

DOSSIER DE PRESSE

« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » Une démarche pionnière, expérimentale et concrète



Territoires pilotes de sobriété foncière, qu'est-ce que c'est ?

Une démarche qui s'adresse aux collectivités bénéficiaires du programme Action cœur de ville signataires d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) et souhaitant s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain

Une démarche qui :

- aide les collectivités dans la définition de leur stratégie urbaine
- permet de réinventer un modèle de Densification/ Dédensification s'appuyant sur la qualité de vie qu'offre une ville à taille humaine

Les 7 Territoires sélectionnés pour une démarche expérimentale et pour un accompagnement sur mesure

- **Draguignan** / Dracénie Provence Verdon agglomération - Provence Alpes Côte d'Azur
- **Dreux** / Agglomération du Pays de Dreux - Centre-Val de Loire
- **Epernay** / Epernay Agglomération Champagne - Grand Est
- **Louviers** / Agglomération Seine-Eure – Normandie
- **Maubeuge** / Agglomération Maubeuge - Val de Sambre - Hauts-de-France
- **Poitiers** / Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCU) - Nouvelle Aquitaine
- **Sète** / Sète Agglopolôle Méditerranée (SAM) - Occitanie

7 territoires sélectionnés pour la diversité des contextes territoriaux: ruralité, péri-urbain, proximité métropolitaine, industrialisation, risques naturels, reconstruction, patrimoine, littoral, pression touristique...

Le Cercle des Pionniers de la Sobriété Foncière :

- ⇒ **1^{ère} Rencontre des membres du Cercle des Territoires Pionniers en Sobriété Foncière (25 collectivités, financeurs, experts et réseaux professionnels) le jeudi 4 mars 2021, en partenariat avec la Cité de l'Architecture et du Patrimoine**

OBJECTIFS du Cercle:

- À vocation à échanger et expérimenter sur les questions de la sobriété foncière.
- Doit permettre aux territoires de sortir des projets concrets de sobriété foncière

L'articulation avec les objectifs de l'Etat

La démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière »

- ⇒ vient compléter les dispositifs existants, orientés vers la transition écologique et le recyclage urbain (« ORT vertes », « Projet Partenarial d'Aménagement renforcé-PPA », « Grande Opération d'Urbanisme-GOU »).
- ⇒ contribue aux réflexions sur la mise en œuvre opérationnelle du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et au déploiement de démonstrateurs de la ville « sobre, résiliente et inclusive » annoncée par le gouvernement au titre du plan « Ville Durable » (ateliers des territoires, nouvelle campagne de labellisation Écoquartier, appels à projets des EPF, de l'ADEME ou en lien avec le programme d'investissement d'avenir...)

Une Gouvernance nationale de la démarche

COMITE DE PILOTAGE et Coordination nationale

Direction programme national Action Cœur de ville + DHUP + PUCA

COMITE NATIONAL D'ORIENTATION , pour le suivi de la démarche:

Partenaires financiers et institutionnels, opérateurs de l'Etat, réseaux professionnels:

- Banque des Territoires , Action Logement , [Anah](#),
- [Cerema](#),
- [Ademe](#),
- Fédération Nationale des CAUE (FNCAUE), Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), Fédération Nationale des SCOT, Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA),
- Cité de l'Architecture et du Patrimoine, Ministère de la Culture,
- Association des Architectes Conseils de l'Etat (ACE), Association des Paysagistes Conseils de l'Etat (APCE), Association Villes de France, VAL'HOR,

Personnalités qualifiées: [Elus](#)- [Sandra Marsaud](#) Députée de la Charente et Présidente du groupe d'études Urbanisme de l'Assemblée Nationale, [Agnès Langevine](#) Vice-présidente à la Région Occitanie, chargée de la transition écologique – Experts- [François Bertrand](#) au Conseil départemental de l'Essonne, [Jérôme Goze](#) à la SPL « La fabrique de Bordeaux Métropole » [Julien Josse](#) à France Stratégie/département Développement Durable, [Marc Barra](#) à l'Institut Paris Région/département Ecologie

8

Un accompagnement spécifique pluriannuel tout au long de la démarche

En relation avec les services déconcentrés Etat (Préfecture, Sous-Préfecture...)

