

TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Grand Poitiers Communauté Urbaine
Synthèse de la démarche, juin 2023

Chasseneuil du Poitou



Chauvigny



Lusignan



Poitiers Pont-Neuf



Sommaire

- 1. Autour de la sobriété foncière : « l'Atlas du foncier invisible » et ses enseignements** **page 5**
- 2. La friche du centre-ville à Lusignan** **page 25**
- 3. Les îlots dégradés en bord de Vienne à Chauvigny** **page 43**
- 4. L'îlot du Parc à fourrages à Poitiers Pont-Neuf** **page 65**
- 5. La mutation du tissu commercial à Chasseneuil-du-Poitou** **page 95**
- 6. Synthèse par site et conclusion** **page 127**



conférence radiophonique «pour faire mieux avec moins, la sobriété foncière au service des territoires» avec Philippe Bihouix et Sylvain Brillet



01

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

La démarche « Territoires pilotes de sobriété foncière »



La démarche nationale

Pour définir des réponses concrètes aux enjeux de sobriété foncière, le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations aux Collectivités Territoriales et le Ministère de la Transition Écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) / Action Cœur de Ville (ACV), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) ont lancé le 8 septembre 2020 la démarche expérimentale « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » (TPSF) dans le prolongement de la dynamique lancée par le programme national Action Cœur de Ville.

Cette démarche vise à définir des méthodes et des outils de sobriété foncière pour les territoires volontaires.

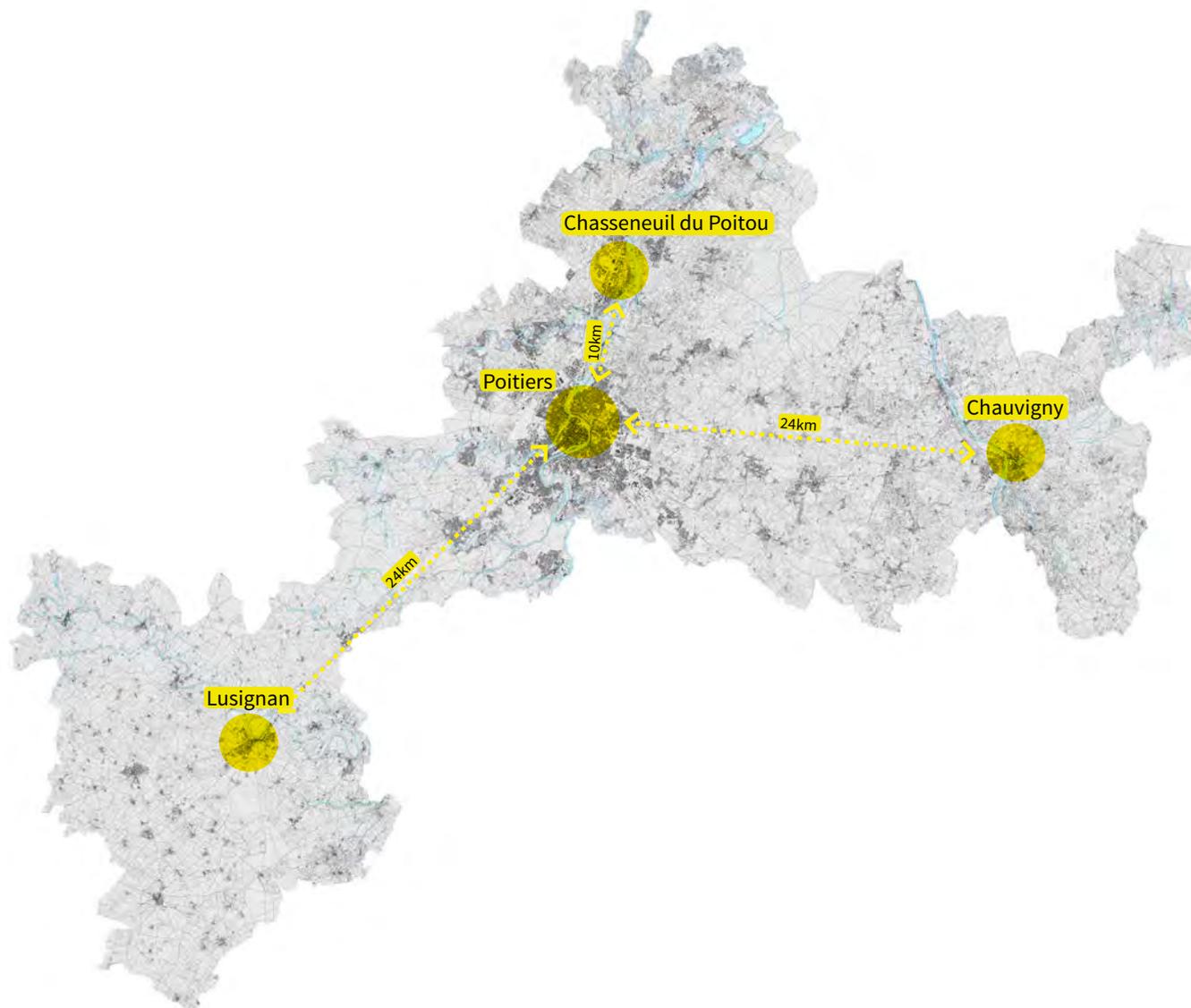
Contexte et enjeux sur le territoire du Grand Poitiers

Grand Poitiers est un territoire de plaine comptant un peu moins de 200 000 habitants, avec une ville centre, Poitiers, d'environ 90 000 habitants. Le territoire a connu une croissance de l'emploi un peu plus dynamique que sa croissance démographique jusqu'à la crise de 2007-2012, qui a marqué un ralentissement de la progression démographique et une stabilisation à Poitiers.

Ces années ont été marquées par une prise de conscience de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'inscription du territoire dans plusieurs actions, notamment la révision d'un PLU intercommunal à l'échelle de ses 13 communes de l'époque, avec la volonté de ralentir la consommation d'espaces et la mise en place d'un système d'accompagnement des porteurs de projets. Néanmoins, après une décennie de progrès, on assiste désormais plutôt à une stabilisation, qui tient probablement à plusieurs facteurs :

- L'appétence jamais démentie - voire en augmentation - des ménages pour le logement individuel et en particulier le modèle du pavillon,
- Un rejet par les habitants des opérations en densification réalisées dans les espaces déjà urbanisés de la tache urbaine, malgré une volonté politique d'intégrer les riverains aux réflexions,
- Des prix de foncier relativement bas en général, hors tache urbaine de Poitiers, qui rendent objectivement l'achat d'un pavillon moins coûteux qu'un appartement,
- Une action foncière peu développée et insuffisamment structurée vers la recherche de la sobriété en matière de consommation d'ENAF,
- Une production agricole peu tournée vers les circuits courts ni la mise en place de relations avec les habitants, ce qui tend à construire un imaginaire collectif dont sont absents l'utilité agricole, mais aussi une représentation des ENAF comme lieu de constitution d'un nouveau contrat entre les habitants, le monde paysan, la nature et le vivant.

