

acteurs

alter
anjou loire territoire

LE MAGAZINE DE TOUS LES MÉTIERS D'ALTER · N° 14 · MARS 2026



Quartier les Échats 3 à Beaucouzé © Simon GUESDON

« Cet édito a été entièrement écrit sans intelligence artificielle... ou presque ! Après 13 numéros de la lettre Acteurs, il aurait été plus facile pour moi d'utiliser l'IA pour rédiger un texte afin de suppléer mon manque d'inspiration. Tenté par l'expérience, après le retour d'usages de certains de mes collègues, je me suis amusé à taper un « prompt » (une instruction ou une série de données fournies à un système d'IA, qui utilise ces informations pour générer des réponses ou des créations en texte, image, ou autre forme de média) afin de m'aider à vous proposer l'un de mes derniers éditos. Je me suis alors amusé à demander à l'IA : « peux-tu me définir Anjou Loire Territoire ? » voici la réponse de l'IA : « L'Anjou Loire Territoire est une région riche en histoire et en patrimoine, située dans la vallée de la Loire en France, principalement dans le département de Maine-et-Loire. »

Si on ne peut pas dire que la réponse soit erronée, je peux assurément dire qu'elle m'a laissé sur ma faim. En tout cas cette expérience m'a donné une bonne leçon. S'il est indéniable de voir arriver prochainement dans nos métiers l'IA pour permettre à notre entreprise d'étendre ses capacités analytiques et d'obtenir des données précises beaucoup plus rapidement qu'auparavant ; cette révolution technologique ne devra pas se substituer à nos capacités d'intelligence humaine, nos analyses personnelles, notre bon sens, nos convictions et nos passions. Vous en trouverez encore un bel échantillon à l'intérieur de ce numéro. Bonne lecture »

Michel Bullarini
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ALTER

SOMMAIRE

FOCUS FRICHES INDUSTRIELLES : UN POTENTIEL FONCIER STRATÉGIQUE POUR LES COLLECTIVITÉS

LES NOUVEAUX PROJETS

POINT JURIDIQUE LE PERMIS DE LOUER : UN LEVIER POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

POINT D'ÉTAPE MÉTAMORPHOSE D'UN SECTEUR : LA RENAISSANCE SE POURSUIT

ACTUALITES L'ASSERMENTATION AU SERVICE DES PARKINGS PUBLICS

SAVOIR-FAIRE ACCOMPAGNER LES AMÉNAGEMENTS DES MOBILITÉS DOUCES

INFORMER UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL AU CŒUR DES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ

FOCUS

Friches industrielles : un potentiel foncier stratégique pour les collectivités

Dans un contexte de sobriété foncière et de raréfaction des terrains disponibles, les friches industrielles constituent un levier majeur pour le développement des territoires. Ces sites anciennement dédiés à une activité économique, aujourd'hui inoccupés ou sous-utilisés, représentent une opportunité concrète de recyclage foncier, au service de projets d'aménagement durables.

Souvent bien situées et déjà équipées en infrastructures, les friches offrent une alternative à l'étalement urbain. Leur reconversion permet de répondre à des besoins variés (logements, activités économiques, équipements publics ou projets mixtes) tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

La réussite de ces projets repose sur une démarche structurée, fondée sur une bonne connaissance du foncier, une évaluation fine du potentiel des sites et l'anticipation des contraintes techniques, environnementales et financières.

Pour mettre en œuvre la maîtrise foncière et engager la restructuration, les collectivités disposent de deux modes opératoires. Elles peuvent piloter l'opération en régie, en assurant en interne l'ensemble des procédures, études et travaux. Elles peuvent également choisir de déléguer le pilotage de l'aménagement, à ALTER par exemple, tout en restant étroitement associées au projet. Cette seconde option permet de conserver la maîtrise des orientations, du programme et des équilibres financiers, tout en s'appuyant sur les capacités techniques, juridiques et financières d'un opérateur spécialisé dans le montage des projets d'aménagements complexes.

Transformer une friche industrielle, c'est ainsi réinventer un site existant, valoriser l'histoire du territoire et répondre aux enjeux actuels d'attractivité, de transition écologique et de qualité de vie.



EX-SITE LA CHOLETAISE

Localisation : Sèvremoine
(Saint-Germain-sur-Moine)

Surface : 1,1 hectares environ

Ancien usage : usine de
manufacture de chaussures

Nouvel usage : centre de soins
APF France Handicap

Objectif de la restructuration :
accompagner le renouvellement
urbain, renforcer la prise en
charge des patients et l'offre
de soins du territoire.



