

TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Grand Poitiers Communauté Urbaine
Synthèse de la démarche, juillet 2023

Chasseneuil du Poitou



Lusignan



Poitiers Pont neuf



Chauvigny



**Autour de la sobriété foncière :
« l'Atlas du foncier invisible » et
ses enseignements**

L'ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

QUELQUES MESSAGES

conférence plateau radio



atelier débat



visites de sites

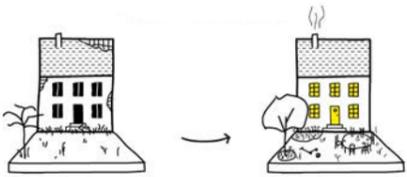
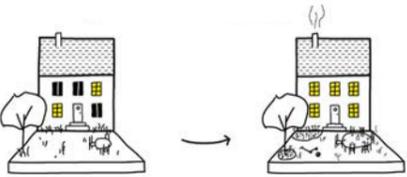
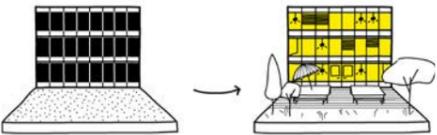
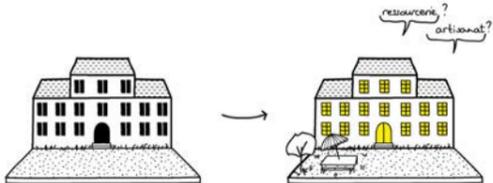
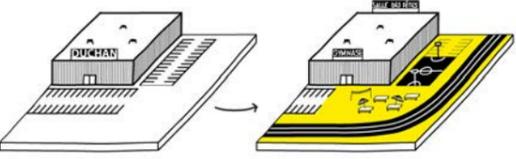
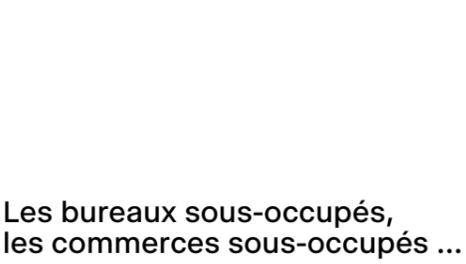


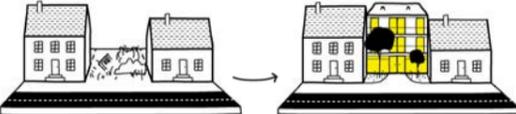
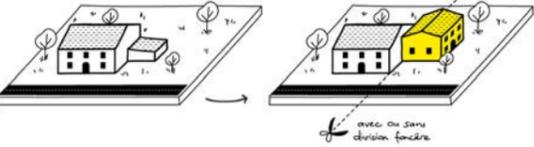
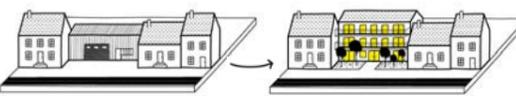
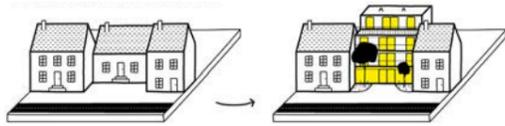
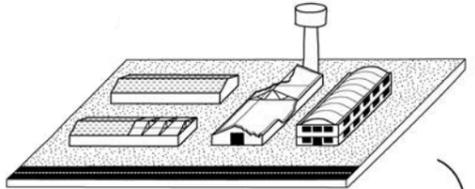
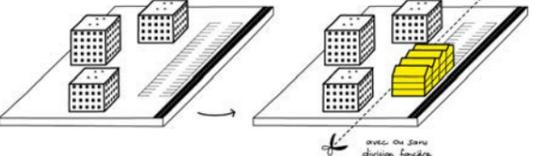
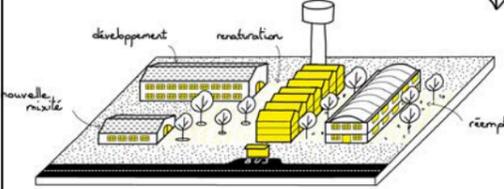
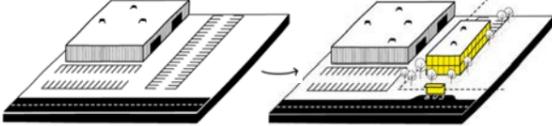
atelier jeu sérieux



L'ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

QUELQUES MESSAGES

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire	
Réinvestir le BÂTI VACANT	Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les logements vacants p.6</p>	 <p>Les logements sous-occupés p.12</p>
 <p>Les bureaux vacants p.8</p>	 <p>Le patrimoine public sous-occupé p.14</p>
 <p>Les locaux d'activités vacants p.10</p>	 <p>Les bureaux sous-occupés, les commerces sous-occupés ...</p>
<p>Les commerces vacants...</p>	

MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les petites dents creuses en ville p.16</p>	 <p>Les tissus pavillonnaires p.22 & 24</p>
 <p>Les petites friches en ville p.18</p>	 <p>Les tissus mixtes p.26</p>
 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus de logements collectifs p.28</p>
 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus d'activités p.30 & 32</p>

La première des sobriétés, celle qui ne nécessite pas de construire : bâti vacant, sous-occupé

L'ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

QUELQUES MESSAGES

Les fiches «situation»

MOBILISER LE FONCIER	Réinvestir le FONCIER VACANT <i>Les petites friches</i>		Renouveler les formes urbaines pour une densité raisonnée dans les cœurs de ville
	MOBILISER LE BÂTI	Réinvestir le BÂTI VACANT <i>Les bureaux vacants</i>	

situation existante

Bâtiment ne permettant pas un découpage en « plateaux » adaptés aux demandes d'aujourd'hui.

Aménagements intérieurs peu adaptés : multitude de bureaux individuels ou trop vastes open-space.

Pas de qualité du cadre de vie, forte prégnance du stationnement.

Des bâtiments de bureaux énergivores.

Accessibilité non conforme aux réglementations actuelles : pas d'ascenseurs, pas de rampes d'accès, etc.

Des situations variées : bâtiments isolés, mal desservis, sans locaux vélos.

pistes de projet

Tester des usages, amorcer un changement d'image grâce à une occupation transitoire.

Reconversion des bureaux en logements, ajout d'espaces extérieurs.

Foisonnement des stationnements entre les logements et les bureaux : permet une désimperméabilisation partielle.

Bâtiments rénovés thermiquement.

Services aux mobilités décarbonnées : bornes de recharge rapide, abris vélo sécurisés...

Commerces ou services en rez-de-chaussée pour le quartier.

Les locaux tertiaires sont adaptés aux nouvelles attentes : open space, espaces de détente/sport, salles de réunion, visio-conférence.

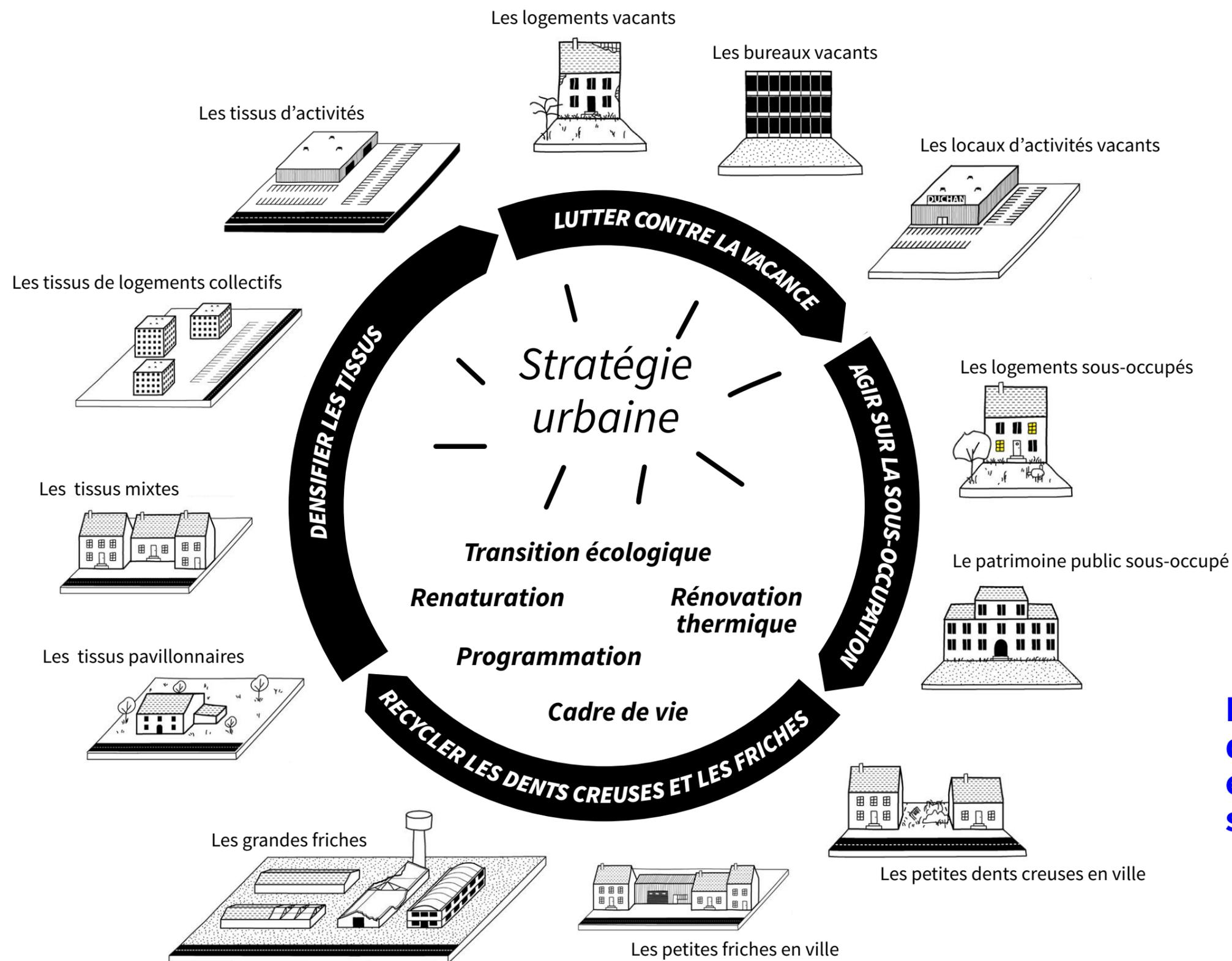
Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?	Quelle programmation pour avoir moins à construire ?	Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?
<p>Rénovation thermique Associer la réhabilitation à une rénovation thermique du bâti existant.</p> <p>Re-naturation Réintroduire de la pleine-terre et du végétal en optimisant la place du stationnement.</p> <p>Service à la transition écologique Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire</p>	<p>Activité Création d'une offre d'espaces de travail adaptés : espaces partagés, petites et moyennes cellules permettant des mutualisations (cuisine, reprographie, etc....).</p>	<p>Logements Création d'une offre de logements par changement de destination.</p> <p>Logements Jouer sur les temporalités d'usage : bureaux qui deviennent logements d'urgence le soir et le week-end, école qui devient hébergement saisonnier.</p> <p>Vie de quartier & lien social Créer une offre de locaux en pied d'immeuble en lien ou en complément avec l'occupation des étages et ouverte sur le quartier (restauration, conciergerie).</p> <p>Image Restaurer une image dégradée Valoriser le patrimoine bâti.</p>

