

# 04

## L'îlot du Parc à fourrages à Poitiers Pont-Neuf

**« Agir sur la sous-occupation du foncier  
par une densification douce maîtrisée  
qui dégrade le moins possible le cadre  
de vie »**

# Éléments de contexte

## Poitiers Pont-Neuf, quelques indicateurs

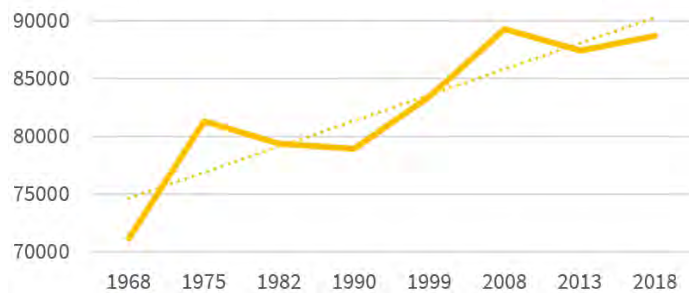
Ville-centre de près de 90 000 habitants qui, malgré une dynamique un peu ralentie, reste jeune et attractive en termes d'habitat et d'emplois. Le parc de logements est diversifié, les indicateurs sont au vert.

L'enjeu ici peut être programmatique – développer des logements spécifiques pour les publics précaires / marginaux, maintenir une offre de services aux particuliers - et surtout méthodologique – comment encadrer et rendre la densification des tissus pavillonnaires acceptable, quels outils opérationnels mettre en œuvre, comment accompagner la mutation d'un site actif occupé, avec ou sans relocalisation) mais dans tous les cas sans extension urbaine (exemple des Rapides du Poitou).

## Quelques indicateurs pour se repérer

### EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À POITIERS

Source : INSEE, RGP 2018



### Population / Ménages

88 700 habitants – 55 600 logements

>> Moins de 2 hab/log, moins d'1 actif/log

Croissance faible : +0,23% par an (+0.4% en France)

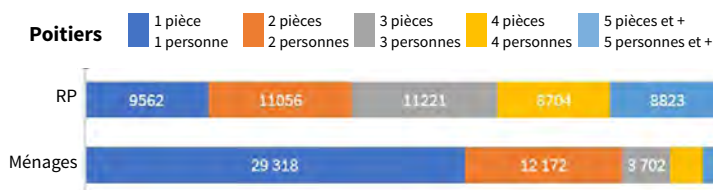
Indice de jeunesse : 1,2 - TMM : 1,71

Ménage 1 pers : 59 %

>> Ville étudiante + desserrement

### REGARD CROISÉ SUR LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LA TAILLE DES MÉNAGES

Source : INSEE, RGP 2018



### Habitat

Vacance 8% - 4500 logements,

18% des résidences principales sous-occupées\* soit 9 120 logements

>> Marché peu tendu

Parc social réglementaire : 21%

Des tailles de logements diversifiées

### 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 »

950 logements « sur-occupés »

\* Sous-occupation : lorsque les locaux comportent un nombre de pièces habitables (non compris les cuisines) supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.



## Activités / emplois

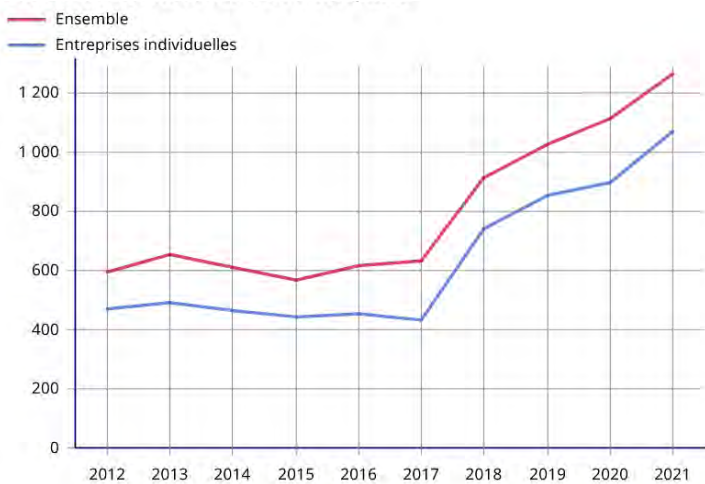
**59 200 emplois** - taux d'emploi de 1,5

Le niveau de services et d'équipements est important, c'est un **grand pôle de l'espace urbain**.

L'économie est marquée par la sphère présentielle prépondérante. Les fonctions métropolitaines sont en progression exceptée la gestion en légère baisse mais ce domaine reste le 3<sup>e</sup> pourvoyeur d'emplois. Les fonctions concrètes (agriculture, BTP, Fabrication) sont peu présentes et en recul. Les fonctions transversales (transports, entretien, réparation) sont présentes, l'entretien-réparation est en légère hausse.

DEN G1 - Evolution des créations d'entreprises

Source : INSEE, Sirene 2020



## Enjeux

>> Maintenir une diversité de typologies et proposer des produits spécifiques en les associant à une gamme de services communs propres au quartier

>> Accompagner les projets résidentiels par une réflexion sur la mixité des fonctions, intégrer des locaux professionnels qui combleront les quelques manques identifiés dans la réparation, la construction...

Conservé une place dans le tissu urbain pour la petite activité (ateliers/bureaux)

>> Profiter des projets urbains pour améliorer le niveau de l'offre dans les domaines déficitaires



## Services aux particuliers

Un très **bon niveau d'équipements publics ou privés et de commerces** par rapport aux communes de poids similaire (BPE 2020) en particulier en enseignement, sports, culture, services de santé...



Quelques équipements et/ou services déficitaires :

- **Action sociale** : petite enfance, hébergement adultes handicapés...
- **Commerces alimentaires et restauration** : 446//620
- **Professionnels du bâtiment** : maçon, plâtrier, peintre, menuisier, charpentier, serrurier : 299 // 631





CASERNE MILITAIRE  
D'ABOVILLE

LYCÉE PROFESSIONNEL  
DU DOLMEN

19 LOGT/HA

21 LOGT/HA

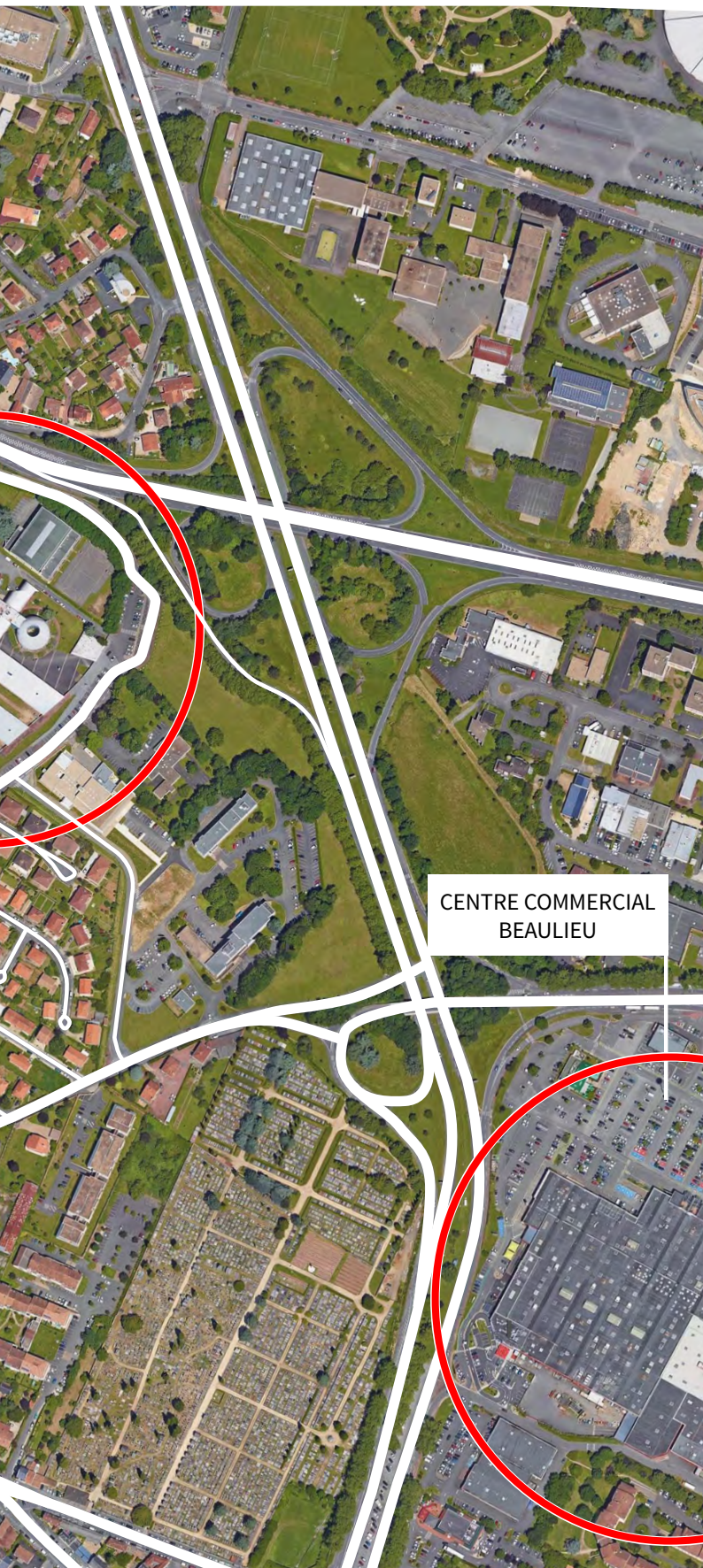
32 LOGT/HA

FAUBOURG DU  
PONT-NEUF

RUE DE LA PIERRE LEVÉE

RUE DU FAUBOURG DU PONT-NEUF





## *Le site dans son contexte urbain : polarités structurantes et paysage*

Ce quartier se situe à proximité du centre-ville de Poitiers, en rive droite du Clain, dans un secteur majoritairement pavillonnaire, proches d'établissements d'enseignement secondaires.

De ce fait il subit une forte pression foncière et un rejet par les habitants des opérations de densification.

Adossé le long du faubourg du Pont-Neuf, le bâti dense, est constitué pour l'essentiel de modestes maisons urbaines construites entre 1850 et 1950.

En revanche, la densité devient relativement faible, dès que l'on quitte le faubourg : 13 logts/ha (vs 20 à 30 autour). On y retrouve des grandes parcelles en lanière de 800 m<sup>2</sup> en moyenne et jusqu'à 2 700m<sup>2</sup>.

Le quartier dispose de cœurs d'îlot généreux (60% de pleine terre) encore cultivés dans un passé très proche.

Les cœurs d'îlots sont des éléments de patrimoine, maillons privé (les jardins) de la trame verte urbaine.

Dans le périmètre du site étudié, une centaine de maisons (typologies peu variées, généralement T4 ou T5), dont la plupart datent de l'époque de la reconstruction jusqu'aux années 60-70, souvent construites sur soubassement avec des étiquettes énergétiques faibles (D,E).





