Développement d'un programme de logements et de commerces/services

Projet Impulsion

Descriptif de l'opération portée par Marignan

-Première opération du PRU de l'Elsau

-Tranche 1 : 45 logements en PLI et 980 m² de surface commerciale décomposée de la manière suivante :

- 440 m² dédiés à une Maison Urbaine de Santé (MUS)
- 360 m² pour une supérette franchisées SPAR (groupe Casino)
- 180 m² pour une boulangerie

-Tranche 2 : 19 logements en PSLA, 36 logements en accession libre et 210 m² en RDC destiné à du service :

- 200 m² dédiés à un centre dentaire travaillant en synergie avec la MUS
- 10 m² pour permettre l'installation d'un Distributeur Automatique de Billets

Projet Impulsion

Montage et éléments financiers

- VEFA entre Marignan et LOCUSEM*
- Démolition de l'ancien centre commercial en février 2021*
- Signature acte de VEFA en décembre 2022*
- Livraison des commerces bruts en décembre 2023*
- Livraison de la MUS en juin 2024*
- Montants investissements LOCUSEM tranche 1 :*
 - **MUS : 1,5 M€ dont 690 k€ au titre des aménagements intérieurs**
 - **Commerces : 1,1 M€**

Projet Impulsion

Montage et éléments financiers

-Signature de BEFA avec les preneurs début 2023

-Loyers pratiqués :

- **MUS : 110 € HT HC/m² par an**
- **Supérette : 60 € HT HC/m² par an + part variable sur CA**
- **Boulangerie : 120 € HT HC/m² par an**

-Montants des aménagements portés par les preneurs:

- **Supérette : 520 k€ dont 286 k€ financés par le FEDER**
- **Boulangerie : 530 k€ dont 287 k€ financés par le FEDER**

Projet Impulsion

Partenaires financiers



-Opération largement subventionnées :

-MUS :

- **FEDER : 323 k€, RGE : 266 k€, Ville de Strasbourg : 100 k€, CEA : 98 k€, ANRU : 43 k€**
- **Soit un total de 831 k€ pour un investissement de 1,6 M€**

-Commerces :

- **EMS : 245 k€, Ville de Strasbourg : 245 k€, ANRU : 135 k€**
- **Soit un total de 624 k€ pour un investissement de 1,1 M€**

Projet Impulsion

La Maison Urbaine de Santé

-Ouverte depuis le 1^{er} juillet 2024

-Une dizaine de salle de consultations et une salle d'urgence

-Une douzaine de professionnels de santé :

- 4 médecins généralistes
- 4 infirmiers
- 2 sages femmes
- 2 orthophonistes



Projet Impulsion

La Maison Urbaine de Santé



Projet Impulsion

Les commerces



Projet Impulsion

Les commerces



Projet Impulsion

Difficultés rencontrées

-Difficultés pour les preneurs de la supérette d'obtenir leurs financements

-Problématique de la vente d'alcool et de l'insécurité, perte de la franchise et retard à l'ouverture pour la supérette

-Concurrence entre Supérette et Boulangerie

-Manque d'anticipation sur certains sujets : sens des IS, puissances de raccordement, attente réseaux EU, positionnement des équipements de production de froid alimentaire

Projet Impulsion

Facteurs de succès

- Subventions et accompagnement politique*
- Collaboration étroite avec les services de la Ville et de l'EMS : Direction des Territoires, Direction Santé, Direction du Développement et de l'Attractivité Economique, cellule FEDER de l'EMS, ...*
- Collectif de médecins généralistes du quartier qui ont été moteurs dans le développement de la MUS*
- Commerçants du quartier choisis pour porter le projet de supérette*
- Accompagnement des porteurs*

Ouverture

D'autres exemples d'intervention

Quartier de Hautepierre :

-Supermarché ALDI

-Linéaire commercial et services :

- *Boulangerie*
- *Micro-crèche*
- *Centre Ophtalmologique et opticien*
- *Laboratoire d'analyse et pharmacie*
- *Coiffeur*
- *Auto-école*



Ouverture

D'autres exemples d'intervention

Quartier de Cronembourg :

- Linéaire commercial et services :

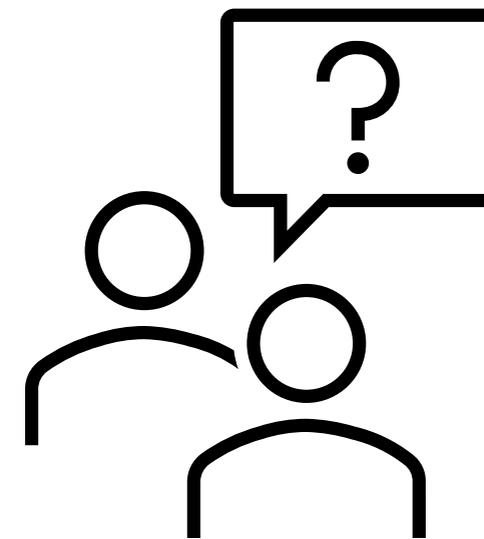
- *Boulangerie*
- *Salon de thé*
- *Laboratoire d'analyse et pharmacie*
- *Tabac*
- *Opticien*

- A venir : un supermarché



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



03

**Table-ronde n°2
Les interventions
émergentes**

Animation



Fabien Guégan

Responsable adjoint du département
immobilier et développement économique
Fédération des élus des Epl

Témoignage #1 : La fabrique des quartiers



Olivier Nieto
Directeur opérationnel
La fabrique des quartiers

2010 : Création de La fabrique des quartiers

Objet : « Toute opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme... »

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat
- Organiser le maintien, extension, accueil des activités économiques
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder le patrimoine bâti

... / ... Notamment les opérations visant la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé »



Nos missions

- Lutter contre l'insalubrité
- Lutter contre la vacance
- Produire une offre de logements renouvelée, durable et pour tous
 - Renouvellement urbain
 - Réhabilitation
- Revitalisation-activités de proximité
- Copropriété dégradées
- Études pré opérationnelles



Nos marques de fabrique

- Faire la ville avec et pour les habitants
- Concertation, coproduction, empowerment
- Le vivre ensemble
- Relogement
- L'insertion sociale et professionnelle

&

- Développement durable et social
- La lutte contre la précarité énergétique
- Recyclage matériaux et circuits courts
- Construction, réhabilitation et aménagement durables
- Les lieux et conditions du « mieux vivre ensemble »



NPNRU Lille : Événement festif Jacques Jacques Jacques @Rémi Debreu

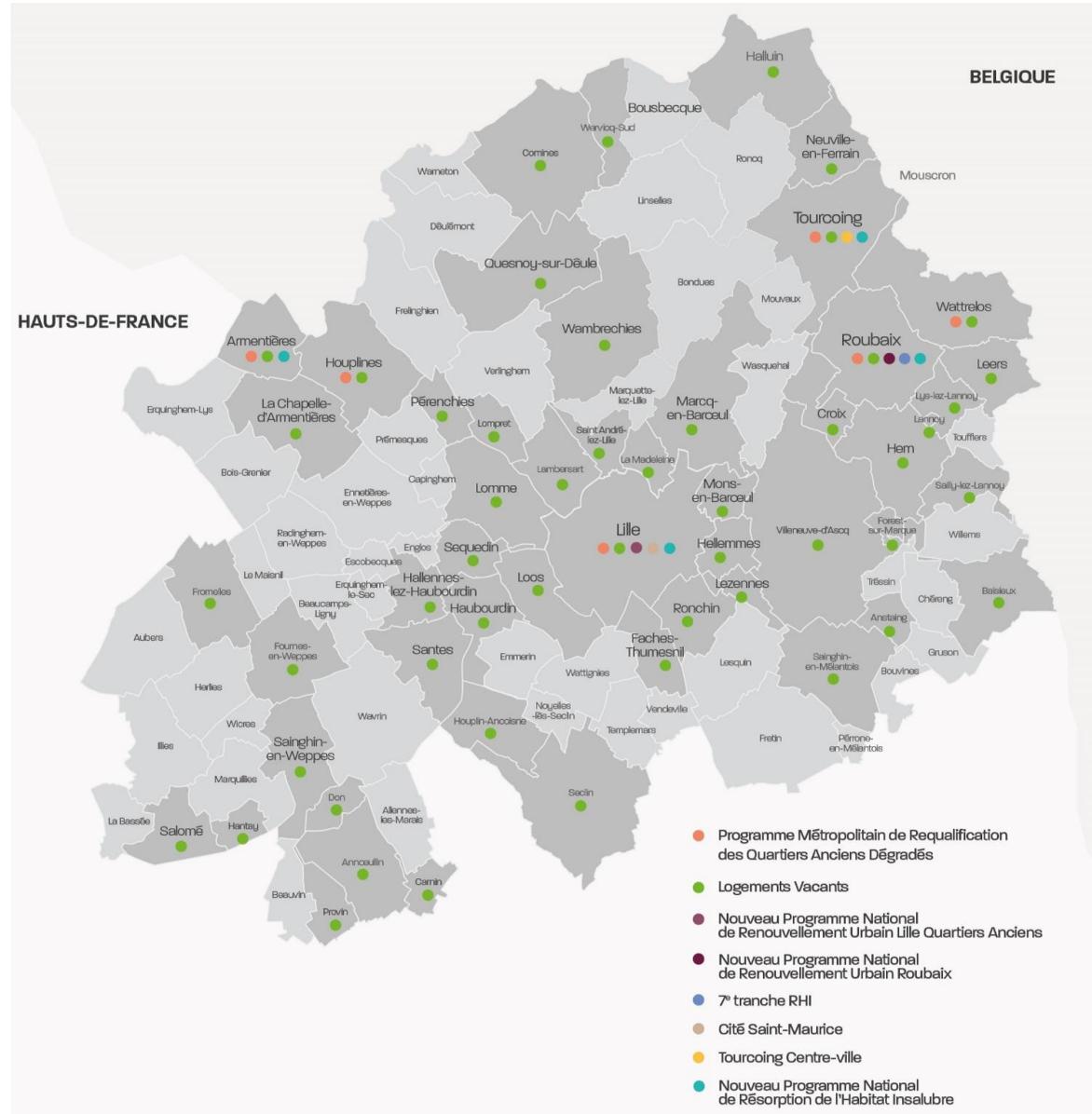
La fabrique des quartiers

Au service des 95 communes de la MEL

52/95 communes de la MEL

15 ans d'activité

- 450 logements démolis
- 450 relogements
- 800 logements neufs et réhabilités
- (137 réalisés/230 logements VIR et VEFA)
- 2400 logements vacants diagnostiqués
- (600 sous procédures)
- 25.000 heures d'insertion



