



UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA TRANSFORMATION DE LA VILLE

La Ville de Cusset (03) engage une stratégie immobilière ambitieuse à l'horizon 2033, avec une conviction : la transformation de l'habitat constitue l'un des leviers majeurs pour accompagner l'évolution de la ville, renforcer son attractivité et conforter la vitalité de son centre.

Cette stratégie poursuit un double objectif : produire une offre de logements de qualité et résorber durablement la vacance, en mobilisant les fonciers stratégiques et en concentrant l'action publique sur les secteurs du centre ancien qui nécessitent une intervention renforcée. Elle s'inscrit dans une approche globale, associant habitat, services, commerces, espaces publics et qualité du cadre de vie.

UN PARC DE LOGEMENTS À TRANSFORMER

Avec **8,1 % de logements vacants et 35,7 % du bâti construit avant 1945**, Cusset est confrontée à un enjeu important de requalification de son parc immobilier, particulièrement marqué dans le centre ancien.

Au-delà de la remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants, l'ambition est de proposer une offre résidentielle renouvelée, qualitative et adaptée aux évolutions des modes de vie et des parcours résidentiels.

La stratégie 2026-2033 repose pour cela sur deux axes complémentaires :

- **transformer les fonciers stratégiques**, notamment par la mobilisation du patrimoine communal et le recours à des Appels à Manifestation d'Intérêt ;
- **requalifier l'habitat dégradé et résorber la vacance**, à travers une intervention ciblée sur les secteurs les plus fragiles du centre ancien.

Plusieurs sites structurants sont ainsi identifiés : **l'ancienne école Notre-Dame, le site Netto, l'ancien Pôle Emploi au 12 cours Lafayette, l'îlot Pasteur ou encore la maison EDF dans le quartier de Presles.**

Dans le centre ancien, l'action portera notamment sur **les secteurs de la Grenouille, du cœur Commercial, Raynal et Vieux Cusset.**

CHANGER LE LOGEMENT, CHANGER LA VILLE

La stratégie immobilière portée par la Ville de Cusset dépasse la seule question du logement. Elle s'inscrit dans une ambition plus large : **conforter l'attractivité du cœur de ville et accompagner durablement sa transformation.**

L'enjeu est d'abord résidentiel : proposer une offre de logements diversifiée et de qualité, adaptée à l'évolution des besoins et des parcours de vie, afin de permettre à de nouveaux ménages de s'installer en centre-ville et à ceux qui y vivent déjà d'y rester.

Cette reconquête résidentielle va de pair avec une action volontariste sur le cadre de vie.

Réinvestir le bâti, végétaliser, désimperméabiliser et repenser les espaces publics, c'est construire un centre-ville plus agréable, plus vivant et mieux adapté aux usages d'aujourd'hui.

Des projets concrets pour engager la transformation

Cette stratégie trouve dès aujourd'hui sa traduction dans plusieurs opérations structurantes.



ANCIENNE ÉCOLE NOTRE-DAME : RECONVERTIR UN SITE EMBLÉMATIQUE

Au cœur de la ville, le site de l'ancienne école Notre-Dame représente **4 157 m² à remettre en mouvement.**

La Ville souhaite engager une opération de reconversion permettant à la fois de réhabiliter un site aujourd'hui inutilisé, de valoriser le patrimoine bâti et de contribuer à la dynamisation du centre historique.

Le projet prévoit **une offre résidentielle allant du T2 au T5**, en logements collectifs et semi-collectifs, avec la possibilité d'accueillir des commerces ou des activités tertiaires en rez-de-chaussée. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et environnementale du projet : valorisation du bâti historique, respect des préconisations des Bâtiments de France, espaces verts partagés, désimperméabilisation, création d'îlots de fraîcheur et performance énergétique élevée.