VUE 1  
Maisons mitoyennes construites entre 1915-1945, 23 et 25 rue du Dolmen



VUE 3  
Maison construite dans les années 2000  
3 bis impasse des Jardins du Dolmen



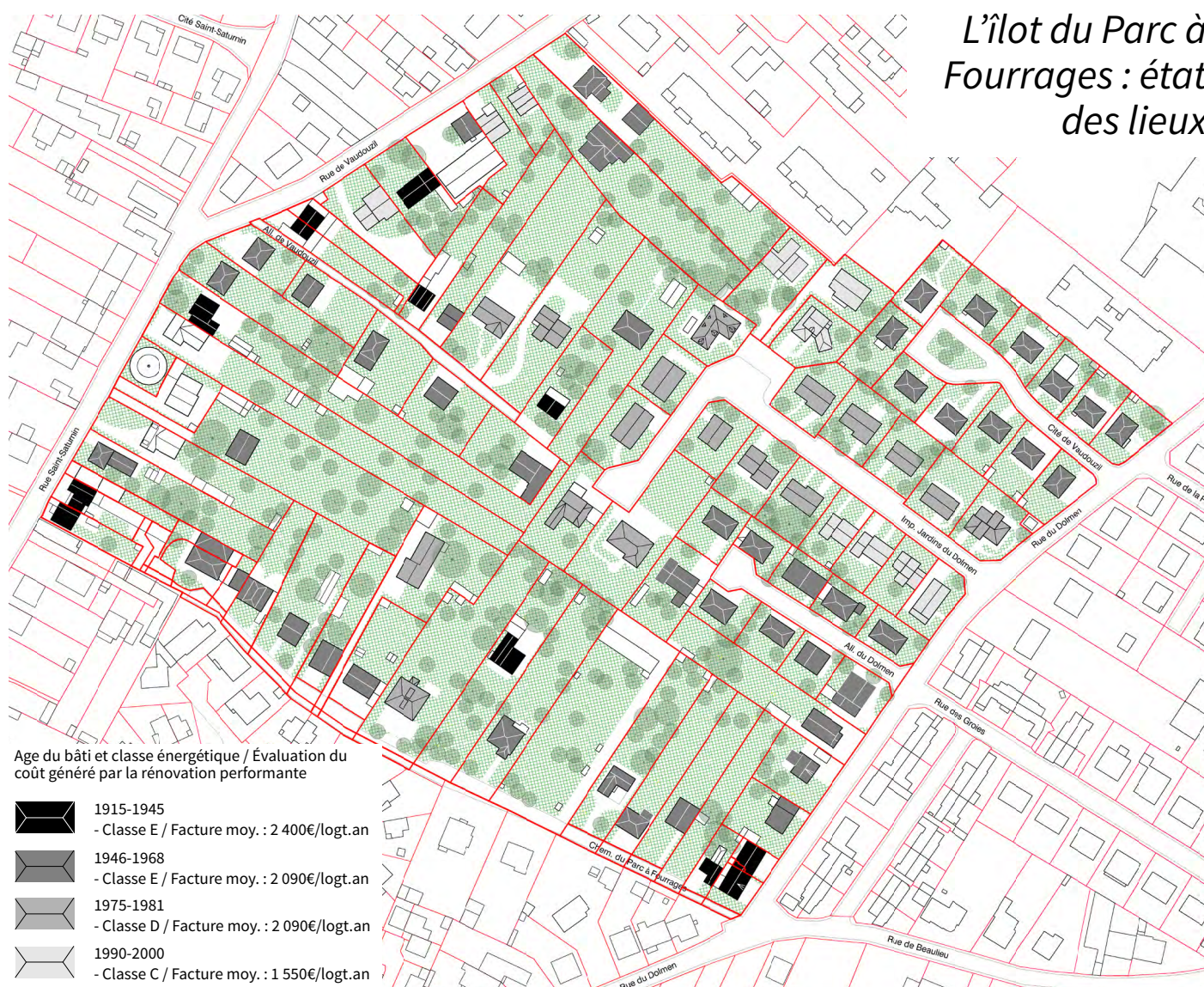
VUE 2  
Pavillon construit en 1965? 3 Allée du Dolmen



VUE 4  
Pavillon construit en 1980? 7 impasse des Jardins du Dolmen



## L'îlot du Parc à Fourrages : état des lieux



### État des lieux du foncier, propriétaires et occupants

#### • Structure parcellaire

Une centaine de parcelles différenciées selon la localisation au sein de l'îlot : des parcelles en lanières héritées de la structure agricole en majorité ; quelques parcelles de taille plus restreinte issues de divisions successives.

#### • Nature des propriétaires

Plus de 150 propriétaires.

Nature juridique de la propriété : 70% des parcelles en indivision (indivision simple ou nue-propriété / usufruit) ; 28% des parcelles en pleine propriété ; 2 copropriétés.

#### • Nature de l'occupation

Les propriétaires le sont depuis 18 ans en moyenne (moins de 10 propriétaires le sont depuis moins de 5 ans)

70% des propriétaires occupants, quasiment pas de locatif social

30% des parcelles sont louées à un tiers ou inoccupées

Au moins 1/4 des personnes vivent seules : forte sous-occupation

Plutôt des familles constituées et actives (25-54 ans), 20% de plus de 65 ans, peu de jeunes de moins de 18 ans

#### • Évaluation du niveau de performance du bâti :

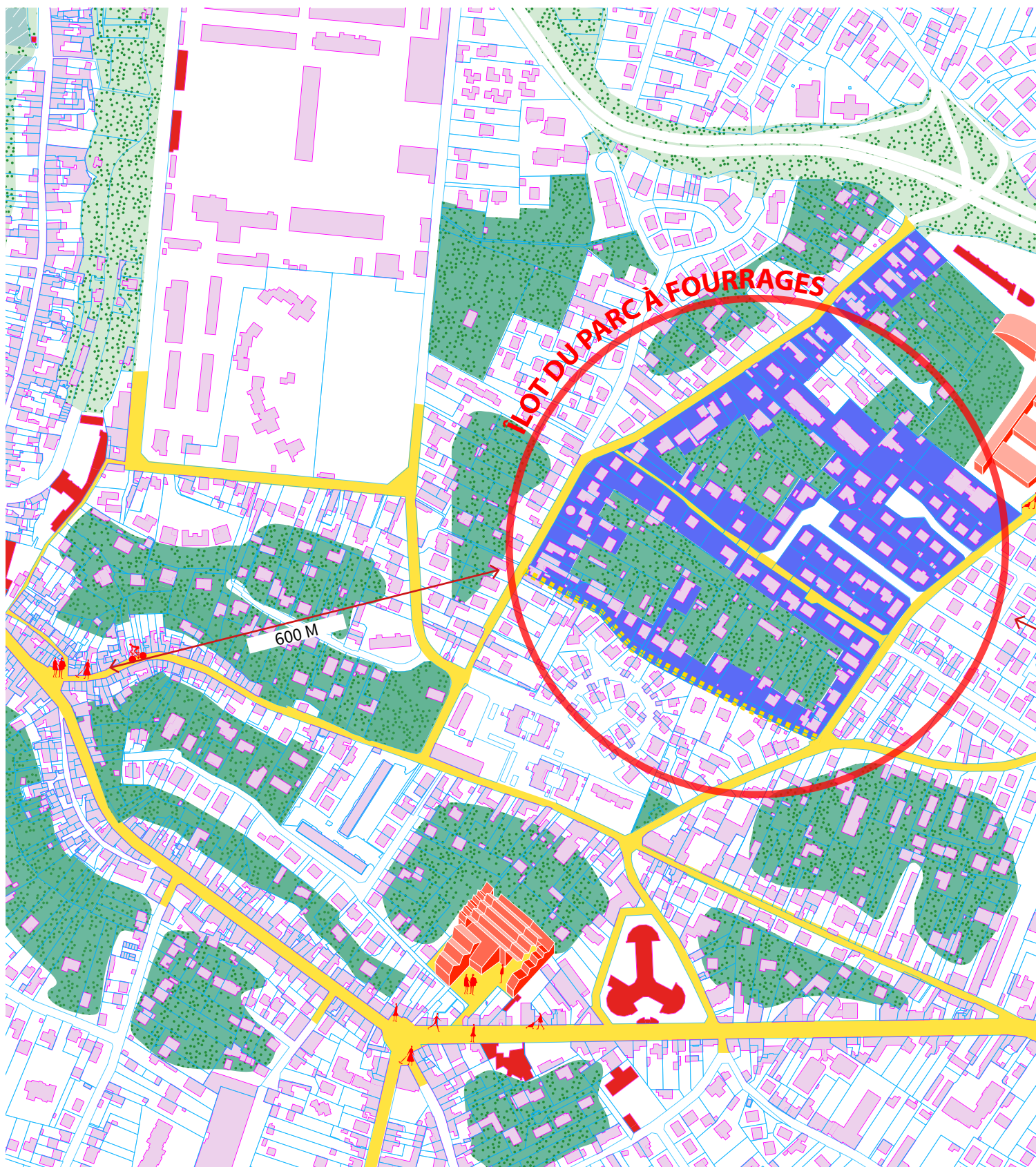
Évaluation du niveau de performance du bâti en fonction de l'âge du bâti .

### Objectifs de mobilisation

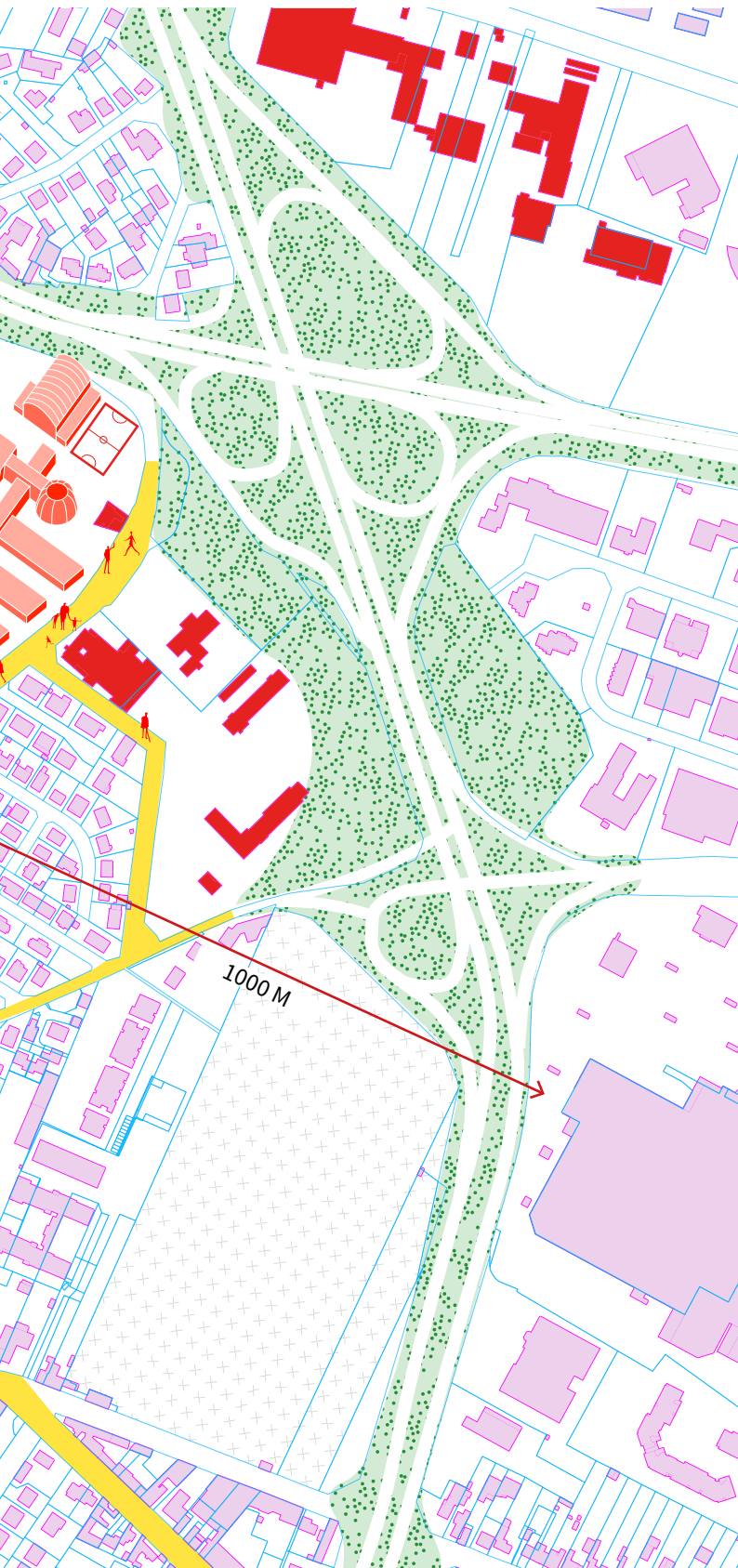
- Inciter et encadrer la densification douce sur l'îlot tout en préservant un cadre de vie qualitatif (cœur d'îlot vert).
- Mettre en place une démarche de densification douce "sous-conditions", en limitant au maximum l'intervention publique.
- Être un démonstrateur d'une démarche alliant réhabilitation et densification douce.