Renouvellement urbain : les caractéristiques

Nos programmes de renouvellement urbain

- PMRQAD (6 villes / 5 secteurs)
- Lille Quartiers Anciens (3 quartiers / 6 secteurs)
- NPNRU Lille Quartiers Anciens (2 quartiers / 6 secteurs)
- NPNRU Roubaix Quartiers Anciens (3 quartiers / 8 secteurs)
- NPRHI (4 villes / 9 secteurs)

Les caractéristiques de nos programmes

- Réhabilitation sous MOA SPLA
- Dédensification des cœurs d'îlot
- Reconstruction en neuf
- Aménagement d'espaces publics
- Relogement et accompagnement social
- Participation citoyenne



PMRQAD Le Crétinier à Wattrelos

Renouvellement urbain : les caractéristiques



La fabrique
des quartiers
Métropole Européenne de Lille - SPLA

Le Pile à Roubaix

Résorption des logements vacants dégradés

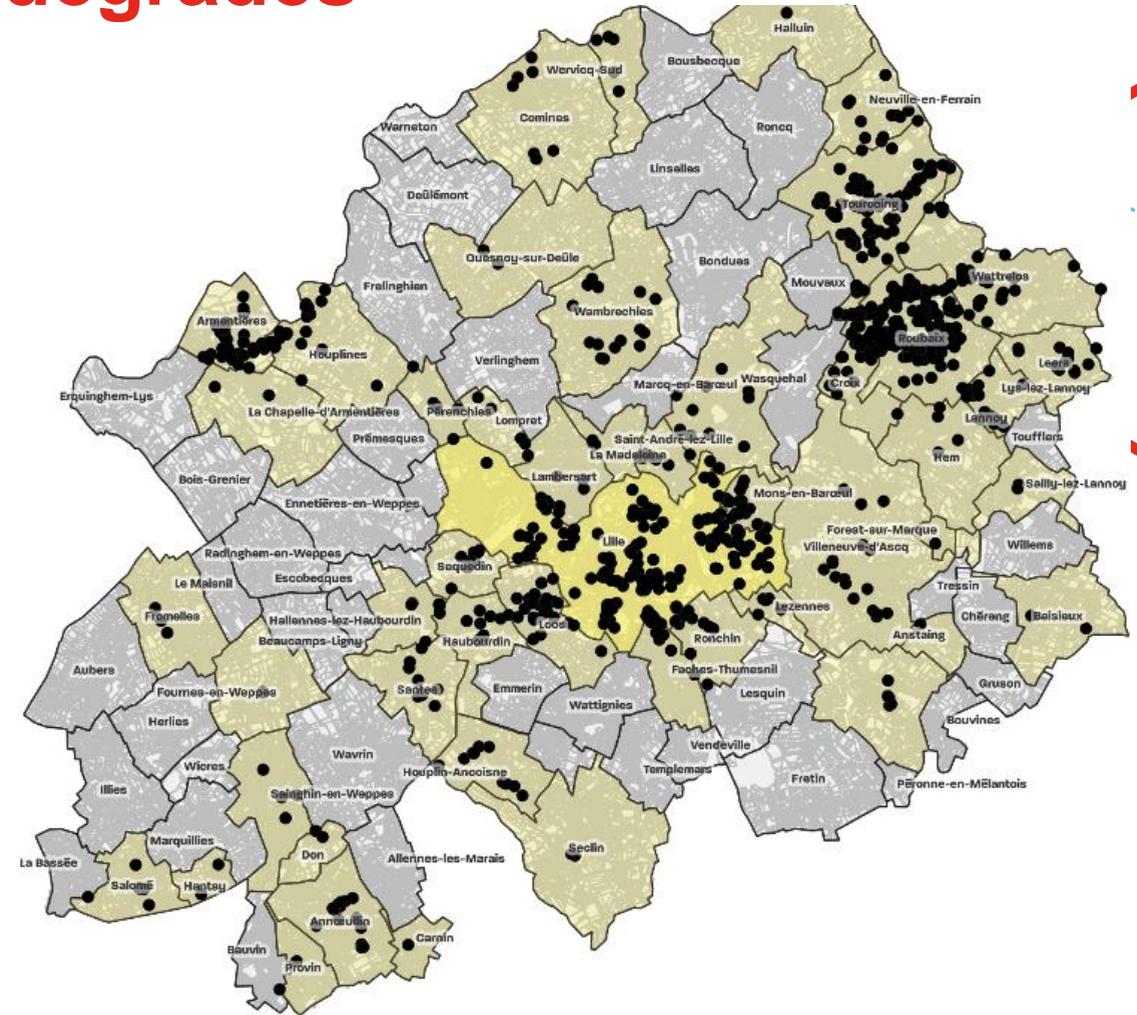
Un problème structurel de l'habitat métropolitain

- 40000 logements vacants
- 30000 dans le parc privé
- 10000 dégradés vacants > 5 ans

Une concession atypique

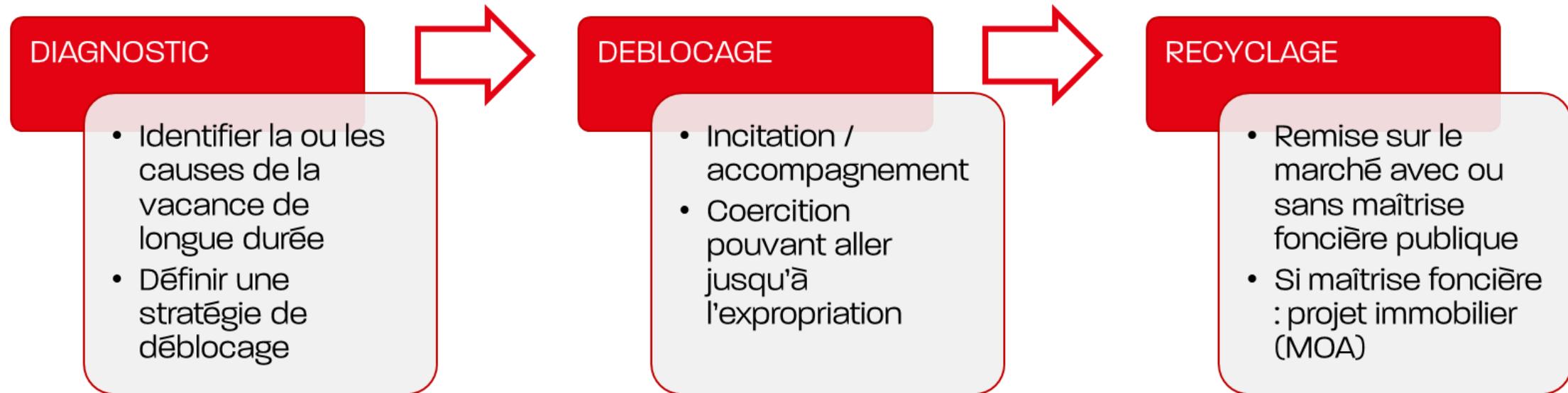
- 936 adresses
- 1400 logements sur 52 communes

Une véritable ingénierie au service des communes partenaires



Résorption des logements vacants dégradés

Un mode opératoire qui s'affine depuis près de 10 ans



Comment commercialisons-nous ?

Une diversité de produits

1/3 LLS + 1/3 AS + 1/3 libre

- Accession sociale à la propriété
- Accession libre

- Logement locatif social
- Logement locatif social privé
- Logement locatif social intermédiaire (Anah)
- Logement locatif libre
- Droits à construire bailleurs et promoteurs)



Comment commercialisons-nous ?

Une diversité d'acquéreurs

• Bailleurs sociaux

- Surprime pour les PLAI en AA de la MEL
- Super bonus de l'État pour l'AA
- Obligation de 5% d'AA pour conventionner

• Particuliers

- Investisseurs institutionnels (Action Logement – DIGNEO)
- Investisseurs privés
- Promoteurs (droits à construire)



Comment commercialisons-nous ?

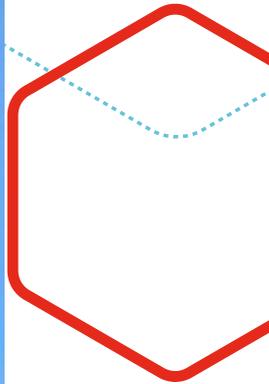
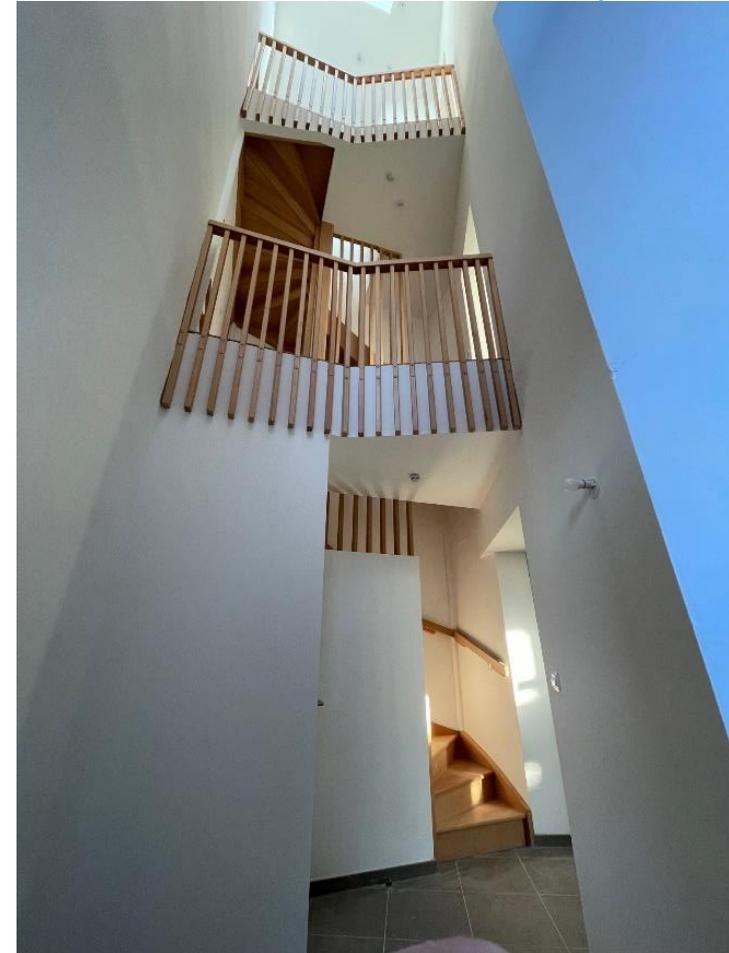
Une diversité de modes de commercialisation