12 COURS LAFAYETTE : UNE NOUVELLE OFFRE RÉSIDENTIELLE EN CŒUR DE VILLE

Le projet porté avec **Evoléa** au 12 cour Lafayette constitue une autre traduction concrète de cette stratégie. Il prévoit la réalisation de **24 appartements, dont 13 T2 et 11 T3**, avec une accessibilité PMR à tous les étages.

Le projet intègre également des exigences fortes en matière de confort et de qualité d'usage : pompes à chaleur réversibles, brasseurs d'air et création d'un îlot de fraîcheur végétalisé.

D'un coût prévisionnel de **3,8 millions d'euros**, l'opération doit entrer en phase de travaux au premier trimestre 2028, pour une livraison prévisionnelle au quatrième trimestre 2029.

Conforter les services et les activités au cœur de la ville

L'attractivité résidentielle repose également sur la présence de **services, d'équipements et d'activités au plus près des habitants.**

La Ville fait ainsi le choix de maintenir et de développer en cœur de ville des fonctions essentielles à la vie quotidienne et au lien social : Maison des Solidarités, locaux associatifs, médiathèque, poste de police municipale...

Au-delà du service rendu, leur présence contribue directement à la fréquentation du centre-ville, à son animation et à son attractivité.

Habiter le centre-ville, c'est aussi pouvoir y accéder facilement aux services publics, à la culture, aux solidarités et à la vie associative.

Faire du commerce de proximité un moteur de la centralité

Cette même ambition se traduit par une politique active en faveur du **commerce de proximité**, composante essentielle d'un centre-ville vivant et attractif.

À travers le service municipal **Cusset Commerces**, la Ville accompagne les porteurs de projets et les commerçants, soutient les installations et les travaux et poursuit ses interventions en faveur de l'embellissement et de l'animation des rues commerçantes.

L'ouverture prochaine d'un Carrefour City en cœur de ville vient conforter cette dynamique.

Elle contribue à renforcer l'offre de proximité et répond à un objectif clair : permettre aux habitants de disposer, au cœur de Cusset, d'une offre de commerces et de services adaptée à leurs besoins quotidiens.

La stratégie immobilière s'inscrit ainsi dans une politique de centralité cohérente : **ramener de l'habitat, conforter les services, soutenir le commerce et améliorer le cadre de vie**. Autant de leviers complémentaires pour renforcer l'attractivité du centre-ville et inscrire sa revitalisation dans la durée.



UNE STRATÉGIE PARTENARIALE POUR ACCOMPAGNER PROPRIÉTAIRES ET INVESTISSEURS

La réussite de cette politique repose enfin sur la mobilisation coordonnée de la **Ville de Cusset**, de **Vichy Communauté**, du **Département de l'Allier** et de leurs partenaires.

Les différents dispositifs existants permettent de construire un parcours d'accompagnement des propriétaires et des investisseurs : OPAH-RU, aides aux travaux, soutien au ravalement des façades, prime à la sortie de vacance, dispositifs d'aide à l'acquisition ou encore accompagnement proposé par la Maison de l'Habitat.

Cette articulation des interventions permet de conjuguer action foncière, rénovation du patrimoine existant, accompagnement de l'investissement privé et production de logements nouveaux.

UNE AMBITION : RENFORCER DURABLEMENT LE CŒUR DE VILLE

À travers cette stratégie 2026-2033, la Ville de Cusset fait le choix d'une approche globale de la revitalisation.

Le logement en constitue un levier majeur, mais il ne peut être pensé isolément. L'attractivité du centre-ville repose sur la capacité à y habiter dans de bonnes conditions, mais aussi à y trouver des commerces, des services, des équipements, des activités et des espaces publics de qualité.

En agissant simultanément sur ces différents leviers, **Cusset entend conforter son cœur de ville comme un lieu où l'on habite, où l'on travaille, où l'on accède aux services, où l'on consomme et où l'on se rencontre.**

C'est cette cohérence d'ensemble qui guide la stratégie immobilière de la Ville jusqu'en 2033 : **requalifier, remettre en mouvement et créer les conditions d'un centre-ville toujours plus vivant et attractif.**