# Les enjeux urbains et programmatiques







Maîtriser la densification de l'îlot en construisant un projet partagé et collectif de densification douce qui préserve le cadre de vie des habitants déjà là.

**Il s'agit de considérer que le « gisement » est non pas au cœur de l'îlot mais à ses franges, intégrant le bâti existant dans toutes ses potentialités : division, extension, construction intercalaire entre deux maisons.**

« L'atlas du foncier invisible » donne un cadre aux propositions d'aménagement et de programmation sous forme de trois questions :

### # Comment accompagner la transition écologique ?

Il faut encourager la densification des tissus peu denses mais faire en sorte que celle-ci ne détruise pas systématiquement la pleine terre et la végétation présente dans les cœurs d'îlots : **valoriser les cœurs verts comme bien commun.**

La densification doit aussi participer à une amélioration de la qualité du bâti existant : **l'opération est adossée à une opération de rénovation thermique des logements.**

### # Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

La densification doit être au service d'une diversification du parc de logements pour agir indirectement sur la sous-occupation du parc.

**Il faut considérer que les grands logements sont déjà là** et axer la production de nouveaux logements sur les petits et moyens logements adaptés à la fois au vieillissement et aux parcours de vie émergents (couple sans enfants, jeune retraités, famille monoparentales, colocations choisie).

Des logements peuvent aussi être créés sans construction par division de très grands logements.

**Sur des fonciers stratégiques, il faut tester une offre alternative** : résidence spécifique pour mixer les publics, logements participatifs.

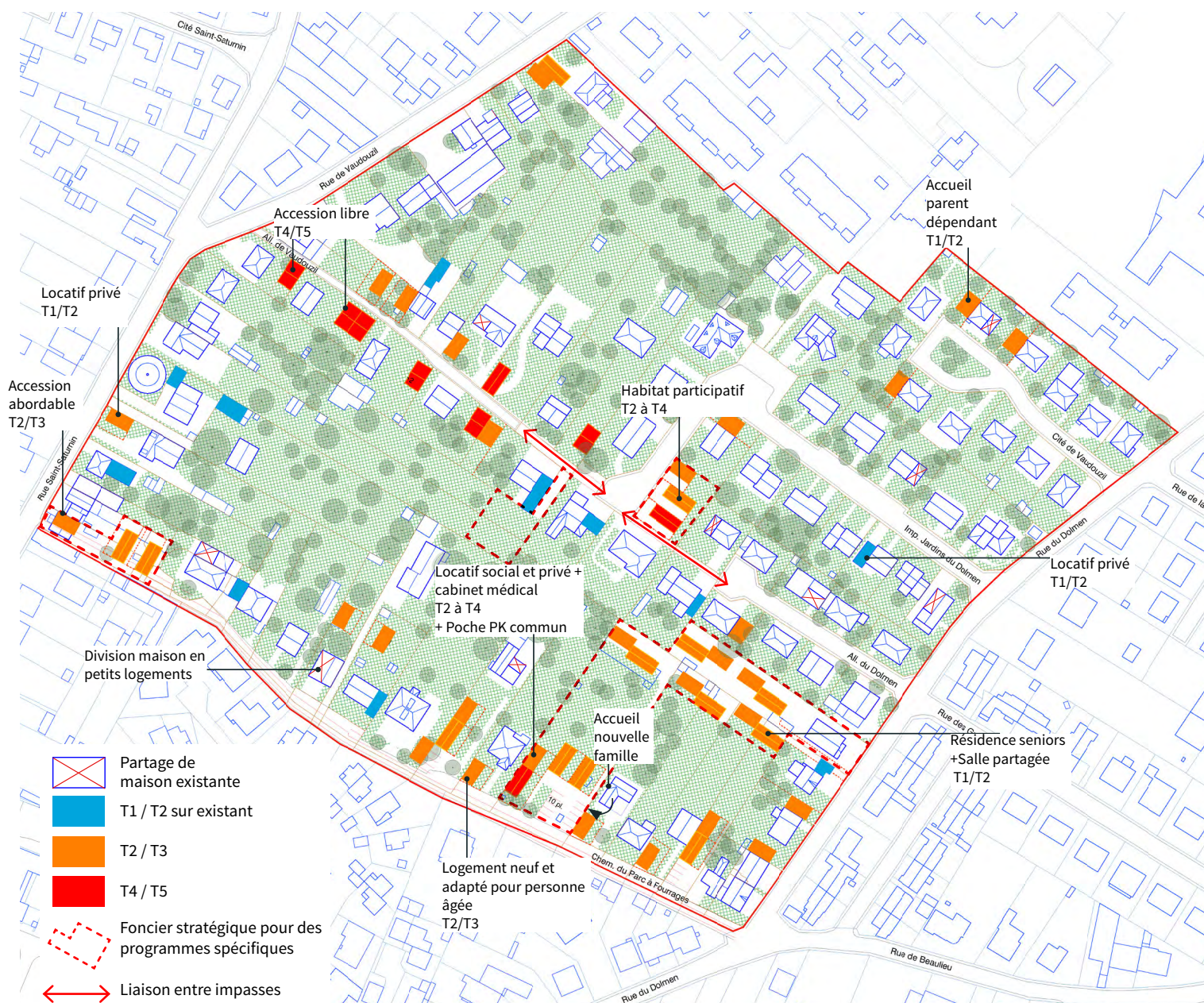
### # Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

La densification douce choisie est l'occasion d'agir sur le foncier privé pour **améliorer la marchabilité du quartier**, créer des venelles continues utiles à tous (« Je gagne 5 minutes pour aller à l'école » etc.)

Pour être acceptée, la densification douce s'accompagne d'une **amélioration ou d'une mise à niveau des espaces publics et des services** (trottoirs, ramassage de OM plus efficient) ou de nouveaux services de quartier (maison de quartier, jardin collectif, salle commune, etc.)



# Pistes d'aménagement et de programmation

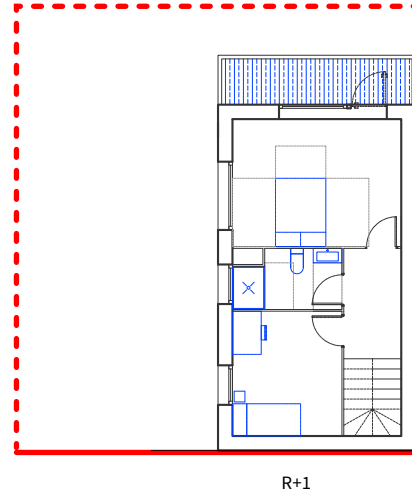
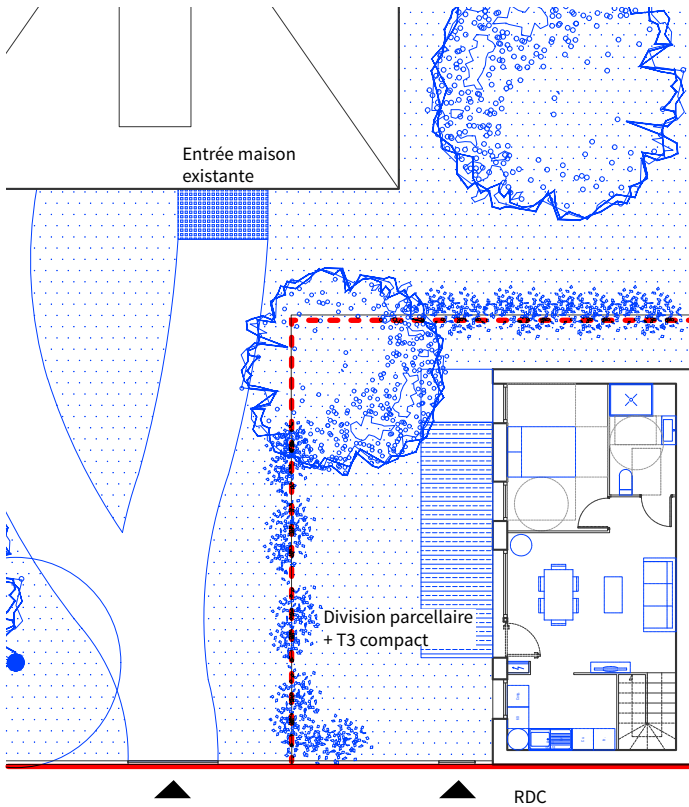


**80 nouveaux logements sur les franges de l'îlot**

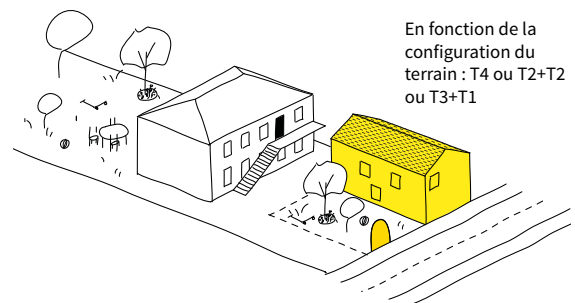
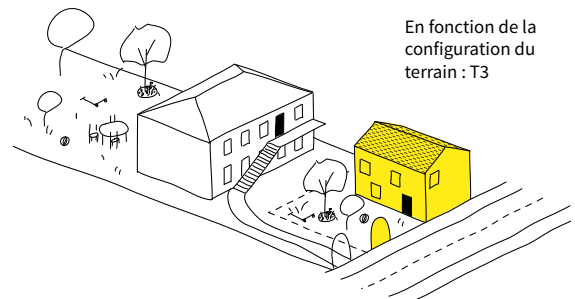
- 80 nouveaux logements sur les franges dont :
  - 50% de T1/T2
  - 40% de T3
  - 10% de T4/T5
- Entre 120 et 200 habitants supplémentaires (dont environ 40% liés à la rotation de logements sous-occupés)
- Des poches de stationnement mutualisées entre voisins
- Une nouvelle liaison pour désenclaver les maisons du centre et améliorer la "marchabilité" du quartier.



## Une programmation pour diversifier l'offre existante



6 LOGEMENTS PARTICIPATIFS EN AUTOPROMOTION, ROMAINVILLE  
MOA : les futurs habitants constitués en SCIA  
MOE : Atelier de l'Ourcq



### Des logements médians (T2/T3) qui conviennent à tout type de ménages

Principalement en construction neuve, de tout statut (location sociale ou libre, accession abordable ou libre) : pour jeunes ménages en constitution, personnes âgées autonomes, familles monoparentales

### Les logements familiaux : T4/T5

Accueil de famille dans un format plus compact



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT  
MOA : SEMI de Blanquefort  
MOE : Atelier Alexandre Chemetoff



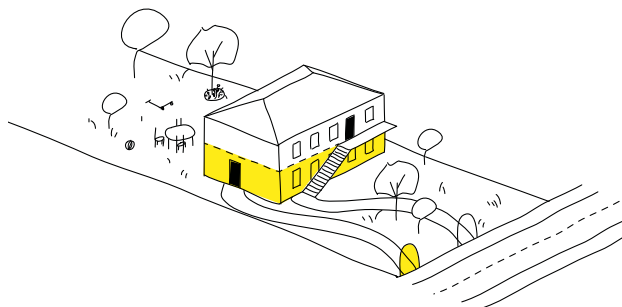
56 LOGEMENTS SOCIAUX, ÉCO-QUARTIER DE LA BOTTIÈRE CHÉNAIE, NANTES

MOA : La Nantaise d'Habitations

MOE : Boskop Architectes

## Des plus petits logements (T1/T2)

En extension d'un bâti existant, en transformation d'un bâti existant, en construction neuve, locatif social ou libre, en hébergement : pour des jeunes (étudiants, dé-cohabitants), des accident de parcours, des seniors dépendants)...