- Une commercialisation « prêt à réhabiliter » très longue et qui fonctionnait mal
- Une difficulté pour les acquéreurs à se projeter
- La complexité des chantiers et les risques
- Beaucoup d'ingénierie pour peu de logements (BS)
- Une première réhabilitation pour reloger des PO qui a été déclencheur

➔ Diversification des modes de production et de commercialisation

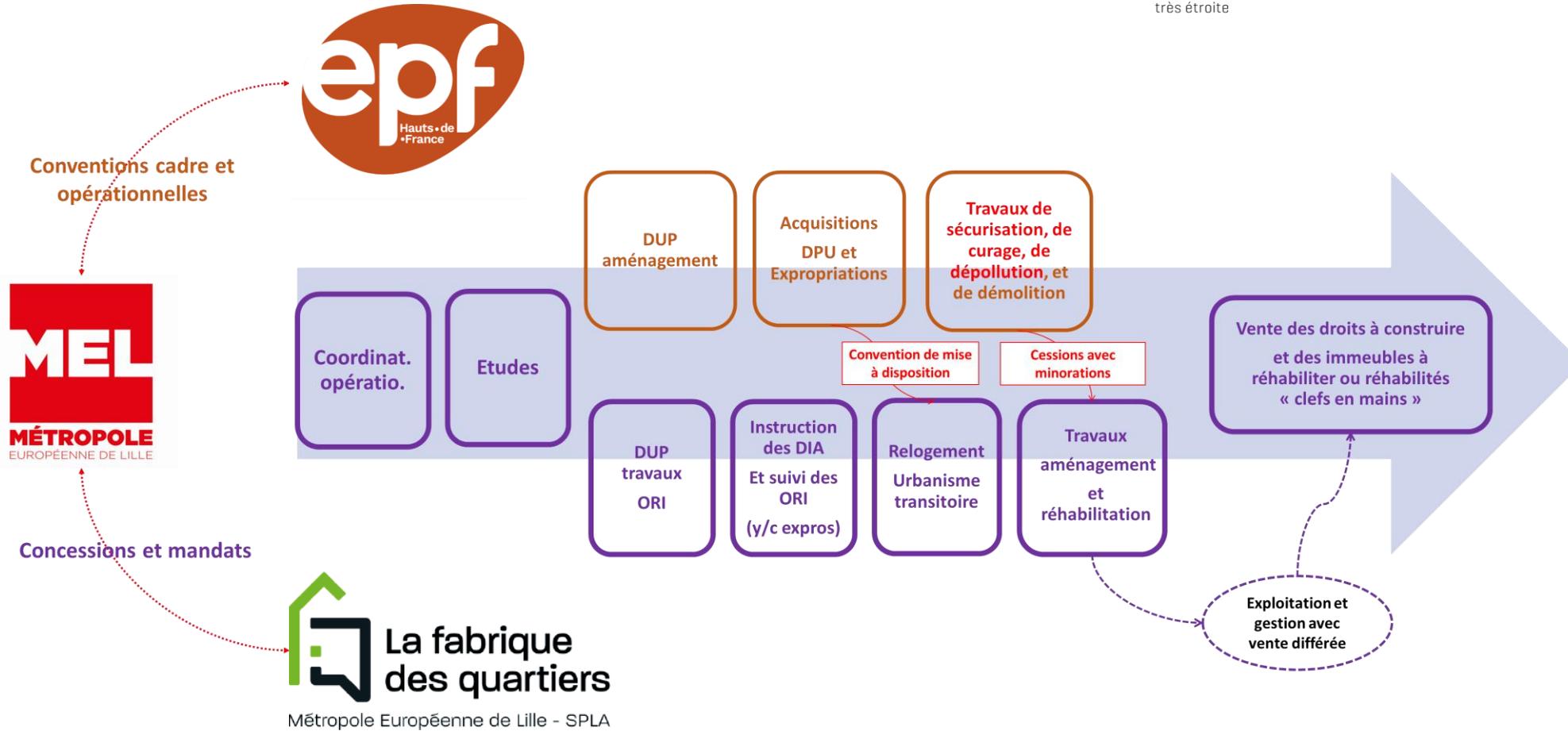
- Sur CCTP « à réhabiliter »
- Maisons 1€ avec travaux
- Réhabilités « clefs en mains » : VIR et VEFA
- OFS-BRS (Ex Cité St Maurice)
- Usufruit Locatif Social (CDC habitat)
- vente différée – DIIF

➔ Demain : Le « prêt à finir » ?



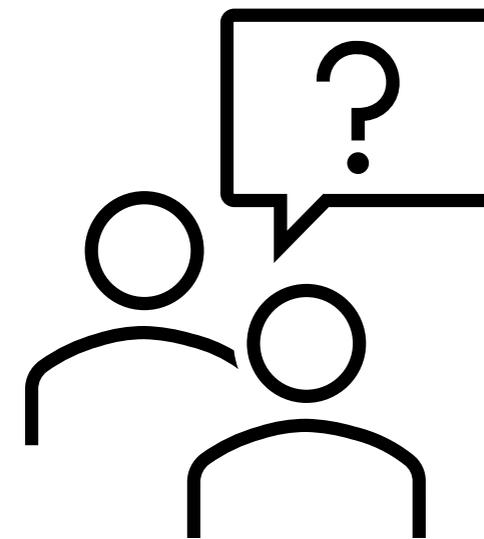
Un partenariat ancien et étroit avec l'EPF Hauts-de-France

Une imbrication contractuelle, financière et opérationnelle très étroite



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Témoignage #2 : SIGUY et SIMKO



Crystelle Dib-Pitrolle
Directrice générale
SIGUY et SIMKO

01

Le contexte guyanais

La Guyane

Territoire avec la plus grande frontière française terrestre avec un pays étranger : 730 km avec le Brésil.

85 534 km², plus grande région française représentant 13% du territoire national.

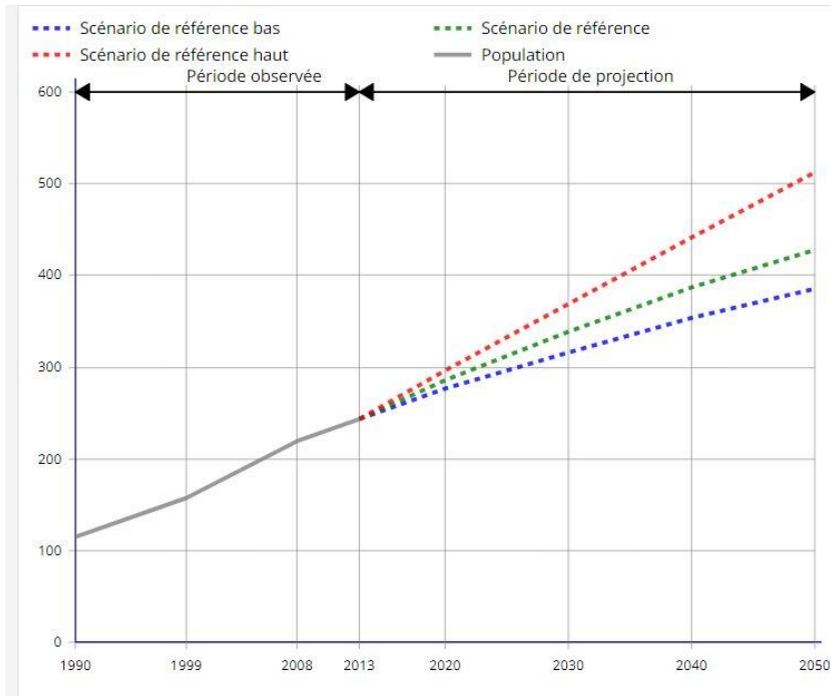
22 communes dont 7 communes inaccessibles par la route.

82 045 résidences principales, un développement principalement concentré sur le littoral.