EX-SITE AFM

© Air Papillon

Localisation : Avrillé

Surface : 5,4 hectares environ

Ancien usage : usine de
traitement et de recyclage
de métaux

Nouvel usage : projet mixte
avec logements, commerces
et services de proximité

Objectif de la restructuration :
transformer l'espace situé en
cœur de ville, en cohérence avec
l'environnement urbain existant



EX-SITE TERRENA

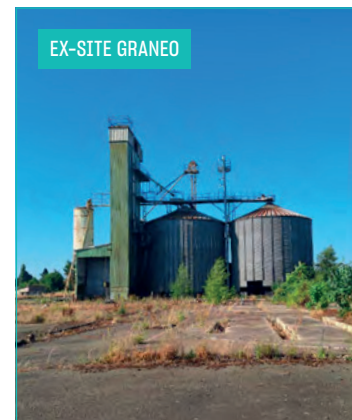
Localisation : Beaupréau-en-
Mauges (Villedieu-La-Blouère)

Surface : 3 hectares environ

Ancien usage : usine de nutrition
et de fabrication d'alimentation
animale

Nouvel usage : projet à vocation
d'habitat

Objectif de la restructuration :
requalifier le site dans une
démarche vertueuse intégrant
la renaturation du cours d'eau
et favorisant le développement
de l'habitat en cœur de bourg



EX-SITE GRANEO

Localisation : Tiercé
(Anjou-Loir & Sarthe)

Surface : 1,2 hectares environ

Ancien usage : site de stockage
et de vente de céréales, d'engrais
et de produits phytosanitaires

Nouvel usage : quartier mixte
(habitat, activité tertiaire)

Objectif de la restructuration :
transformer le site idéalement
placé en lien avec le projet
du quartier de la gare.



EX-SITE ERAM

Localisation :
Chalonnnes-Sur-Loire

Surface : 1,7 hectares environ

Ancien usage : usine
de confection de semelles
de chaussures

Nouvel usage : projet mixte,
équipements publics, parkings,
immeubles mixtes (habitats
et activités tertiaires)

Objectif de la restructuration :
conduire un projet de
renouvellement urbain avec
le développement de nouveaux
services et usages aux portes
du Centre-Ville



LES NOUVEAUX PROJETS

Ombrée d'Anjou

ILOT DE LA PORTE ANGEVINE

Alter Cités a été missionné par la commune d'Ombrée d'Anjou afin de réaliser les études préalables à l'aménagement des espaces publics de l'îlot de la Porte Angevine. L'idée pour la commune est d'apporter une cohérence d'ensemble aux nombreux projets de démolition, restructuration, reconstruction des 3,5,7 rue de la Porte Angevine et du 10 au 18 de la rue Libération en travaillant sur l'espace public. Le plan guide initialement créé en 2014, va être revu et repensé pour planifier les actions à mener sur les 10 prochaines années.