Mener une politique de sobriété foncière implique de questionner notre manière de faire projet : il faut aussi accompagner la transition écologique, mieux programmer, préserver le cadre de vie

L'ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

QUELQUES MESSAGES



L'atteinte des objectifs de sobriété foncière est indissociable d'une stratégie urbaine

Les sites démonstrateurs

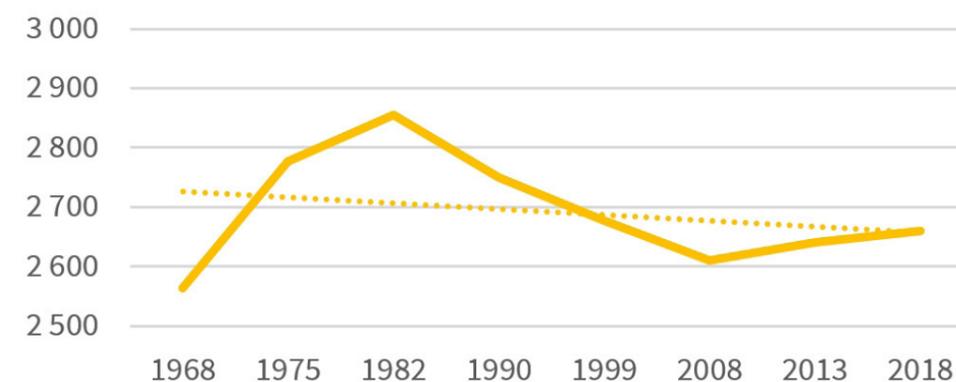
01 LUSIGNAN

UNE FRICHE EN CENTRE-VILLE



Évolution démographique

Source : INSEE, RGP 2018



Population / Ménages

2 600 habitants – 1 400 logements

Vacance

168 logements soit 12% des résidences principales

Sous-occupation* des résidences principales

Source : INSEE, RGP 2018

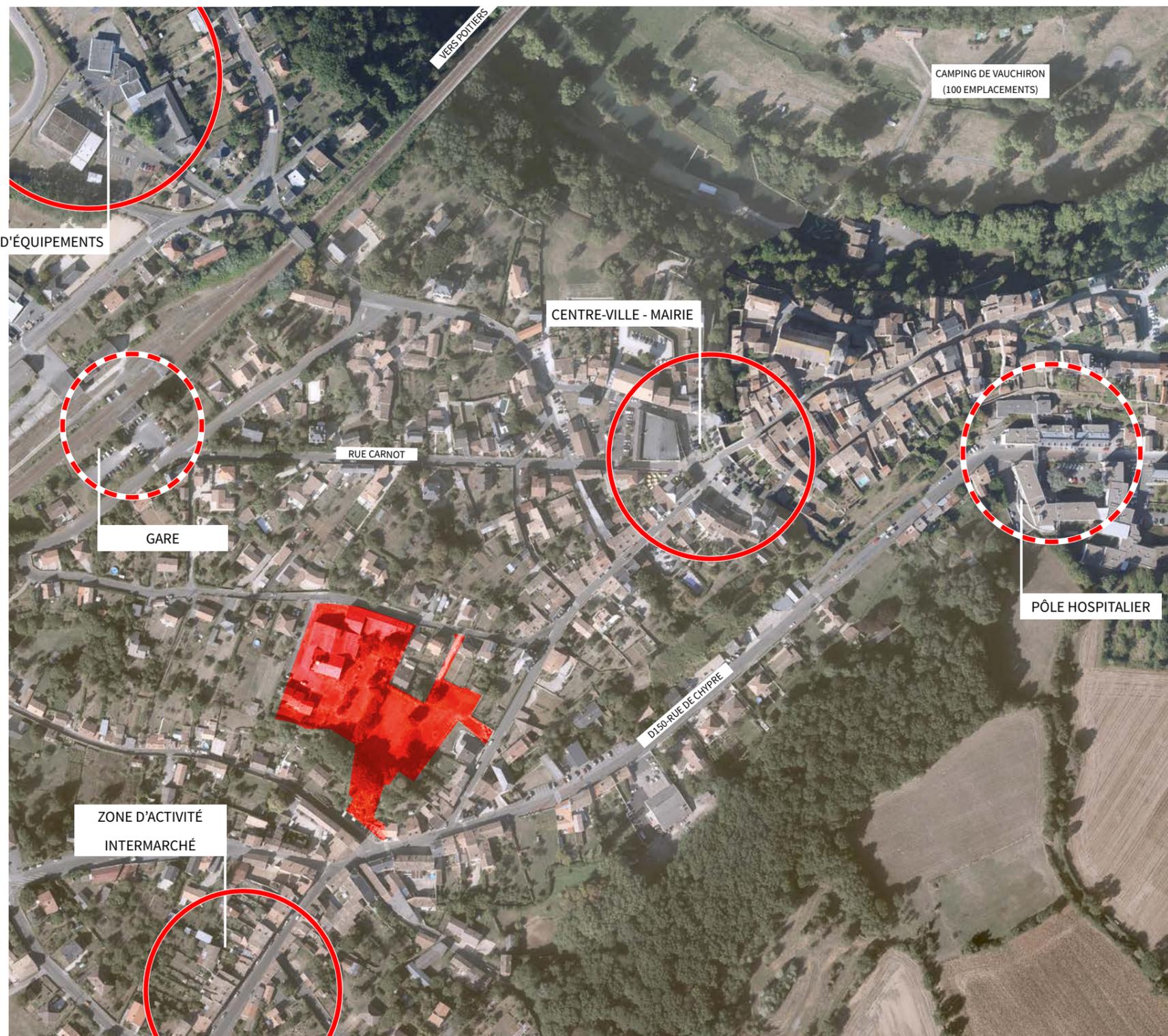
	1	2	3	4	5	6	Ensemble
	personne	personnes	personnes	personnes	personnes	pers. ou +	
Lusignan							
1 pièce	7	0	0	0	0	0	7
2 pièces	41	11	3	1	0	0	56
3 pièces	169	56	20	4	1	0	250
4 pièces	107	137	39	41	7	3	333
5 pièces	50	151	32	36	8	2	279
6 pièces ou +	40	98	37	40	16	6	236
Ensemble	413	454	131	121	31	11	1 161

480 logements « sous - occupés » soit 42 % des résidences princ.

8 logements « sur-occupés »