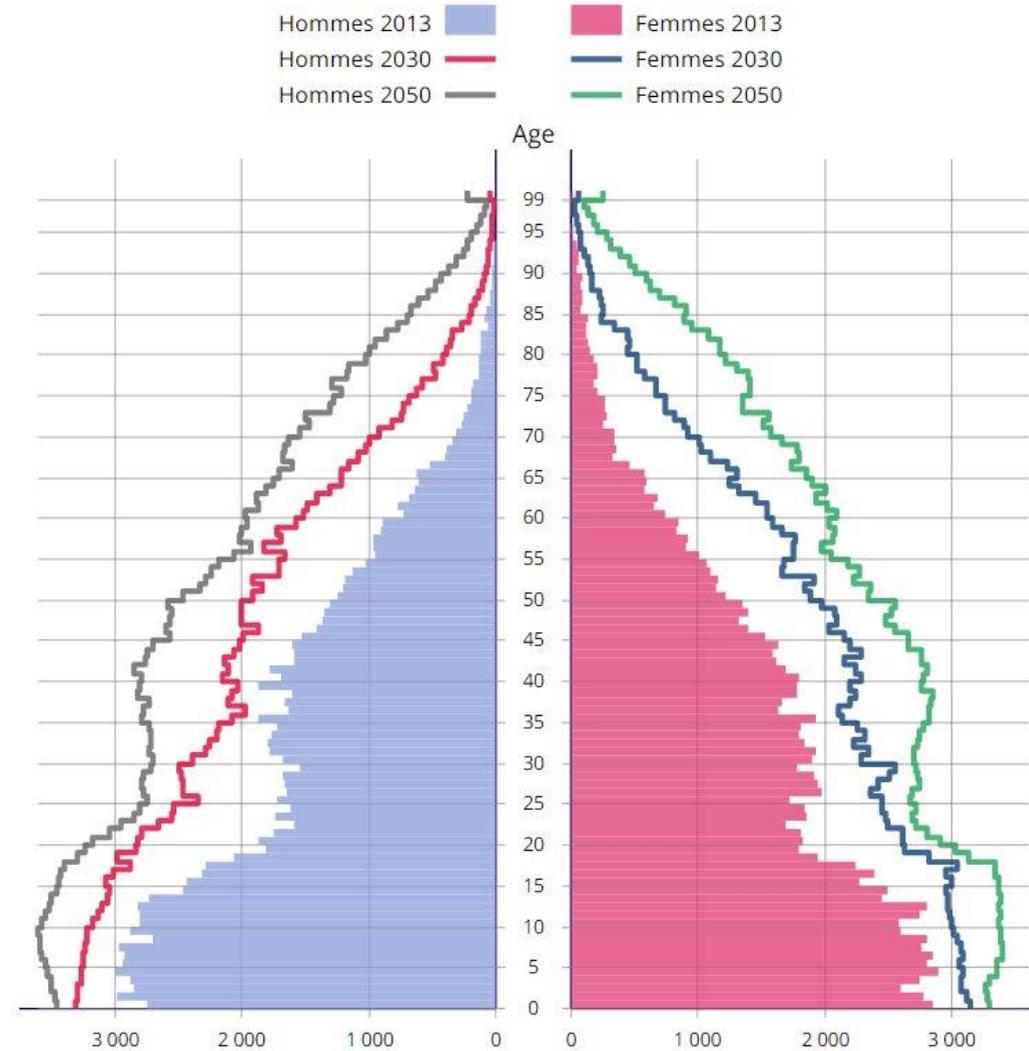


La population guyanaise

Entre croissance et pauvreté



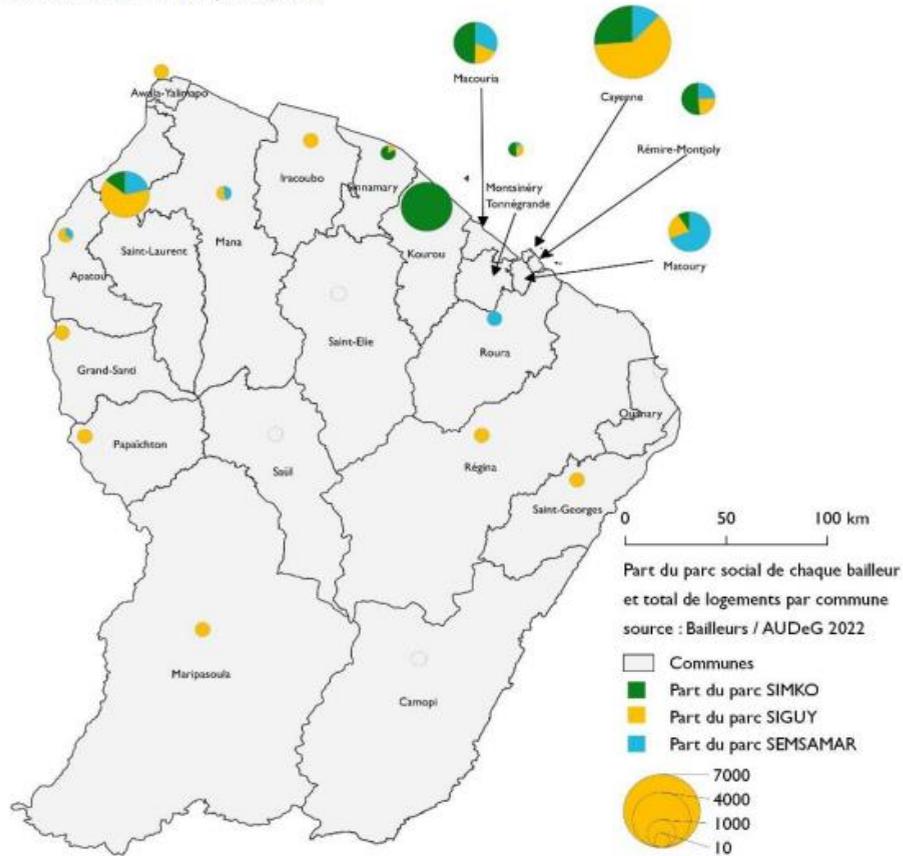
Une population précaire : 53 % de la population vit en dessous du seuil de pauvreté (14% hexagone).



Le parc de logements sociaux et développement

20 772 logements sociaux à fin 2022 dont 96 % des logements sont situés sur le littoral et 65% sur le territoire de la CACL

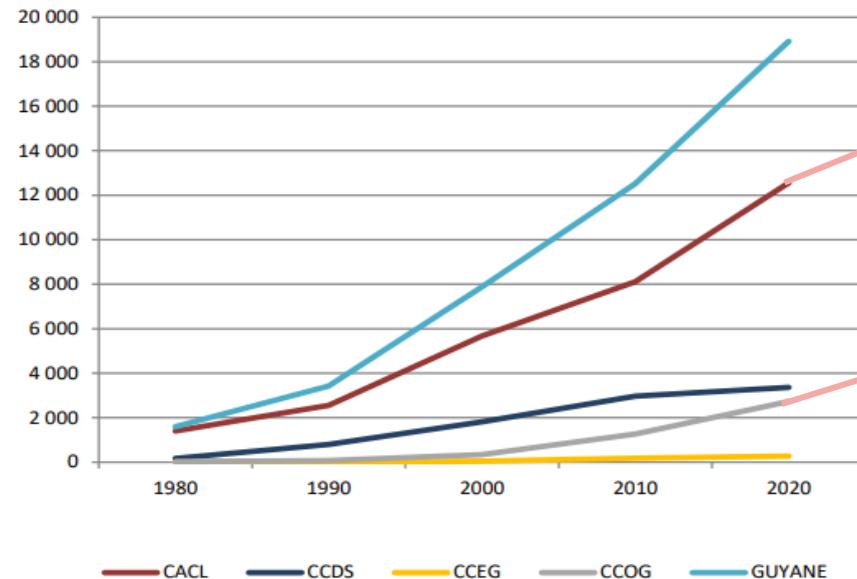
PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR BAILLEURS ET PAR COMMUNES
Sources : Données bailleurs, AUDeG 2022



- ✓ Un taux de vacance Guyane de 6.51 % (SIGUY : 2.62 % - SIMKO : 2.88%)
- ✓ A fin 2022, la SIGUY et la SIMKO, c'est 18 052 logements gérés dont 16 564 sociaux et foyers et 591 commerces
- ✓ Un développement centré sur la CACL et la CCOG

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN GUYANE ET PAR EPCI ENTRE 1980 ET 2020

Sources : AUDeG 2022



CACL : + 2 500 logts de 2023 à 2026

CCOG : + 2 800 logts de 2023 à 2026

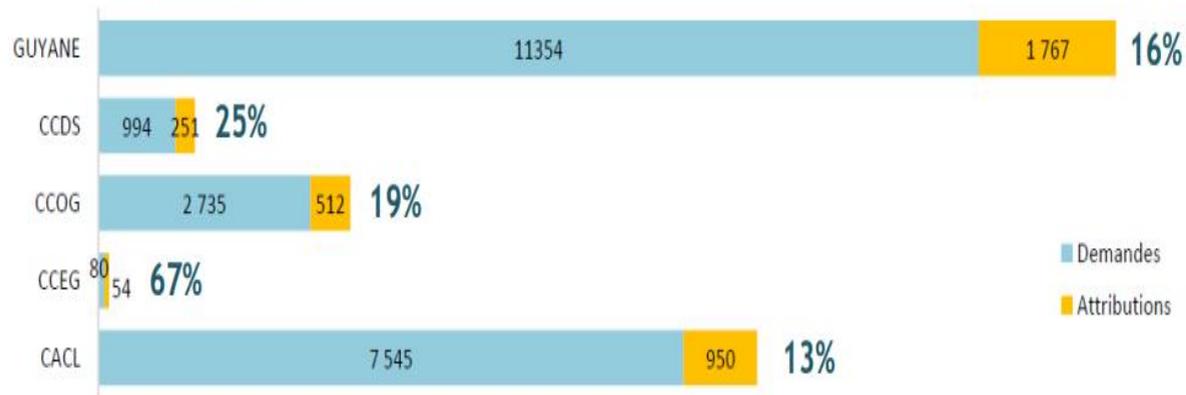
Trajectoire 2026

Une demande forte et un accès au parc social difficile

- ✓ Un taux de demande de logement en attente important : seules 16% des demandes en stock satisfaites

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2021 PAR EPCI

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr (SNE)



Atlas du parc social - 16 mars 2023

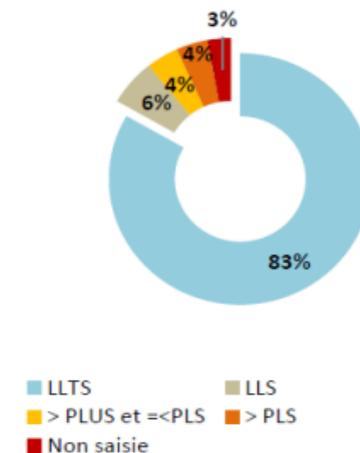
13

- ✓ Un accès au logement social difficile :

- 83 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources.
- La part de logements LLTS représente 12% du parc social.

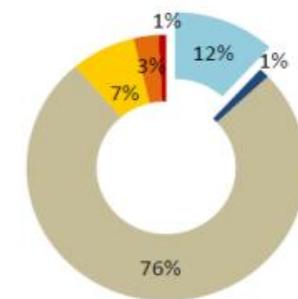
REPARTITION DES PLAFONDS DE REVENUS DES MENAGES AYANT EFFECTUE UNE DEMANDE

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr (SNE 2021)



REPARTITION DES LOGEMENTS PAR CATEGORIES AU SEIN DU PARC SOCIAL

Source : RPLS 2021



- ✓ L'habitat informel en Guyane : un enjeu : plus de 37 000 habitations spontanées seraient présentes.

02

**Nos enjeux
SIGUY - SIMKO**

Notre histoire

LES FILIALES GUYANAISES DU GROUPE ONT ÉTÉ CRÉÉES À LA MÊME PÉRIODE

SIMKO : 1967 à Kourou - SIGUY : 1975 à Cayenne

Contexte de création

- SIMKO : liée au développement du spatial
- SIGUY : liée au développement du territoire

Implantation historique

- SIMKO : 100% Kourou jusqu'en 2010
- SIGUY : sur tout le territoire

Le Projet de territoire

Des enjeux prioritaires sur 5 thèmes

- ❑ Développement : Répondre à la forte demande de logements et d'habitats diversifiés
- ❑ Patrimoine : Garantir l'attractivité du parc
- ❑ Gestion Locative : Favoriser la cohésion sociale de nos résidences
- ❑ RSE : Contribuer à répondre aux préoccupations environnementales et solidaires du territoire
- ❑ RH : Accompagner les collaborateurs aux évolutions et enjeux à venir

Une ambition

Devenir un opérateur global avec des logements adaptés à chaque étape de la vie pour tous les budgets.

Des orientations stratégiques

- ❑ Construire et proposer des solutions d'habitats diversifiées et territorialisées en accord avec les besoins et en partenariat avec les décideurs publics.
- ❑ Garantir l'attractivité du parc par une politique d'investissements volontariste et une adaptation du patrimoine aux évolutions réglementaires, sociales et environnementales.
- ❑ Renforcer la culture client et l'accompagnement de nos locataires.
- ❑ Répondre aux préoccupations environnementales et solidaires du territoire / Développer une communication adaptée et ciblée vers les parties prenantes valorisant notre action.
- ❑ Adapter les moyens humains, modes de travail et la capacité à faire

03

**Notre patrimoine
en QPV**

Nos actions

La précarité en Guyane, la proportion du patrimoine en QPV est historiquement très élevée.

