



MODAAL
FONCIER • AMÉNAGEMENT • DATA



AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

AMO pour la démarche TPSF

Modalités de densification du foncier aérien

Note de synthèse

SYSTRA

28 février 2023

SOMMAIRE

1. Introduction
2. Les conditions de réussite des opérations de densification du foncier aérien
3. Première approche du potentiel foncier aérien sur le territoire de la CA Maubeuge Val de Sambre
4. Actions identifiées





Introduction



Aborder la question du potentiel foncier aérien

... dans le cadre de l'expérimentation TPSF

Pour s'inscrire encore plus dans une démarche de sobriété foncière, la CAMVS s'interroge sur le potentiel foncier aérien sur son territoire.

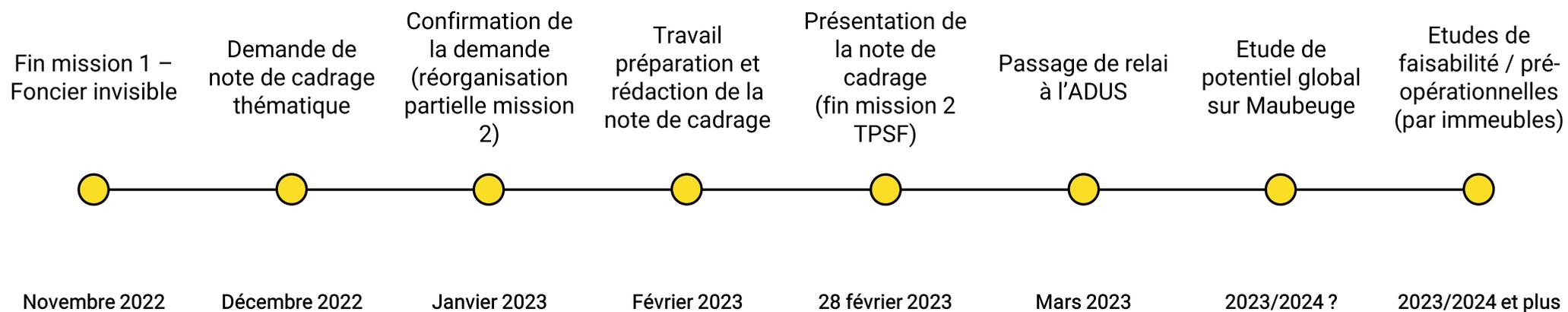
Dans le cadre de l'expérimentation nationale **Territoire Pilote de Sobriété Foncière**, la CAMVS a confié à MODAAL la production d'une note de cadrage sur la mobilisation du potentiel foncier aérien.

Suite aux différents échanges techniques, il a été convenu que MODAAL (dans le cadre de sa mission d'AMO locale) produire la présente note de cadrage précisant notamment les **conditions de réussite de mobilisation du potentiel foncier aérien** ainsi que les modalités pratiques d'études et de mise en œuvre progressive sur le territoire.



Aborder la question du potentiel foncier aérien

... dans le cadre de l'expérimentation TPSF





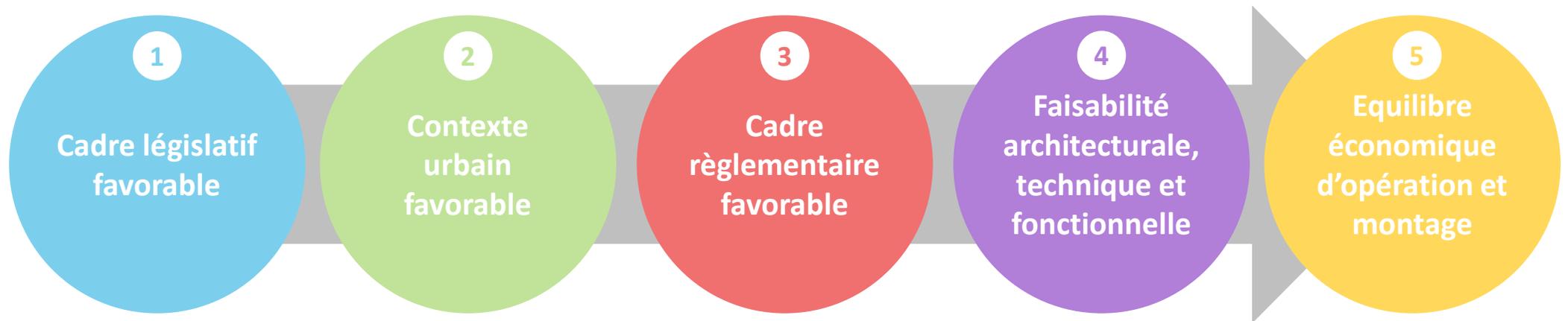
Les conditions de réussite des opérations de densification du foncier aérien



02

5 conditions de réussite

... des opérations de densification du foncier



Un cadre législatif

... valorisant progressivement les projets de surélévation

Cadre
législatif
favorable

Le cadre législatif et réglementaire français évolue régulièrement.

Certaines lois sont venues définir des règles d'urbanismes qui laissent **progressivement plus de place aux projets de surélévation**, qu'aux projets classiques de construction neuve, de réhabilitation de l'existant et/ou d'épaississement de bâtiments.

La récente loi dite « Climat et résilience » vient accélérer ce processus en contraignant fortement la consommation et l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, valorisant encore plus les ressources foncières aériennes.

Ce qu'il faut retenir :

Un cadre légal et réglementaire générique (non spécifique), rendant les projets de surélévation possibles mais non prioritaires.

Date	Texte réglementaire de référence
10 juillet 1965	Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Le détail des conditions de vote de projets de surélévation est décrit à l'article 35
30 décembre 1967	Loi d'orientation foncière (LOF) Séparation de l'urbanisme réglementaire et opérationnel, développement des projets de ZAC et PAZ avec leur propre règlement (limitant les projets en surélévation) produisant de nombreuses constructions neuves
13 décembre 2000	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) Incitation à la réduction de la consommation des espaces non urbanisés et densification des zones déjà bâties
18 janvier 2013	Loi relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social
3 octobre 2013	Ordonnance relative au développement de la construction de logement (dite Duflot)
Mars 2014	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) Suppression de la règle de densité (COS), libérant de grandes réserves de foncier aérien, sur tous les immeubles qui avaient atteint la limite du COS sans atteindre la limite de hauteur fixée au document d'urbanisme
23 novembre 2018	Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
2014 – 2020	Remplacement progressif des POS en PLU Parfois accompagnés de modification des gabarits constructibles
22 août 2021	Loi Climat et Résilience Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. La nécessité de répondre à la demande en logement incite à considérer les ressources foncières aériennes

Un cadre législatif

... à rendre plus favorable aux projets de surélévation ?

Cadre
législatif
favorable

Le cadre décrit précédemment ne favorise pas spécifiquement les projets de surélévation (droits à construire bonifiés, incitations fiscales et financières, ...).

D'autres pays ont toutefois tenté l'expérience, c'est notamment le cas de la Suisse, dans le canton de Genève.

Retour d'expérience de Genève qui a amorcé l'initiative 10 ans plus tôt

Où : Canton de Genève

Quand : depuis 2008

Comment : loi L10088, dite « des surélévations »

Motifs :

- Une pénurie de logements avec pour ambition de répondre aux objectifs d'accueil de 100 000 nouveaux résidents prévus dans le canton d'ici à 2030
- Un contexte législatif anti-spéculation dont les réglages adaptés à la construction neuve entravent fortement la rénovation et la surélévation.

Objectifs quantitatifs : estimation de création de 10 000 logements en cœur de ville en exploitant le foncier aérien.