01 LUSIGNAN

UNE FRICHE EN CENTRE-VILLE



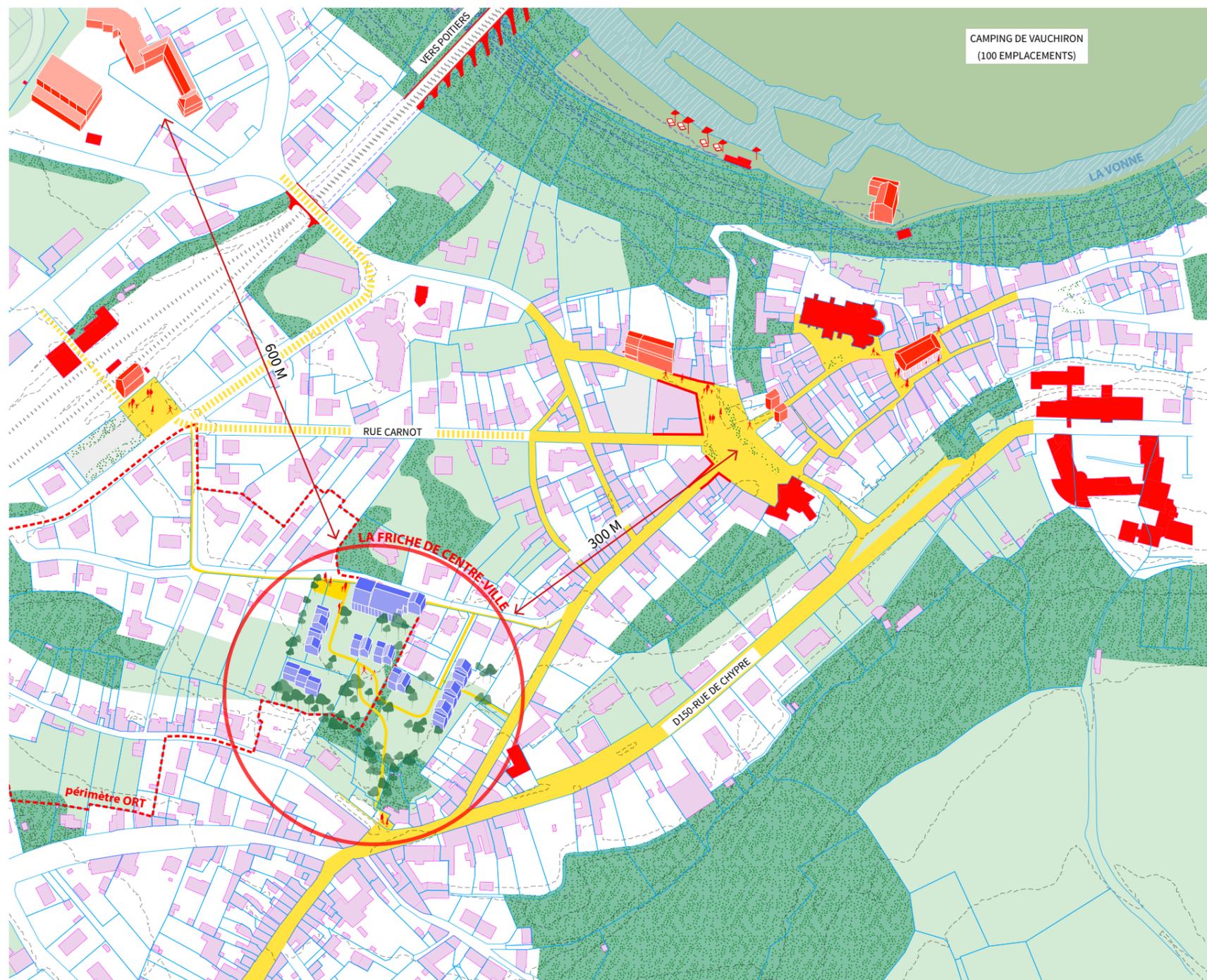
Friche des Châteliers :

- environ 7000 m², localisation optimale entre gare, centre-ville, zone Intermarché au sud
- Un bâtisse en pierre sur rue
- Un bâtiment industriel en retrait
- Une maison en fond de parcelle



01 LUSIGNAN

UNE FRICHE EN CENTRE-VILLE



« Renouveler les formes urbaines au service d'une meilleure mobilité dans le parc existant et d'une plus grande attractivité du centre-ville »

- 16 nouveaux logements, dans des formes compactes
- 3 logements réhabilités dans la bâtisse
- Environ 500m² de programme d'accompagnement dans la bâtisse existante
- Un cœur vert et des continuités piétonnes



Une prairie-verger, gestion différenciée pour dessiner des passages, des espaces capables



MOA : Nièvre Habitat / MOE : Guillaume Ramillien Architecture

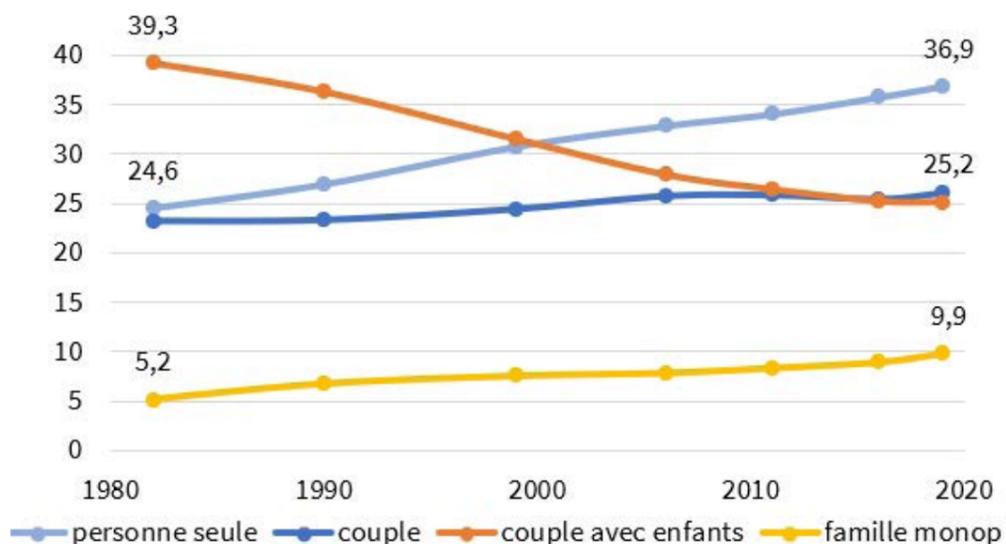
01 LUSIGNAN

UNE FRICHE EN CENTRE-VILLE

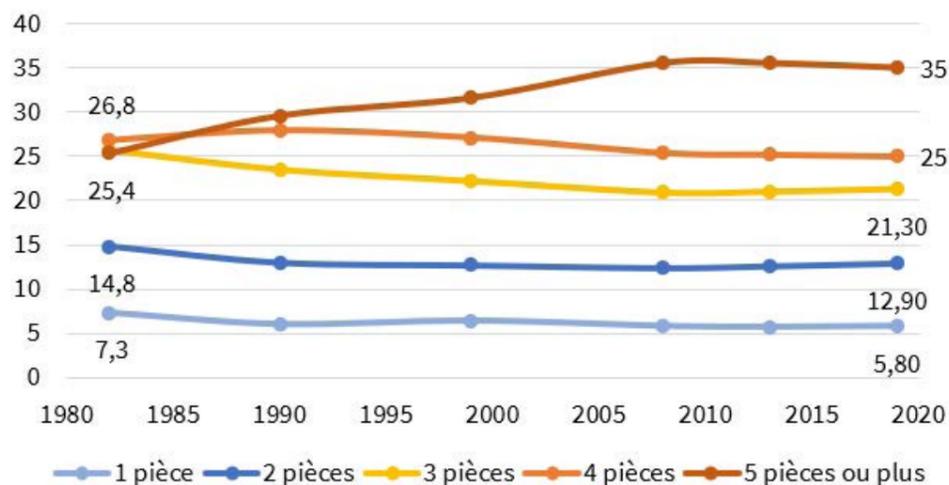
1

La sous-occupation bâtie : un gisement de sobriété foncière « invisible »

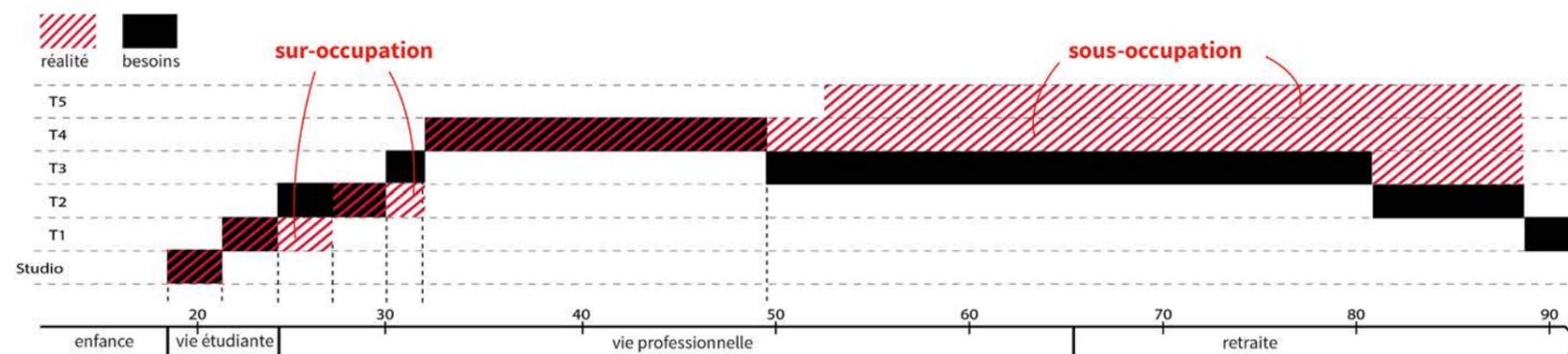
Composition des ménages (%), France



Nbre de pièces des résidences principales (%), France



La sous-occupation générée par le modèle familial



FRANCE

8 000 000
logements
sous-occupés

**De quoi loger
10 millions de
personnes**

GRAND POITIERS

28 000
logements
sous-occupés

**De quoi
loger 40 000
personnes**

LUSIGNAN

480
logements
sous-occupés

**De quoi loger
700 personnes**

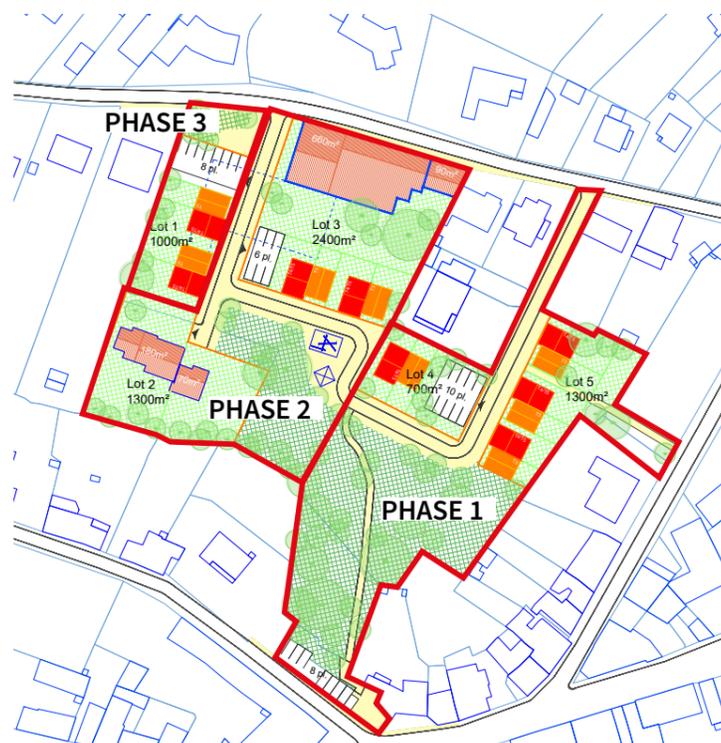
Deux voies :