22 LOGEMENTS SOCIAUX, LA TESTE-DE-BUCH

MOA : Le Foyer de la Gironde

MOE : MCV D

## Des produits spécifiques complémentaires qui ne viendraient pas spontanément par l'action individuelle

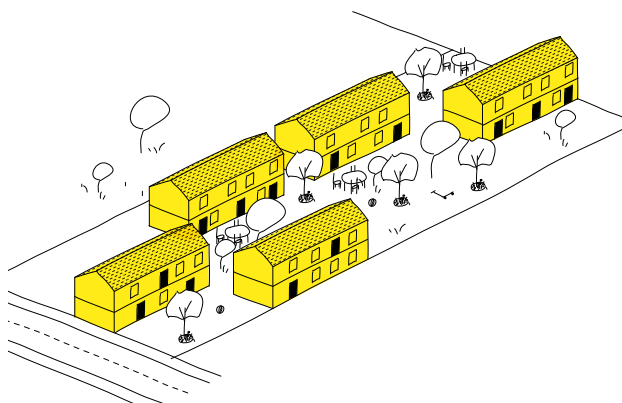
- **Construction neuve d'une résidence seniors** en locatif social et privé avec des T1/T. Avec un logement en plus (chambre visiteur, médecin de garde, hébergement d'urgence).
- **Petite opération de locatif social et accession abordable** avec des T2/T3, pour jeunes ménages en constitution, personnes âgées autonomes, familles monoparentales.
- **Quelques T4** à la marge dans des opérations collectives de logements individuels ou intermédiaires compacts.
- **Une opération de logements participatifs**



9 MAISONS ÉVOLUTIVES EN ACCESSION SOCIALE, VEZIN-LE-COQUET

MOA : Habitation Familiale

MOE : Alexandre Favé & Laurent Lagadec





## Les bénéficiaires à faire projet "ensemble" : les communs



JARDIN COLLECTIF LE TRAIT D'OIGNON, NANTES

MOA : Nantes Métropole Aménagement

MOE : Quand Même



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT

MOA : SEMI de Blanquefort

MOE : Atelier Alexandre Chemetoff



2 LOGEMENTS ET BOULANGERIE PAIN PAULIN, LÈGE CAP FERRET

Commanditaire : Paulin Leuridan

MOE : Ciguë

### Les gains qu'il est possible de mutualiser entre propriétaires

- Valorisation des cœurs d'îlot et renforcement du végétal,
- Partage de micro-poches de stationnement,
- Partage de systèmes ENR et réseau productif local,
- Locaux communs de type buanderie,
- Atelier ou coworking,
- Appartement d'appoint pour recevoir...

### Les aménagements au bénéfice de tous

Les aménagements au bénéfice de tous pour améliorer la vie du quartier :

- Nouvelle liaison piétonne entre l'allée de Vaudouzil et l'impasse du Dolmen
- Aménagement piéton du Chemin du parc à Fourrages (trottoirs, revêtements, collecte des ordures ménagères)
- Nouveau service : jardin collectif, salle commune
- Locaux en RdC pour un cabinet médical, une profession libérale.



40 MAISONS INDIVIDUELLES, EYSINES

MOA : Gironde Habitat

MOE : LA architectures



# Les hypothèses de mise en œuvre

*Aujourd'hui, une densification douce d'initiative individuelle insuffisante pour répondre aux enjeux qualitatifs et quantitatifs*

Aujourd'hui, la densification douce se fait principalement de manière spontanée au fur et à mesure des velléités des propriétaires. Si encore peu d'acteurs se mobilisent sur ce sujet, certains se sont peu à peu approprié la démarche, à l'instar de certaines communes qui cherchent à encadrer la dynamique afin d'en garantir la qualité.

L'arsenal d'outils mobilisables et permettant d'aider les propriétaires privés à s'emparer de la démarche reste restreint : les outils sont avant tout financiers et fiscaux et ne sont pas dédiés spécifiquement à la densification douce.

**La densification douce est aujourd'hui uniquement incitative et dépasse rarement une approche individuelle à la parcelle, chaque propriétaire décidant de densifier son fond de parcelle pour son seul bénéfice. Cela est insuffisant pour répondre aux enjeux qualitatifs, quantitatifs et à l'urgence de la sobriété foncière.**

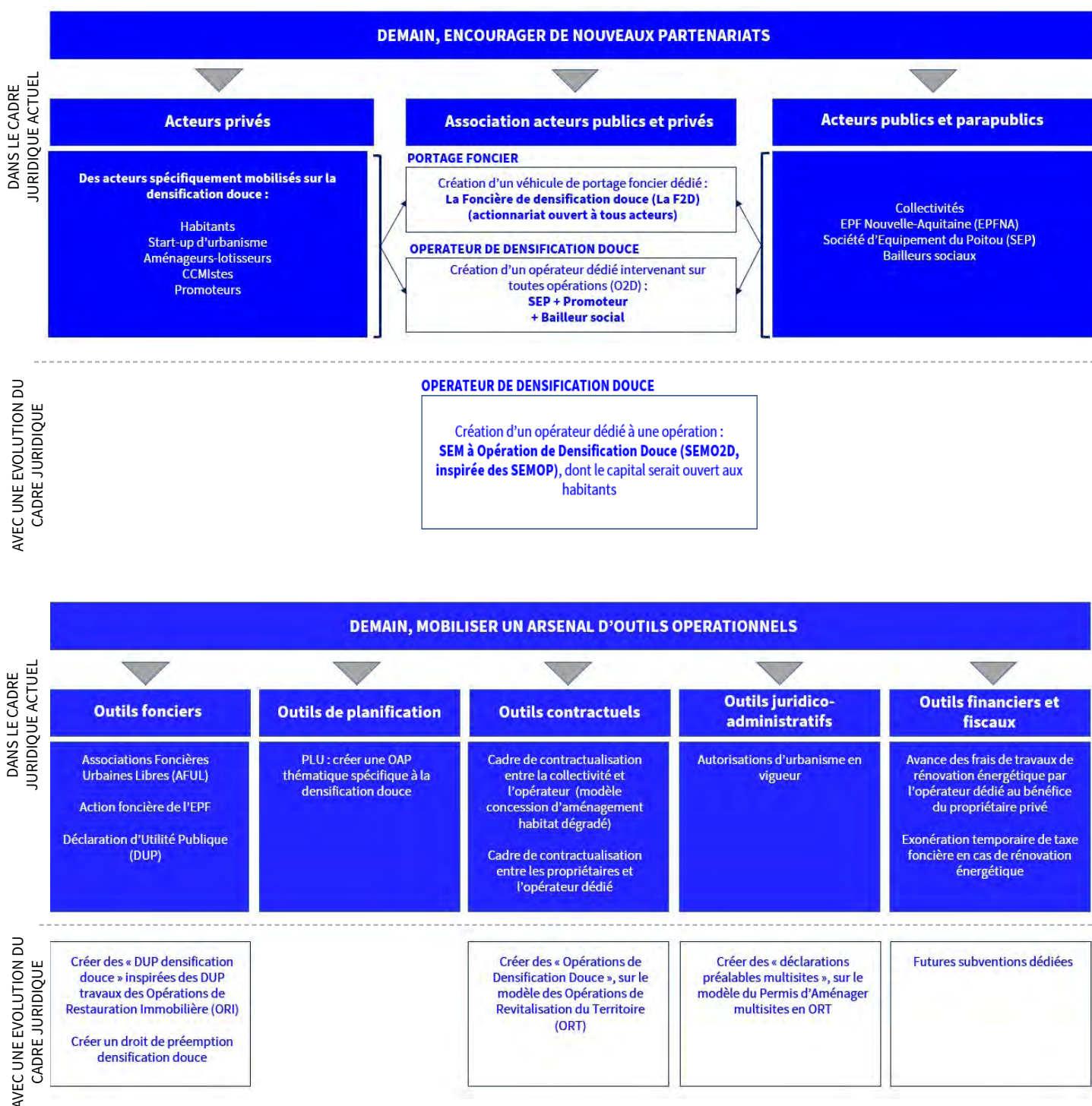




# Demain, passer à une densification douce portée par un opérateur

**Pour accélérer la démarche de densification nous proposons une approche renforcée par un opérateur réalisant une opération de densification douce multi-sites :**

- Encourageant de nouveaux acteurs à réorienter leur action, notamment via de nouveaux partenariats.
- Allier approche globale de la densification douce afin de garantir la qualité du projet, tout en mettant en place une intervention multi-sites.
- Mobiliser davantage d'outils opérationnels et en faisant évoluer le cadre juridique existant au vu des enjeux de sobriété foncière.





# Expérimenter : un Appel à Manifestation d'Intérêt "Habitants" pour dépasser l'application de la densification douce à la parcelle

## Le principe de l'AMI

Organisé par la collectivité, l'Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objectif d'identifier et de soutenir des groupes d'habitants souhaitant participer à une démarche de densification douce et constitués spécifiquement à cet effet, soit parce qu'ils souhaitent rénover leur logement, parce qu'ils souhaitent avoir un complément de revenus ou bien encore parce qu'ils souhaitent construire un logement à proximité de leur logement principal pour un proche. Ils cherchent également à garantir la qualité de leur cadre de vie et participer à une démarche collective de mise en commun des intérêts particuliers.

Les groupes d'habitants doivent vouloir s'engager dans une opération de "rénovation-amélioration-densification" de leur quartier avec l'assistance d'un opérateur dédié ayant une approche "multi-sites" de densification tout en garantissant la préservation des coeurs d'îlots.

Pour la collectivité, l'AMI est un outil permettant de mobiliser les habitants autour de la question de la densification douce à appliquer sur leur terrain. Il sera ainsi intégré à une démarche globale de réflexion autour de la sobriété foncière, dans le cadre du PLUi à 50 communes.

## Les grands objectifs

L'AMI vise à :

Susciter l'intérêt des habitants autour des enjeux de sobriété foncière et de développement durable

Rénover énergétiquement les logements qui en nécessitent.

Impliquer les habitants dans une réflexion d'ensemble sur la valorisation de leur quartier, à l'échelle de chaque parcelle individuelle mais également à l'échelle d'un groupe de parcelles.

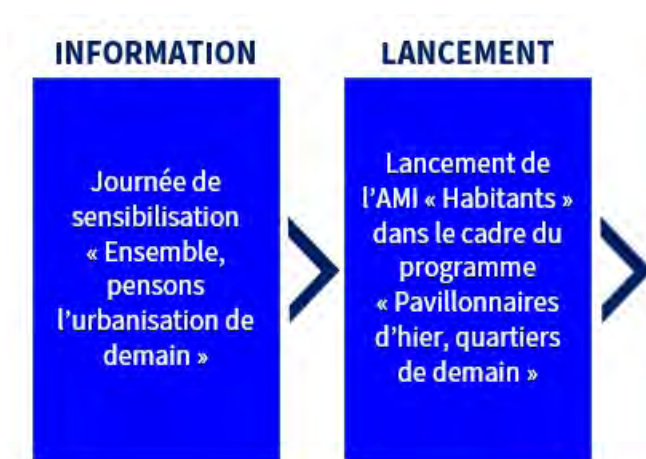
Produire une démarche expérimentale mais reproductible sur d'autres territoires.

Produire de nouveaux logements et offrir des services communs en densifiant le tissu existant de manière soutenable

Co-construire un projet à l'échelle d'un îlot.