Grand Poitiers est d'une certaine façon exemplaire car il démontre que sans construction d'un imaginaire différent, mais aussi sans la mise en place de stratégies et d'outils permettant d'avancer vers d'autres perspectives, l'objectif ZAN, (« Zéro artificialisation nette ») risque fort de rester longtemps encore incantatoire. (Extrait CCTP 2021)



Les quatre territoires de projet

- **Les centres-bourgs de Lusignan et Chauvigny**, villes déjà retenues dans le cadre du dispositif Petites Villes de demain et qui font l'objet d'une attention particulière notamment sur les logements vacants, le renforcement des activités économiques, la mise en valeur du patrimoine bâti en améliorant leurs performances énergétiques,
- **Le quartier du pont neuf à Poitiers**, un faubourg à forte pression foncière dans lequel le bâti ancien connaît une dégradation et une vacance importantes avec des problématiques de fragilisation du tissu commercial de proximité : de nombreux fonciers sont en cours de mutation, une intervention publique destinée à maîtriser l'évolution du quartier devient nécessaire pour engager avec les habitants une transition acceptée,
- **La zone d'activités économiques commerciales des Portes du Futur à Chasseneuil-du-Poitou** dans sa continuité avec l'habitat proche du centre-ville, avec pour ambition la reconquête d'une partie du secteur pour de l'habitat.

Les partenaires engagés dans la démarche « TPSF »

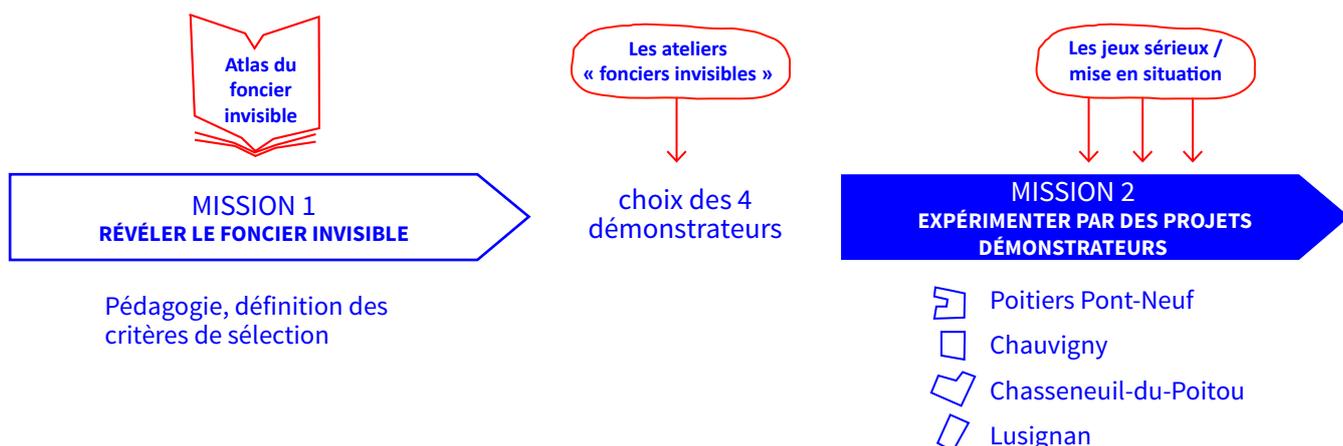
- **La SEP, Société d'Équipement du Poitou** en tant qu'entreprise publique locale (EPL) agit au service des collectivités locales de Nouvelle Aquitaine (EPCI, Villes, Département, Région) auxquelles elle est liée par une communauté de valeurs, l'intérêt général comme finalité, la pérennité de l'action comme horizon, la transparence et le contrôle des élus comme garantie.
- **L'EPF-NA, Etablissement Public Foncier - Nouvelle-Aquitaine** s'appuie sur une gouvernance partagée entre les collectivités territoriales et l'État. Cet établissement public a vocation à mobiliser son expertise et ses outils d'intervention foncière pour mettre à disposition l'ingénierie nécessaire visant à répondre aux enjeux de sobriété foncière.

Déroulé des missions et principes de médiation

Dans la mission 1 « Révéler le foncier invisible », nous avons défini les contours de la sobriété foncière en réalisant un « **Atlas du foncier invisible** » **détaillant les situations permettant de « faire la ville sur la ville » sans artificialiser**, c'est à dire sans consommer de nouveaux sols agricoles, naturels ou forestier. Cet Atlas a été conçu comme cadre de réflexion pour sélectionner quatre sites démonstrateurs dans les quatre territoires partenaires de la démarche mais aussi comme **un outil pédagogique à portée du grand public**.

Une mission en deux temps

Dans la mission 2 « expérimenter par des projets démonstrateurs », nous avons réalisé des faisabilités architecturales, programmatiques et pré-opérationnelles pour tester et objectiver les potentialités des quatre démonstrateurs : leur capacité d'accueil, les opportunités programmatiques, les options technico-financières en collaboration avec le maître d'ouvrage et avec les équipes projet des territoires partenaires.



Pourquoi faire médiation ?

La démarche que nous proposons dans le territoire poitevin s'appuie sur une dimension pédagogique importante, où chaque étape de l'étude est partagée et débattue grâce à différents formats de médiation. L'intérêt de la médiation au sein de l'étude est d'autant plus grand qu'il existe une méfiance importante autour de la notion de sobriété foncière, due à un manque de retour d'expériences et de perspectives. **L'enjeu a donc été de créer une culture commune et partagée** autour de cette notion pour en faire une perspective désirable du renouvellement urbain, et non plus une contrainte. **Nous avons mis en discussion autant sa définition, que son application sur le territoire poitevin, ou encore sa traduction pré-opérationnelle sur les sites démonstrateurs.**

Nous nous sommes donc attachés, dans un premier temps, à **transmettre la définition de la sobriété foncière que nous avons construite pendant les premiers mois de l'étude, et sa lecture appliquée au territoire de Grand Poitiers**. Nous souhaitons apporter de la connaissance, des expertises et des expériences pour nourrir le public engagé dans la médiation, et ainsi participer à une « montée en compétences » des interlocuteurs. L'Atlas du Foncier Invisible, défini précédemment, a été l'outil mobilisé pour réaliser ce travail.

Puis, **nous avons mené des discussions et débats sur les scénarios de renouvellement des sites démonstrateurs que nous avons esquissé**. En plus de livrer une réflexion menée à l'échelle d'un site spécifique, l'enjeu était, au travers des échanges, d'identifier les leviers et freins des démarches proposées sur les différents sites.

Pour mener la médiation et assurer une continuité du travail entre les différentes étapes, **nous avons proposé la mise en place d'une assemblée participative**, réunissant élus, techniciens, partenaires, associations et citoyens mobilisés et engagés.

Les formats de médiation



Les outils de la médiation

Comment faire médiation ?

La mobilisation des parties prenantes a été réalisée par la maîtrise d'ouvrage, après que nous ayons fait une identification préalable des interlocuteurs judicieux à convoquer. **L'assemblée participante s'est alors constituée** avec les personnes invitées et désireuses de s'investir dans la démarche.

Nous avons ensuite adapté les formats de médiation selon les enjeux définis conjointement avec la maîtrise d'ouvrage. Pour faire pédagogie, nous avons proposé un format de conférence plénière pour laisser la parole à des experts extérieurs au groupement d'AMO locale. Nous avons ensuite proposé des ateliers sur la base de carte pour l'identification de fonciers et sites démonstrateurs. Pour mettre en situation, nous avons conduit des débats en plus petits comité, où la narration et la projection future étaient les outils centraux.



« L'Atlas du foncier invisible » : un outil pour accompagner le changement de culture

Réunissant toutes les recherches préalables autour de la définition de la sobriété foncière et de son application dans le territoire de Poitiers, « l'Atlas du foncier invisible » est **un manuel pédagogique et didactique pour rendre lisibles les situations qui permettent de faire « la ville sur la ville »**. Il accompagne les élus, les techniciens, les porteurs de projets ou encore les habitants, à porter un nouveau regard sur les ressources foncières et bâties dont ils disposent.

L'atlas a été un document socle pour la pédagogie mise en œuvre dans le cadre de la médiation.