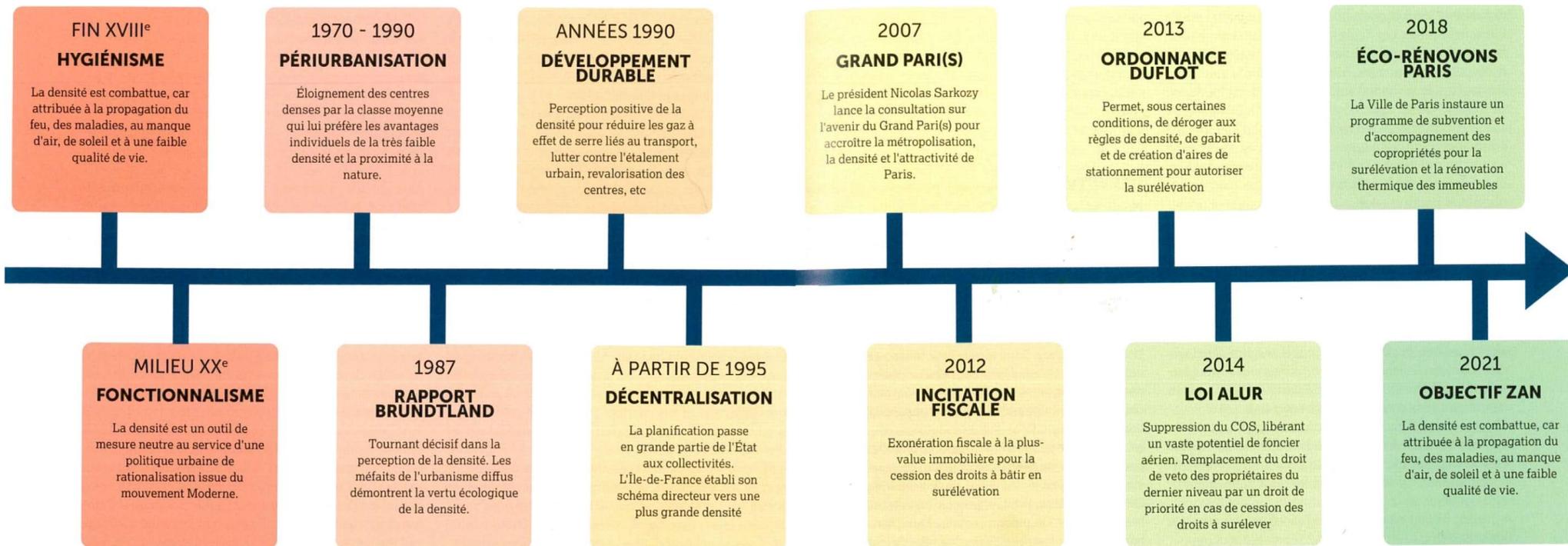
Réalisation : production anecdotique avec environ 70 opérations (400 à 500 logements) qui ont été menées à terme en 10 ans, soit 6% du potentiel ouvert par la loi, sans considérer le potentiel déjà existant avant la loi. Surélévation principalement sur des bâtiments construits à partir des années 1950.

Enseignements : l'ouverture à de nouvelles opérations dans le cadre de politiques nationales, nécessite une révision / adaptation du cadre légal pour faciliter sa mise en œuvre.

Un contexte urbain favorable

Evolution de la perception de la densité à travers la réglementation

Cadre
urbain
favorable



Un contexte urbain favorable

...qui dépend de la perception de la densité par les citoyens

Cadre
urbain
favorable

L'acceptation des formes urbaines plus denses dépend de la perception de la densité. Cette perception est liée à la qualité des aménagements et la qualité de vie dans la ville.

Elle n'est pas nécessairement proportionnelle à la densité réelle.

Une étude menée par l'APUR, sur la notion de densité vécue révèle que « *l'homogénéité architecturale et morphologique du bâti, associée à des places et parcs réguliers, sont perçus très positivement et participent de la qualité de vie dans les quartiers.* »

L'acceptation de la densité dépend de sa mise en œuvre et des « compensations / avantages » rendus possibles

Une densité aura plus de chance d'être acceptée si les aménagements répondent aux qualités suivantes (liste non exhaustive) :

- **Qualité de l'habitat** : dimensions généreuses, présence d'espaces extérieurs, confort thermique, adaptabilité
- **Diversité des volumétries** : ensoleillement, homogénéité architecturale, bonne gestion des vis-à-vis
- **Trame de l'espace public** : mise en réseau des espaces publics, proximité et accessibilité des lieux de rencontre, présence d'oasis urbaines
- **Volumes de végétation** : trame de fraîcheur continue, espaces paysagers riches et variés, continuité de la végétation entre espaces privés et publics
- **Traitement des pieds d'immeuble** : continuités visuelles entre le dehors et le dedans, mixité fonctionnelle comme facteur d'animation, valorisation des logements en RDC avec bonne transition espaces publics et privés
- **Bonne gestion des transports et qualité des espaces piétons** : priorisation du piéton, continuité de leurs cheminement, sensation de sécurité, diminution de la présence de véhicules, bonne desserte par les transports en commun

La densité et l'optimisation du foncier ne passent pas obligatoirement par la surélévation.

Ex 1 : Paris est une des villes les plus denses du monde malgré très peu de gratte-ciels

Ex 2 : le quartier des pentes de la Croix-Rousse à Lyon est un des quartiers les plus denses d'Europe mais pas de ressenti comme tel grâce à une belle qualité d'habiter (hauteurs sous-plafond généreuses, animation, patrimoine architectural)

Un cadre réglementaire favorable?

... une analyse au cas par cas

Cadre
réglementaire
favorable

Ce qui est possible aujourd'hui :

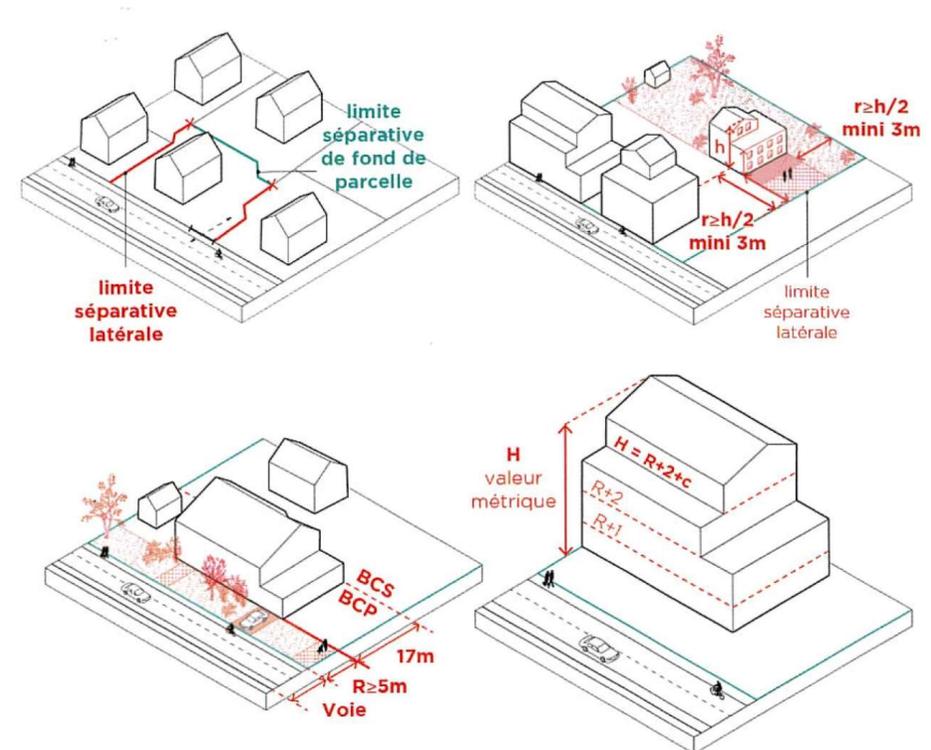
- Utiliser la démarche ZAN pour valoriser l'utilisation des toits tout en s'inscrivant dans les règles de constructibilité existantes

Aller plus loin :

- Ouvrir la réglementation à des plus grandes hauteurs
- Cadrer en parallèle ce « remodelage » des masses urbaines pour éviter des densités inadaptées ou trop fortes : il ne s'agit pas forcément d'exploiter au maximum les capacités
= Mesure du potentiel foncier réel ou net

Démarche :

- Identifier des tissus urbains propices à la densification (rapport localisation / densité / services, morphologie architecturale)
- Densifier au profit d'une meilleure qualité de vie (amélioration du parc bâti existant, embellissement, proposer des logements dans des centres actifs et servis, etc.)
- Anticiper l'augmentation des densités = dimensionner en fonction de l'existant (largeur de rue, ensoleillement, accès, vues, gabarit de bâtiment, activités existantes)



Faisabilité architecturale, technique et fonctionnelle

...les paramètres à intégrer dans la réflexion

Contraintes architecturales, techniques et fonctionnelles :

- **Chantier complexe** en hauteur (coût installation de chantier, accès fourniture, risque de chute)
- **Construire en RE2020** : répondre à des performances environnementales élevées et coûteuses, probable décalage avec existant à palier.
- **Mise à jour des accès** : ajout de cage d'escalier, d'ascenseur, adéquation normes incendies (Règlementation contraignante dès qu'on atteint les seuls R+8 et de l'IGH)
- **Capacité des gaines techniques et du réseau** : pression d'eau suffisante pour les habitations en hauteur ; ventilation pour les logements existants
- **Capacité de la structure existante** à supporter une surélévation
- **Complexité des responsabilités** : gestion globale et prise en charge des coûts en cas de sinistre, etc.
- **Marge de manœuvre limitée sur bâtiment patrimonial** : mobilisation d'un ABD, durées d'instruction de 4 à 8 mois selon le niveau de sauvegarde

Plus-value de l'opération :

- **Mutualisation des coûts** en cas de travaux global et **amélioration du bâti existant** (reprise de la façade + toiture notamment pour la rénovation thermique)



Maisons sur les toits. Virtuel architecture

Equilibre économique d'opération et montage

... Une viabilité qui dépend des cas de figures et des montages à explorer

Couts inhérents à la surélévation : paramètres de sa rentabilité

- Les coûts globaux fixes
- Le foncier aérien
- La marge du promoteur

1/ **Couts globaux « fixes »** qui sont déterminés par la nature du projet et les prestations des entreprises et ne fluctuent pas de manière spéculative)

Même si chaque projet est unique, il est néanmoins possible de lister les coûts propres à la surélévation :

- Etudes de sol préalable
- Etudes de structure préalable
- Frais de géomètre en cas de vente des combles communs
- Frais de notaire (vente des droits à surélever, vente des nouveaux logements, nouvel acte de copropriété)
- Travaux d'enlèvement d'une charpente
- Travaux d'interface et de liaison entre l'existant et le neuf
- Travaux de construction de la surélévation
- Taxe sur la plus-value immobilière (en cas de vente du foncier aérien ou des biens créés)

2/ Coûts à géométrie variable : le foncier aérien

La valeur marchande du foncier aérien dépend de :

- **Ses propres caractéristiques** : Potentiel de création de valeur : nombre d'étages à créer, surface de plancher, forme de la parcelle, situation géographique du bien et marché immobilier local etc.
- **La part de risque encouru** :
 - Possibilité de vendre les biens créés au prix escompté
 - Freins du contexte juridique : validation du PC, tutelle patrimoniale, etc...