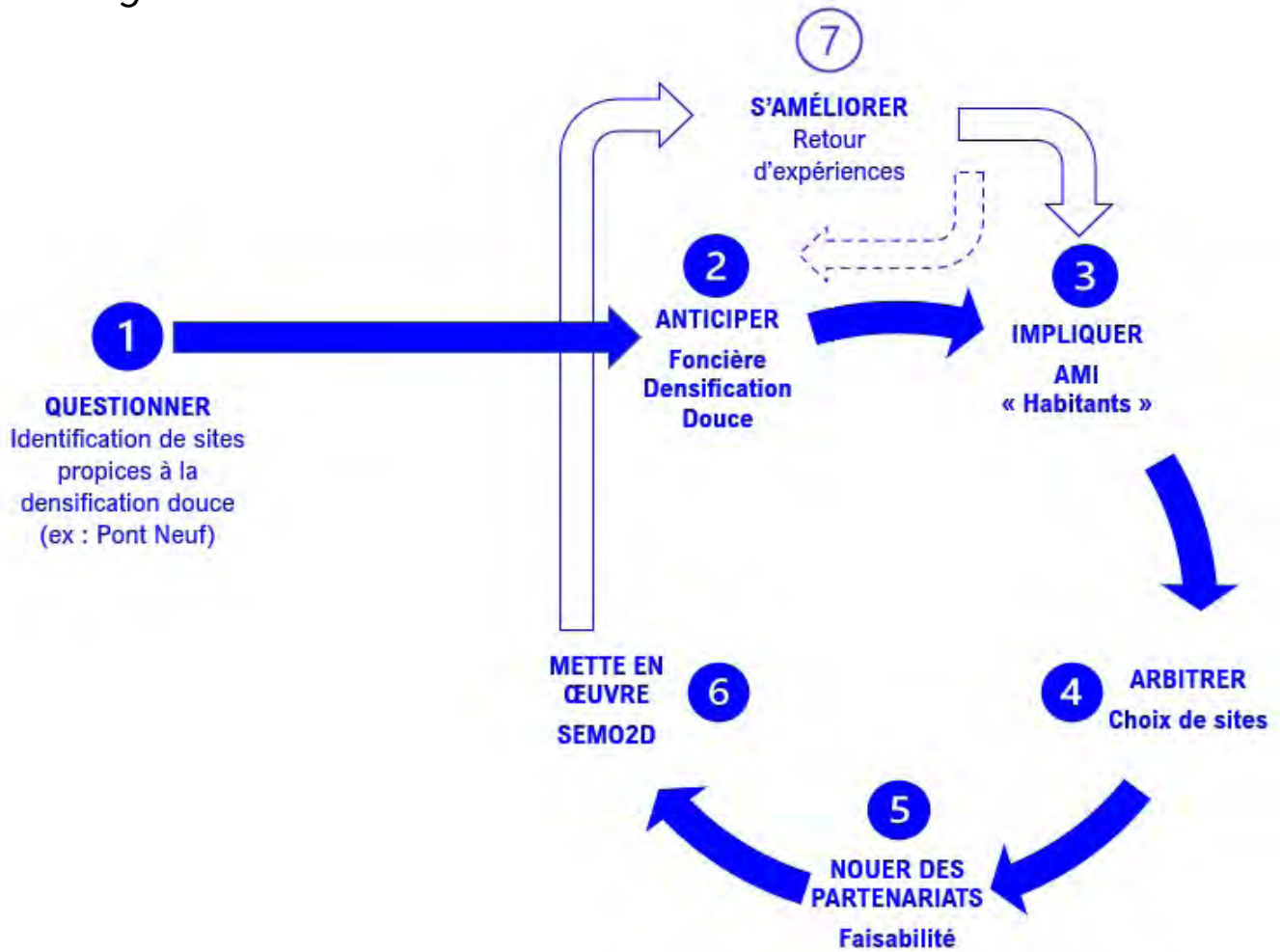


*Le processus : depuis l'AMI jusqu'à la réalisation par l'opérateur*

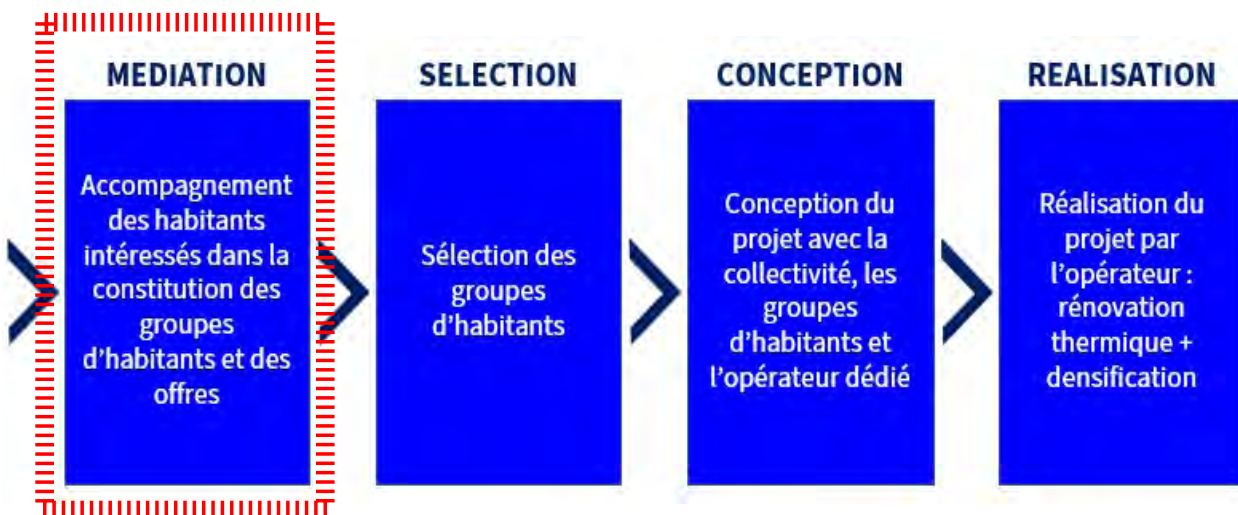




## Une approche de mise en œuvre globale



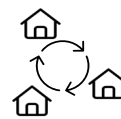
## Apport jeux sérieux





# La démarche étape par étape

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

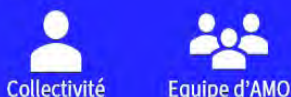


Maisons témoins  
inter-quartiers

## COMMUNICATION CONTINUE

### 1 DEFINITION DES QUARTIERS EN TRANSITION ECOLOGIQUE

#### ACTEURS



#### OBJECTIF

Identifier les sites au potentiel de densification douce et à intégrer dans un projet de transition écologique territoriale.

#### LEVIERS

Accompagnement par une équipe d'AMO.

### 2 INTERVENTION DE LA FONCIERE DE DENSIFICATION DOUCE

#### ACTEURS



#### OBJECTIF

Faire du portage foncier sur le long terme afin d'activer certains sites à fort potentiel de densification identifiés en phase 1.

#### LEVIERS

Véhicule de portage foncier de long terme s'appuyant sur des acteurs en présence (EPF Nouvelle-Aquitaine, la Société d'Équipement du Poitou (SEP) etc.)

### 3 & 4 AMI HABITANTS ET SÉLECTION DES SITES DE DENSIFICATION DOUCE

#### ACTEURS

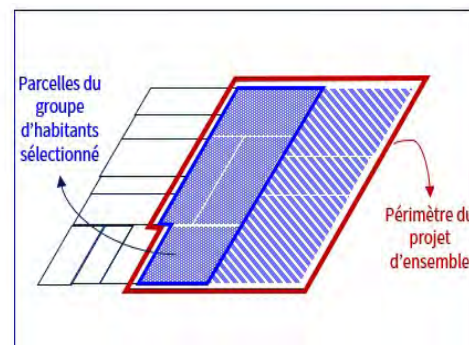
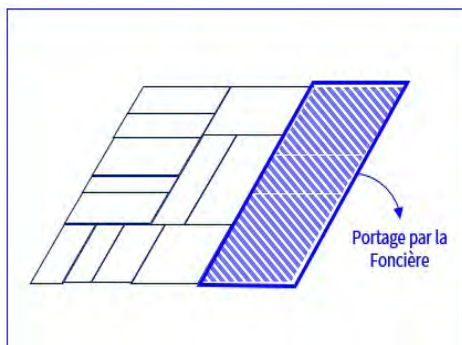


#### OBJECTIF

Sélectionner 3 groupes d'habitants volontaires pour participer à une démarche de densification douce et encadrée de leur quartier.

#### LEVIERS

- Sensibilisation et communication
- Organisation de l'AMI
- Accompagnement à la constitution des groupes d'habitants et à la formalisation des réponses
- Apport des terrains portés par la Foncière au bénéfice d'un projet d'ensemble





## 5 CONCLUSION DE PARTENARIATS ET FAISABILITE

**ACTEURS**

Collectivité    Groupes d'habitants désignés    Opérateur

**OBJECTIFS**

- Mettre en place une contractualisation entre la collectivité, les groupes d'habitants désignés et un opérateur dédié à la densification douce.
- Préfigurer la faisabilité du projet de densification douce.

**LEVIERS**

Convention tripartite.

## 6 INTERVENTION DE L'OPERATEUR

**ACTEURS**

Collectivité    Groupes d'habitants désignés    Opérateur

**OBJECTIF**

Mener des opérations de densification douce multisites.

**LEVIERS**

- Acquisitions foncières des fronts de parcelles privées
- Travaux de rénovation énergétique
- Construction neuve en densification douce / extensions de l'existant

## 7 AMELIORATION CONTINUE

**ACTEURS**

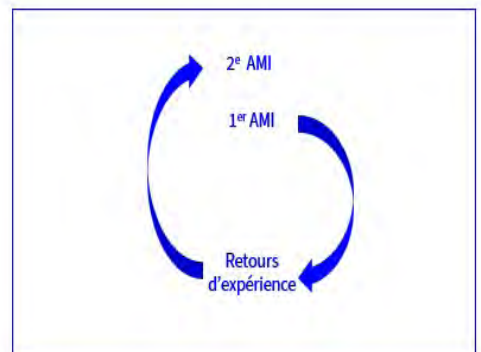
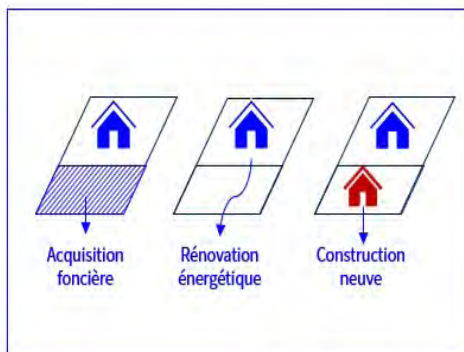
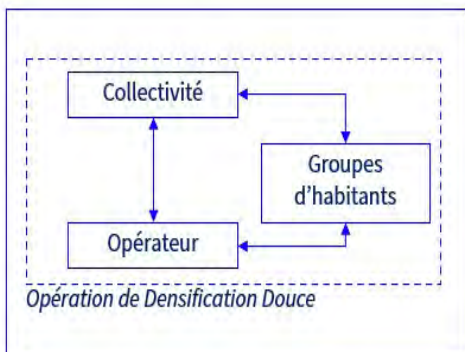
Collectivité    Groupes d'habitants désignés    Opérateur

**OBJECTIFS**

Partager les retours d'expérience pour viser l'amélioration continue de la démarche de densification douce.  
Inciter d'autres groupes d'habitants à s'engager à leur tour dans la démarche.