- Favoriser l'insertion par l'emploi des habitants des QPV :
- Accompagner et faciliter l'entrée dans le logement :
- Favoriser le maintien dans le logement
- Soutenir les mutations prioritaires et développer l'adaptation/ l'accessibilité des logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap
- Accompagner la requalification de grands ensembles immobiliers en QPV
- Améliorer le cadre de vie et la cohésion sociale au sein des quartiers
- Développer les partenariats avec le tissu associatif et institutionnel pour l'accompagnement des publics fragiles

Notre patrimoine en QPV

55,6 % de notre parc, principalement sur les communes de Cayenne, Macouria, Kourou et Saint-Laurent du Maroni.

Communautés de communes	Hors QPV		QPV		TOTAL		% QPV
	Nb EI	Nb logts	Nb EI	Nb logts	Nb EI	Nb logts	
CA du Centre Littoral	116	5 379	111	5 335	227	10714	49,79%
CC de l'Est Guyanais	11	270			11	270	0,00%
CC de l'Ouest Guyanais	39	787	60	2 751	99	3538	77,76%
CC des Savanes	73	1 677	94	2 099	167	3776	55,59%
Total général	239	8 113	265	10185	504	18298	55,66%

04

Nos 2 projets majeurs en QPV

Mont Lucas et Cabassou à Cayenne

Le quartier de Mont –Lucas (Cayenne)

Secteur QPV- ensemble immobilier de 693 logements – 44 commerces –14 ha



Les enjeux de renouvellement urbain

Traitement du bâti et des abords

Mailler le quartier

Assurer le déplacement doux inter-quartier

Dédensifier Mont-Lucas II (démolitions de 32 logements)

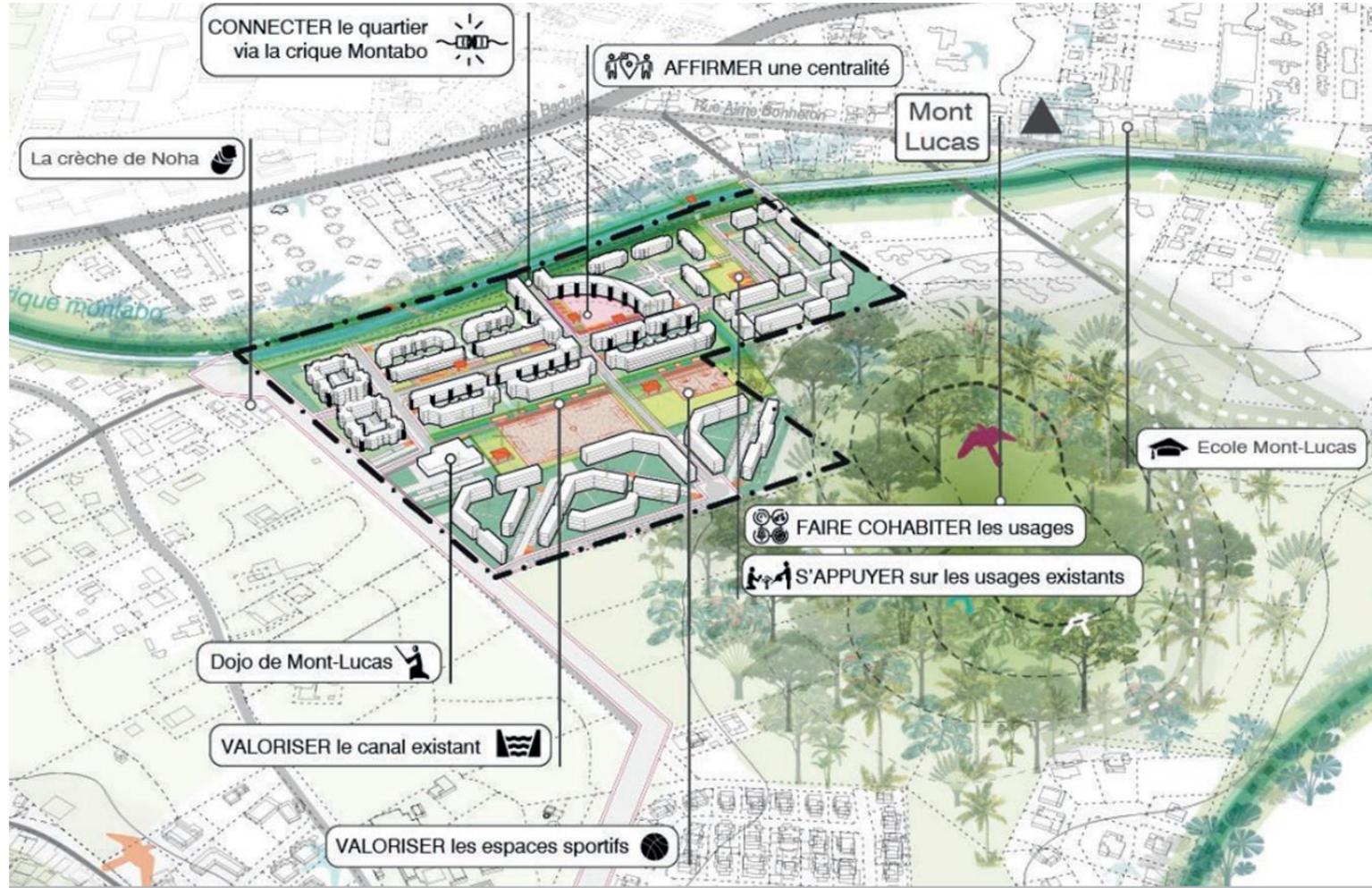
Réorganiser le stationnement

Requalifier la place centrale

Préserver et valoriser les activités commerciales

Développe et conforter les usages récréatifs et sportifs

Reprise de l'ensemble des VRD



Le quartier Cabassou (Cayenne)

Secteur QPV ensemble immobilier de 345 logements –3000 habitants -7 ha



Les enjeux du renouvellement urbain

- Sécuriser le quartier
- Création d'un mail végétal central
- Relocalisation du commerce en entrée de site
- Création d'une coulée sportive
- Fermeture des pilotis (rdc bâtiment)
- Reprise des VRD
- Résidentialisation à l'ilot
- Réorganisation du stationnement
- Aménagement des cœurs d'îlots
- Démolition de 30 logements
- Repeuplement (mixite)



05

**Nos actions en
contrepartie de
l'abattement TFPB**

Abattement TFPB

Estimation annuelle par commune

Communes	Montant / an estimé
CAYENNE	675 904 €
KOUROU	298 380 €
MACOURIA	81 722 €
MATOURY	42 728 €
SAINT-LAURENT-DU-MARONI	241 037 €
Total général	1 339 771 €

Abattement TFPB

Quelques illustrations à Kourou



Actions menées

- Recouvrement des logos et graffitis
- Mise en oeuvre d'une fresque sur pignon du bâtiment avec les jeunes du quartier



Abattement TFPB

Quelques illustrations à Kourou

Action menées :

- Aménagements paysagers en complément des opérations de résidentialisation
- Mise en place de mobilier urbain et reprise des cheminements piétons dégradés
- Amélioration de l'éclairage des espaces extérieurs

AVANT

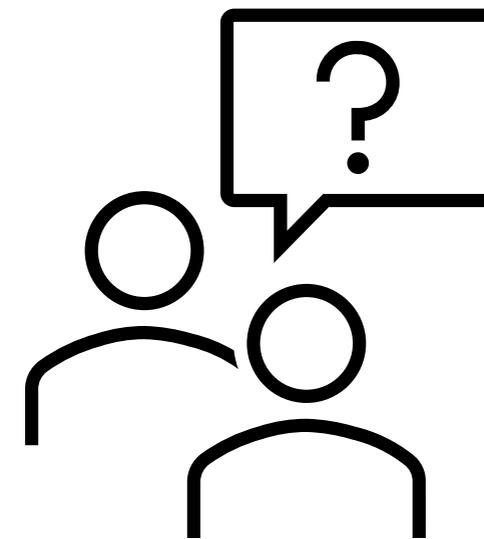


APRÈS



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Témoignage #3 : Alter



Michel Ballarini
Directeur Général
Alter Public

01

Alter Public, une EPL au service des Grands Projets Angevins

L'exemple des opérations Belle-Beille et Monplaisir

Présentation d'Alter

5 EPL au service du territoire



Présentation d'Alter

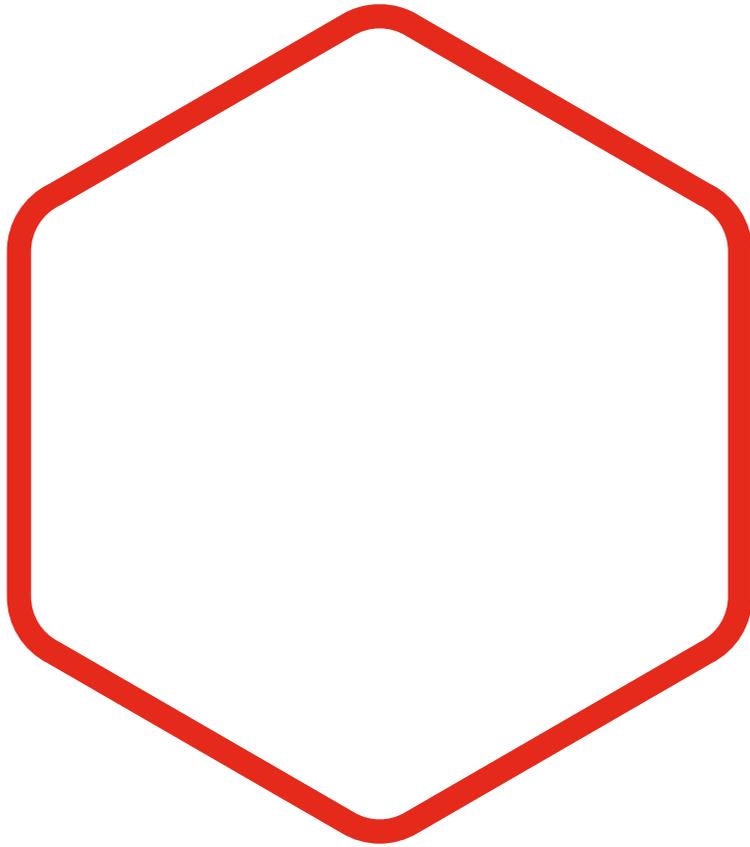
Nos domaines d'activités

Alter, est un ensemble capable d'apporter des réponses multiples et croisées aux collectivités locales de Maine-et-Loire sur ces huit métiers principaux



Focus sur les projets

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN



BELLE-BEILLE

MONPLAISIR



Deux quartiers à repenser



CALENDRIER

Dès 2014
Lancement des premières études.