3/ Marge du promoteur

Montage

- **Copropriété** : intérêt à vendre des droits à la surélévation seulement dans le cas de financement de travaux (rénovation énergétique notamment)
- **Baillleurs sociaux** : intervention simplifiée
- **Foncier/bâti dissociés** : en cas de dissociation foncier / bâti, on peut imaginer une simplification de l'opération (à tester en BRS?).

Une surélévation permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse :

- Exonération d'imposition sur la plus-value immobilière, sous conditions¹ ;
- Exonération temporaire de la taxe foncière pendant deux ans à compter de l'achèvement (CGI : art. 1383).

Analyse

L'équilibre économique est plus complexe à atteindre que sur un terrain libre.

L'opération peut trouver du sens dans des grandes opérations de rénovation énergétiques (coût partagé de réhabilitations lourdes).

Equilibre économique d'opération et montage

Détail des postes de dépenses potentiels

Études (15 à 25 % du coût de construction)	Conception architecturale du projet (Architecte)	8 % à 15 % du coût de construction
	Assistanat à maîtrise d'ouvrage (AMO)	3 à 8 % du coût de construction
	Étude de sol (BE indépendant)	3 500 à 12 000 €
	Étude structure (BE indépendant)	1 500 à 10 000 €
Frais	Relevé de l'existant (Géomètre)	4 000 à 15 000 €
	Achat du foncier aérien	0 à 2 000 €/m ²
	Frais bancaires en cas d'emprunt	1 à 2 % du CA
Travaux (2 000 à 5 000 €/m ²)	Huissier : PC / Constat état existant / Référé préventif	10 000 €
	Déconstruction de la charpente	Variable
	Renfort structurel	80 000 à 150 000 €
	Renfort en sous-œuvre	
	Raccordement à l'existant (accès, fluides, etc.)	Variable
	Création d'une interface structurelle	500 €/m ²
	Création d'un ascenseur (+ modification escalier)	100 000 à 200 000 €
Commercialisation	Construction de la surélévation	2 000 à 4 000 €/m ²
	Frais de commercialisation	5 % du CA
	TVA Immobilière	20 % du prix de vente des biens créés
Frais	Garantie financière d'achèvement	0,8 % du coût de construction (minimum 4 000 €)
	Assurances de la construction (dommage-ouvrage, tout risque chantier...)	1,75 % du coût de construction
	Frais concessionnaires (raccordement à l'eau, gaz/électricité, télécommunications.)	500 à 1 500 €/lot raccordé
Taxes d'urbanisme	Frais de notaire	2 % du foncier aérien
	Taxe d'aménagement (TA)	Montant forfaitaire au mètre carré indexé sur trois taux (communal, départemental et régional)

La surélévation des bâtiments, Densifier et rénover à l'échelle urbaine, Editions Le Moniteur, Géraldine Bouchet-Blancou et Didier Mignery



Etude de cas



Etude de cas 1/3 : Logement social

Localisation : Paris, 20^{ème}

Programme : réhabilitation 32 logements, construction 5 logements et surélévation de 3 logements en site occupé

Dates de construction : 1980 ; chantier de réhabilitation et densification en 2018

Surfaces : SHAB réhabilitée : 1833 m² – SP réhab : 2151 m²/ SHAB créée : 380 m² – SP créée 392 m²

Coût total (HT) : 2,6 k€ dont neuf = 1,6 k€ ;
Réhabilitation : 340 000 € ; Réhabilitation énergétique : 395 000 €

MOA : Habitat Social Français

MOE : Nomades architectes

Système constructif : Maison à Ossature Bois

Retour d'expérience MOE : Expérience très formatrice mais très exigeante. Difficulté à rester dans l'enveloppe initiale avec les aléas plus nombreux.

Contexte : projet s'inscrivant dans le Plan Climat Paris. Réévaluation du potentiel de densification lors de la rénovation énergétique du patrimoine.

Dépassement de gabarit du PLU « ordonnance Duflot »

Parti pris architectural : Unité entre existant et constructions neuves avec même traitement des façades et reprise de la toiture en zinc.

Difficultés rencontrées :

- Obtention d'un PC avec dérogation pour dépassement gabarit-enveloppe
- Accès au site pour construction en fond de parcelle
- Installation des grues sur domaine public
- Surplomb des mitoyens pour isolation thermique par extérieur sur existant
- Evaluation précise des fondations
- Pas d'accès avec ascenseur pour les 3 logements créés en surélévation



Etude de cas 1/2 : En copropriété

Localisation : Paris, 16^{ème}

Programme : rénovation et surélévation d'un immeuble de logements

Dates de construction : 2017

Surfaces : 416 m² existant / 590 m² créés

Coût total (HT) : 1,1M€ dont 20% réhabilitation : création d'un ascenseur, rénovation cage d'escalier, halle parties communes financés par les droits à surélever

MOA : Privée

MOE : Silvio d'Ascia Architecture / AR-C / EMENDA

Système constructif : Structure mixte bois acier : 1 niveau de reprise structurelle en métal. Etages et surélévation avec parois en CLT, planchers structure mixte CLT et acier. Procédés de préfabrication

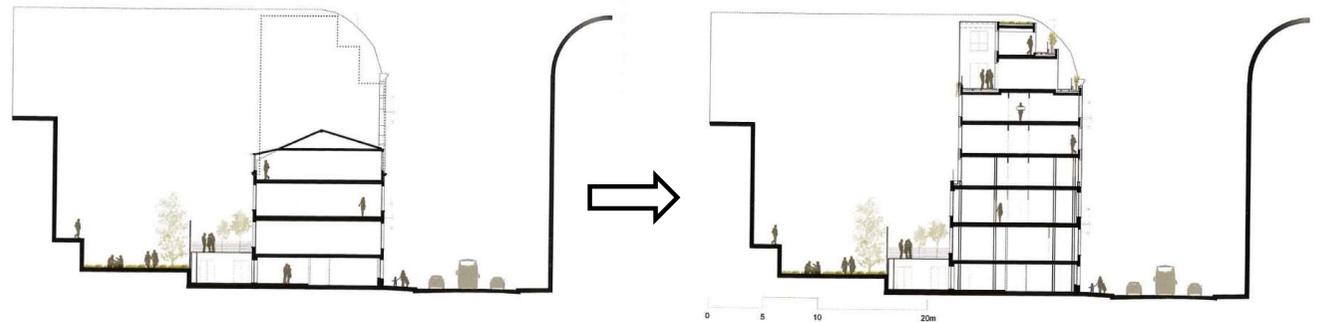
Retour d'expérience MOE : Expérience formatrice mais exigeante. Difficulté à rester dans l'enveloppe budgétaire initiale avec des aléas plus nombreux.

Parti pris architectural :

Façade sobre, contemporaine dans un quartier hétérogène ; réinterprétation du rythme de façade pour différenciation avec ancien, reprise des toits traditionnels parisiens mais ouverture des baies.

Difficultés rencontrées :

- Temps de conception avec études pré-opérationnelles importantes
- Dialogue avec maîtrise d'ouvrage pour expliquer les temporalités différentes à celles d'un projet classique
- Travaux en site urbain dense > recours à la préfabrication pour diminuer l'impact et procédés de construction avec exécution rapide



Etude de cas 1/3 : En copropriété

Localisation : Mans (72)

Programme : Transformation et surélévation d'un immeuble tertiaire en résidence étudiante de 138 logements

Dates de construction : Origine 1946 ;
Réhabilitation-Surélévation : 2020

Surfaces : 3 570 m2 SHAB

Coût total (HT) : 5,2 M€ dont 267 000 de charpente et 322 000 de couverture

MOA : SNC Résidence Pasteur

MOE : PHARO architectes et urbanistes, Even Structures, Rabiner Fluides Concept, Soderef Bet VRD

Système constructif : Bois (mur ossature bois et poteaux poutres, charpente lamellé-collé)

Retour d'expérience MOE : éprouvante mais réussie. Renaissance d'un bâtiment notable, fait partie de l'identité de la ville et constitue un nouveau repère urbain.

Parti pris architectural :

Pas de modification de l'architecture, surélévation sur 2 niveaux. Dissociation du langage architectural sur la partie niveau avec habillage zinc.