**LEVIERS**

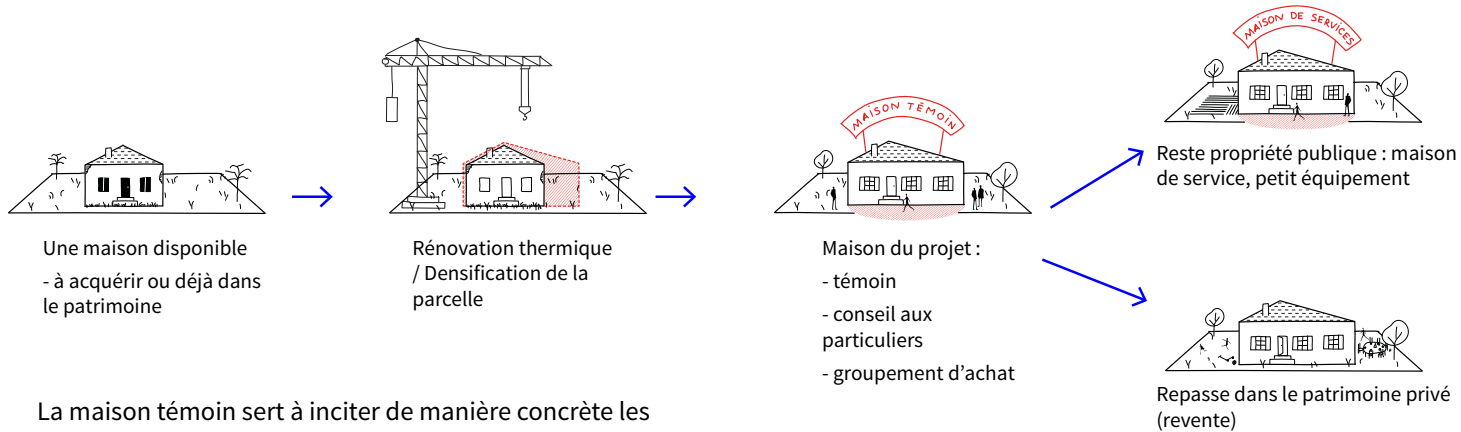
- Evénements autour du partage des retours d'expériences.
- Second AMI « Habitants »





## Zoom sur l'étape n° 3 : le principe de la maison témoin

### La vie d'une maison témoin



La maison témoin sert à inciter de manière concrète les habitants à répondre à l'AMI, en leur permettant de voir la concrétisation de la démarche de densification douce et de rénovation thermique. La maison témoin serait également un lieu ressource pour aider les habitants à répondre à l'AMI.

### Biens proposés par la Communauté urbaine du Grand Poitiers



Ancien logement de concierge de la halle des sports, Route de la Cassette, Poitiers (Propriété de Grand Poitiers CU). Libre d'occupation



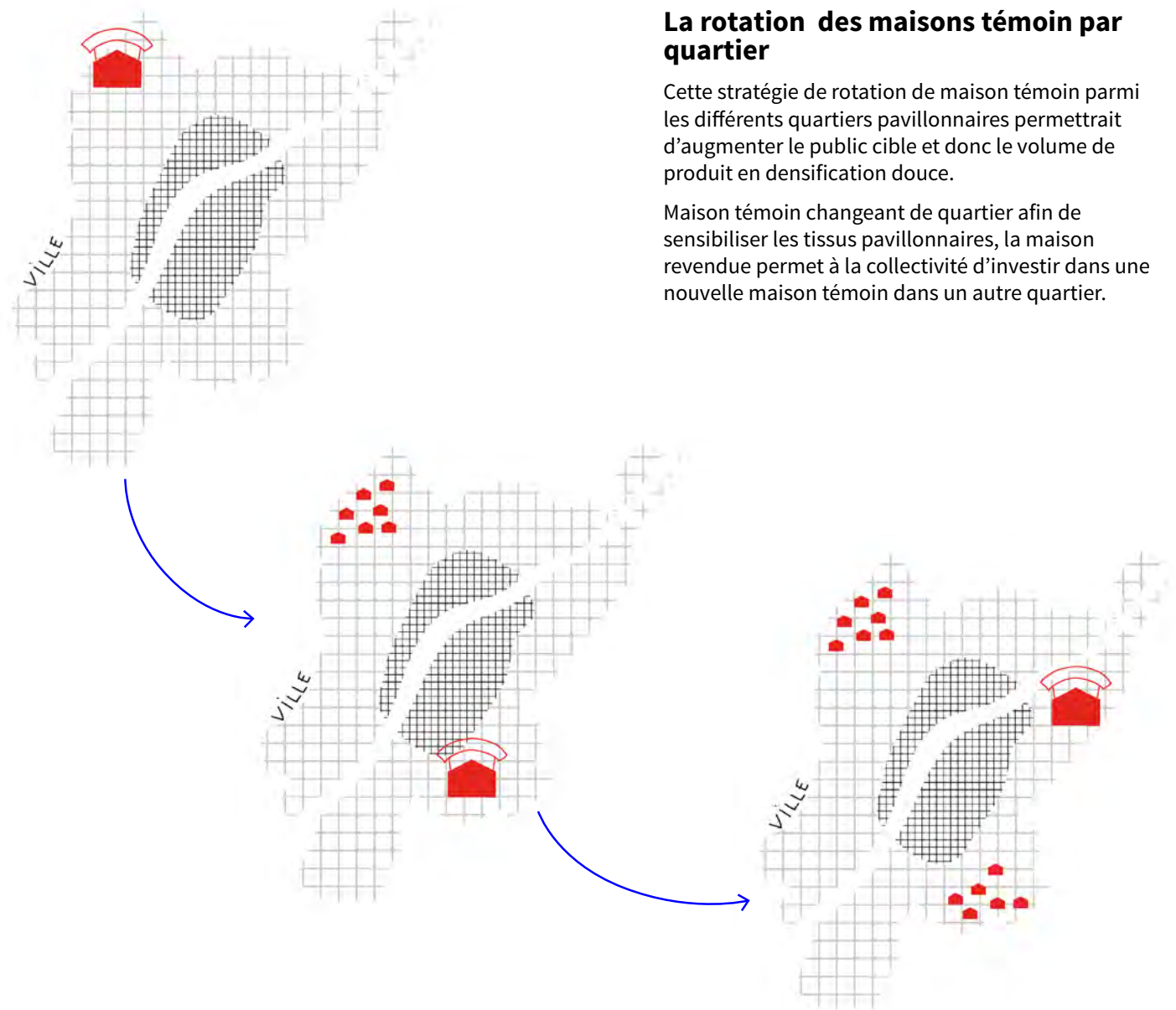
Pavillon et abris de jardin, Rue Saint-Saturnin, Poitiers (Propriété EKIDOM) Occupé - 2 parcelles (311 + 345 m<sup>2</sup>)



Logement du concierge de l'école Mermoz, Rue Jean Mermoz, Poitiers (Propriété commune de Poitiers). Occupé



Logement du concierge du cimetière de Chilvert, Rue de Chilvert, Poitiers (Propriété commune de Poitiers). Occupé



## La rotation des maisons témoin par quartier

Cette stratégie de rotation de maison témoin parmi les différents quartiers pavillonnaires permettrait d'augmenter le public cible et donc le volume de produit en densification douce.

Maison témoin changeant de quartier afin de sensibiliser les tissus pavillonnaires, la maison revendue permet à la collectivité d'investir dans une nouvelle maison témoin dans un autre quartier.



40 MAISONS INDIVIDUELLES, EYSINES

MOA : Gironde Habitat

MOE : LA architectures

## Différentes méthodes de montages d'une maison témoin

Plusieurs possibilités de montage pour la maison témoin :

### Maitrise d'ouvrage collectivité :

- Patrimoine transformé en logement pour attachés territoriaux
- Patrimoine transformé en futur équipement pour le quartier

### Maitrise d'ouvrage opérateur :

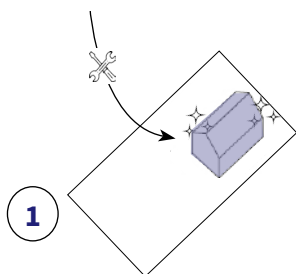
- Patrimoine ou acquisition OPH transformé en logement social. Cela introduit également de la mixité sociale et programmatique dans un quartier peu mixte (seulement 4% de logements sociaux dans le quartier du Pont-Neuf).



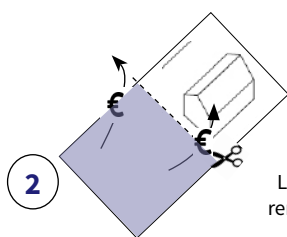
## Zoom sur l'étape n° 6 : l'intervention de l'opérateur

### Approche financière à la parcelle

L'opérateur agit au nom et pour le compte du propriétaire et apporte l'aide financière aux travaux de rénovation, primes déduites

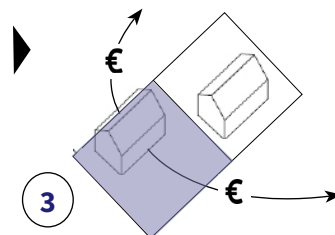


En contrepartie, le propriétaire cède le terrain divisé à l'opérateur

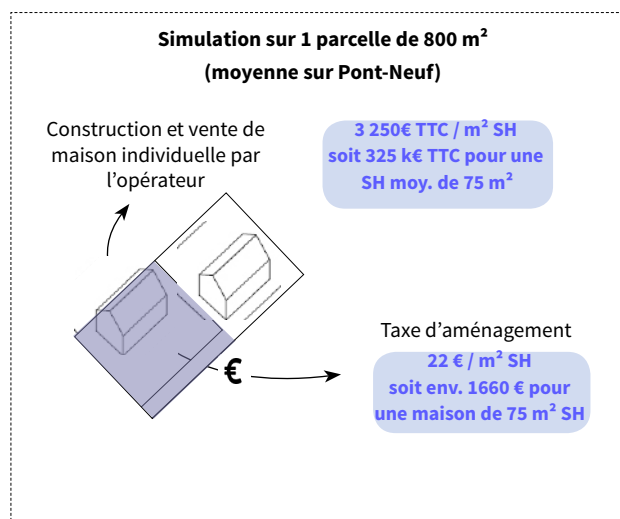
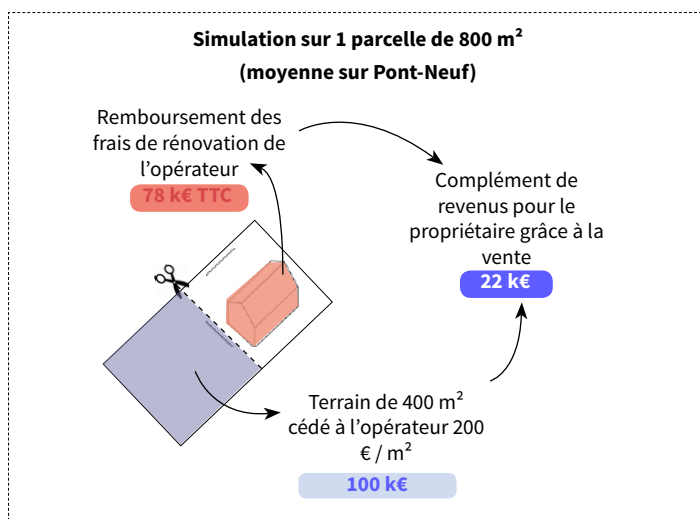


Le propriétaire rembourse l'aide financière à l'opérateur. Il bénéficie d'un complément de revenus et d'un logement performant énergétiquement

Construction et vente immobilière par l'opérateur



La fiscalité de l'urbanisme sur la construction neuve permet à la collectivité de financer les coûts d'équipement



#### Prix de vente

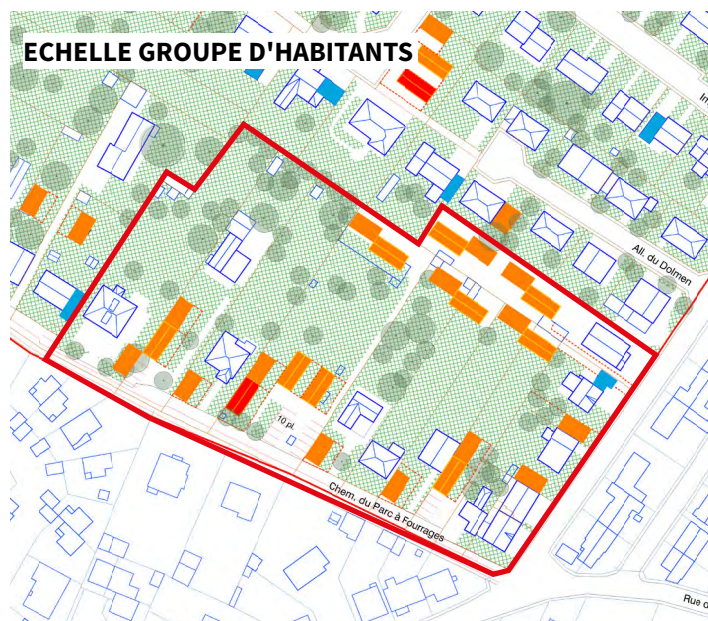
Accession libre :  
2 700 € HT / m<sup>2</sup> SH