- **L'assistance de l'équipe nationale de coordination*:**
 - fourniture d'un Guide pratique et notamment un cahier des charges « type » aux villes/intercommunalités leur permettant de procéder au recrutement d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage locale,
 - suivi en continu de la démarche,
 - participation aux réunions clés,
 - valorisation nationale des démarches locales.
- **Le financement par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires** d'une partie des coûts d'étude de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage locale (FORFAIT 50.000 euros)

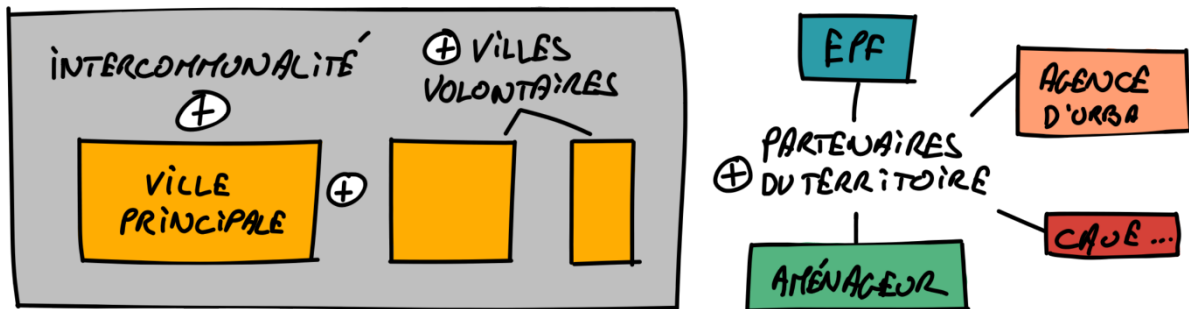
L'accès facilité aux outils techniques et financiers dédiés au recyclage urbain

- le « Fonds friche » du plan de relance,
- le « Fonds d'aide à la dépollution des friches » de l'Agence de la transition écologique (ADEME),
- le dispositif « S'Green+ » de la Banque des Territoires pour accompagner les collectivités dans leur adaptation au changement climatique et le renforcement de la nature en ville,
- la bonification des aides d'Action Logement aux territoires pilotes,
- les outils techniques développés par le CEREMA (« Cartofriches », « UrbanVitaliz », « UrbanSimul »...)



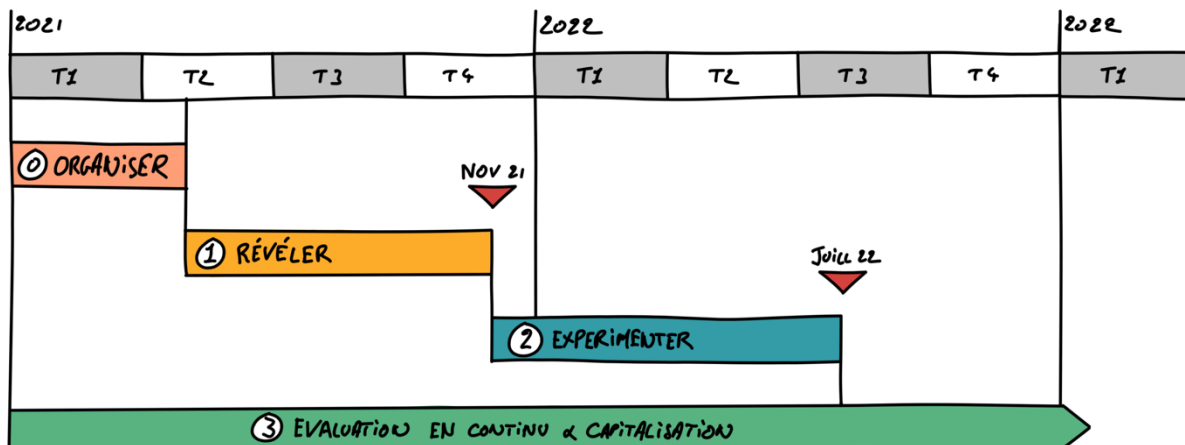
La mobilisation des opérateurs locaux

- les Architectes et Paysagistes de l'Etat,
- les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
- les Agences d'urbanisme,
- les Etablissements Publics Foncier,
- les Sociétés publiques locales, Sociétés d'Economie Mixte et Etablissements Publics d'Aménagement.
- les Organismes de logement social



Une démarche sur 3 à 5 ans

- Phase 1 Révéler les potentiels fonciers à l'échelle de l'interco
- Phase 2 Expérimenter en réalisant des projets
- Une valorisation dès le début et tout au long de la démarche



Améliorer, valoriser et capitaliser en continu

Objectifs:

- Animer la communauté d'acteurs le temps de l'expérimentation et de valoriser la démarche,
- Analyser en continu des projets dans une optique de retour d'expérience en temps réel et à terme de répliquabilité des bonnes pratiques,
- Donner la parole aux acteurs et faire une place aux récits,
- Collecter un matériau scientifique permettant une analyse des expérimentations, à terme,
- Faire des propositions aux échelles nationales et locales allant dans le sens de la sobriété