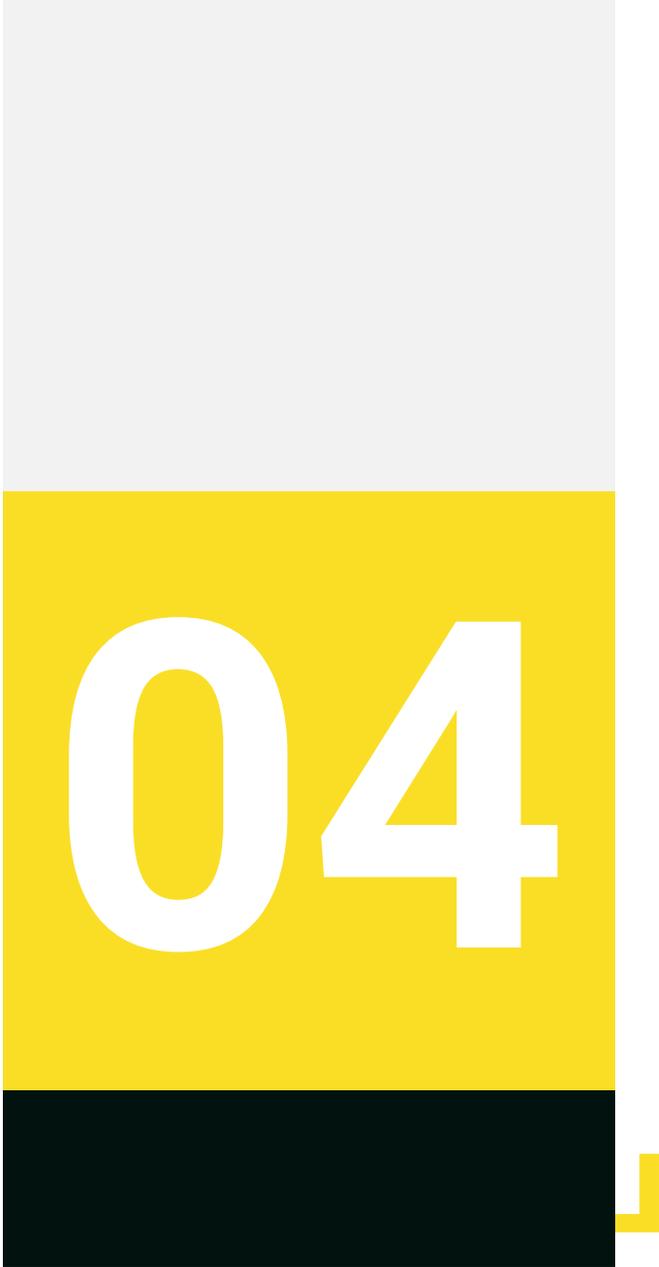
Difficultés rencontrées :

- La vocation initiale du bâtiment (équipement du central téléphonique) a complexifié sa restructuration avec un changement d'usage : planchers différents et très épais complique le passage des réseaux
- Compréhension des besoins de la maîtrise d'ouvrage (pas de relevé précis réalisé à l'état initial)
- Organisation de l'interface chantier / entreprises





Première approche du potentiel foncier aérien sur le territoire de la CA Maubeuge Val de Sambre



04

Le potentiel foncier aérien

Opportunité pour la CAMVS et Maubeuge ? Constats appliqués au territoire



- Cadre législatif permissif mais pas incitatif



- Etudes au cas par cas
- Doutes sur l'adéquation avec la structure urbaine existante
- Doutes sur l'acceptabilité car territoire marqué par les grands ensembles



- Même si le PLUi permet ces opérations, un accompagnement spécifique est nécessaire



- Adéquation gabarit de bâtiment et type d'opération variable
> Requiert de nombreuses études préalables pour vérifier la faisabilité technique



- Taille de l'opération et modes de gestions très conditionnels de la viabilité.
- Très peu de rentabilité donc besoin de subventions et / ou engagement sur sites de grandes tailles ou sur plusieurs sites.
- Territoire détendu et prix de vente m² extrêmement bas incompatible avec des opérations couteuses

CONSTATS et ORIENTATIONS

Risque de mener des opérations non fructueuses.

Prioriser d'autres opérations de densification.

Solution « dernier recours » dans des contextes urbains avec un fort besoin de libérer ou maintenir du foncier libre.

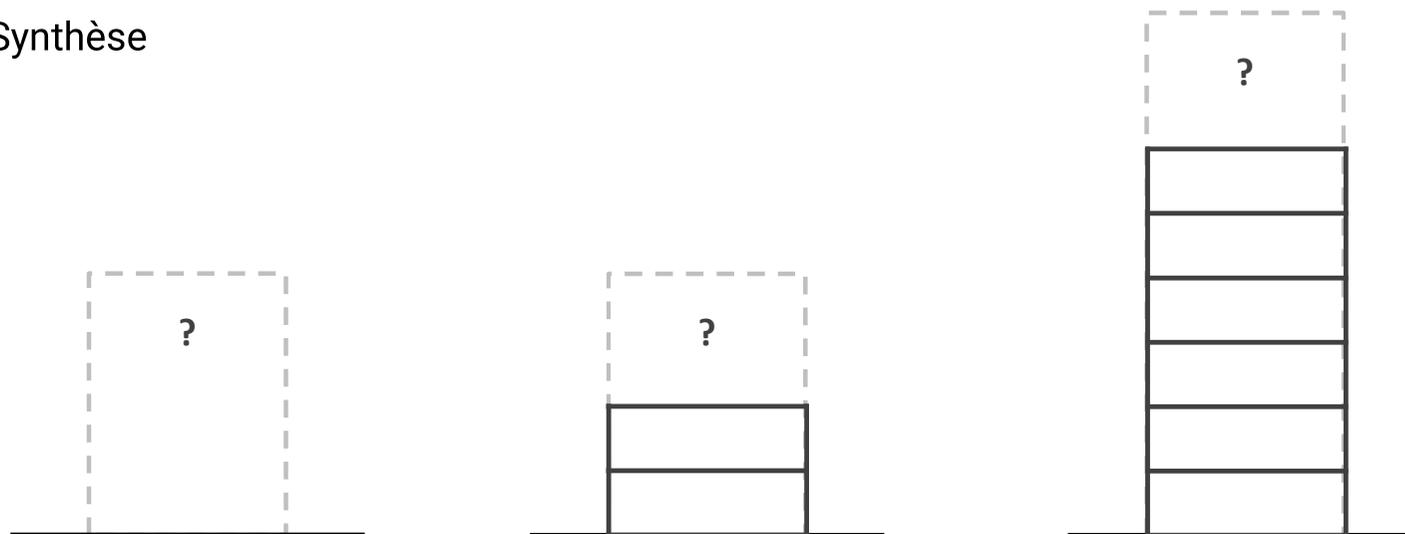
Le potentiel foncier aérien

Approche par type d'immeuble selon les différents axes

	Foncier libre	Petit collectif (RDC à R+2)	Grand collectif
Législatif	<ul style="list-style-type: none"> Ne garantit pas une bonne consommation du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> Va dans le sens de la sobriété foncière. La Loi Climat et Résilience peut faciliter les autorisations faisant preuve d'exemplarité environnementale pour déroger au PLU (subjectif et dépend de la volonté politique) 	
Contexte urbain	<ul style="list-style-type: none"> Tendance à s'éloigner des centres actifs Requiert une adéquation des réseaux d'infrastructures et de transport Augmente les temps passés dans les transports Ne permet pas de répondre aux fonctions sociales urbaines (proximité) Poursuit la dynamique de segmentation urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> Morphologie et ambiances urbaines : rapport h/l rue > ensoleillement, qualité de vie, etc. à garantir Requiert une adéquation avec les aménités urbaines existantes (capacité à absorber plus > Acceptabilité) 	
Règlementaire	<ul style="list-style-type: none"> Peu de contrainte (zonage, CES, prospets, % pleine terre) / Peu de contrôle 	<ul style="list-style-type: none"> A priori, pas de mise au norme des accès ni des dessertes incendies 	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation des accès et normes incendies (différents seuils réglementaires conditionnés par accessibilité, épaisseur bâtiment et nombre d'étages) > escaliers encloisonnés, camion / grande échelle, etc. à partir du R+8 et IGH
Contraintes / Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> RAS 	<ul style="list-style-type: none"> Contraintes modérées : installation de chantier classique et utilisation d'engins de petits gabarits Gaines et réseaux : extension / mise à jour Gestion : peu d'interlocuteurs 	<ul style="list-style-type: none"> Installation de chantier complexe et coûteuse (matériaux, grue, sécurité) Gaines et réseaux : extension / mise à jour Complexification des responsabilités : beaucoup d'acteurs
Montage / Bilan	<ul style="list-style-type: none"> Montage simple Economique 	<ul style="list-style-type: none"> Vérification masse critique (m2 minimum à réaliser pour viabilisation) > format le plus viable 	<ul style="list-style-type: none"> Coûteux si l'opération est isolée ou non couplée à une opération globale Rapport bénéfices / Coût / Risque mauvais > Pas d'équilibre économique

Le potentiel foncier aérien

Approche par type d'immeuble : Synthèse



	Foncier libre	Petit collectif (RDC à R+2)	Grand collectif
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre simple Economique 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre relativement simple 	<ul style="list-style-type: none"> Densité existante
Limites	<ul style="list-style-type: none"> Ne répond que partiellement à la problématique ZAN 	<ul style="list-style-type: none"> Copropriété Technique (réseaux, chantier, etc.) Proportion investissement études préalables et taille de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> Contraintes techniques élevées (seuils critiques à partir de R+8 puis IGH) Mise en œuvre très compliquée hors opération globale Rapport bénéfices / coûts / risques mauvais

Le patrimoine André Lurçat

Rappels historiques

90%

de la ville intra-muros est détruite le 16 mai 1940

Fin 1944

Nomination d'André Lurçat architecte en chef de la reconstruction de Maubeuge et de la partie sud du département du Nord

**651 logements
et 230 commerces sinistrés**

10 à 12 ans

pour mener le programme de reconstruction
(1948 à 1960)

André Lurçat est connu pour son style basé sur un ensemble moderne aux arêtes vives et aux percements géométriques utilisant les volumes dépouillés et le toit-terrasse.