Logement social (20%) :  
2 300 € HT / m<sup>2</sup> SH

Prix de vente d'équilibre (accession libre) :  
3 500 € HT / m<sup>2</sup> SH

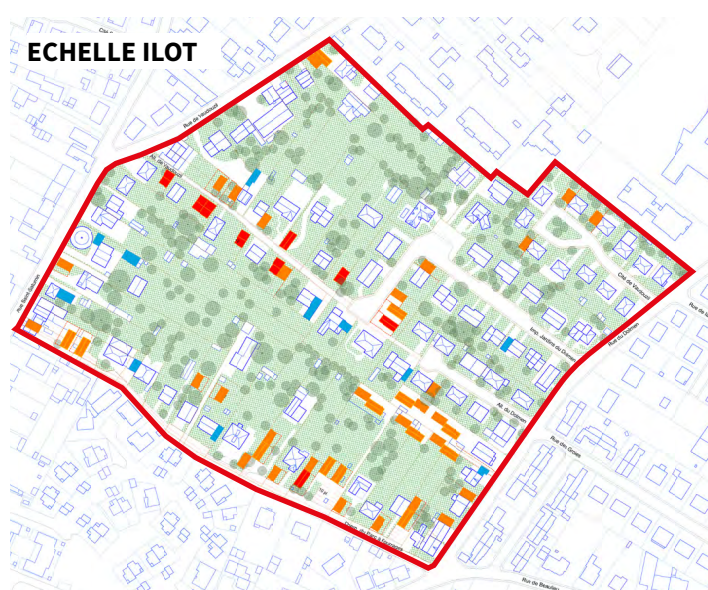
**La programmation génère un déficit structurel de l'opération, nécessitant des aides financières publiques plus importantes que la Prim'Rénov seule (12 k€ / logement), soit 74 k€ / logement au total.**

## Approche financière à l'échelle d'un groupe d'habitants répondant à l'AMI



A l'échelle d'un groupe d'habitants, la démarche de densification douce impliquerait un investissement public à hauteur de 30 k€ / logement environ (dont Ma Prim'Rénov).

## Approche financière à l'échelle de l'îlot du parc à Fourrages



L'application de la démarche à l'échelle de l'îlot impliquerait un investissement public à hauteur de 26 k€ / logement au total.

Ainsi, on observe une diminution des aides publiques nécessaires par logement proportionnellement au nombre de nouveaux logements construits en densification douce.

Une péréquation financière pourrait être trouvée avec un autre site impliqué dans la même démarche.



# La restitution complète du jeu sérieux

## Déroulé de l'atelier

Le mardi 21 février de 14h à 17h, dans la salle des Commissions à la Communauté Urbaine de Grand Poitiers.

## Participant·e·s

- Sylvain Grisot – dixit.net - AMO national de la démarche Territoires Pilotes de Sobriété Foncière
- Aloïs Gaborit – Grand Poitiers Communauté Urbaine – vice-président sobriété, transition et urbanisme
- Anne-Sophie Hervé - Grand Poitiers Communauté Urbaine – service instruction
- Kévin Meslet – SEP
- Benjamin Chateau – porteur de projet FAB'HAB
- Catherine Mercadier – Cheffe de l'unité aménagement et connaissances des territoires, DDT86
- Max-Olivier Gaudin – EKIDOM
- Patrick Vettier – Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine

## Observateur

Frédéric Guillot – Grand Poitiers Communauté Urbaine – directeur urbanisme habitat et projets urbains

## Équipe encadrante

- Julia Vallvé – tout terrain
- Tiphaine Sirio – tout terrain
- Clémence De Selva – Selva & Maugin
- Lucas Kolodziejczyk – Selva & Maugin
- Corinne Debels – UrbanID
- Elisa Huiban – Guam

Pour tester les scénarios élaborés par l'équipe d'AMO sur les sites à enjeux, nous proposons un format de jeux sérieux : mettre en situation, dans un futur proche, les conditions du projet et en débattre collectivement par le prisme de personnages fictifs et incarnés par les participants.

## Les rôles joués par les participants

La mise en situation débute par la distribution des rôles à jouer par les différents participants :

### # Famille « collectivité » :

- Cassandre, élue à l'urbanisme de Grand Poitiers (jouée par K. Meslet)
- Thibault, chargé de la participation citoyenne de Grand Poitiers (joué par M. Gaudin)
- Claire, responsable des espaces verts de Grand Poitiers (jouée par B. Château)

### # Famille « habitants en place » :

- Thierry, propriétaire d'une grande maison sur une parcelle de 1 500 m<sup>2</sup> (joué par P. Vettier)
- Laurène, propriétaire d'une grande maison (jouée par A.S Hervé)
- Ismaël, enfant vivant dans le quartier (joué par S. Grisot)

### # Famille « futurs habitants » :

- Lola, cherche activement à s'installer dans un quartier proche du centre-ville et « vert » (jouée par A. Gaborit)

### # Famille « voisins » :

- Hugo, voisin du quartier (joué par C. Mercadier).



## 00. Situation initiale

### Narration :

« Nous sommes en 2028 le nouveau PLUi « GRAND POITIERS SE (P)RÉPARE » dessine le cadre d'un Urbanisme Soutenable sur les 40 communes du Grand Poitiers.

« **SE RÉPARER** », c'est réinvestir, en les améliorant les espaces bâtis et urbains « déjà là », plutôt que d'en fabriquer de nouveaux. C'est agir sur la vacance, la sous-occupation du bâti et des tissus urbains pour réparer à la fois les murs et les quartiers de la ville.

Dans cet objectif Grand Poitiers s'est engagé activement dans les programmes lancés par l'Etat et l'ANCT : Dans le sillage de Chauvigny et Lusignan, le programme « Petites villes de demain » a été étendu à d'autres communes de Grand Poitiers où la vacance est très forte et deux nouveaux programmes ont été lancés : « Entrées de Ville de demain » et « Pavillonnaire d'hier, quartiers de demain » qui visent à apporter de la qualité résidentielle, du lien social au service d'une densification de ces quartiers réputés peu denses.

« **SE PRÉPARER** », c'est faire sa transition écologique : le PLUi a réalisé la synthèse entre le « Projet Alimentaire Territorial », le « Plan Eau » et le « Plan Canopée » ce qui a conduit à préserver massivement les sols autour de la ville. Les zones à urbaniser (ZAU) s'en sont trouvées naturellement réduites, s'accordant avec les objectifs de la loi ZAN.

Toutes les opérations de production de logements, bureaux, activité et équipements dans l'existant sont désormais adossées à une rénovation thermique ce qui permet aussi de donner un coup d'accélérateur à la politique de rénovation énergétique. A l'échelle des quartiers un arbitrage est fait entre densification et maintien des sols libres : pour que la fabrique de « la ville sur la ville » ne fasse pas disparaître la place du végétal, certains espaces même privés sont sanctuarisés voire renaturés.

Pour soutenir cette production de « la ville sur la ville », la collectivité est en cours de redéfinition de ses outils, acteurs et méthodes en donnant aux habitants et usagers un rôle impliqué et constructif et en permettant aux opérateurs en place de sortir d'une logique « à l'opération » pour investir une logique de « péréquation multisite ».

Dans le quartier Pont Neuf, l'îlot du « Parc à Fourrages », un îlot peu dense (13logt/ha) aux très grandes parcelles en lanières, fait partie du programme « Pavillonnaire d'hier, quartiers de demain » qui vise la densification soutenable des tissus pavillonnaires pour la production résidentielle. Il s'agit aussi de diversifier ce tissu très homogène (principalement de T4 et T5) et peu adapté au vieillissement (les pièces de vie sont à l'étage). »

## 01. Première situation de projet : et si le « Statu quo » ?

### Narration :

« Dans l'îlot du « Parc à Fourrages », aucune action précise de rénovation thermique n'a été constatée malgré les incitations fiscales. La densification est encadrée par le PLUi notamment grâce aux règles de hauteur et de pleine-terre. Les cœurs d'îlots très généreux sont repérés dans le PLUi comme un jalon des trames vertes et bleues mais la pression foncière est très forte et en l'absence de réflexions collectives et organisées à l'échelle de l'îlot, l'initiative privée et les promoteurs ont toujours la main sur le rachat de parcelles et sur la programmation des constructions qu'ils y font.

Le renouvellement se fait par des opérations « simples » : cession d'un lot à bâtir lorsqu'une parcelle est facilement divisible le plus souvent en second rang ou démolition-reconstruction par un opérateur tiers.

Au N° 14 du Chemin du Parc à Fourrages, un promoteur est en cours de construction d'une petite opération d'une dizaine de logements comprenant autant de places de stationnement. »

### Les questions soumises au débat :

- Quels sont les principaux blocages à l'initiative habitante pour des rénovations et densifications à la parcelle ? Quel avenir pour l'îlot si cette dynamique de consommation des cœurs d'îlot se poursuit ?
- D'après vous, ce type de mutation permet-il de maintenir le cadre de vie de qualité dans l'îlot ? Si oui ou non pourquoi ?

### Les échanges :

Cette situation de « statu quo » permet d'aborder plusieurs points qui freinent la volonté de densification et de rénovation thermique dans un contexte où l'incitation est fiscale, sans accompagnement individuel ou spécifique.

« C'est très loin de moi, je préfère qu'on me fiche la paix (...) ou à la limite, on me donne tout sur un plateau, c'est très simple pour moi, je n'ai pas à me creuser la tête... alors je peux m'orienter sur une transformation du bâti. Mais il faut qu'on m'accompagne plus, plus, plus »

Mais également de révéler des craintes sur les formes bâties, urbaines et paysagères que le terme « densification douce » évoque. Des tissus qui seraient contraires à ceux existants dans le quartier du parc à Fourrage, dévaluant le cadre de vie actuel.



« Dans mon ancien travail (...) à la Gibauderie, on a eu l'exemple de grandes maisons comme celle de ce quartier (...) sur de grandes parcelles, qui se sont revendues quand les personnes sont trop âgées ou décèdent. Et on a maintenant que des constructions de logements collectifs en R+3 ou 4. Avec des parkings tout en enrobé... ça fait un bel îlot de chaleur, beaucoup de voitures, il n'y a pas d'abri à vélo de prévu ! Cette expérience est un très bon contre-exemple qui devrait servir à une réflexion et éviter de reproduire ce genre de chose »

A ce stade, la transformation du quartier semble donc être un mirage plus dangereux que désirable pour les personnes qui y vivent.

« Les habitants voient ce qu'ils perdent dans l'histoire, plutôt que ce qu'ils vont gagner. Ils perdent leur tranquillité, leur jardin. Certes, on leur propose de gagner du confort, peut-être de l'éco-responsabilité, mais ce qui perdent est peut-être plus important dans leurs esprits »



## 02. Deuxième situation de projet : un AMI (appel à manifestation d'intérêt) est lancé !

### Narration :

« La ville, adossée au programme « Pavillonnaires d'hier, quartiers de demain » lance un AMI pour recruter un ou plusieurs collectifs d'habitant-e-s, susceptibles de s'engager dans une opération de « rénovation-amélioration-densification » de leur habitat et de leur quartier, avec l'assistance d'un opérateur dédié (la SEMODD) qui prendra en charge les études et les travaux. L'objectif est d'accélérer la rénovation énergétique des maisons existantes et de maîtriser la production de logements, aussi bien en quantité qu'en qualité.

La collectivité souhaite baser cette démarche sur une initiative habitante pour co-construire une future opération autour des cœurs d'îlot préservés et autour de communs à partager.

Pour favoriser l'émergence d'une telle initiative, la collectivité met en place une journée de sensibilisation ainsi qu'un site internet dédié à la démarche, précédant un AMI visant à sélectionner les initiatives habitantes structurées et volontaires pour participer à la démarche.