- Favoriser toutes les formes de requalification
- Produire des logements compacts qui s'adressent à toutes les formes émergentes de ménages

01 LUSIGNAN

UNE FRICHE EN CENTRE-VILLE

Considérer le gisement foncier comme une ressource activable en fonction des besoins



Opération initiale

Vers une « densification ultra-douce » : une densification au fur et à mesure des besoins des habitants



2

Dépasser les obstacles provenant du marché immobilier et de la demande locale

Densification au fil de l'eau à l'initiative des propriétaires



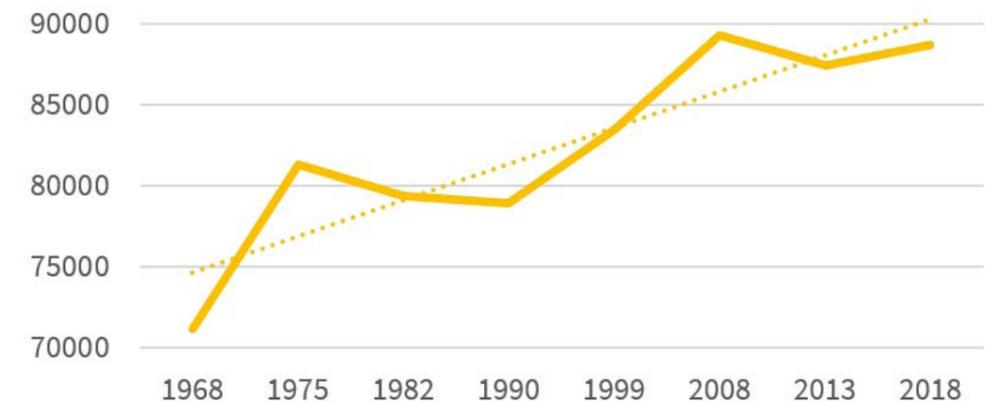
02 POITIERS PONT-NEUF - PARC À FOURRAGES

UN ÎLOT PAVILLONNAIRE



Évolution démographique

Source : INSEE, RGP 2018



Population / Ménages

2 600 habitants – 1 400 logements

Vacance

4 500 logements soit 8% des résidences principales

Sous-occupation* des résidences principales

Source : INSEE, RGP 2018

Poitiers	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. ou +	Ensemble
1 pièce	9 226	310	14	9	3	0	9 562
2 pièces	9 078	1 751	182	25	11	10	11 056
3 pièces	5 901	3 743	1 033	375	99	70	11 221
4 pièces	3 185	2 955	1 178	857	314	214	8 704
5 pièces	1 306	1 881	698	649	208	233	4 975
6 pièces ou +	621	1 532	597	600	331	166	3 848
Ensemble	29 318	12 172	3 702	2 516	965	693	49 367

9 120 logements « sous - occupés » soit 18 % des résidences princ.

950 logements « sur-occupés »

02 POITIERS PONT-NEUF - PARC À FOURRAGES

UN ÎLOT PAVILLONNAIRE



L'îlot du parc à Fourrages

- Un îlot situé à proximité du centre-ville de Poitiers dans un secteur majoritairement pavillonnaire
- Proche d'établissement d'enseignement secondaire
- Densités faibles : 13 logts/ha (versus 20 à 30 logts/ha autour)
- Des habitants soucieux du devenir de leur quartier
- Forte pression immobilière

02 POITIERS PONT-NEUF - PARC À FOURRAGES

UN ÎLOT PAVILLONNAIRE



L'îlot du parc à Fourrages

- Environ 100 maisons
- Parcelles en lanière : 800 m² à 2 700m²
- Cœurs d'îlot très généreux
- Typologies peu variées (T4 ou T5) souvent construites en retrait et sur soubassement
- Densification spontanée qui grignote la pleine terre et le patrimoine végétal des cœurs d'îlots.



VUE 1

Maisons mitoyennes construites entre 1915-1945, 23 et 25 rue du Dolmen

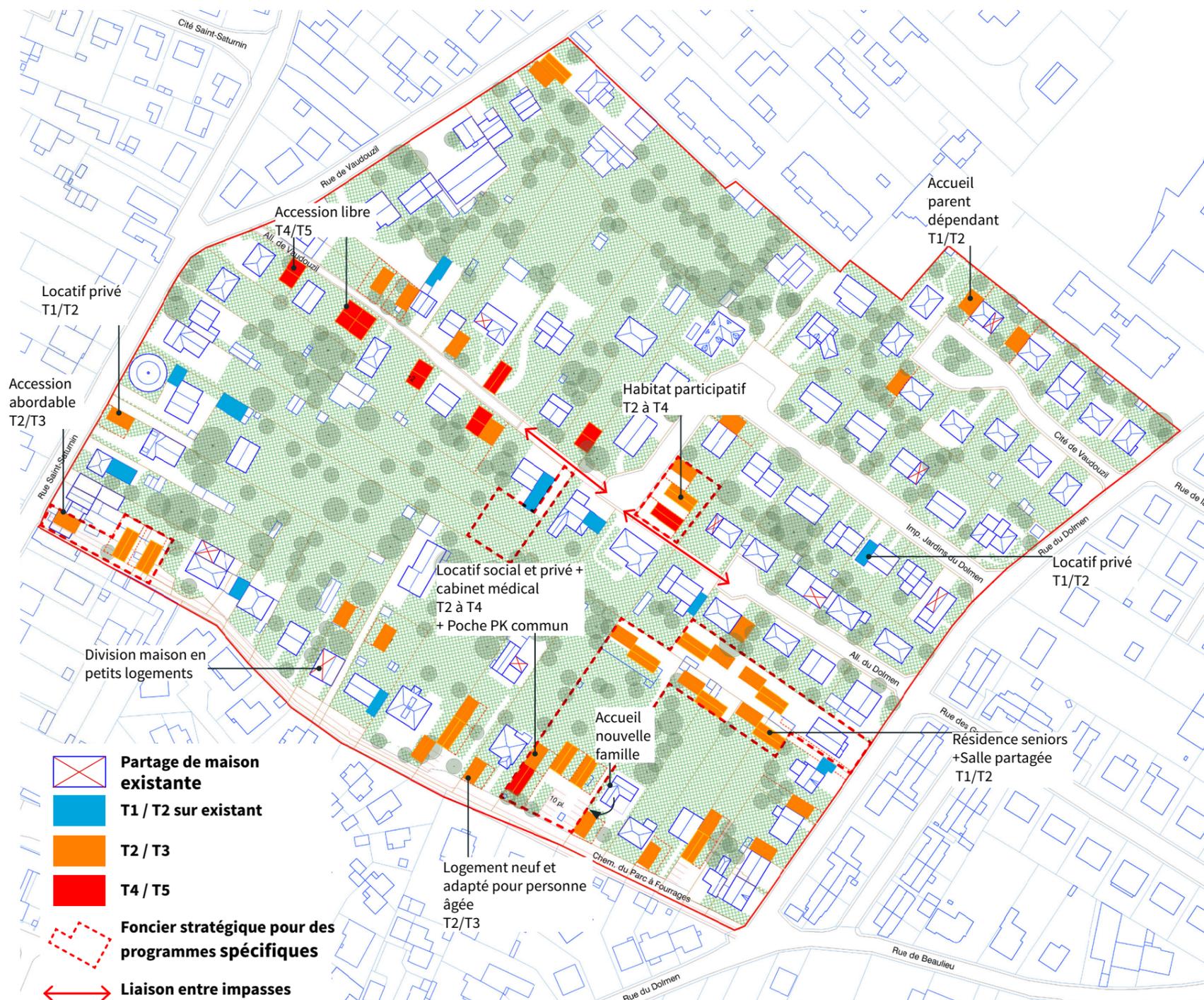


VUE 2

Pavillon construit en 1965? 3 Allée du Dolmen

02 POITIERS PONT-NEUF - PARC À FOURRAGES

UN ÎLOT PAVILLONNAIRE



Agir sur la sous-occupation du foncier par une densification douce incitée et encadrée qui préserve le mieux possible le cadre de vie existant.

- 80 nouveaux logements sur les franges de l'îlot
- Coeur vert préservé au maximum
- Typologies diversifiées : T1/T2, T3, T4/T5
- Entre 120 et 200 habitants supplémentaires (40% liés à la rotation de logements sous-occupés)
- Poches de stationnement mutualisées entre voisins / Une nouvelle liaison pour désenclaver les maisons du centre et améliorer la «marchabilité» du quartier.