Attentif aux attentes des sinistrés, sensible à la forme urbaine antérieure, il projette la ville dans la modernité.

Source : tourisme-avesnois.com,
<https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>

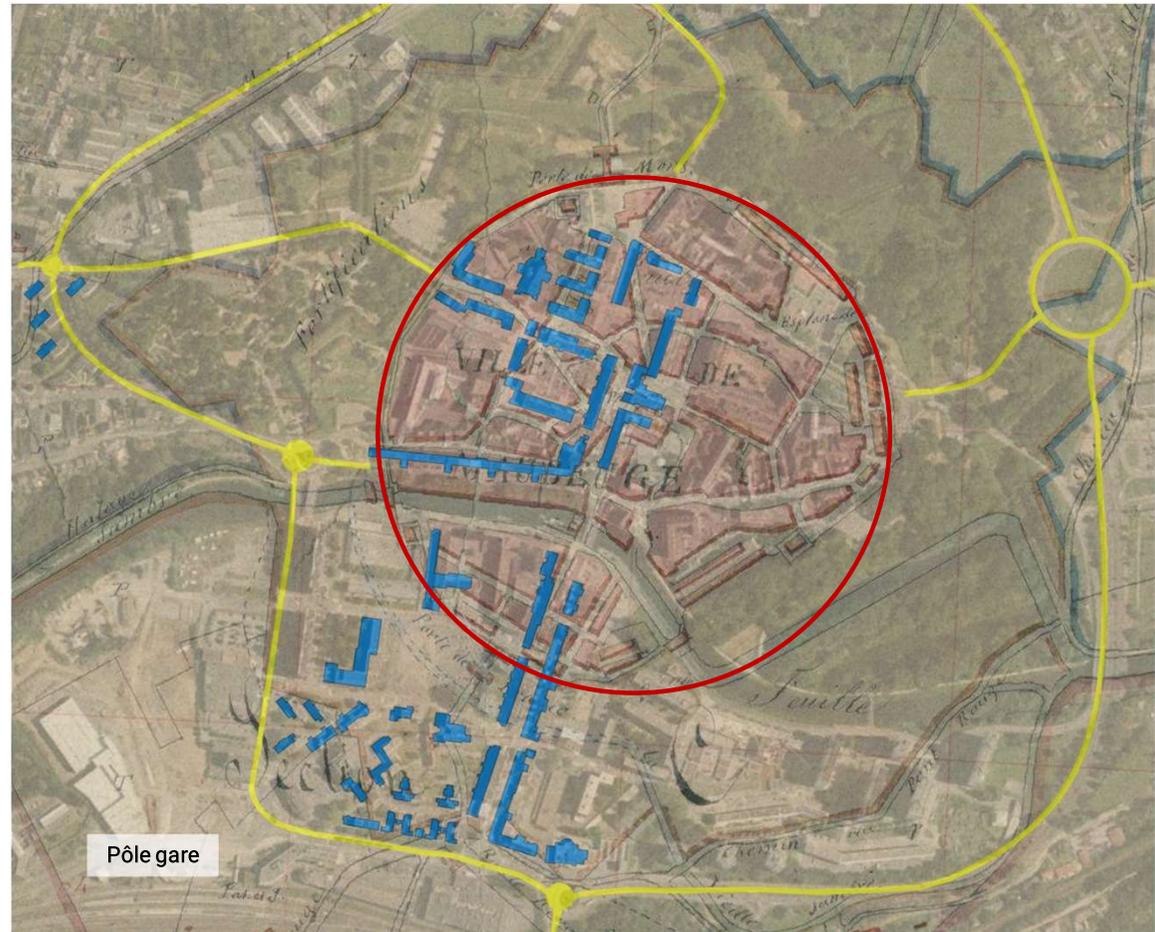


Les réalisations de Lurçat

... projetées sur le cadastre de 1847. Les routes actuelles sont en jaune

3 types d'immeubles se conjuguent :

- l'immeuble de logements sur socle commercial
- l'immeuble résidentiel sur une composition spatiale libre
- l'immeuble-édifice à vocation résidentielle (avenue de la Gare) ou d'équipement public ou privé (Caisse de Sécurité Sociale, Eglise, Garage Saint-Eloi).



Les réalisations de Lurçat

... Place des Arts, Avenue de Verdun, Rue des Arts, Avenue de la gare

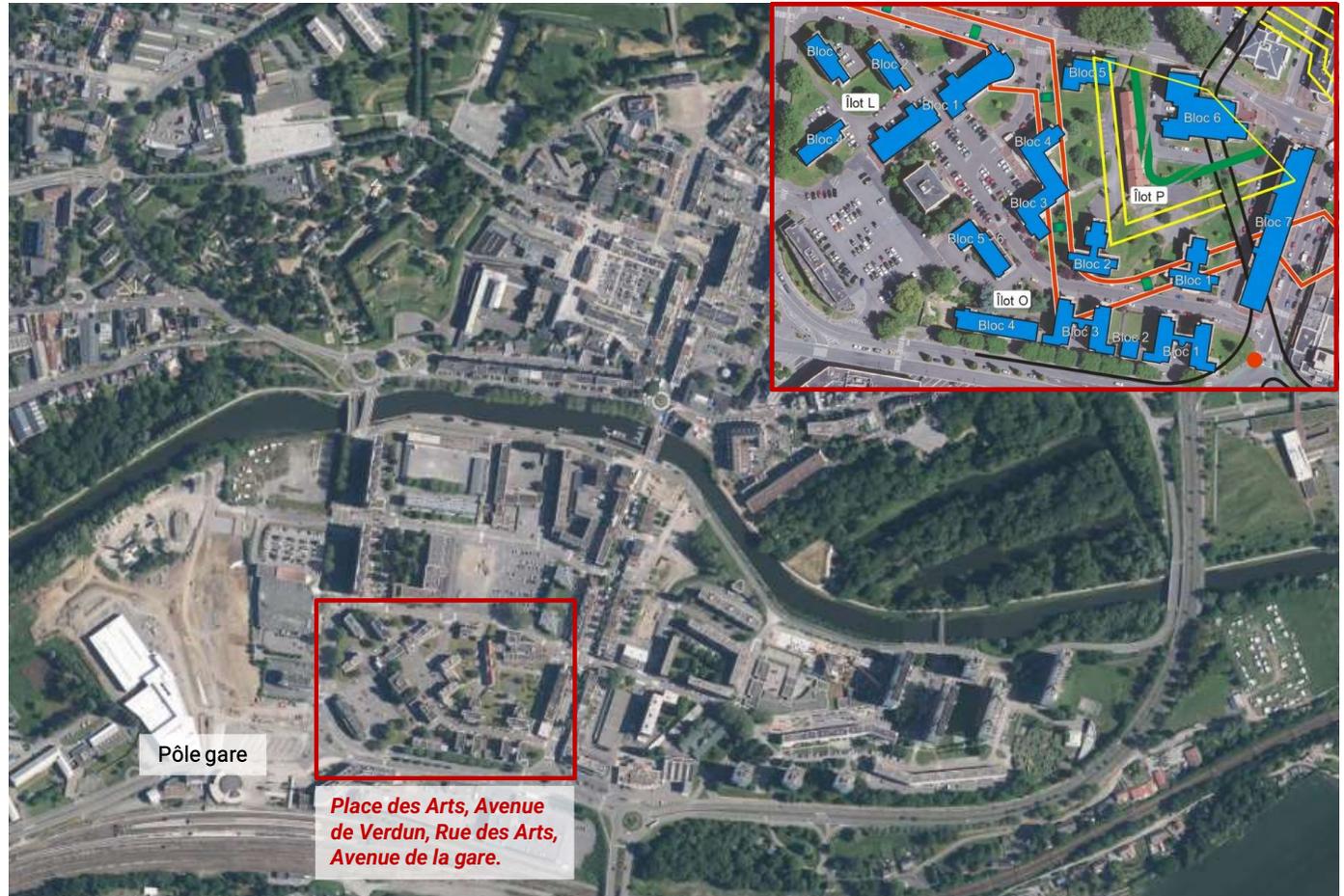


Vue aérienne de 1955. La zone de la gare est terminée. (hormis le café de Savoie.)