Sèvremoine

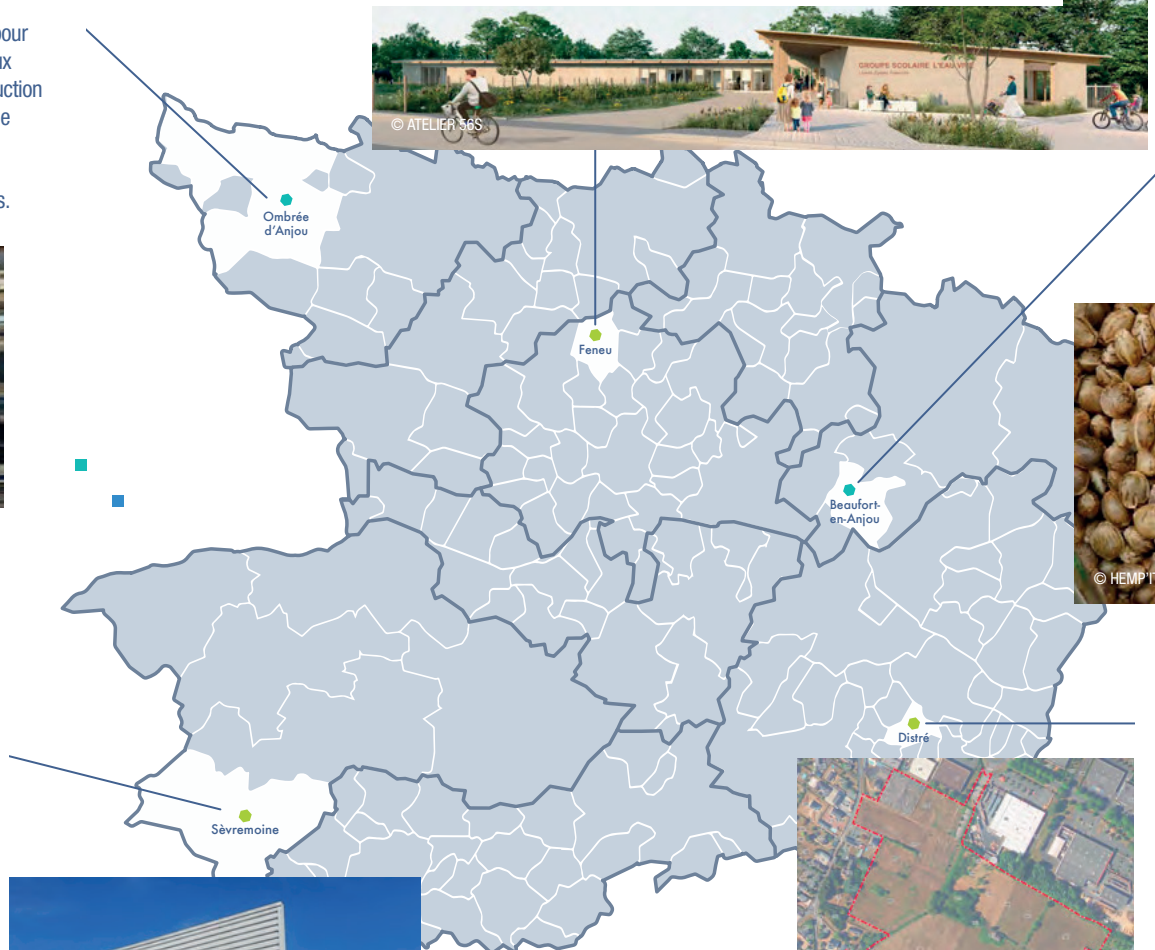
D'UN ANCIEN GARAGE À UN NOUVEAU QUARTIER À LA RENAUDIÈRE

Dans le cadre de sa politique de reconquête des friches urbaines et de préservation des espaces naturels et agricoles sur son territoire, la Commune de Sèvremoine a confié à ALTER Public, la réalisation des études préalables à l'aménagement du site de Bel-Air-Haut sur la commune déléguée de La Renaudière. Libéré de toute activité, un ancien garage automobile aujourd'hui laissé à l'abandon doit laisser place à un nouveau projet d'aménagement cohérent avec le tissu urbain existant.



Feneu PÔLE ENFANCE

La commune de FENEU envisage la construction d'un pôle enfance rue des Godelières en lisière ouest du bourg. Pour réaliser ce projet, elle a mandaté Alter Public. Le nouveau groupe scolaire de Feneu répond à l'ambition communale de regrouper les pôles maternelle et élémentaire, d'y associer un restaurant scolaire mutualisé avec l'école privée voisine et d'anticiper l'évolution démographique. L'enjeu principal est d'offrir un équipement public identifiable et évolutif, ancré dans son contexte urbain et en prolongement du grand paysage.



Beaufort-en-Anjou UNE NOUVELLE UNITÉ POUR HEMP'IT

Fondée en 1965, HEMP-it est une société coopérative agricole de production et de commercialisation de semences de chanvre à destination des marchés industriels et biosourcés. Souhaitant développer un outil industriel permettant de valoriser la protéine végétale de chanvre répondant ainsi au besoin d'indépendance de la France envers les pays tiers, Hemp'it s'est tourné vers Alter Eco pour la construction d'un nouveau site dédié à la transformation des graines de chanvre.



Saumur L'EXTENSION DE L'ECOPARC EN ÉTUDE

Situé au nord de la commune, le parc d'activités Ecoparc s'étend sur plus de 60 ha. Entièrement commercialisé notamment grâce à une implantation de premier choix, le parc est toutefois encore très demandé. Par ailleurs, les plus proches zones d'activités sont, elles, au bord de la saturation. Afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, Saumur Val de Loire a mandaté Alter Public afin d'engager l'extension sud du parc d'activités sur un périmètre de 12 hectares environ.