6 LOGEMENTS PARTICIPATIFS EN AUTOPROMOTION, ROMAINVILLE



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT

02 POITIERS PONT-NEUF - PARC À FOURRAGES

UN ÎLOT PAVILLONNAIRE

1

Un AMI «habitants» pour dépasser l'échelle de la parcelle et pour faire des propriétaires les acteurs du développement de leur quartier

Journée de sensibilisation
«Participez à la transition écologique de votre quartier»



Ateliers partage de retours d'expériences

Communication autour d'un nouvel AMI "Habitants"

COMMUNICATION CONTINUE

1 DEFINITION DES QUARTIERS EN TRANSITION ECOLOGIQUE

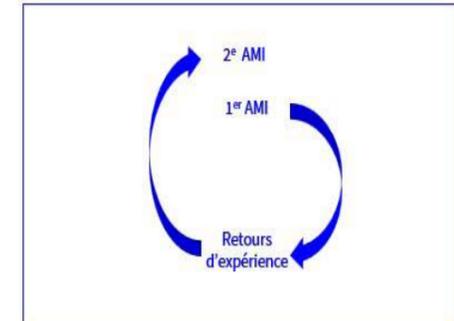
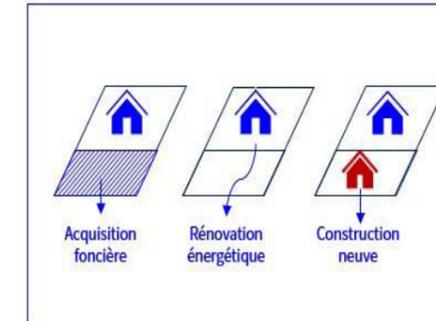
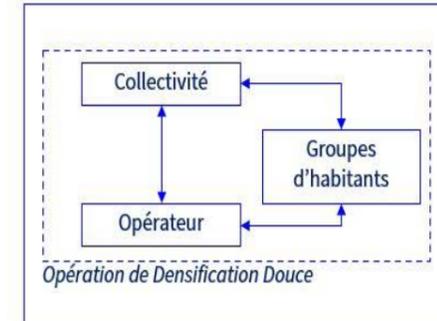
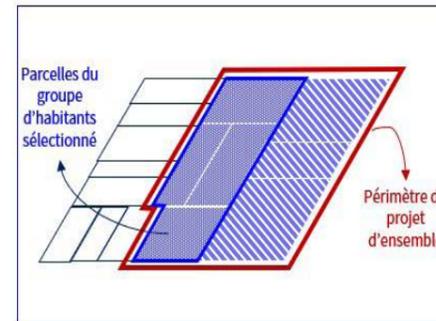
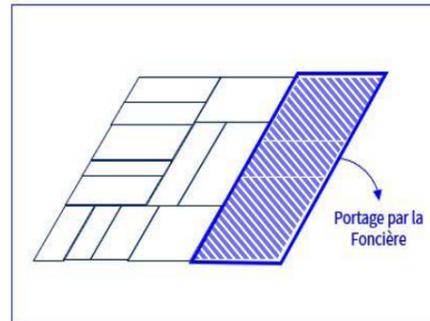
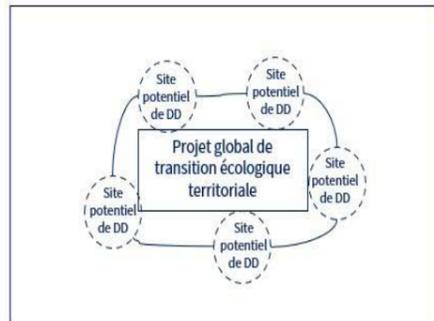
2 INTERVENTION DE LA FONCIERE DE DENSIFICATION DOUCE

3 & 4 AMI HABITANTS ET SELECTION DES SITES DE DENSIFICATION DOUCE

5 CONCLUSION DE PARTENARIATS ET FAISABILITE

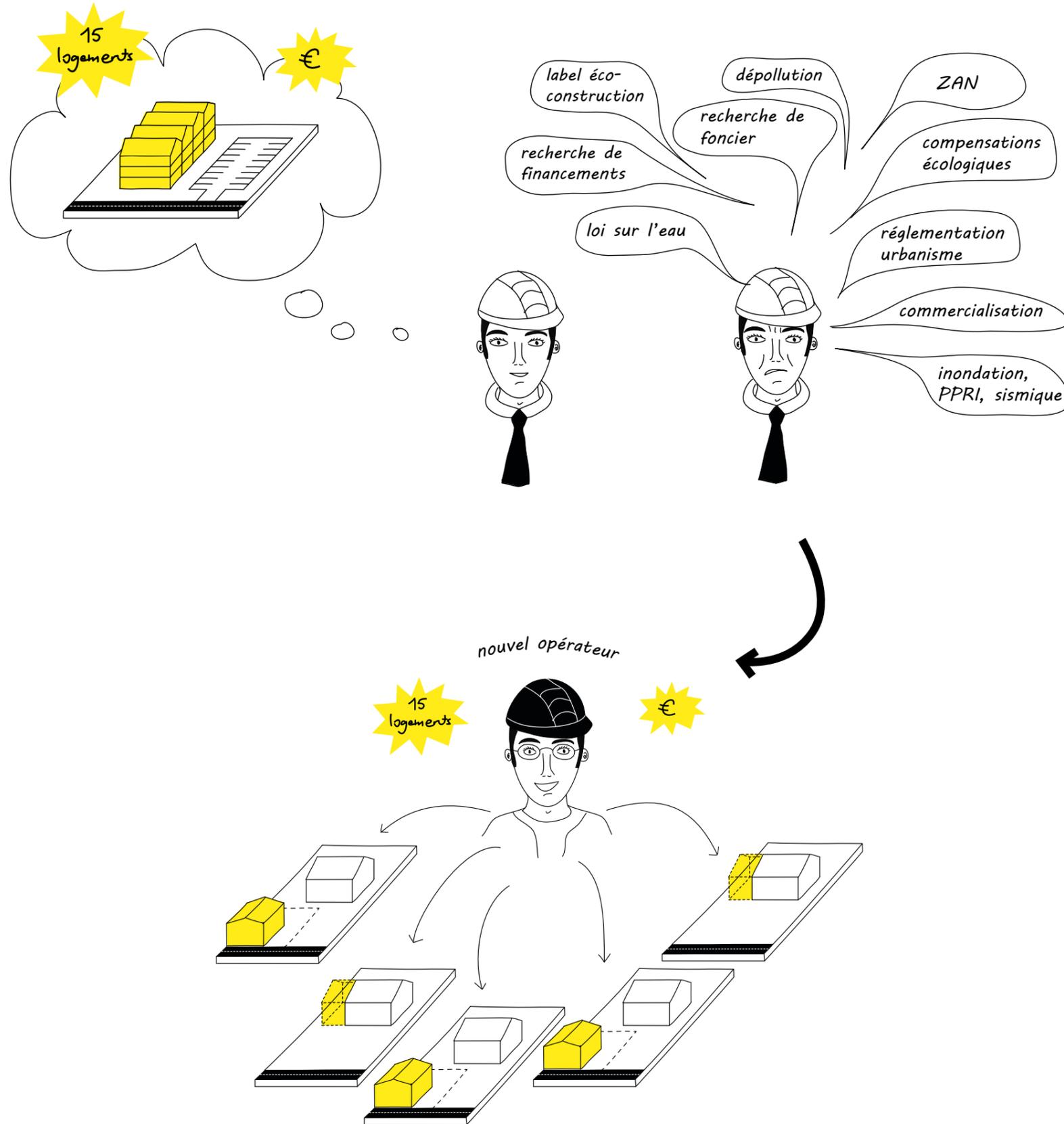
6 INTERVENTION DE L'OPERATEUR

7 AMELIORATION CONTINUE



02 POITIERS PONT-NEUF - PARC À FOURRAGES

UN ÎLOT PAVILLONNAIRE



#2
Une densification douce portée par un opérateur dédié, au service d'une logique d'opération fragmentée

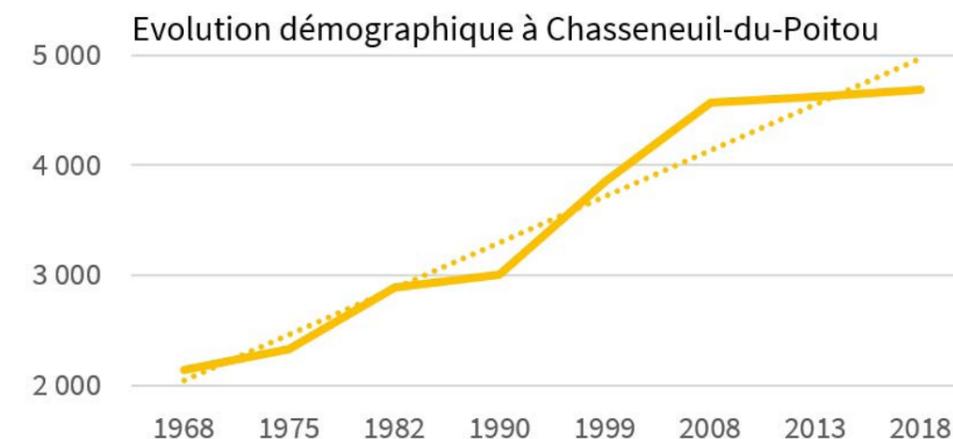
03 CHASSENEUIL-DU-POITOU

LA MUTATION D'UN TISSU COMMERCIAL



Évolution démographique

Source : INSEE, RGP 2018



Population / Ménages

4 700 habitants – 2 800 logements

Vacance

260 logements soit 10% des résidences principales

Sous-occupation* des résidences principales

Source : INSEE, RGP 2018

Chasseneuil-du-Poitou	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. ou +	Ensemble
1 pièce	456	14	0	0	0	0	470
2 pièces	364	66	4	0	0	0	434
3 pièces	151	129	32	9	0	0	321
4 pièces	139	183	88	40	13	5	468
5 pièces	81	166	77	83	22	3	432
6 pièces ou +	45	133	62	65	25	9	339
Ensemble	1 236	691	263	197	60	17	2 464

630 logements « sous - occupés » soit 25 % des résidences princ.