L'immeuble Berlioz forme l'angle des avenues de France et de la gare.

Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>

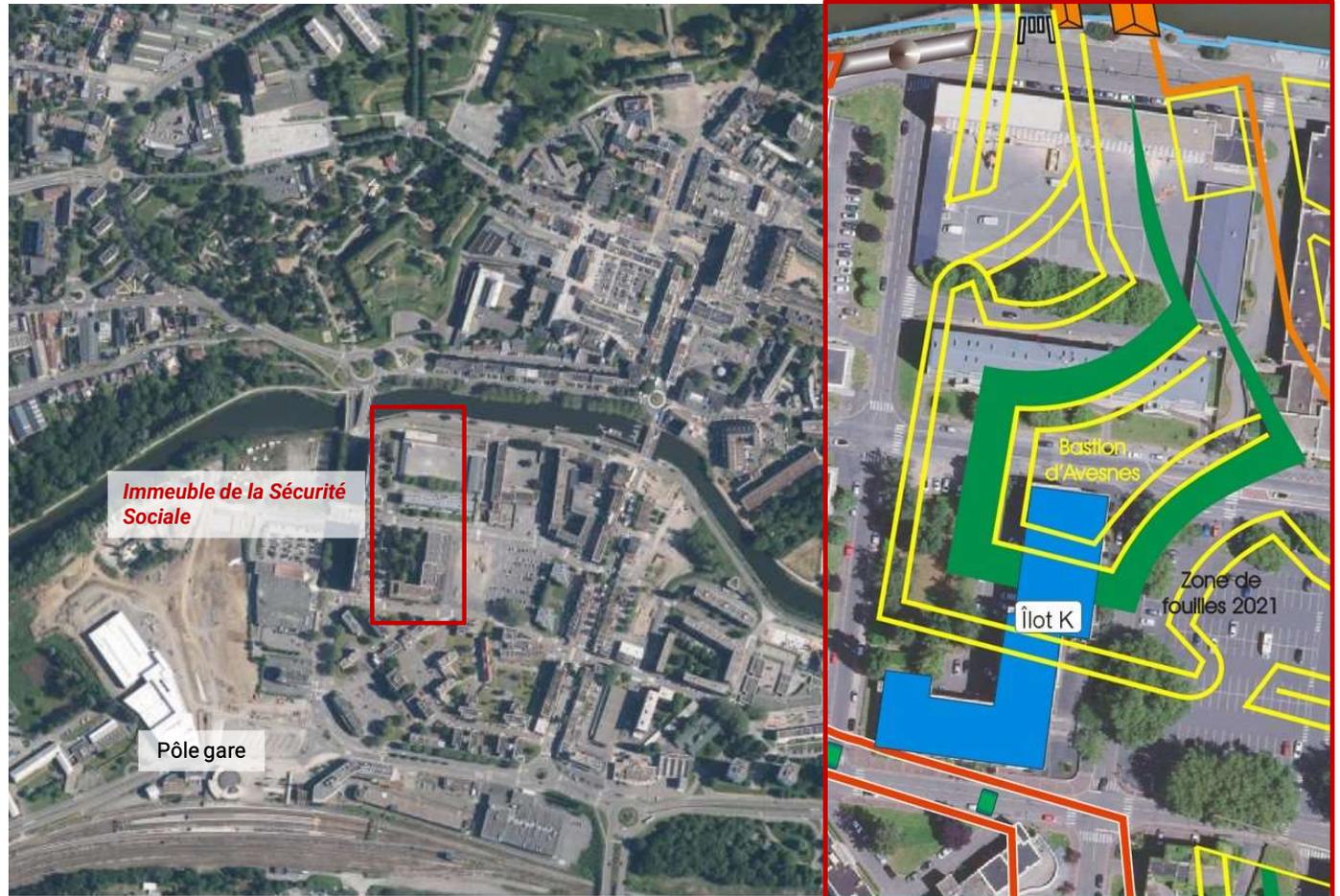


Les réalisations de Lurçat

... Immeuble de la sécurité sociale



Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>



Les réalisations de Lurçat

... Avenue de France, Grand-Hôtel, Garage Saint Eloi



En janvier 1950, l'Avenue de France, hormis le garage St Eloi, c'est avant tout des baraquements provisoires dédiés au commerce. Les vues aériennes suivantes, vont nous permettre de suivre les travaux durant une décennie.