Mai 2019
Signature de la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).



Dès 2019
Début des travaux.

2030 / 2032
Fin prévisionnelle des opérations.

Deux quartiers à repenser

▶ LES ENJEUX



Favoriser la **mixité sociale**



Rendre attractifs les quartiers et améliorer le **vivre ensemble**



Participer au rééquilibrage de l'offre de **logements sociaux** à l'échelle d'ALM



Ouvrer pour la **transition écologique**

1

▶ FINANCEMENTS

400 millions €
 d'investissements
 pour les deux quartiers de
 Monplaisir et Belle-Beille

100 millions €
 Ville d'Angers
 et Angers Loire
 Métropole

25%

25%

100 millions €
 ANRU

50%

200 millions €
 Bailleurs sociaux
 Angers Loire Habitat,
 La Soclova et
 Immobilière Podeliha.

2

Deux quartiers à repenser

LOGEMENTS

280 M€ investissement

991 logements locatifs
sociaux démolis
2 768 logements locatifs
sociaux réhabilités
1 811 logements locatifs
sociaux résidentialisés
1 000 nouveaux logements
construits
991 logements sociaux
reconstitués hors site

EQUIPEMENTS

130 M€ investissement

22 équipements
impactés

AMENAGEMENTS

75 M€ investissement

300 000 m² d'espaces
aménagés

Monplaisir

SUPERFICIE
146
HECTARES

Cœur de Ville

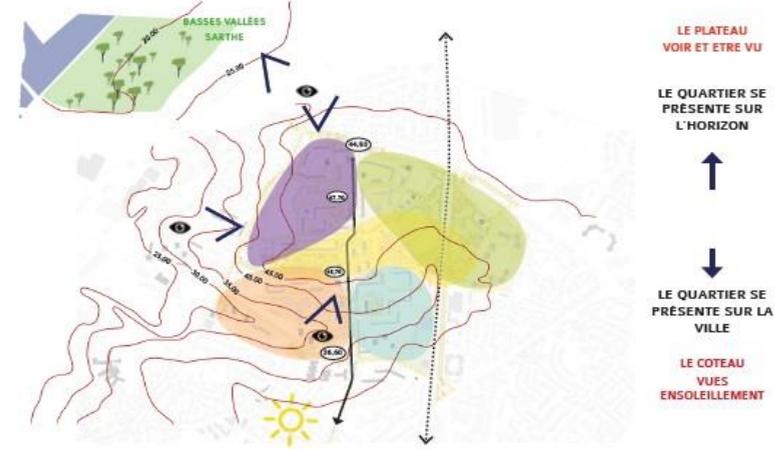


Monplaisir

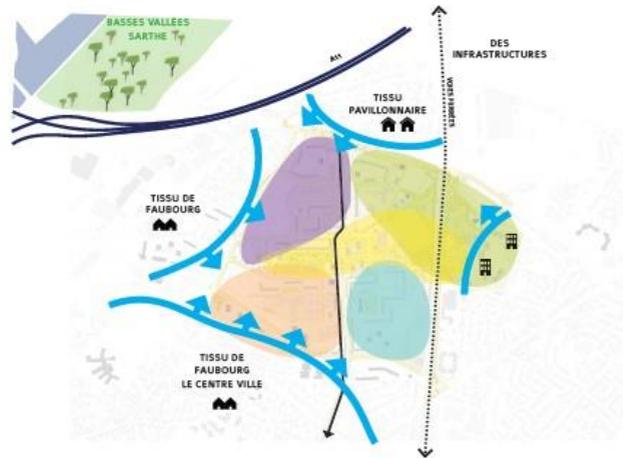
5 SECTEURS, 4 QUADRANTS AUTOUR DE LA CENTRALITÉ



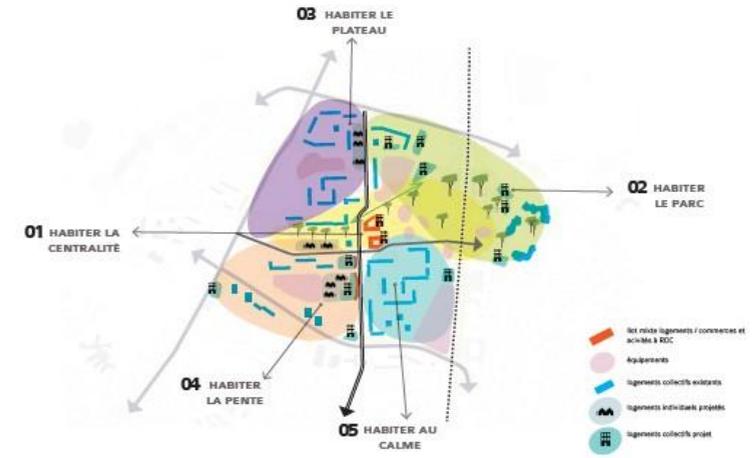
UNE TOPOGRAPHIE : DES VUES - UNE ORIENTATION : UN ENSOLEILLEMENT



INFILTRER, DIFFUSER : VARIER LES TYPOLOGIES



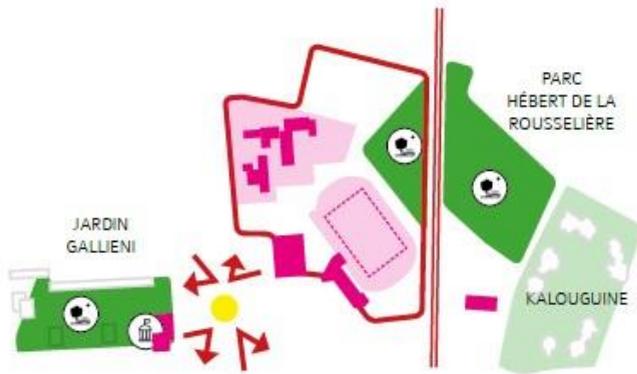
SYNTHÈSE



Monplaisir

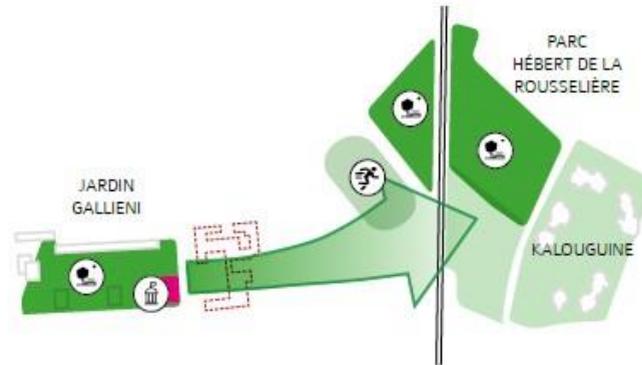
EXISTANT

> CONFINEMENTS ET FRAGMENTATIONS



PROJET RELIER, ASSOCIER ...

> JARDINS ET PARCS



Une centralité élargie

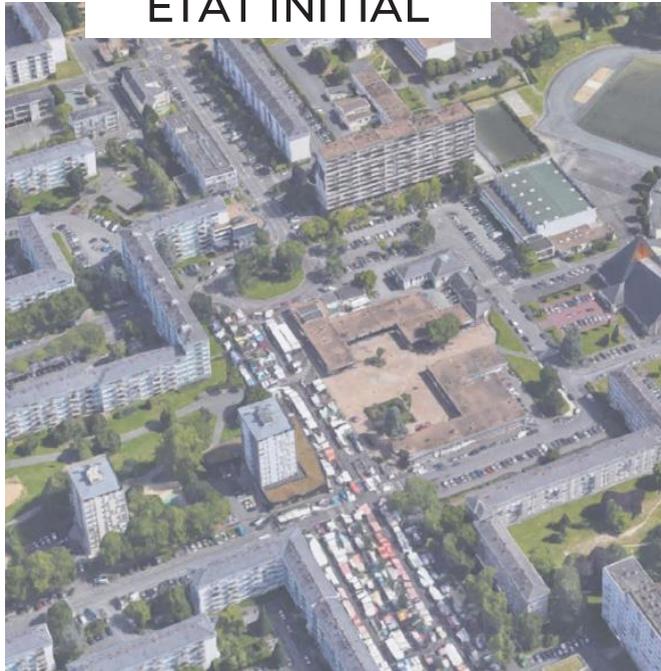
VIA LA CENTRALITÉ ...

> ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES
> TRAMWAY



Monplaisir

ÉTAT INITIAL



ÉTAT PROJÉTÉ



3 000 m²
de surfaces
commerciales

Commerces de proximités
Superette - Pôlesanté

90 Logements

ILOT NORD - ALH

Travaux
2022
avril

Livraison
2024
juillet

ILOT SUD -
PODELIHA

Travaux
Printemps
2024

ÉTAT ACTUEL



Place de l'Europe

Monplaisir

ÉTAT INITIAL



Nouveau Gymnase

5 600 m²
pour le
nouveau
Gymnase

Travaux
2020

Livraison
2022

Septembre

Septembre

ÉTAT ACTUEL



Monplaisir

► RÉHABILITATION

ÎLOTS RÉHABILITÉS / RÉSIDENTIALISÉS



EN CHIFFRES

1 470
logements
sociaux rénovés

1 180
logements
résidentialisés

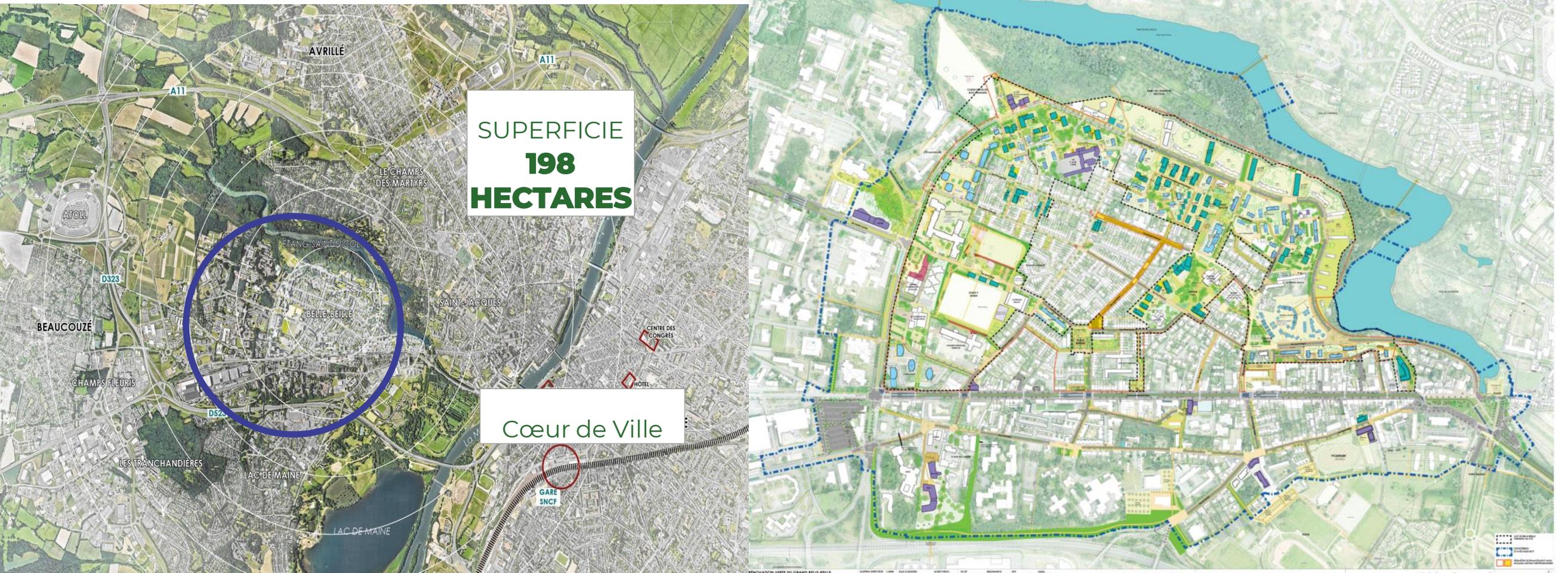
Travaux **2018** → Livraison **2026**

- ILOTS RÉSIDENTIALISÉS
- LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RÉHABILITÉS
- ALH
- PODELIHA
- SOCLOVA

1



Belle-Beille



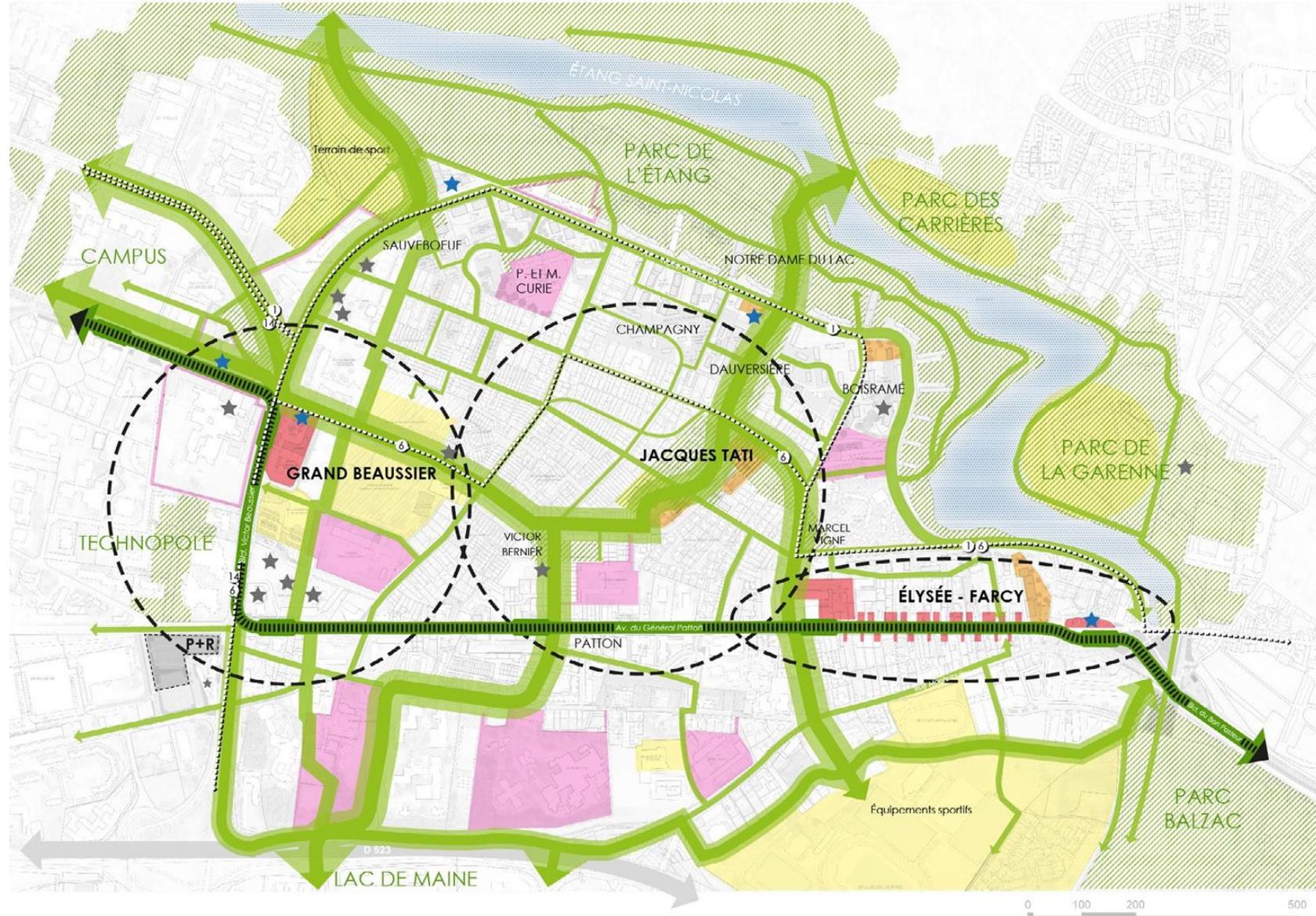
Belle-Beille

3 secteurs

Grand Beaussier

Jacques Tati

Elysée Farcy



Belle-Beille

2 000 m²
de surfaces
commerciales
Commerces de proximités
Superette - Pôlesanté

Travaux
2019

Livraison
2021

ÉTAT INITIAL



ÉTAT ACTUEL

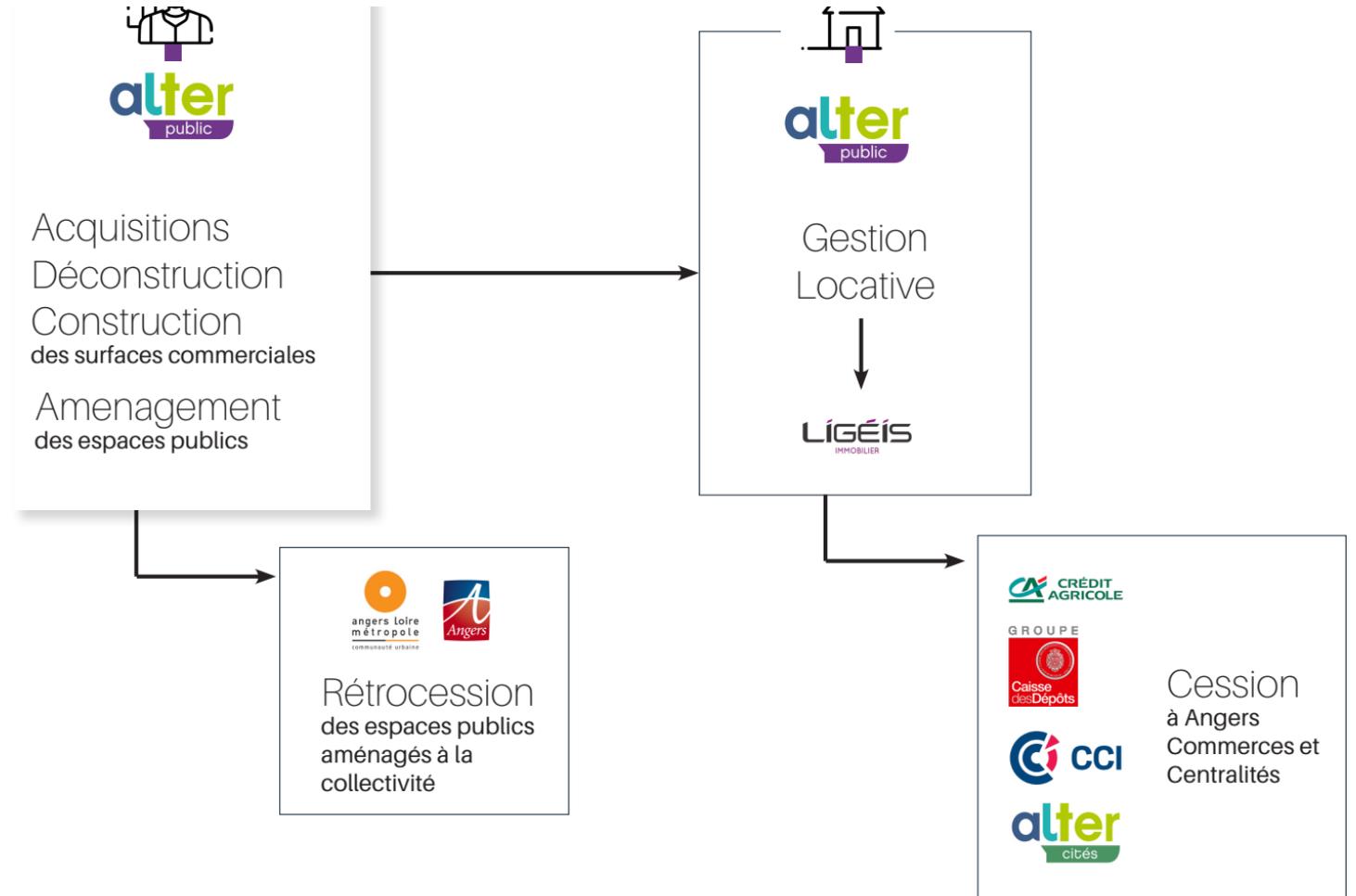


Centre Commercial
Beaussier

Belle-Beille

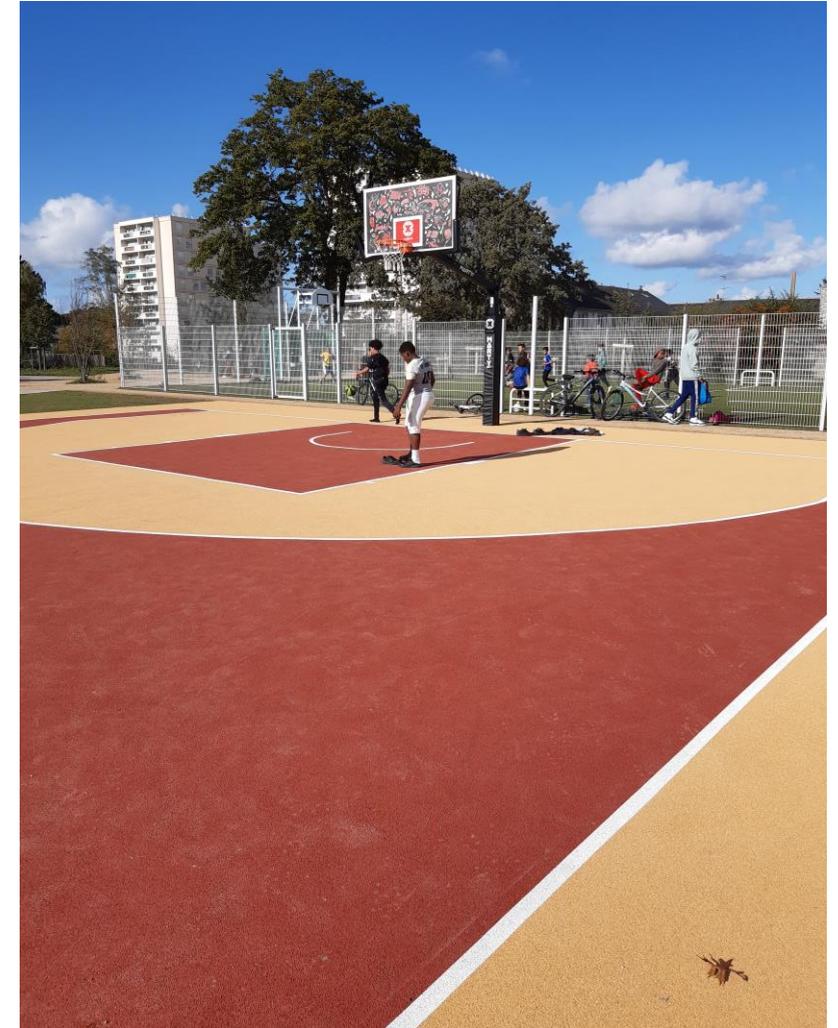


**Centre Commercial Beaussier –
Processus de gestion**