© Saumur Val de Loire

POINT JURIDIQUE

Le permis de louer : un levier pour lutter contre l'habitat indigne

Issu de la loi ALUR de 2014, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location, plus connu sous le nom de « permis de louer », constitue aujourd'hui un outil structurant pour améliorer la qualité du parc locatif privé et lutter contre l'habitat indigne.

Le permis de louer permet aux collectivités volontaires de contrôler l'état des logements avant leur mise en location et, le cas échéant, d'imposer des travaux afin de garantir des conditions de décence, de sécurité et de salubrité aux occupants.

Concrètement, dans les périmètres définis par la collectivité (centre ancien, îlots ciblés, rues ou immeubles), tout propriétaire bailleur doit soit déposer une demande d'autorisation préalable, soit effectuer une déclaration de mise en location, selon le choix opéré localement. En cas d'autorisation préalable, une visite de contrôle peut être réalisée et aboutir à une autorisation, un refus ou une autorisation sous conditions de travaux. Des sanctions financières sont prévues en cas de non-respect du dispositif.

La loi du 9 avril 2024 dite « Habitat dégradé » est venue renforcer ce cadre en facilitant la mise en œuvre du permis de louer par les communes et en durcissant les sanctions. Elle offre ainsi aux territoires des leviers plus rapides et plus efficaces pour agir en amont des situations de dégradation.

Outil de régulation, de prévention et de requalification, le permis de louer constitue ainsi un levier concret au service de l'attractivité des centres-villes et de la qualité du logement.



Comment ça marche ?

1^{re} étape

Le propriétaire dépose une demande d'autorisation préalable auprès du service urbanisme de la mairie avec les diagnostics obligatoires (DPE, plomb, gaz et électricité).

2^e étape

Une visite technique du bien est organisée afin d'évaluer les conditions d'habitabilité.

3^e étape

L'autorité administrative prend une décision (autorisation / autorisation sous condition de travaux / refus), dans un délai d'un mois.

Pour aller plus loin

Articles L.635-1 et suivants et R.635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'exemple de Baugé

La commune de Baugé-en-Anjou, s'est lancée dans la mise en place du permis de louer. Déployé depuis le 1^{er} septembre 2025, sur un périmètre ciblé de quelques rues dans la commune déléguée de Baugé (potentiels de 155 logements concernés), il s'inscrit pleinement dans la stratégie de revitalisation du centre-ville en complément du programme d'amélioration de l'habitat (OPAH-Ru).

ALTER accompagne le service urbanisme dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif (contrôle des pièces, visite de contrôle avec rapport écrit) permettant la prise de décision par la commune.

En 5 mois, 13 dossiers ont été instruits et visités et 11 autorisations délivrées dont 5 accordées sous conditions de travaux.