L'assemblée participante

Cette « assemblée participante » a permis de mettre autour de la table plusieurs parties prenantes de la sobriété foncière pour croiser les regards et les enjeux. La composition de cette assemblée est la suivante :

- Représentants des élus concernés par les secteurs d'étude (Lusignan, Chauvigny, Poitiers, Chasseneuil-du-Poitou)
- Représentants des élus du Grand Poitiers, hors secteurs d'étude, intéressés pour prendre part à la réflexion sur la sobriété foncière
- Représentants des techniciens, services de l'agglomération ou autres expertises pertinentes dans le cadre de l'étude (département, Ordre des Architectes...)
- Représentants des citoyens (Conseil de Développement)
- Architecte des Bâtiments de France
- Représentants de l'EPFNA
- Représentants de la SEP

Acte 01

Faire pédagogie

La conférence radiophonique

Le 6 juillet, à la Caserne Achard

Qu'est-ce que la sobriété foncière ? Quelles sont ses effets, ses leviers ? Quels acteurs se mobilisent pour la rendre effective au cœur du Grand Poitiers ? **La conférence est introduite par Lisa Belluco**, élue à Poitiers et vice-présidente du Grand Poitiers Communauté Urbaine, en charge de l'urbanisme et du foncier. Puis deux intervenants exposent leurs réflexions et leurs champs d'action pour cerner ces questions.

Philippe Bihouix est ingénieur et directeur général du groupe AREP. Il intervient régulièrement dans les médias et le débat public dans **les domaines de l'énergie, des ressources et des effets de la numérisation de nos sociétés**. Il est l'auteur de plusieurs ouvrages sur ces thématiques et la nécessaire transformation écologique de nos sociétés.

Sylvain Brillet est ingénieur et **directeur de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)** depuis 2019. Dans le cadre de la conférence, il précise le rôle de l'EPFNA dans l'étude actuelle mais aussi dans les perspectives opérationnelles de la sobriété foncière au sein du Grand Poitiers.

Les interventions se sont prolongées par des échanges et une collation proposée par Grand Poitiers. Les podcast issus de cette conférence sont écoutable en ligne : <https://audioblog.arteradio.com/blog/185932/tout-terrain#>

Atelier avec les collaborateurs de l'Établissement Public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le 7 juillet, à la Caserne Achard

L'EPFNA, désireuse de créer des ponts entre la recherche sur la sobriété foncière et ses actions au quotidien, souhaite que nous organisions un temps de partage avec son équipe opérationnelle.

A partir de l'Atlas du Foncier Invisible, nous nous sommes attachés à **démontrer en quoi cette lecture par situation croise la pratique de l'EPFNA, fait écho à ses différentes interventions en milieu rural et urbain, et offre des outils pour parler de sobriété et de ZAN avec les collectivités qu'elle accompagne**.

Mathilde Sill, directrice Partenariats & Innovations de l'EPFNA, a pu présenter différentes opérations menées par l'EPFNA en lien avec la sobriété foncière.





Les ateliers « fonciers invisibles »

Le 7 juillet, à la Caserne Achard

A la suite d'une première définition de la sobriété foncière pendant la conférence de la veille, des ateliers sont organisés. **Ceux-ci ont pour but de passer des sites pré-définis au crible des critères de l'Atlas du Foncier Invisible pour définir leur caractère démonstrateur dans le cadre de l'étude.**

L'Atlas du Foncier Invisible est donc expliqué en détail et mis à disposition sur chaque table de travail. Ces dernières sont réparties par secteur géographique: Lusignan, Chauvigny, Chasseneuil-du-Poitou et le quartier Pont-Neuf à Poitiers.

Sur chaque table, les sites pré-définis sont présentés et un diagnostic collectif est réalisé : quels sont les atouts, les enjeux, les besoins de chacun ? Puis, grâce à une grille de lecture établie à partir de l'Atlas, les caractéristiques et perspectives des sites sont renseignés en répondant aux questions suivantes. Comment leurs renouvellements peut-il :

- accompagner la transition écologique ?
- proposer une offre qui fasse levier sur le territoire et permette d'avoir moins à construire *in fine* ?
- apporter du « mieux » au quartier et améliorer le cadre de vie des habitants déjà-là ?

A la lecture de ces spécificités, des sites ont été retenus pour établir des scénarios de renouvellement et mettre en œuvre des opérations de sobriété foncière.

Acte 02

Mettre en situation

Les jeux sérieux

Le 21 février, à Poitiers / Le 22 février, à Chauvigny / Le 15 mars, à Chasseneuil-du-Poitou

Des scénarios sont conçus pour chacun des sites démonstrateurs. Ils donnent lieu à **une narration pour proposer à chaque participant de se projeter dans un futur proche.**

Chaque participant se voit attribuer un rôle à incarner pendant le jeu. Les enjeux propres aux personnages sont indiqués pour faciliter la mise en situation. Cela permet à chacun de se décaler de son statut quotidien et de porter d'autres intérêts.

La projection que nous proposons questionne, dans un premier temps, une situation de « statut quo » : où aucune politique et stratégie n'a été mise en œuvre en faveur d'une sobriété foncière et où les mutations habituelles ont lieu. Cette étape permet d'exposer les constats que nous faisons sur les dynamiques à l'œuvre et leurs limites, et de les partager collectivement.

Puis, plusieurs étapes de narration sont proposées pour questionner la démarche à opérer pour mettre en œuvre le renouvellement et les conditions pour garantir la qualité de ces mutations.

Les échanges qui ont lieu pendant ces étapes de narration permettent d'**identifier l'acceptabilité des scénarios proposés, de noter leurs leviers et leurs freins.** Des ajustements se dessinent et viennent enrichir nos propositions initiales.



La narration des jeux sérieux

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 du 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 (« Zéro artificialisation nette »).

Toutes les opérations de production de logements, bureaux, activités 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.

« *L'Atlas du foncier invisible* » : outil pour un changement de culture

Pourquoi cet Atlas ?

Accompagner la transition des pratiques autour de la sobriété foncière

L'Atlas du foncier invisible est un manuel pour déchiffrer les situations qui permettent de faire « la ville sur la ville » sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels, en transformant, en réinvestissant et en optimisant le bâti déjà construit et le sol déjà artificialisé.

Il propose une grille de lecture à partir de situations urbaines courantes que nombre de villes petites et moyennes, bourgs, villages, rencontrent.

C'est un outil qui permet aux élu·e·s, technicien·ne·s, porteur·euse·s de projets ou encore aux habitant·e·s, de porter un nouveau regard sur les ressources foncières et bâties dont ils.elles disposent.

Identifier les situations urbaines pour faire « la ville sur la ville »

1. Les situation ou l'on mobilise le bâti pour intensifier sans construire

Les situations ne nécessitant pas de construire sont mises en avant - lorsque le bâti est vacant ou sous-occupé. La sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer des ressources en sols comme en matériaux de construction. L'enjeu est de réinvestir le bâti vacant et de mieux se partager le bâti sous occupé.

2. Les situation ou l'on mobilise le foncier pour densifier sans artificialiser

Les situations où l'on peut construire en mobilisant le foncier déjà artificialisé sont ensuite explorées - lorsque le foncier est vacant (dents creuses, petites friches en ville, grandes friches industrielles, ferroviaires, hospitalières...) ou sous occupé (certaines zones pavillonnaires, certaines zones d'activités, certains grands ensembles...). L'enjeu est de réinvestir le foncier vacant et de mieux se partager le foncier sous occupé.

Pour une transformation soutenable de la ville.

Outre le repérage du bâti et du foncier à mobiliser, l'Atlas questionne la manière de « faire projet » dans une logique soutenable et vertueuse, pour que les enjeux de transition écologiques, ceux de densification et ceux de qualité urbaine n'entrent pas en concurrence mais au contraire se valorisent.