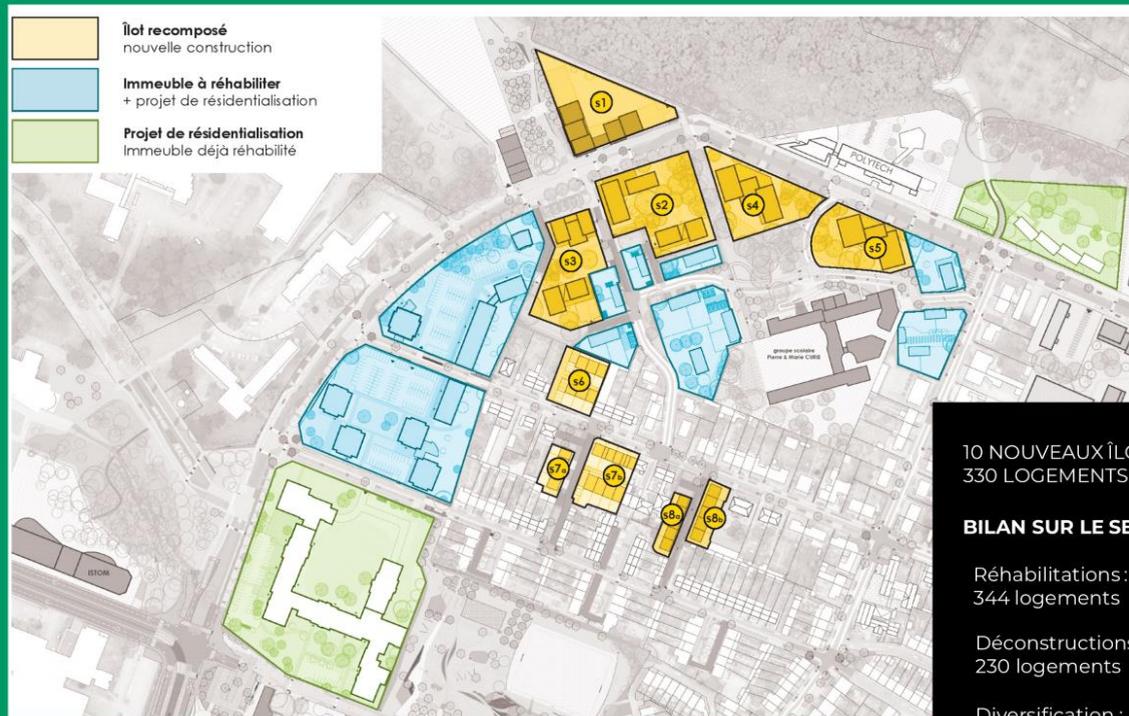
Belle-Beille

Une action sur les aménagements paysagers



Belle-Beille

De nouveaux logements à venir



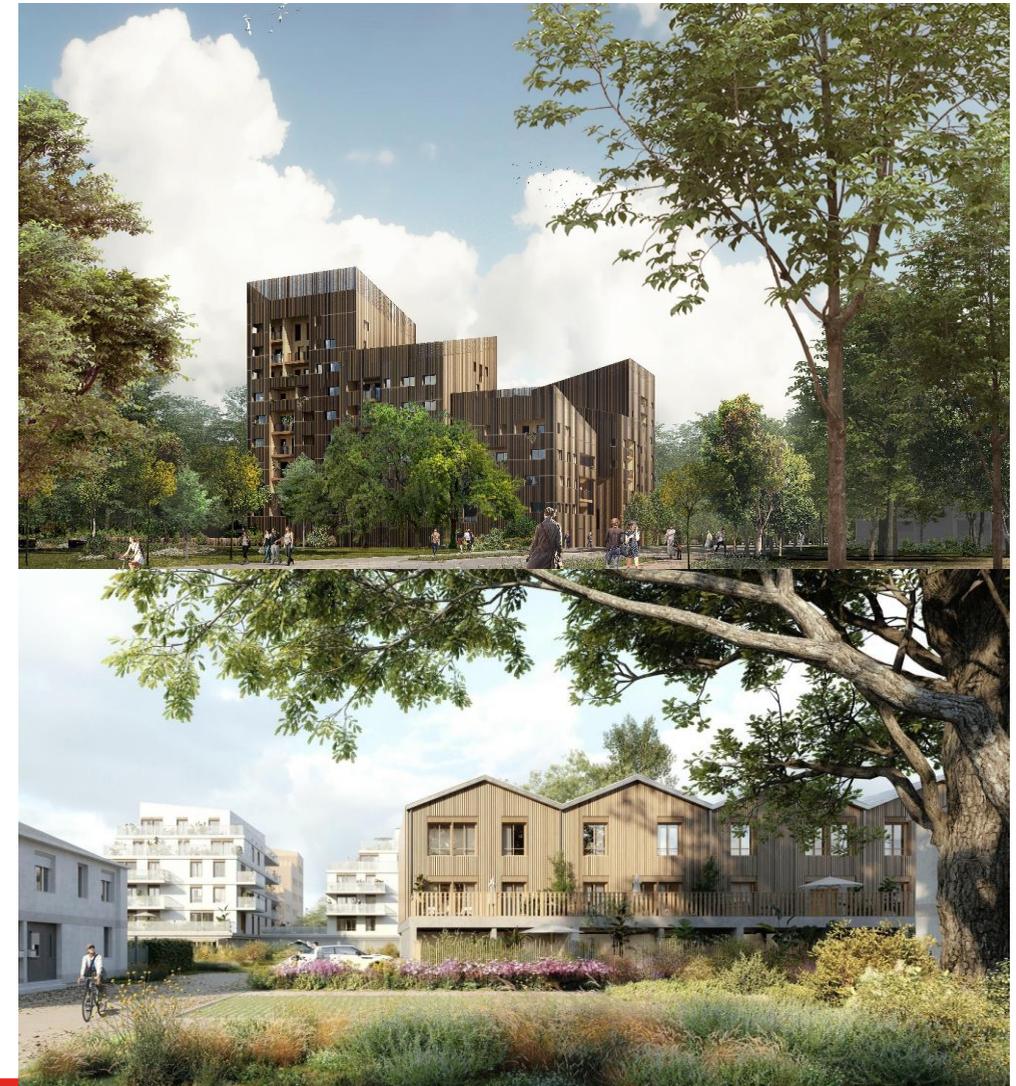
10 NOUVEAUX ÎLOTS
330 LOGEMENTS

BILAN SUR LE SECTEUR

Réhabilitations:
344 logements

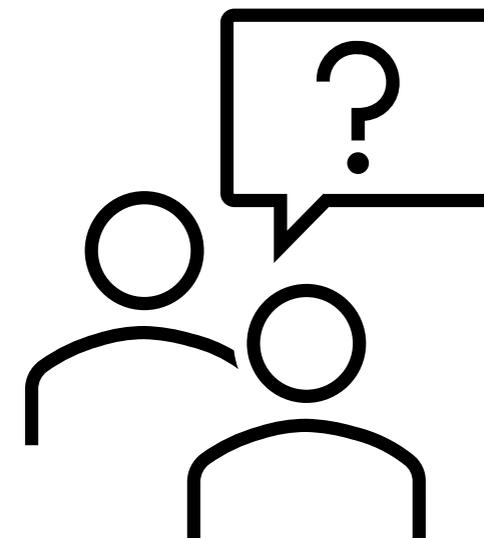
Déconstructions:
230 logements

Diversification:
230 logements
100 logements étudiants



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



04

Prochaines dates



CI'Hub

Vendredi 21 mars 2025
De 09h30 à 16h30

**Nouveaux enjeux de l'aménageur :
dialogue avec la recherche**



Les Rencontres du Hub

Mercredi 09 avril 2025

De 09h00 à 10h30

La fabrique de l'innovation des Epl #1 - Territoires d'économie mixte innovants et résilients

Hub

des Territoires

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

fed epl | Les entreprises
publiques
locales



Acceler'action

Mercredi 09 avril 2025

De 14h00 à 16h00

**Atelier du réseau national des
foncières de redynamisation**

A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A blue dotted line starts from the top right corner of the frame and extends towards the right edge of the image. In the bottom left corner, there is a blue and white striped geometric shape.

banquedesterritoires.fr

 **in**    | @BanqueDesTerr