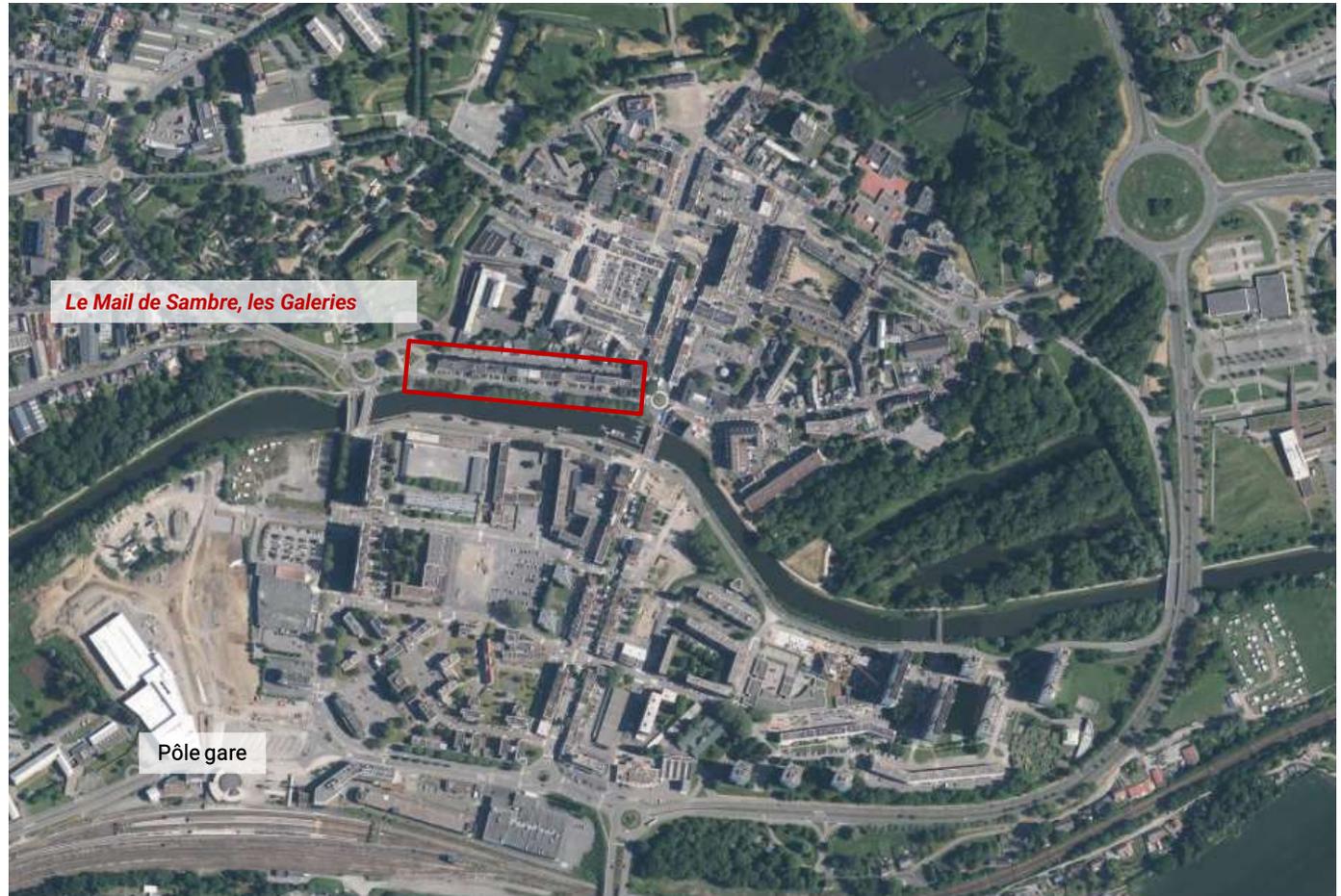


Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>



Les réalisations de Lurçat

... Le Mail de Sambre, les Galeries



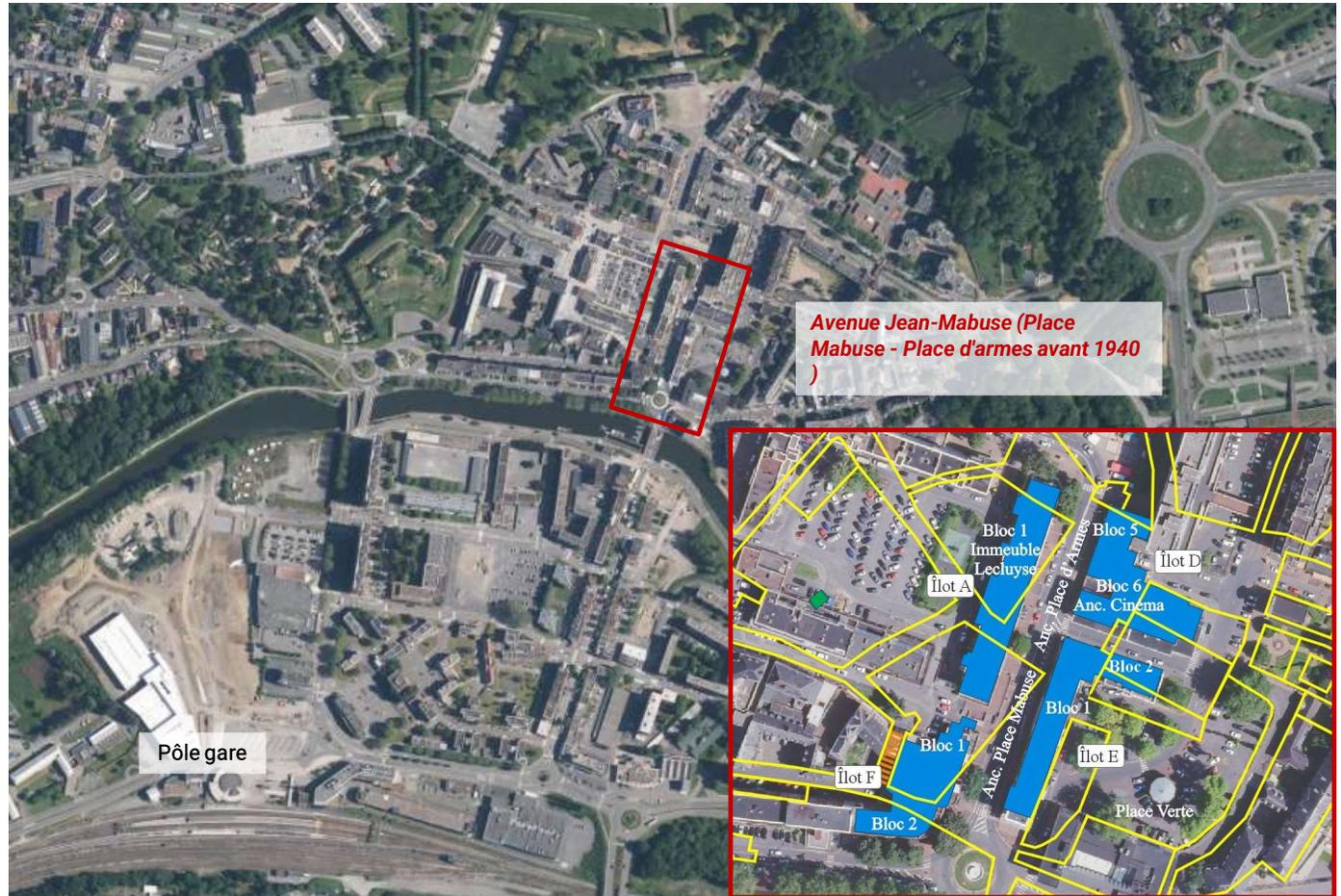
Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>

Les réalisations de Lurçat

... Avenue Jean-Mabuse (Place Mabuse - Place d'armes avant 1940)



En janvier 1950, l'Avenue de France, hormis le garage St Eloi, c'est avant tout des baraquements provisoires dédiés au commerce. Les vues aériennes suivantes, vont nous permettre de suivre les travaux durant une décennie.



Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>

Les réalisations de Lurçat

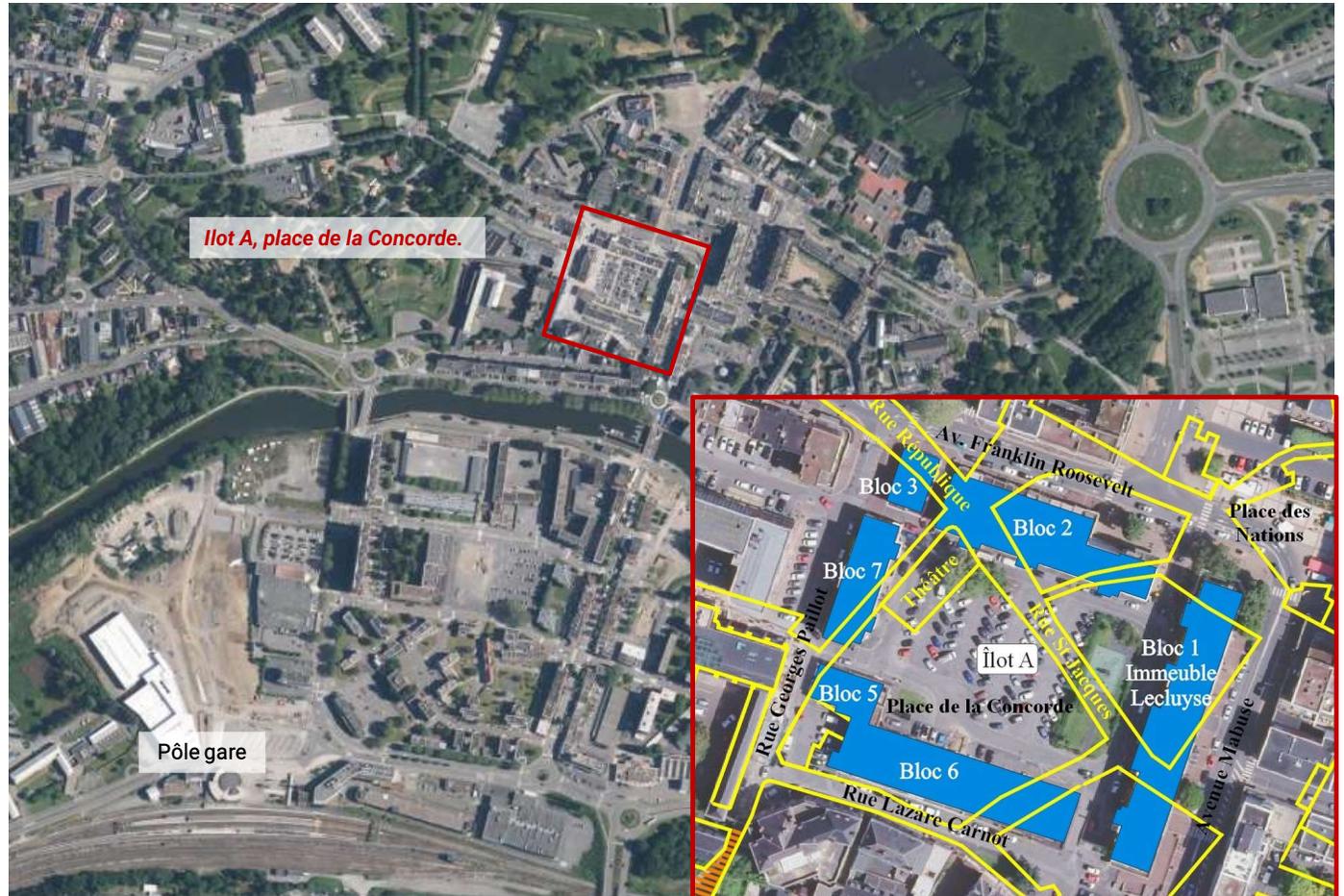
... Ilot A, place de la Concorde.



Bloc 1: Immeuble de logements et boutiques, Avenue Mabuse et square de la Concorde.