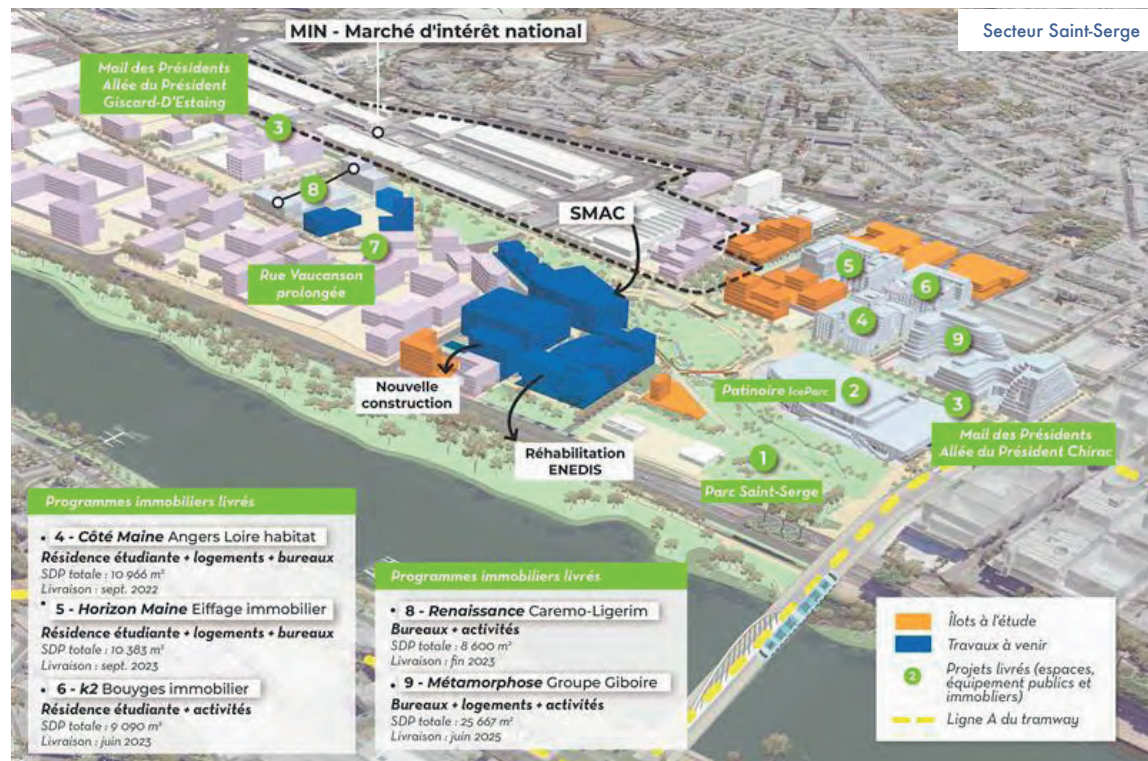
Cet outil juridique expérimenté sur le centre-ville de Baugé, pourrait être déployé à d'autres secteurs de la commune de Baugé-en-Anjou.

POINT D'ÉTAPE

Métamorphose d'un secteur : la renaissance se poursuit

Le secteur Saint-Serge constitue une déclinaison du projet Angers Cœur de Maine qui vise à relier les rives de la Maine à la ville et à renforcer le cœur économique de l'agglomération angevine.

Le secteur Saint-Serge couvre une superficie d'environ 77 ha du pôle commercial au nord au pôle universitaire au sud. La ZAC Quai Saint-Serge représente 15 hectares en lieu et place d'anciens sites industriels occupés par la SNCF et ENEDIS.



Chantiers réalisés

C'est un lieu où différentes formes de loisirs urbains s'expriment pleinement, en complément du cinéma et de la patinoire.



Saint Serge 2010/2024



Au milieu du site, un grand parc inondable de 5 ha a été créé pour accueillir les crues de la Maine. Au cœur du parc, une plaine événementielle et un skatepark ont été conçus.

L'allée des présidents prend place sur l'ancienne voie ferrée.

En savoir plus sur les crues du parc Saint-Serge >



Allée des présidents 2013/2024

Chantiers à venir secteur Confluence

Réhabilitation du bâtiment ENEDIS

Construit dans les années 1970, le bâtiment d'Enedis va être réhabilité. Dans son prolongement, la construction d'un nouvel immeuble va débuter courant 2026. L'architecture proposée pour ces deux bâtiments reflète une dualité harmonieuse entre réhabilitation et construction neuve par la volumétrie d'ensemble, une image cohérente et des matérialités communes dans une relation de mise en valeur réciproque.

La future SMAC

Elle sera construite au cœur du parc Saint-Serge. Le chantier commencera à l'automne 2026 pour une livraison fin 2028. D'un budget de 20 millions d'euros (TTC), le bâtiment de 3 900 m² comprendra entre autres deux salles de 1 200 et 350 places.



Projection du bâtiment de la SMAC © HERAULT ARNOD ARCHITECTURE

ACTUALITÉS

L'assermentation au service des parkings publics

La gestion d'un public divers aux aspirations parfois éloignées a toujours été une spécificité des conditions de travail de nos collègues d'Alter Services qui agissent au sein de nos parkings. Aux diversités d'usage de nos clients s'ajoutent de nombreuses incivilités (squats, urine, graffitis, vidage d'extincteurs, utilisation des places PMR sans autorisation...). Si nos collègues qui partagent le quotidien de nos parkings essayent d'accompagner socialement certaines situations compliquées ou s'accommodent de certains désagréments trop souvent causés par la jeunesse ou à des conduites addictives ces dernières années de grosses tensions se sont développées. Ces dernières se sont même parfois accentuées mettant en péril nos conditions de travail ainsi que le parcours de nos clients.