Comment accompagner la transition écologique ?

La ville doit s'adapter et diminuer son empreinte écologique : c'est un effort considérable qui ne peut pas être dissocié de sa propre fabrique. Dans chaque situation, il faut repérer les occasions de « réparer » : rénovation thermique, renaturation, mobilités décarbonées, services liés à la transition écologique, etc.

Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

La ville doit continuer à produire des logements, des locaux d'activité et des équipements, tout en évitant les produits génériques. Il faut mieux adapter l'offre de logements à la variété des parcours résidentiels mais aussi prendre en compte la mixité des fonctions pour conserver les emplois en ville et diminuer les besoins en déplacement.

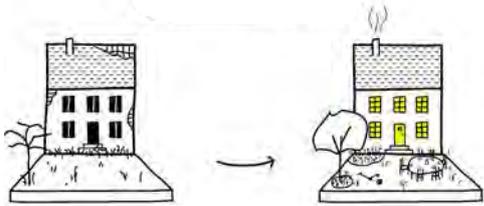
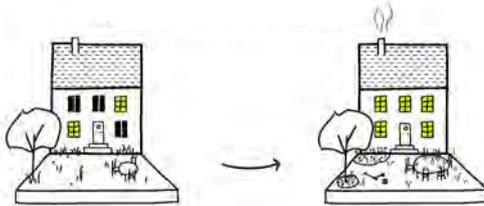
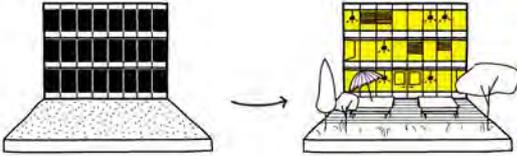
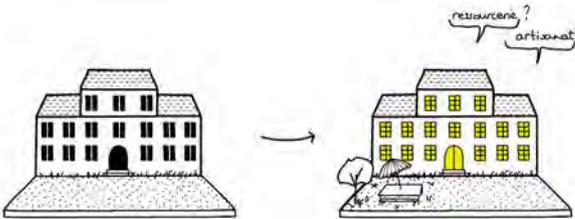
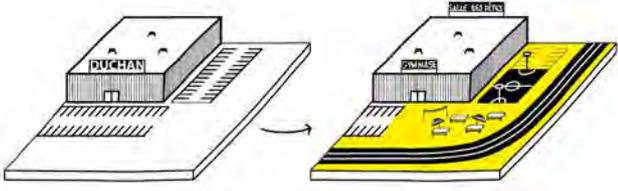
Améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

La densité est recherchée pour ses « corrélats » : vie urbaine, proximité et qualité des services, espaces publics ou naturels et lien social. Transformer la ville de manière soutenable, c'est produire « du plus », mais aussi « du mieux » pour les habitant·e·s.

Le « schéma sommaire »

MOBILISER LE BÂTI

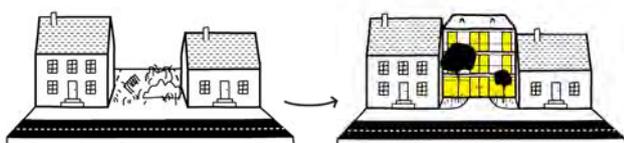
pour intensifier sans construire

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

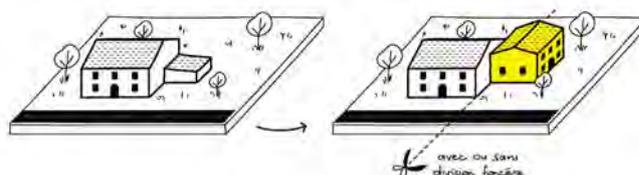
Réinvestir le FONCIER VACANT



Les petites dents creuses en ville

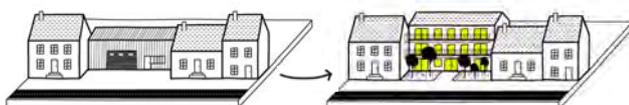
p.16

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ



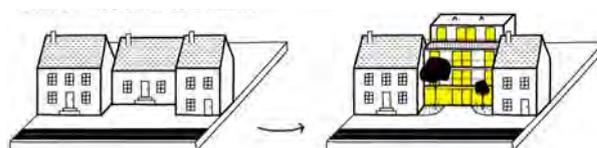
Les tissus pavillonnaires

p.22 & 24



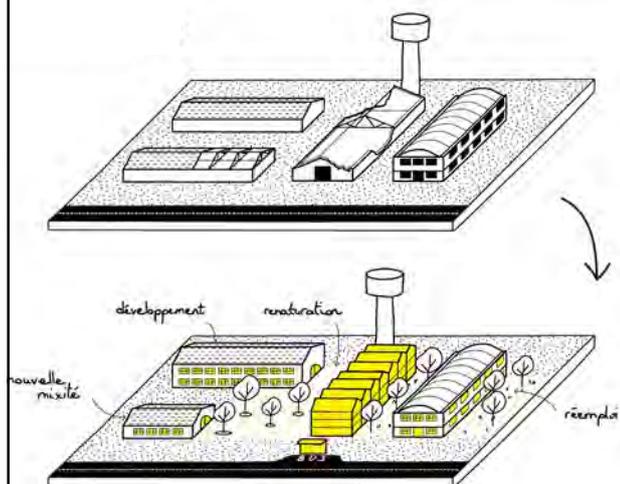
Les petites friches en ville

p.18



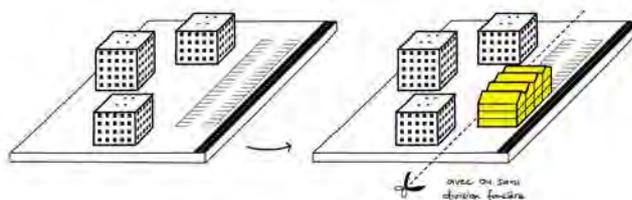
Les tissus mixtes

p.26



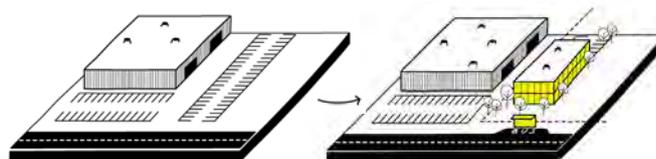
Les grandes friches

p.20



Les tissus de logements collectifs

p.28

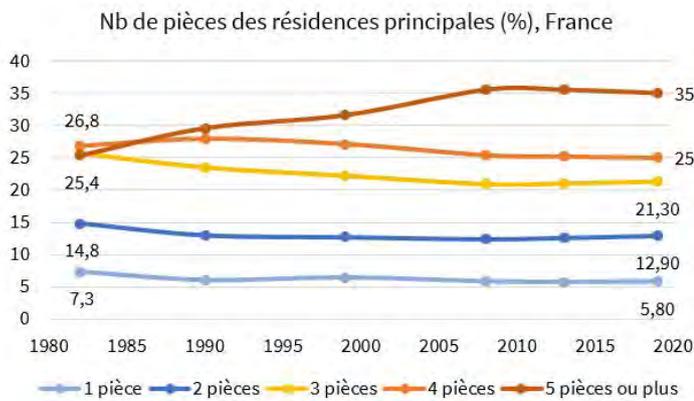
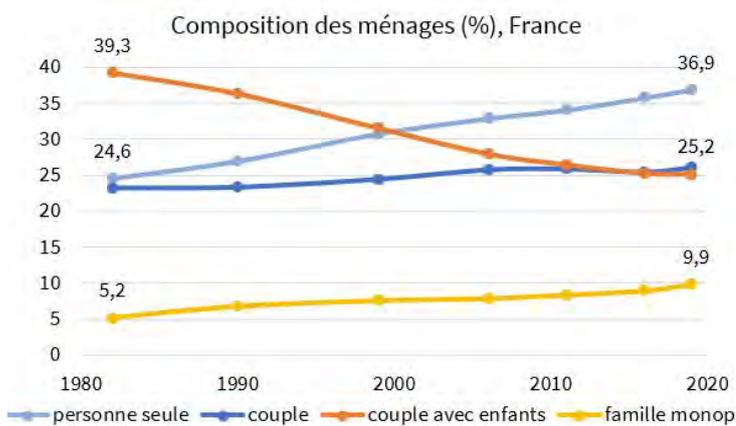


Les tissus d'activités

p.30 & 32

Quelques messages portés par l'Atlas

#1. La sous occupation : un gisement de sobriété foncière « invisible »



* 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.