Pour répondre à l'AMI, les propriétaires doivent former un groupe de voisins ayant des intérêts communs, puis produire une note de motivation A4 recto verso, Arial, visant à évaluer le niveau de motivation et de sensibilité aux enjeux écologiques, sociaux ainsi que la volonté de mise en commun de moyens. Une présentation des membres du collectif habitant ainsi qu'une description de leur propriété : superficie foncière concernée, localisation au regard des services urbains, type de logement, nombre d'occupants et leurs profils, espace extérieur, ...

La collectivité sélectionnera trois collectifs, jugés sur : la cohésion du groupe, la cohérence de leur candidature, l'engagement écologique et collectif, la pertinence de leur réflexion et proposition concernant un projet commun.

Le modèle économique envisagé est le suivant : l'opérateur réalise les travaux de rénovation énergétique et apporte une aide financière supplémentaire au propriétaire qui bénéficie par ailleurs des autres subventions (Ma PrimRénov etc.). En contrepartie, le propriétaire cède son front de parcelle à l'opérateur : les recettes de cession lui servent à rembourser l'aide financière apportée par l'opérateur d'un côté et à avoir un complément de revenus de l'autre. Le propriétaire dispose également ensuite d'un logement performant. Dans un 3e temps, l'opérateur construit et vend le bien immobilier construit en front de parcelle.

Ainsi, les propriétaires sont dispensés de la charge de construction et en contrepartie ils sont facilitateurs de la densification douce. De plus, l'AMI permet de penser un projet commun entre voisins, en mutualisant certains espaces ou usages. »

### Les questions soumises au débat :

- Vous sentez-vous concerné-e-s par l'AMI ? Comment la collectivité pourrait agir pour rendre l'AMI séduisant ?
- D'après vous, quels arguments sont les plus forts pour répondre à l'AMI ? (ingénierie de projet, recette découlant de la valorisation, rénovation énergétique, gains collectifs en qualité du cadre de vie ?) Quelles sont les motivations principales à mettre en avant par la collectivité dans l'AMI ?
- La méthode de candidature à l'AMI vous semble-t-elle adaptée tant du côté habitants (y répondre), que du côté collectivité (l'analyser) ?

### Quels échanges ?

La formulation d'une hypothèse d'un AMI habitant a, en premier lieu, questionné la place et le rôle de la collectivité dans un tel processus.

« De toutes les façons, la collectivité a un rôle dans l'impulsion de ce genre de projet »

« En tant qu' élu, j'écoute les remarques. Il serait pertinent d'organiser une réunion publique pour mettre en avant les projets qui ont pu se faire en France récemment, pour rassurer les habitants, pour les sensibiliser aux enjeux de la sobriété foncière. Et pourquoi pas, inciter les formations de collectifs d'habitants. Ce qui ressort c'est la peur de ce que les habitants peuvent perdre et donc il serait intéressant de mettre en avant des projets qui se sont fait ailleurs »

« Ce n'est pas la même chose d'avoir quelqu'un qui est du côté de la collectivité, que d'avoir quelqu'un qui est du côté de la dynamique habitante, même rémunéré par la collectivité. Ce n'est pas tout à fait les mêmes équilibres. Et il y a des territoires où on mise sur les dynamiques communautaires, où des collectivités rémunèrent des acteurs pour organiser la parole, y compris la parole d'opposition »

L'accompagnement des habitants, initialement prévue après la réponse à l'AMI, s'est décalé pour être pensée dès le lancement de l'AMI : peu d'habitants peuvent saisir les enjeux, avantages et atouts à répondre à un tel appel sans sensibilisation et accompagnement. Le projet débute dès la mobilisation pour solliciter des réponses à l'appel.

« Pour initier la démarche, j'aimerais être accompagné, que quelqu'un soit à l'initiative de cette action. Car je ne suis pas forcément un grand rédactionnel. Quelqu'un avec qui je puisse m'entendre »

« La collectivité veut faire bouger les choses : qu'ils se donnent les moyens de nous accompagner dans les réflexions ! Peut-être qu'un médiateur qui explique le projet, qui tape aux portes pour faire valoir que les projets individuels peuvent être mis ensemble car les habitants ont les mêmes attentes, la même projection et vision »

« Ici les habitants sont plus décisionnaires, mais par contre c'est nous, Grand Poitiers, qui devons être moteurs donc on pourrait peut-être leur proposer des simulations, faire des groupes de travail avec un urbaniste, avec un paysagiste... des croquis, des dessins pour voir ce qui est possible de faire. Et à travers ces simulations, comprendre ce qui les gêne. Quelles seraient leurs contraintes, leurs souhaits ? »

« Il faut de l'humain »

La place des habitants extérieurs au périmètre de réflexion a été soulevée, notamment celle de personnes cherchant activement un logement et souhaitant s'installer dans le quartier. Quelle possibilité d'intégrer un collectif ? Comment faire la mise en lien ? Quelle place prendre dans celui-ci ?

Dans le même temps, les critères de réponse à l'AMI ont été questionnés et abordés comme potentiellement trop ambitieux ou trop flous sur la notion de communs, ouvrant ensuite l'échange sur ce qui définit un projet commun dans une telle démarche.

« Moi qui vois des pubs dans toute la ville mais sans habiter le quartier, je me pose deux questions. Comment intégrer un collectif ? J'ai du mal à rencontrer les gens. Et j'ai du mal à me projeter sur ce « vivre en commun » : qu'est-ce que ça veut dire ? Parce que faire un projet de vie en commun avec des gens que je ne connais pas alors que j'ai déjà du mal à intégrer un collectif... ça me paraît compliqué. Pourtant le projet me plaît car j'aimerais habiter là ! (...) j'y vois mon intérêt car j'ai compris que si je m'intégrais dans un collectif, je serais prioritaire sur les logements qui seraient construits ! »

« Les habitants ont compris que le projet commun était dans les critères de sélection, or ils ont déjà du mal à communiquer entre eux. Donc peut-être que ça les freine... »

### Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question de l'AMI sont les suivantes :

- Besoin d'une démarche spécifique de mobilisation et de sensibilisation à l'AMI, où les avantages sont clairement exposés aux habitants pour les engager dans une démarche de réflexion dans laquelle les gains personnels sont clairement identifiés (réponse à un besoin dans le parcours résidentiel, gains fiscaux, gains énergétiques et donc financiers in fine...).
- Cette démarche spécifique demande donc un diagnostic, une analyse et donc une connaissance fine de chaque foyer potentiellement intéressé et de leurs besoins, pour une mise en lien entre des



problématiques communes. La démarche à mener s'apparente à celle d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) où le diagnostic est primordial avant toute action.

- La simulation des transformations, par exemple en maquette, permettrait de désamorcer les craintes quant à la notion de « densification », avant même la réponse à l'AMI.
- La formulation d'une réponse à l'AMI doit être une démarche accompagnée car potentiellement peu accessible à tous.

### 03. Deuxième situation de projet : un projet de densification au bénéfice du quartier ?

#### Narration :

« Le groupe test pour l'opération de « rénovation-amélioration-densification » pilotée par la SEMODD, assisté d'une équipe de médiateurs, architectes, programmistes et écologue, a réalisé les 12 mois de l'étude qui a débuté par une série d'ateliers « état des lieux » comprenant le diagnostic du végétal et celui du bâti existant. Les possibilités d'extension / densification offertes sur chaque terrain sont croisées avec les besoins exprimés par les propriétaires.

Une deuxième série d'ateliers permet de travailler sur les co-bénéfices à faire projet « ensemble » :

- Les gains et pertes qu'il est possible de mutualiser entre propriétaires : valorisation des cœurs d'îlot et renforcement du végétal, partage de micro-poches de stationnement, partage de systèmes ENR et réseau productif local, locaux communs de type buanderie, atelier ou coworking, appartement d'appoint pour recevoir...
- Les aménagements au bénéfice de tous qu'il est possible de réaliser pour améliorer la vie du quartier : Liaisons piétonne nouvelles, aménagement piéton du Chemin du parc à Fourrage, nouveau service (jardin collectif, salle commune...)

La première faisabilité permet d'établir un plan d'ensemble que voici. La construction / densification n'est réalisée que sur les franges à proximité des rues pour limiter les voies d'accès et réduire l'imperméabilisation au minimum.

Pour rompre la trop grande homogénéité du quartier (essentiellement des T4 – T5), le principe est la production de maisons en format compact de type T3, de plein pied et avec petit jardin. Ces maisons, qui répondent à beaucoup de parcours de vie, notamment à la vieillesse, permettent de faciliter et de fluidifier les parcours résidentiels. »

#### Les questions soumises au débat :

- Quel rôle du végétal dans l'identité du quartier ? Quel est le « bon équilibre » entre densification et maintien du végétal ?
- Est-ce acceptable de densifier les fronts de parcelles ? Si oui pourquoi ? Si non quelles seraient les alternatives ou arguments ? Comment la collectivité peut-elle agir en faveur de cette acceptabilité ?
- Êtes-vous prêts à la mise en commun ? Sur quels sujets avez-vous plus de facilités à vous engager en



tant qu'habitants ? Quels thèmes/aspects vous semblent les plus pertinents ? Comment la collectivité peut-elle agir pour faciliter la mise en commun ?

### Quels échanges ?

Les échanges se sont poursuivis sur la notion de « projet commun » : de l'écriture d'un cahier des charges commun qui permettent d'identifier les qualités et l'identité du quartier à conserver, jusqu'au partage de fonds de parcelles pour une mise en commun des jardins, plusieurs degrés se dessinent. Tous sont valables et dépendent de la volonté du groupe habitant constitué.

« Le projet commun, c'est l'identité qui va être donnée au quartier, et on s'y réfère. Ce n'est peut-être pas un projet mais ce sont les attachements. Parce que chaque situation est un petit peu particulière »

« Projet commun, ça veut dire qu'on va tous habiter ensemble ? (...) Il y a peut-être une incompréhension sur le projet commun : quelle est son échelle ? »

« C'est vraiment une question de société. On passe de la propriété privée à un projet partagé, où on met en commun nos intérêts. On change vraiment de vision ! »

L'enjeu d'un projet global, permettant de valoriser un cadre de vie et donc, in fine, de valoriser des biens individuels a été soulevé, permettant un argument en faveur de la réflexion commune.

« La question que je me suis posé quand je me questionnais à vendre ou rester sur le quartier : tout vient de la valorisation de mon bien ! Soit je vends au promoteur à un bon prix, je pars, terminé. En même temps, j'ai envie de rester donc... de combien je serais prêt à investir ? Et la revalorisation de ma maison, inscrite dans un projet plus vaste, parce que je dépasse la démarche personnelle pour une démarche collective, de valorisation d'un quartier plutôt que de la valorisation de ma maison, valorise in fine ma propriété ! Ca c'est quelque chose qui peut être important. C'est pour ça que je suis plutôt attaché de rester là et de me coltiner cette question »

Enfin, des pistes sur l'amorce du projet ont été soulevées, permettant de projeter le scénario dans sa mise en opérationnalité.

« Il faudrait que la collectivité puisse acquérir une maison et sa parcelle dès que ça va être en vente et ça fait partir la réflexion, et ça peut être le moyen de regrouper les personnes autour de cette parcelle pour voir comment ça se passe »

« C'est maintenant : il faut que ça devienne un périmètre de veille foncière maintenant ! Il y a une création de valeur et de poste »

### Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question du projet au bénéfice du quartier sont les suivantes :

- Les degrés de mise en commun peuvent être variés. La définition collective de l'ambition et des valeurs socles de la transformation du quartier est un préalable à tout projet.
- La dimension paysagère et espaces publics semble être plus porteuses de mise en commun que les espaces bâtis. Peu de mutualisation de pièces utiles a été évoquée.
- L'impulsion d'un tel projet, dans sa dimension opérationnelle, doit être portée par la collectivité par deux actions prépondérantes : une veille et action foncière, puis la mise en œuvre d'un projet pilote à l'échelle d'une parcelle pour fédérer une dynamique habitante.

### Conclusion de l'atelier Pont-Neuf :

**La densification douce d'un quartier résidentiel comme celui de Pont-Neuf touche à la propriété privée et à la capacité de faire commun. La médiation et le diagnostic (social, urbain, architectural, paysager) semble être le préalable à toute démarche.**