25 logements « sur-occupés »

03 CHASSENEUIL-DU-POITOU

LA MUTATION D'UN TISSU COMMERCIAL

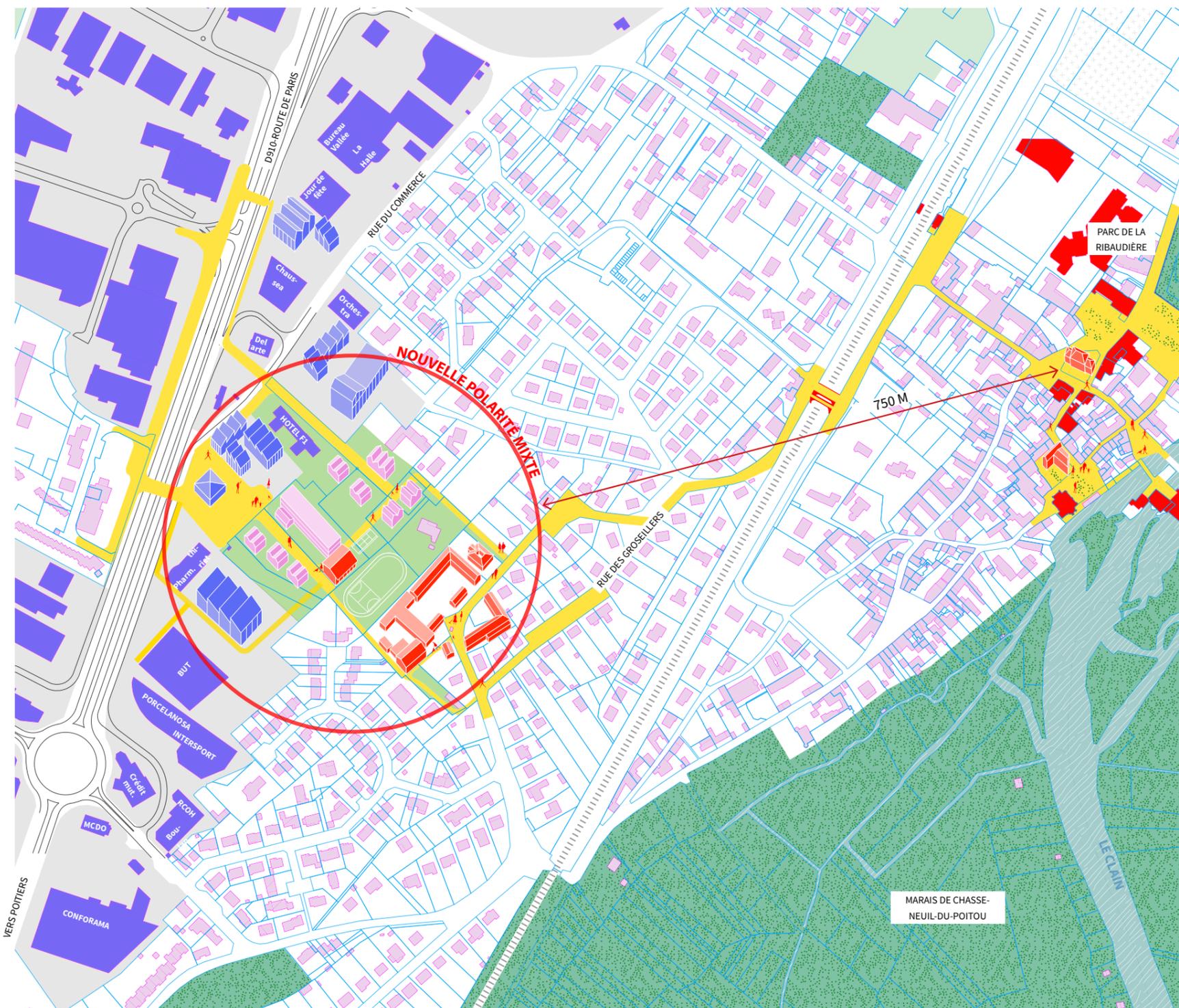


Le site de l'hôtel Kyriad :

- Deux grands tènements (hôtel Kyriad/The Originals et Relais Loisirs 86) en second rang de la frange commerciale de la RN10
- Absence de perméabilités avec la ville habitée : ville pavillonnaire et zone d'activité ont « poussés » dos à dos dans les années 80
- Au dos du site de projet, un ensemble scolaire de 14 classes associé à un gymnase, une RAM, une crèche, des locaux associatifs adressés sur une voie de lotissement (la rue des Ecoles)

03 CHASSENEUIL-DU-POITOU

LA MUTATION D'UN TISSU COMMERCIAL



Conserver la vocation active et commerciale, avec plus de mixité d'usages

Des nouvelles perméabilités et une diversification des fonctions

- Des nouveaux espaces publics : venelles, place, stationnement mutualisé
- Offre plein air complétée pour les habitants et les actifs : espace vert, terrains scolaires désenclavés et partagés
- 40 nouveaux logements pour accompagner le tissu économique
- 1 hôtel réhabilité

La requalification de la frange commerciale

- Une densification de la frange commerciale le long de la RN10
- Un village artisanal vitrine de l'éco-construction (isolation thermique, réutilisation type recyclerie)
- Une placette pour regrouper les services et commerces utiles aux actifs et aux habitants.
- Des nouveaux espaces publics : venelles, place, stationnement mutualisé

03 CHASSENEUIL-DU-POITOU

LA MUTATION D'UN TISSU COMMERCIAL

#1 Pour une meilleure intégration des ZAE dans l'espace urbain

Un espace économique qui s'adapte



RÉAMÉNAGEMENT DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE PAR SURÉLÉVATION, ENTREPRISE YANET, NANTES

Source CERF



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT

MOA : SEMI de Blanquefort
MOE : Atelier Alexandre Chemetoff

Des fonctions qui se diversifient



34 LOGEMENTS LOCATIFS, ÉCO-CITÉ LA GARENNE, FOURCHAMBAULT

MOA : Nièvre Habitat
MOE : Guillaume Ramillien architecture



BRICOTHEQUE, NOEUX-LES-MINES

Portage : conseil citoyen et association Terre Noeue
> location d'outils à un tarif avantageux, ateliers, ...

Un cadre de vie amélioré pour les actifs et les habitants



BOX HILL GARDENS, MELBOURNE (AUSTRALIE)

Client : Whitehorse City Council
MOE : ASPECT Studios



PARKING VÉLOS, AMSTERDAM (PAYS-BAS)



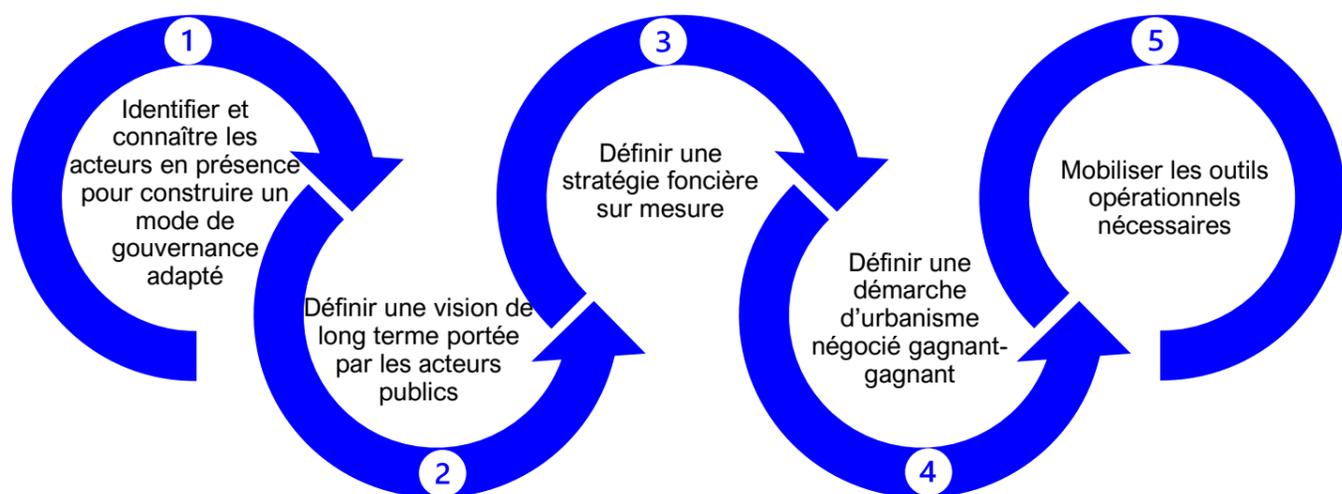
BUREAUX, NAGOYA CITY (JAPON)