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. ou +	Ensemble
1 pièce	10 722	355	19	13	5	0	11 114
2 pièces	11 703	2 227	221	38	14	11	14 212
3 pièces	9 258	6 067	1 646	543	127	79	17 721
4 pièces	6 871	7 974	3 232	2 261	574	282	21 194
5 pièces	3 587	6 943	2 667	2 682	732	370	16 982
6 pièces ou plus	2 073	5 957	2 349	2 688	1 197	415	14 679
Ensemble	44 214	29 524	10 134	8 224	2 649	1 157	95 902

28 000 logements sous-occupés (30% des résidences principales)

1 200 logements sur-occupés

LA SOUS-OCCUPATION* DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN CHIFFRES

Source : INSEE, RGP 2018

Variation des typologies pour fluidifier les parcours résidentiels

La taille moyenne des ménages n'a cessé de baisser depuis les années 1980 et le modèle du couple avec enfant(s) n'est plus dominant depuis les années 2000.

Parallèlement, les grands logements (5 pièces et plus) sont devenus majoritaires dans le parc de résidences principales.

Dans le Code de la construction et de l'habitation, sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant 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.

Le phénomène de sous-occupation est peu présent dans le débat public car il ne génère pas de mal-logement ou de situation de précarité, mais les chiffres sont impressionnants :

Dans la Communauté urbaine du Grand Poitiers, ce sont plus de 26 000 logements qui seraient sous-occupés (sur-occupation déduite) alors que le nombre de logements vacants se situe autour de 8 000.

Souvent le dynamisme territorial est associé à la construction de logement familiaux.

Le message ici n'est pas de dire qu'il faut imposer le déménagement ou la colocation aux personnes habitant de très grands logements ! Mais d'agir de manière indirecte sur la sous-occupation en créant, proche des centres-ville et des services, une offre de plus petits logements confortables et adaptés à la fois au vieillissement et à toutes les parcours de vie émergents de façon à favoriser la rotation des ménages dans le parc existant ... de façon volontaire.

Les grandes maisons sont déjà là ! Il faut sortir de la fabrication « standard » de la ville, mieux comprendre les besoins et adapter l'offre aux différentes étapes de la vie.

C'est une manière indirecte de produire des logements.

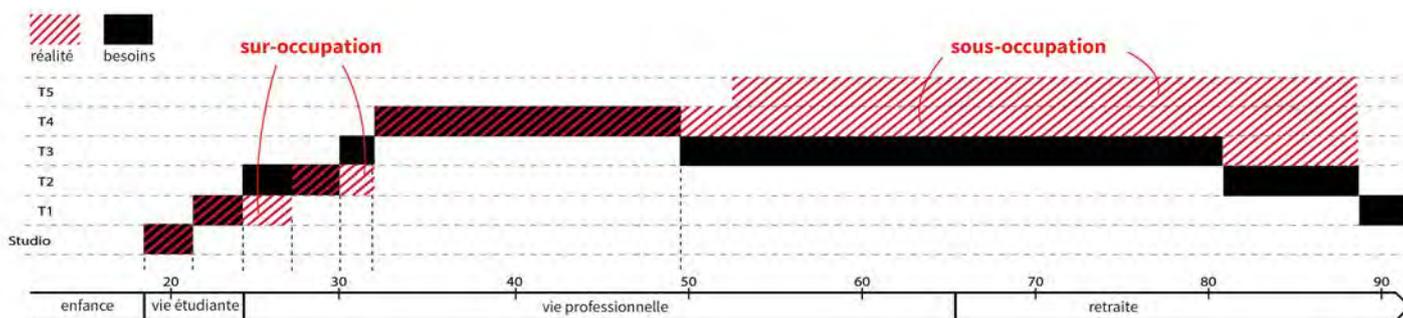
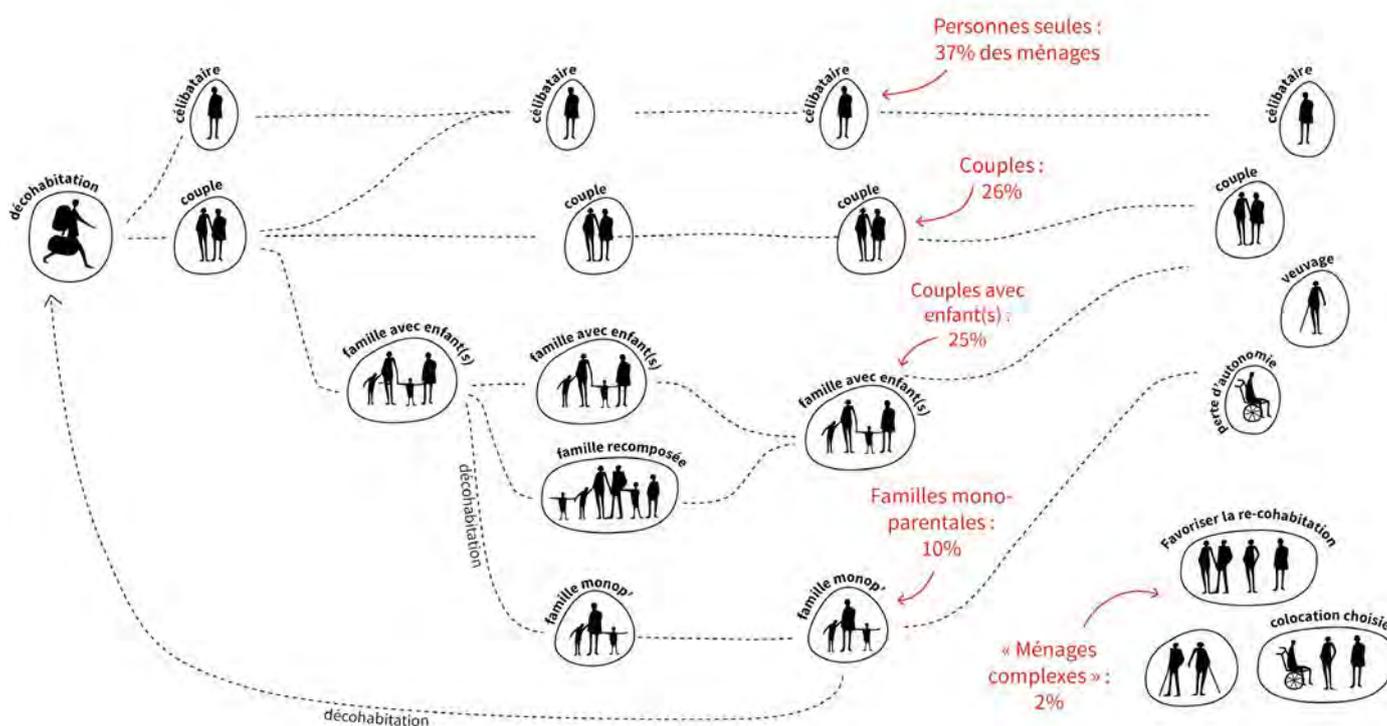


ILLUSTRATION DE LA SOUS-OCCUPATION GÉNÉRÉE PAR LE MODÈLE FAMILIAL



LA DIVERSITÉ DES PARCOURS DE VIE
 Source : INSEE 2019 pour la France entière

Créer une offre de petites maisons compactes proches des commerces et services

Le T3 est une bonne formule pour répondre à ces enjeux : il s'adresse à tout type de ménage : jeunes ménages en constitution, personnes âgées autonomes, familles monoparentales, colocation choisie...