Dans une volonté d'accompagner les conditions de travail de nos collègues, une réflexion globale a été lancée avec la collectivité (élus, direction des mobilités service propreté et police municipale) afin d'apporter des solutions. L'une d'entre elles se développe pour répondre à ce sujet : l'assermentation.

L'assermentation en quoi ça consiste ? Cela permettra de confier à certains collaborateurs d'Alter Services des **fonctions de Police judiciaire** en vue de constater par procès-verbal les contraventions et délits relatifs au respect du règlement intérieur de nos parkings.

Naturellement l'assermentation à elle seule ne résoudra pas toutes les situations conflictuelles. Cependant **cet outil permettra de disposer d'un moyen supplémentaire pour lutter contre certaines infractions**. Une fois assermentés, nos agents des parkings deviendront des gardes particuliers et pourront ainsi bénéficier d'une protection juridique renforçant leur autorité auprès des usagers et favorisant le dialogue.

Doter de ce nouveau statut de garde particulier assermenté nous souhaitons que nos collègues se sentent davantage respectés et mieux considérés par les usagers de nos parkings. Comme nous l'exerçons déjà aujourd'hui **le dialogue sera toujours prôné**, grâce à cet outil complémentaire qui nous accompagnera efficacement pour répondre à notre mission de service public.



SAVOIR-FAIRE

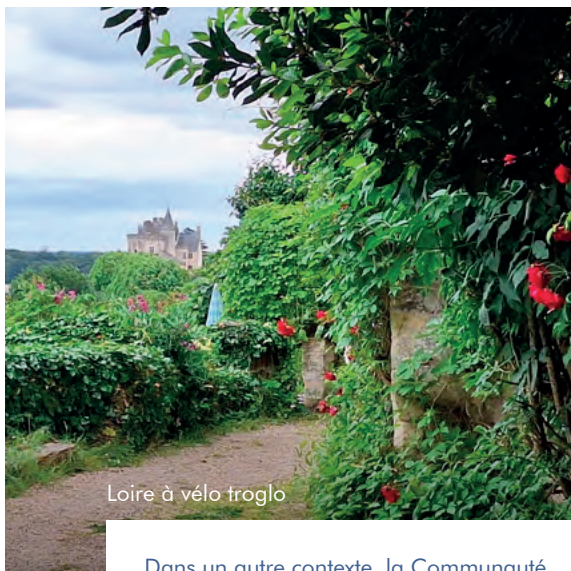
Accompagner les aménagements des mobilités douces

Les modes de déplacement évoluent, les mobilités douces sont un levier majeur de l'aménagement. Alter accompagne les collectivités dans leur développement afin d'améliorer le cadre de vie.

Des projets prennent forme et transforment progressivement les façons de se déplacer. Le premier projet en est une illustration avec la création de la voie verte de l'Oudon, porté par Anjou Bleu Communauté. Cette voie verte a pour objectif de relier Segré et la Chapelle-sur-Oudon par un chemin dédié aux mobilités actives le long de la rivière. Le tracé représente 3,7 km environ et reliera, à terme, Segré au Lion-d'Angers et Grez-Neuville. Le tracé se trouve en lieu et place de l'ancien chemin de halage du XIXe siècle. Laisse à l'abandon, il est aujourd'hui en partie impraticable. Le projet est de recréer ce chemin et de le moderniser afin de répondre aux besoins et usages actuels.



Voie verte de l'Oudon

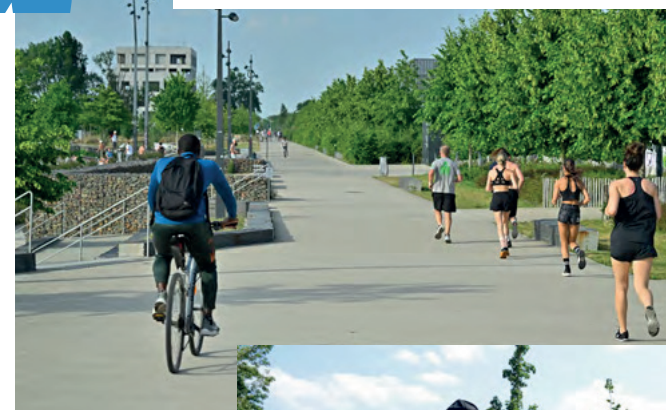


Loire à vélo troglo

Dans un autre contexte, la Communauté d'Agglomération Saurmur Val de Loire souhaite développer un parcours troglodytique en aérien et souterrain de l'itinéraire cyclable existant de La Loire à Vélo. Ce projet répond en premier lieu à un objectif de protection de ces sites sensibles, puis dans un intérêt de valorisation et de reconversion de ces galeries, a pour ambition de développer le cyclotourisme sur le territoire. D'une distance globale de près de 9,8 km, ces tronçons permettraient de faire découvrir ce patrimoine troglodytique autrefois exploité par l'extraction de tuffeau pour la construction des villages, châteaux et abbayes du Val de Loire.