MOE : Mamiya Shinichi Design Studio

03 CHASSENEUIL-DU-POITOU

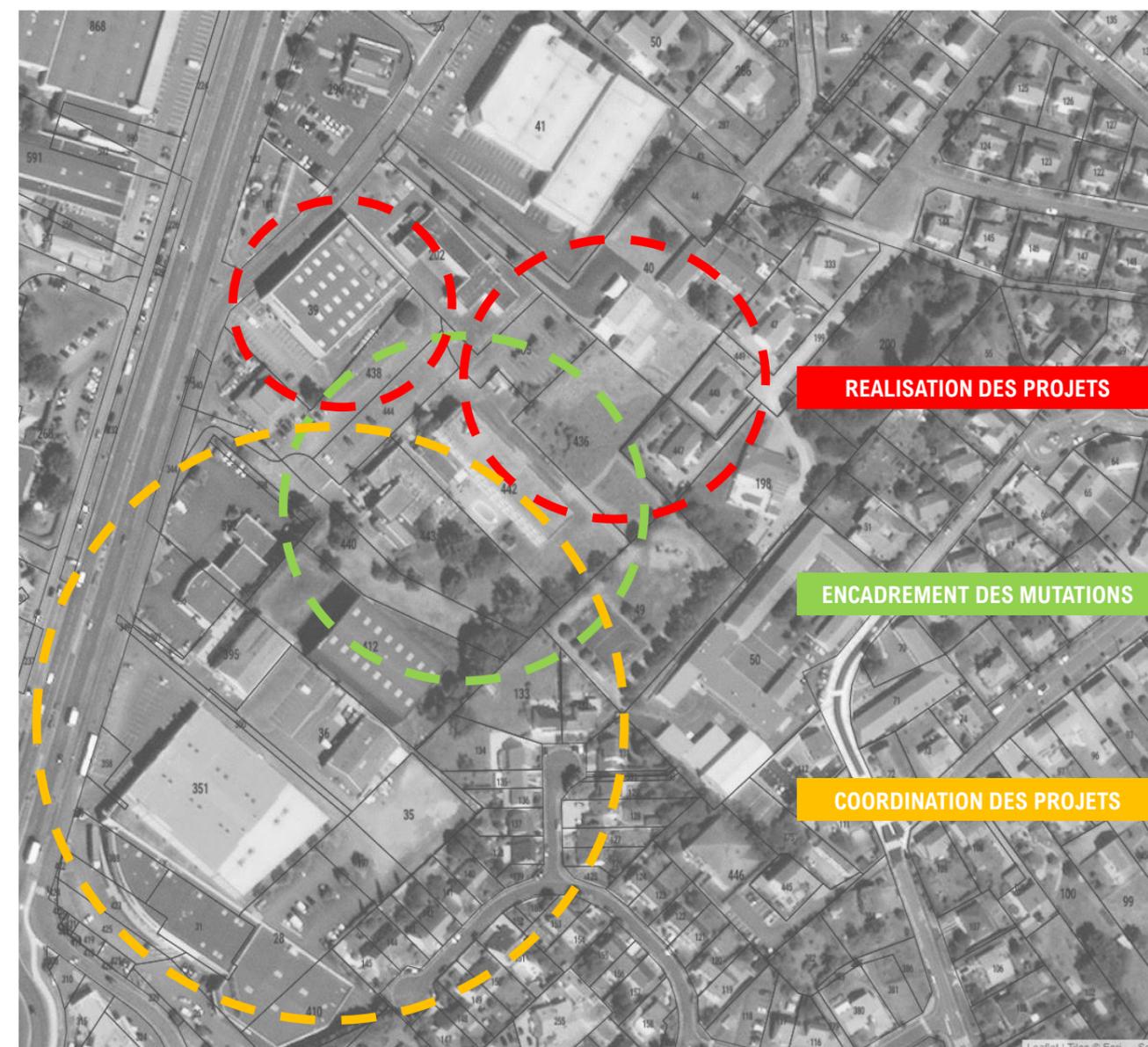
LA MUTATION D'UN TISSU COMMERCIAL

Une méthodologie d'intervention pour dépasser les freins à la requalification et à la mutation des zones commerciales



#2 Requalifier les zones commerciales par une démarche d'urbanisme négocié

Différents niveaux d'interventions de la collectivité selon la dureté foncière et l'aspect stratégique pour le futur projet

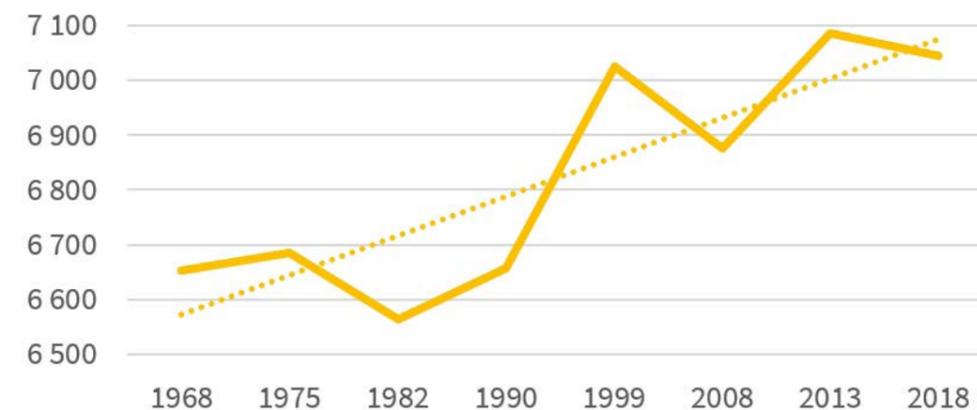


04 CHAUVIGNY DES ÎLOTS DÉGRADÉS EN BORD DE VIENNE



Évolution démographique

Source : INSEE, RGP 2018



Population / Ménages

7 000 habitants – 3 900 logements

Vacance

440 logements soit 11% des résidences principales

Sous-occupation* des résidences principales

Source : INSEE, RGP 2018

Chauvigny	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. ou +	Ensemble
1 pièce	29	1	1	0	1	0	32
2 pièces	219	41	1	0	0	0	261
3 pièces	359	204	44	11	2	0	620
4 pièces	349	401	137	78	16	4	985
5 pièces	166	350	126	119	26	8	795
6 pièces ou +	104	211	92	123	37	15	582
Ensemble	1 226	1 208	401	331	82	27	3 275

1 270 logements « sous - occupés » soit 39 % des résidences princ.

10 logements « sur-occupés »

04 CHAUVIGNY DES ÎLOTS DÉGRADÉS EN BORD DE VIENNE

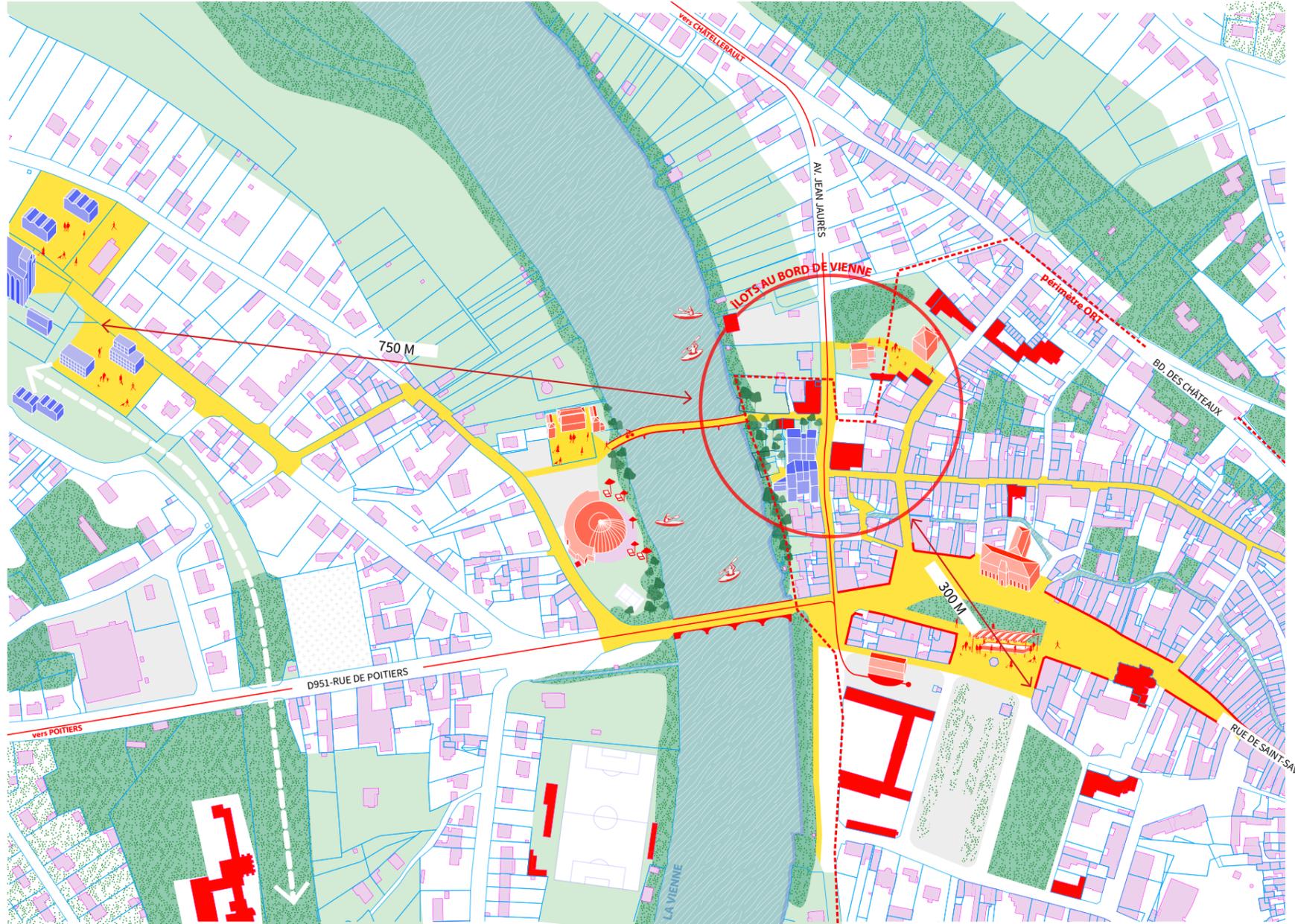


Les îlots dégradés de bord de Vienne

- Un parcellaire ancien, très imbriqué avec des servitudes de passage d'un immeuble à l'autre
- Des petites unités relativement à leur position en front de Vienne
- Étroitesse de certains immeubles : peu d'éclaircissement possible, faibles potentialités résidentielles.
- Pas ou peu d'espaces de jardin ou d'espaces extérieurs en dehors des maisons en front de Vienne.