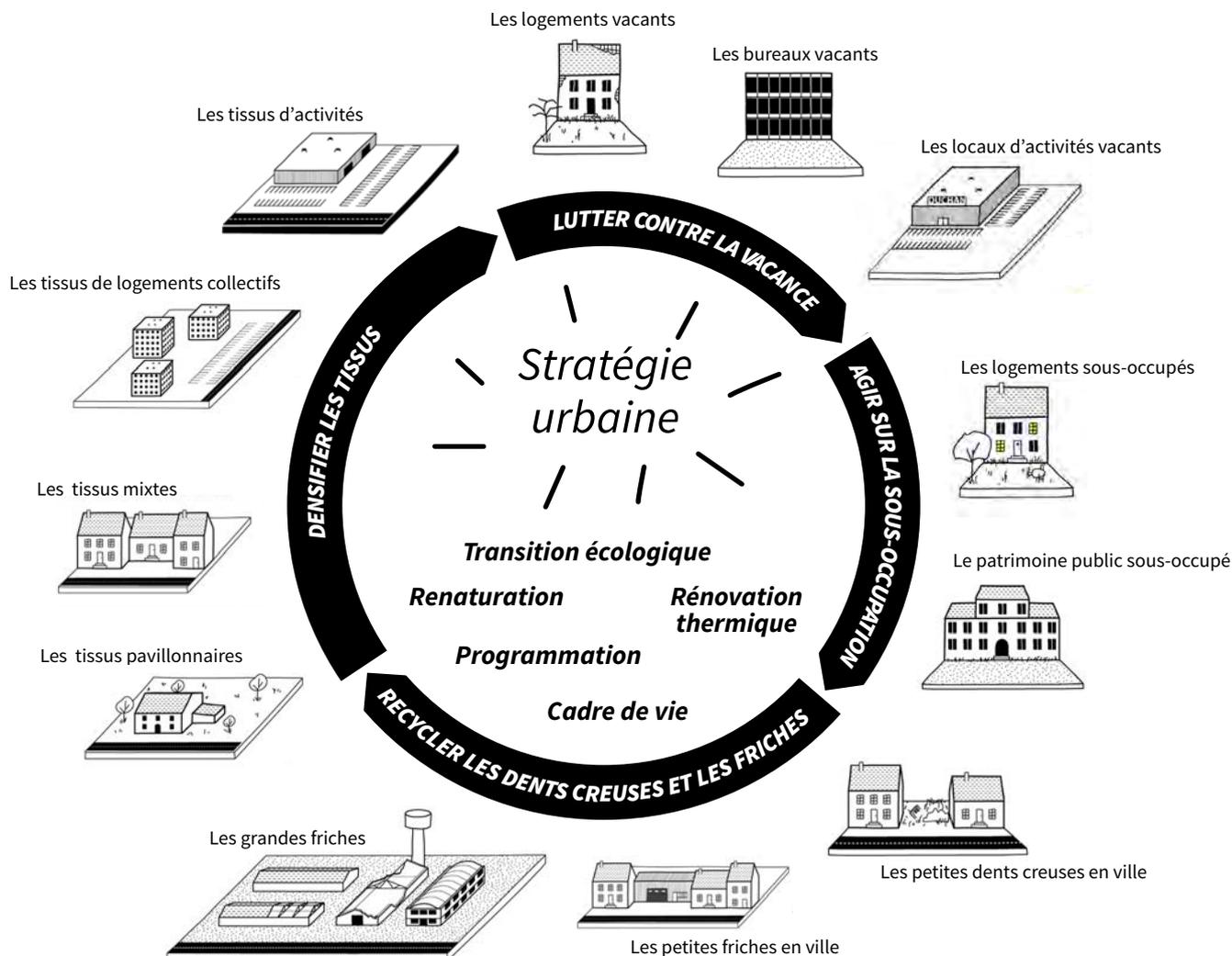
Des logements sous forme compactes : maisons mitoyennes avec petit jardin, parcelle autour de 150 - 200 m².

Habitat intermédiaire ou petit collectif qui peuvent aussi être décliné en résidence : béguinage, habitat intergénérationnel

Favoriser la re-cohabitation

Favoriser, encourager la re-cohabitation pour valoriser le parc de grands logements : colocation choisie, vieillir à plusieurs, garder ses enfants ou ses parents à la maison, accueil d'étudiants dans les familles ou chez les retraités, etc

#2. La sobriété foncière est indissociable d'une stratégie urbaine



Mettre en valeur la variété des situations...

Faute de passé industriel, tous les territoires n'ont pas de grandes friches donnant la possibilité de réaliser une opération d'un seul tenant. Mais presque toutes ont des quartiers pavillonnaires très peu denses, de la sous occupation, des entrées de ville lâches, du patrimoine public mal employé ... **C'est en agissant sur l'ensemble de ces situations de manière systémique qu'ils peuvent rentrer dans une logique de sobriété foncière.**

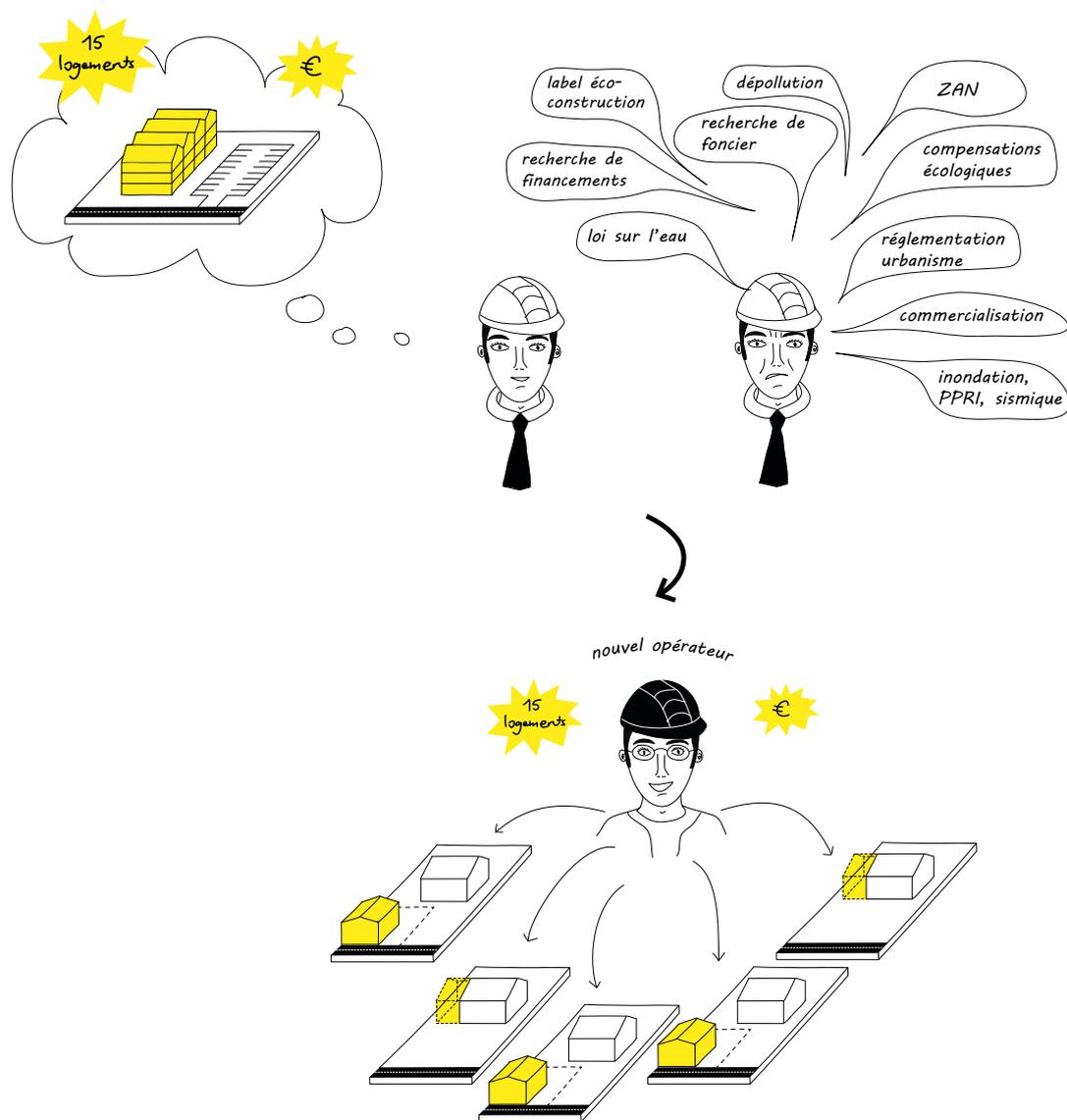
L'atlas n'est pas un gisement en soi mais permet d'orienter un gisement foncier, en rendant visible les situations qui sont non cartographiables, non fléchées par les politiques publiques ou qui ne sont pas d'un seul tenant : la sous-occupation du bâti, la sous-densité des tissus, la vacance...