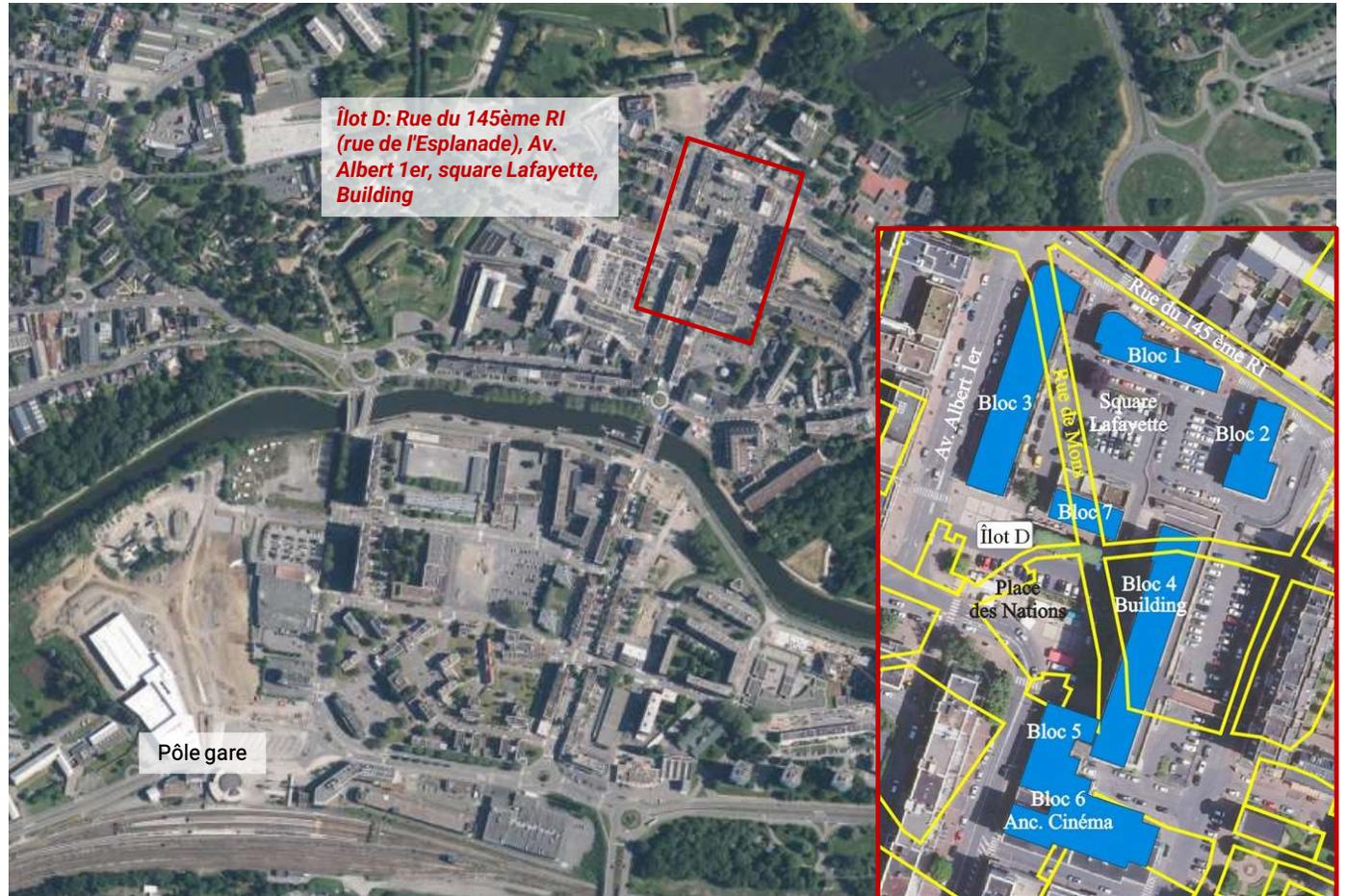


Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>



Les réalisations de Lurçat

... Îlot D: Rue du 145ème RI (rue de l'Esplanade), Av. Albert 1er, square Lafayette, Building



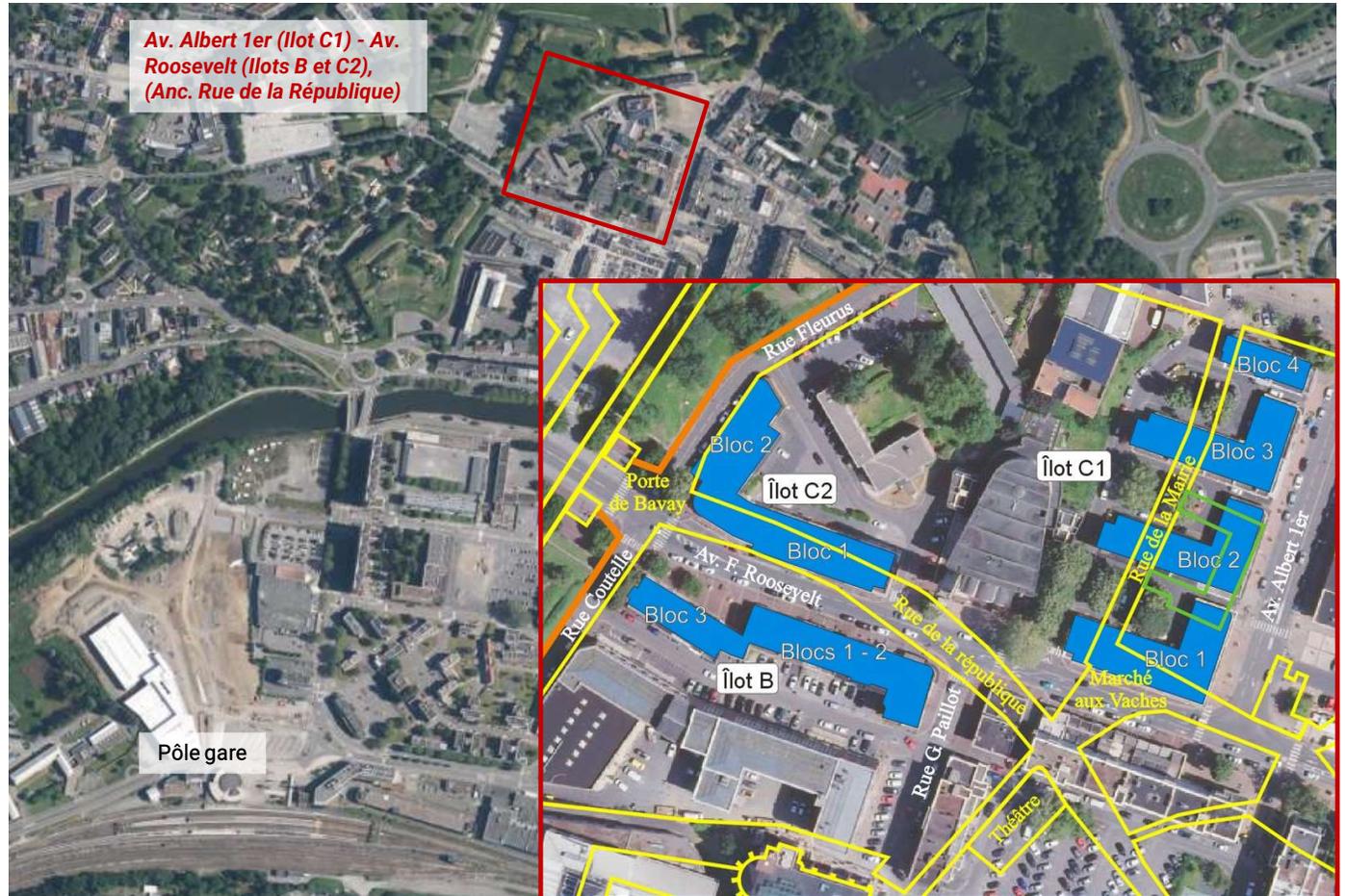
Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>

Les réalisations de Lurçat

... Av. Albert 1er (Ilot C1) - Av. Roosevelt (Ilots B et C2), (Anc. Rue de la République)



Source : <https://villesetvillagesdelavesnois.org/maubeugelurcat/index.html>



Actions identifiées

05

Actions identifiées

... concernant le potentiel foncier aérien sur la CAMVS

Ce document a permis de rappeler le contexte et le périmètre de la commande qui portait sur un premier cadrage du potentiel foncier aérien sur la communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre.

Outre le détail des conditions de réussite des projets de surélévation, il a été montré que le potentiel foncier aérien est concentré sur le centre-ville de Maubeuge et notamment sur les immeubles de la reconstruction.

Cette première approche théorique et relativement courte n'a pas conduit à des investigations à l'échelle d'ilôts ou de bâtiments pouvant faire l'objet à terme d'opérations de surélévation.

Ce travail fin d'analyse urbaine et bâtementaire peut paraître pertinent mais reste conditionné à la réalité économique de ce type de projet. Les valeurs de marché sembleraient incompatibles avec la sortie de ce type de projet, sauf appui politique important ou cadre réglementaire renforçant et favorisant ce type de projet (plutôt que la construction neuve).

Prochaines actions identifiées



1. Partage de cette note avec les services de l'agglomération, de la ville de Maubeuge et de l'ADUS



2. Validation politique du potentiel d'approfondissement sur cette thématique : conditions économiques de marchés qui semblent être un frein à la sortie de ce type de projets, principalement réalisés actuellement sur les métropoles très tendues



3. Mise en place des moyens et ressources nécessaires à ce travail : dotation ADUS (plan de travail) et accord-cadre (CAMVS et/ou Maubeuge) pour la réalisation de diagnostics bâtementaires/structurels



4. Inscription du sujet au prochain plan de travail de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre (ADUS) : réalisation d'un référentiel bâtementaire simplifié (permettant d'identifier et de hiérarchiser les études bâtementaires qui pourraient intervenir dans un second temps) et d'une étude de marché ciblée sur les bâtiments étudiés (valeur vénale et locative des logements sur le secteur)



5. Mise en œuvre et suivi des études bâtementaires : côté CAMVS et ADUS (?)



6. Analyses des potentialités réelles : à partir des études pré-opérationnelles ayant permis de vérifier la faisabilité et la pertinence de réaliser ce type de projet sur la ville de Maubeuge



7. Adaptation éventuelles des règles d'urbanisme (PLUi) : pour permettre le développement de projet de surélévation

MODAAL

FONCIER • AMÉNAGEMENT • DATA

www.modaal.fr

25 rue Saint Michel 69007 Lyon

04 26 63 92 22

Yann MILTON

Associé fondateur

–

yann.milton@modaal.fr

06 07 18 83 22

Edouard MOUGIN

Associé

–

edouard.mougin@modaal.fr

06 21 00 55 17