Aussi, Angers Loire Métropole poursuit les aménagements pour relier les itinéraires vélos entre eux. Dans ce contexte, la voie verte reliant Angers et Montreuil-Juigné se prolonge mail des Présidents à Saint-Serge, et prend place sur l'ancienne voie ferrée jusqu'à la patinoire IceParc. Itinéraire relié au Pont de Segré, l'ouvrage fait la liaison vers les Hauts-de-Saint-Aubin, au niveau de l'ESEO, vers Terra Botanica et la Vélo Francette, en direction d'Avrillé et Cantenay-Epinard. Dernièrement les aménagements de la promenade de Reculée, dans le cadre du programme Rives Vivantes, ont consisté à créer 1,7 km de parcours cyclables et piétons le long de la Maine.



Mail des Présidents
© Philippe Noisette



Promenade de Reculée. © Pascal Guiraud

Un accompagnement global au cœur des situations de précarité

Le Programme d'Intérêt Général pour la Résorption de l'Habitat Dégradé ou Insalubre (PIG RHDI) est un dispositif piloté par le Département de Maine-et-Loire, en partenariat avec l'État. Son objectif : accompagner les propriétaires de logements insalubres ou dégradés dans le parc privé, afin de garantir à chacun un habitat digne et adapté.

Alter est l'opérateur qui a été retenu par le Conseil Départemental pour assurer l'accompagnement des ménages dans un programme de travaux, depuis janvier 2023. Le programme permet aux propriétaires de mener à bien leur projet de rénovation grâce à un suivi personnalisé, couvrant les volets social, administratif, technique et financier. Dans les situations les plus complexes, la rénovation n'étant parfois pas la solution la plus adaptée, le dispositif permet d'accompagner les ménages vers un relogement.

Au-delà des travaux, le PIG RHDI constitue un levier d'insertion et de cohésion sociale, permettant de prévenir les risques pour la santé, de restaurer la dignité et la confiance des ménages, et de favoriser le retour à une vie sociale et professionnelle plus stable. Le dispositif mobilise également un appui administratif et financier essentiel en optimisant les aides publiques disponibles.

101 dossiers ont été traité depuis début 2023 :

- 58 : propriétaires occupants leur logement depuis longtemps ;
- 24 : propriétaires achetant un bien vacant pour y vivre ;
- 19 : propriétaires ayant acheté un logement vide pour une mise en location.

Des propriétaires ont accepté de témoigner sur l'expérience vécue :

« Depuis que les travaux sont faits on prend le temps de vivre. Ça a tout changé, je respire beaucoup mieux et je n'ai pas froid. De mon côté, j'avais toujours peur de tomber en montant dans ma baignoire, maintenant tout est adapté et c'est très confortable. » M. et Mme L, à St Barthélémy-d'Anjou – projet financé à 100% par les subventions publiques.

« Heureusement qu'on a eu les subventions, ça nous a beaucoup aidé, sinon il aurait fallu qu'on reste comme ça, avec les anciennes fenêtres alors qu'on sentait des courants d'air froid la nuit. », Ms. M, à Juigné-sur-Loire – projet financé à 70%.

« Avant les travaux la maison était insalubre, il y'avait des champignons, et l'eau coulait partout dès qu'il pleuvait. Je n'avais pas d'eau chaude ni de chauffage. Maintenant j'ai une charge mentale et physique en moins, c'est un soulagement. », Mme P, à Concoursson – 87% du projet financé.



AVANT



APRÈS

Travaux réalisés dans la pièce : isolation et placo, chauffage, changement des menuiseries

www.anjouloireterritoire.fr

ACTEURS - N°14 - Mars 2026

Rédaction : Service communication
Diffusion : numérique et tirage à 200 exemplaires
Mise en page : RIVACOM
© Photos : Alter (sauf mention contraire)