... au service d'une stratégie urbaine soutenable.

Pour chaque territoire, le gisement de sobriété foncière doit rencontrer une stratégie urbaine de long terme : quelles sont les polarités à renforcer, quel est leur niveau d'équipement, de services, où faut-il densifier pour générer de la vie urbaine, quelle planification pour la transition écologique ?

A ce titre, la sobriété foncière peut être un puissant vecteur d'aménagement urbain car elle oblige à réinvestir, en les améliorant les espaces urbanisés que nous avons déjà en apportant de la qualité résidentielle, du service, du lien social, une vocation là où il en manque, dans les « petites villes de demain », les bourgs, les villages, mais aussi dans le « périurbain de demain » .

#3. Passer d'opérations d'un seul tenant à une logique d'opérations multisites



Les opérations d'un seul tenant de plus en plus rare

Dans le cadre de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN), il sera de plus en plus difficile pour les opérateurs de trouver des terrains constructibles d'un seul tenant. Par ailleurs, même sans la ZAN, les équilibres d'opérations sur les terrains constructibles sont déjà difficiles du fait des réglementations environnementales (séquence ERC, compensations écologiques, loi sur l'eau), des risques (inondation, sismique) ou des surcoûts qui pèsent sur ces terrains déjà anthropisés aux abords des villes... (terrains remblayés, pollués...)

Les opérations pouvant être menées d'un seul tenant vont donc se faire plus rares.

S'adapter aux opérations multisites

L'atlas montre qu'un des gisements de sobriété foncière se trouve dans les tissus urbains sous-occupés, présentant des occasions diffuses de construire dans les interstices des tissus urbains existants.

Les opérateurs vont donc devoir s'adapter pour intervenir concomitamment sur des plus petits sites distincts géographiquement. Le cadre juridique devra également être adapté pour accompagner et faciliter cette transition.

Les 4 sites démonstrateurs sélectionnés



1. La friche du Centre-Ville à Lusignan

Lusignan est engagée dans le programme « Petites villes de demain » qui vise à accompagner les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. La commune est particulièrement touchée par la vacance en centre-ville et la sous-occupation dans les tissus pavillonnaires.

La friche des Châteliers est retenue pour sa localisation optimale entre gare et centre-ville permettant de renforcer ces polarités déjà existantes.

Réinvestir la friche de centre-ville présente l'opportunité d'agir indirectement sur la sous-occupation des logements. **En créant des petites maisons adaptées à la diversité des parcours de vie, l'objectif est de renouveler les formes urbaines au service d'une meilleure rotation dans le parc existant.**

Il s'agit également d'imaginer un mode opératoire permettant de mettre en œuvre les objectifs de sobriété foncière.



2. Les îlots dégradés en bord de Vienne à Chauvigny

Chauvigny est également engagée dans le programme « Petites villes de demain » pour la revitalisation de son centre-bourg, touché par une vacance structurelle, résidentielle et commerciale.

A l'écart des flux commerçants et situés dans le PPRI, les îlots en bord de Vienne font l'objet de deux hypothèses de projet : l'îlot est démonstrateur d'une production de logements « sans construire » dans la première hypothèse ; de la renaturation complète des îlots dans la deuxième.

En assumant une démolition-renaturation partielle ou complète de ces îlots déjà dégradés, il s'agit d'apporter des nouvelles aménités pour l'ensemble du quartier, (accès à l'eau, aux berges de Vienne), d'agir sur le cadre de vie et l'attractivité du centre-ville.



3. L'îlot « sous-occupé » du Parc à fourrages à Poitiers Pont-Neuf

Le quartier Pont-Neuf à Poitiers est soumis à une forte pression immobilière générant une densification forte non maîtrisée qui grignote la pleine terre et le patrimoine végétal des cœurs d'îlots. C'est la trame verte privée qui disparaît peu à peu.

L'îlot du parc à fourrages avec ses grandes parcelles et sa faible densité (sous-occupation du foncier) est choisi comme démonstrateur d'une densification douce maîtrisée qui dégrade le moins possible le cadre de vie, voire qui l'améliore.



4. La mutation du tissu d'activité à Chasseneuil-du-Poitou

A Chasseneuil-du-Poitou, la ville pavillonnaire et la zone d'activité ont poussé dos à dos dans les années 80 sans que des perméabilités soient pensées.

A l'interface entre ces deux tissus, les deux grands tènements (hôtel Kyriad/The Originals et Relais Loisirs 86) présentent l'opportunité d'une densification servant de levier pour opérer une mutation à l'échelle du quartier.

Il s'agit de diversifier les fonctions et de créer des perméabilités avec les quartiers résidentiels comme levier de requalification de la frange commerciale d'entrée de ville.





01

La friche du centre-ville à Lusignan

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

Contexte et état des lieux

Lusignan, un pôle de l'espace rural

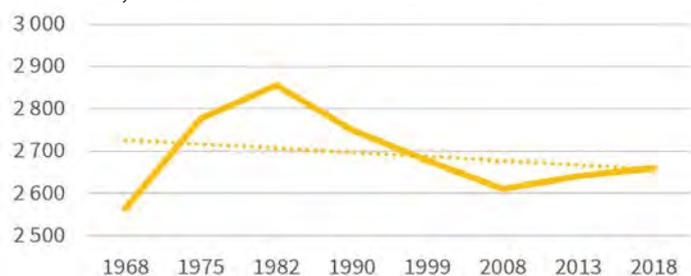
Avec environ 2700 habitants, Lusignan est un territoire qui connaît une forte décroissance démographique depuis les années 1980 et peine à inverser la tendance, malgré un taux d'emploi satisfaisant. Le vieillissement marqué de la population, la vacance en croissance quasi continue depuis les années 1970 sont des signes d'un problème structurel prégnant. Le manque de petits et moyens logements bloque les parcours résidentiels et accentue le phénomène de sous-occupation des logements (480 logements sous-occupés, soit 4 résidences principales sur 10).