Exemples concrets de projets en sobriété foncière

⇒ **La densification, la transformation de bâtiments devenus obsolètes**

L'usine Gégé à Montbrison (Loire): la reconquête d'espaces d'activités à caractère patrimonial

L'ancienne **friche industrielle Gégé**, acquise par la Ville est proposée en 2019 à des groupements d'investisseurs privés lors de la consultation « **Réinventons nos cœurs de ville** » Le site offre une surface de réhabilitation de près de 6 000 m²



Objectifs: **Conserver** ce qui peut l'être, **transformer, construire du neuf et aménager des espaces publics, des jardins...**

Projet choisi: Le groupement lauréat, a été retenu pour la qualité de son projet de **reconversion patrimoniale associant bâti ancien et construction neuve.**

Au programme, 67 logements, des services, des commerces, un pôle médical, une place, un jardin partagé.

⇒ **La transformation de bâtiments patrimoniaux inoccupés**

L'ancien couvent à Auch (Gers) -une friche urbaine désaffectée de 3 000m² en plein centre-ville-transformé en logements par un collectif d'habitants

Un bien qui ne trouve pas preneur malgré une diminution progressive du prix de cession En cause, une étroite impasse qui, seule, en permet l'accès. Le site est par ailleurs contraint car inclus dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). La création de places de parking y est impossible, excluant les promoteurs de cette opération. Pourtant, en 2014, avec l'accord de la ville, un collectif d'habitants s'organise et se porte acquéreur du bien pour le transformer en logements.



Résultats: Un faible coût des logements produits sans intermédiaire. Un ancrage local pérennisé grâce des habitants associés à la programmation de leur logement. Un regain de dynamisme territorial puisque les projets d'habitats participatifs proposent des lieux ouverts, dédiés à la discussion et à la résolution de problèmes locaux.

⇒ **L'intensification des terrains pavillonnaires**

Bunti, Périgueux (Dordogne): la densification douce par BIMBY (Build In My BackYard)

Le projet Bunti à Périgueux vise la massification de la rénovation et de la reconfiguration du parc d'habitat ancien ainsi que le « Zéro Artificialisation Nette », grâce à la mise au point de modalités d'intervention inédites. En décembre 2018, la ville de Périgueux et le Lab « invivo » Villes Vivantes, partenaires, avaient enregistré la création de 100 nouveaux logements en 30 mois avec un nouvel objectif de 150 logement supplémentaires en 3 ans.



Alternative à l'étalement urbain, la démarche **BIMBY** offre la possibilité à un habitant de céder une partie de son terrain pour créer de nouveaux **logements** comme une maison de plain-pied pour un parent âgé ou un logement pour un enfant.

⇒ **Un espace urbain à renaturer**

La place de la Brèche à Niort (Deux-Sèvres): en centre-ville, un parking de 1000 places à ciel ouvert, transformé en un jardin aux multiples ambiances

Ce projet **de mutation globale du centre-ville** dénommé « **de la Brèche à la Sèvre** » s'appuie sur une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (**OPAH RU**), un plan de déplacement urbain (**PDU**), une **réflexion transversale sur le logement, les espaces publics, les commerces, les arts dans la rue, les mobilités et le stationnement**, les ambitions de **développement durable** et penser **l'environnement et de biodiversité**. En effet **Niort**, ville du **parc naturel régional du Marais Poitevin** exerce une **compétence** particulière dans la **préservation** de ce milieu fragile aux qualités exceptionnelles.

Résultats observés

- Une place **appropriée** par les **habitants**.
- Un lieu de **convergence** de tous les **modes de flux** qui viennent **irriguer le centre-ville**.



- Un **espace public** monumental qui a **renforcé l'attractivité** du centre-ville.
- Une architecture initiale du jardin préservée.
- Une désartificialisation des sols : **4 ha de jardin** dont 3 ha en pleine terre.
- Une **diminution de l'effet d'« ilot de chaleur urbain »**

Lancements locaux de la démarche



Rollon MOUCHEL-BLAISOT

Préfet, directeur du programme national Action Cœur de Ville



Hélène PESKINE

Secrétaire Permanente du Plan Urbanisme Construction Architecture

Pour les 7 « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » lauréats:
lancement local par le Directeur national du programme Action Cœur de Ville et
la Secrétaire Permanente du PUCA. Echanges avec les élus et les acteurs



EPERNAY : 27 janvier



SETE: 29 janvier



POITIERS: 2 février



DRAGUIGNAN: 4 février



LOUVIERS: 8 février



DREUX : 10 février



MAUBEUGE: 12 février