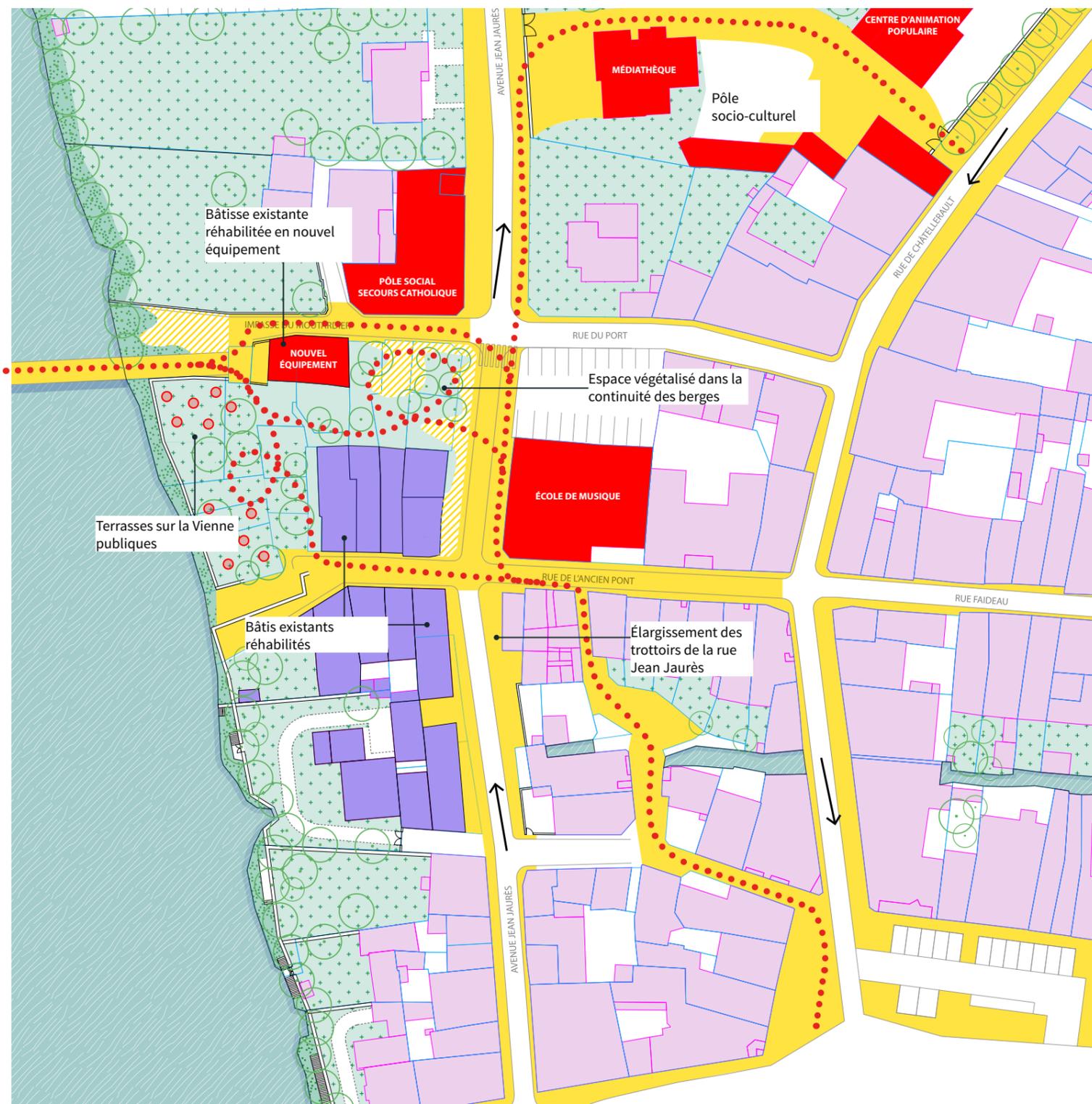
04 CHAUVIGNY DES ÎLOTS DÉGRADÉS EN BORD DE VIENNE



Assumer de démolir des îlots pour renaturer, promouvoir la biodiversité et apporter de nouvelles aménités pour le quartier

- Une renaturation active pour valoriser le quartier et la biodiversité
- Pour retrouver les fonctions hydrauliques des berges de Vienne, tout en apportant des aménités au quartier : réappropriation des berges en vis-à-vis du pôle nautique
- Une terrasse publique sur la Vienne : guinguette, auberge de jeunesse, club nautique, jardins humides...
- Réaménagement de la boucle avenue Jean Jaurès – rue de Châtelleraut pour permettre une synergie entre le Pôle socio-culturel et son quartier

04 CHAUVIGNY DES ÎLOTS DÉGRADÉS EN BORD DE VIENNE



#1 La sobriété foncière est indissociable d'une stratégie urbaine d'ensemble

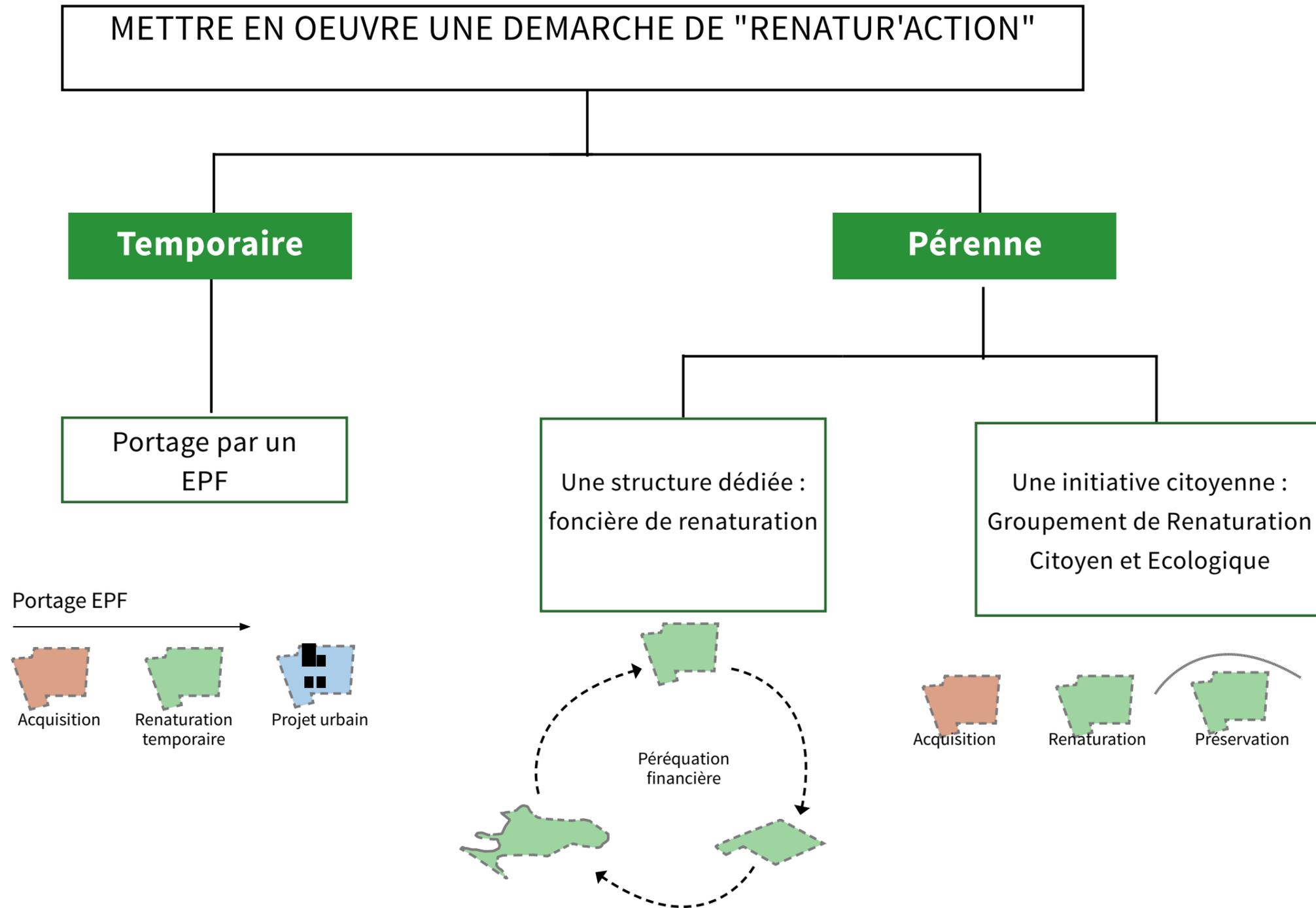
- Pas de construction ou densification : une action indirecte de revitalisation du centre pour soutenir la démarche de lutte contre la vacance amorcée dans le cadre du programme « Petite ville de demain ».
- Faire les bons arbitrage entre renaturation et densification : la sobriété foncière est indissociable d'une stratégie urbaine



GUINGUETTE TOURS SUR LOIRE, TOURS



ESPACES PUBLICS, RIPOLI SANTA MARIA MADDALENA (ITALIE)



Conserver et conforter le rôle pilote du territoire du Grand Poitiers en matière de sobriété foncière

Poursuivre, élargir et approfondir la démarche

Faire contribuer l'ensemble des acteurs en présence à la démarche

Mobiliser les moyens et mettre en place une gouvernance dédiée

Contribuer à l'évolution du cadre réglementaire en vigueur

Chasseneuil du Poitou



Lusignan



Poitiers Pont neuf



Chauvigny