Plus qu'ailleurs, les thématiques de la vacance en centre-bourg et de la sous-occupation dans les tissus pavillonnaires sont à considérer.

Quelques indicateurs pour se repérer

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À LUSIGNAN.

Source : INSEE, RGP 2018



RÉGARD CROISÉ SUR LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LA TAILLE DES MÉNAGES

Source : INSEE, RGP 2018



SOUS-OCCUPATION* DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE, RGP 2018

Lusignan	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. ou +	Ensemble
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 »

8 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.



Population / Ménages

2 600 habitants – 1 400 logements

>> Moins de 2 hab/log

Dépassant 2850 habitants dans les années 1980, Lusignan a connu une décroissance importante. L'inversion de cette tendance est engagée mais est encore faible (+0,2%/an).

Indice de jeunesse : 0,5 - TMM : 2.08

Ménage d'1 pers : 35%

>> Desserrement, vieillissement de la population



Habitat

Vacance : 12% soit 168 logements

42% des résidences principales sous-occupées* soit 480 logements

>> Vacance et sous-occupation accentuent le sentiment de perte d'attractivité

73% de grands logements (T4, T5 et plus), carence en petits et moyens logements (seulement 5% de T1-T2, 22% de T3)

Commune non soumise aux obligations SRU mais part faible de parc social : 9% (source Ministère du Logement)



Activités / emplois

1 200 emplois - taux d'emploi de 1,2, et un niveau de services et d'équipements important, >> c'est un **pôle d'équilibre de l'espace rural**.

Une économie plutôt diversifiée marquée par l'importance des **fonctions présentes et concrètes (agriculture en progression, BTP, Fabrication)**. Les fonctions transversales (transports, entretien, réparation) sont encore présentes mais en recul.

Une forte proportion d'entreprises individuelles dans les nouvelles créations d'entreprises qui pourrait justifier de développer une offre de services/bureaux partagés.



Services aux particuliers

Un **bon niveau d'équipements publics ou privés et de commerces** par rapport aux communes de poids de population similaire (BPE 2020)

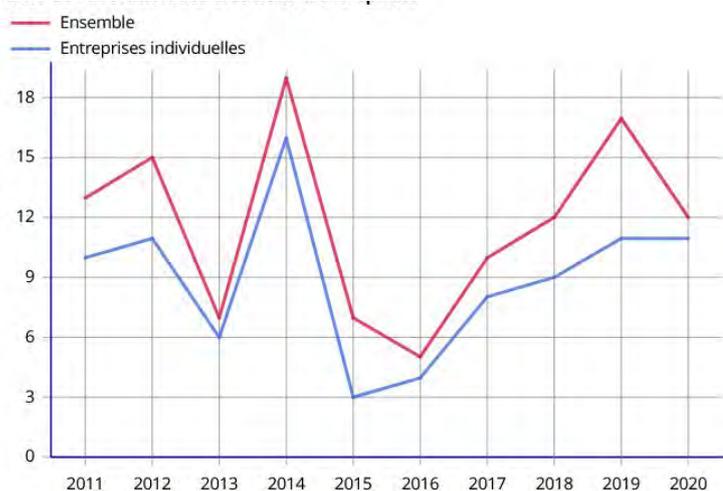


Quelques faiblesses ponctuelles et limitées :

restauration (3//8)*, quincaillerie, laverie-pressing
quelques professionnels du bâtiment : maçon, menuisier, plombier, couvreur, électricien (21 // 28)

DEN G1 - EVOLUTION DES CRÉATIONS D'ENTREPRISES

Source : INSEE, Sirene 2020



* 3 restaurants-restauration rapide recensés à Lusignan contre 8 en moyenne sur les communes de poids de population similaire

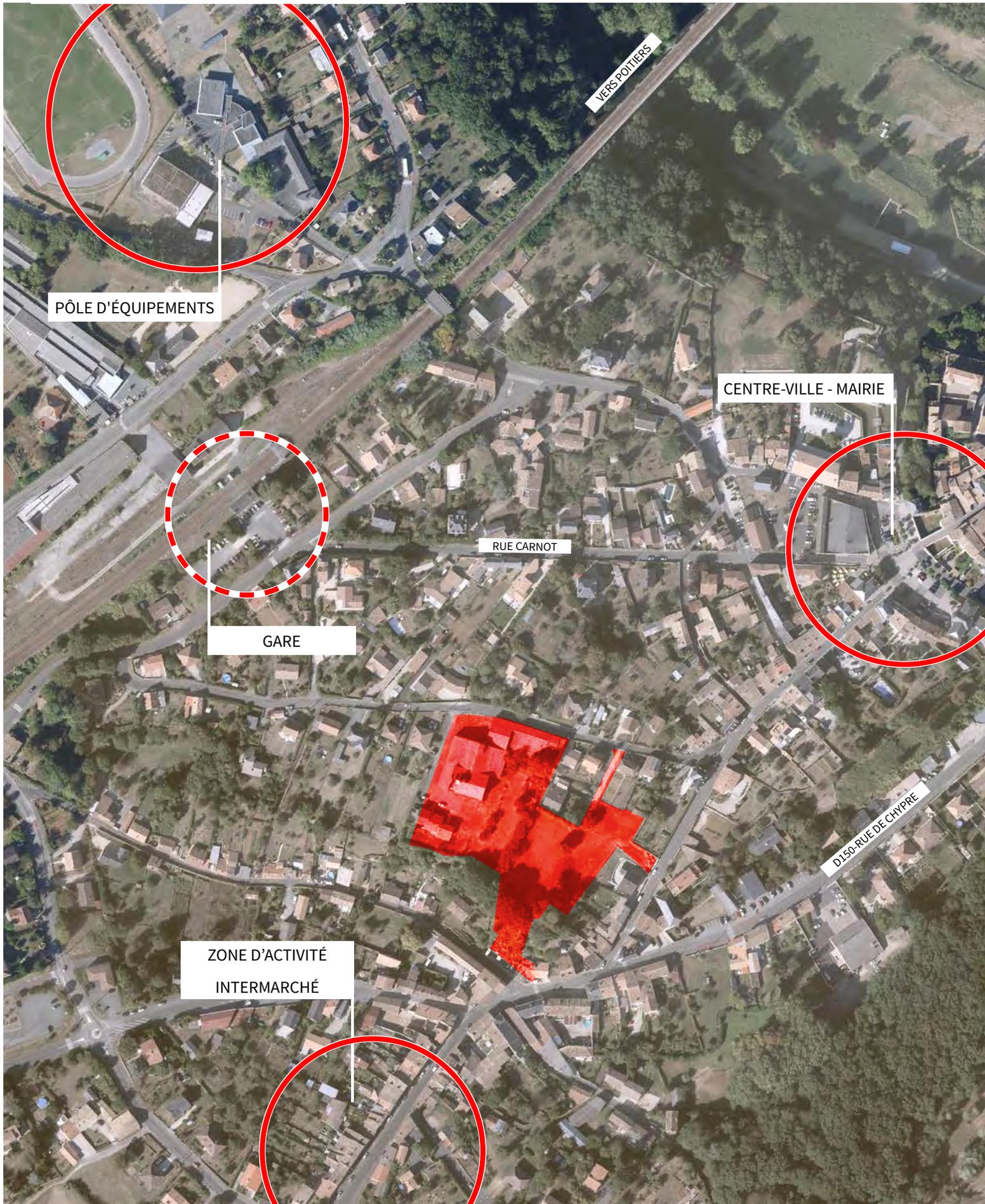
Enjeux

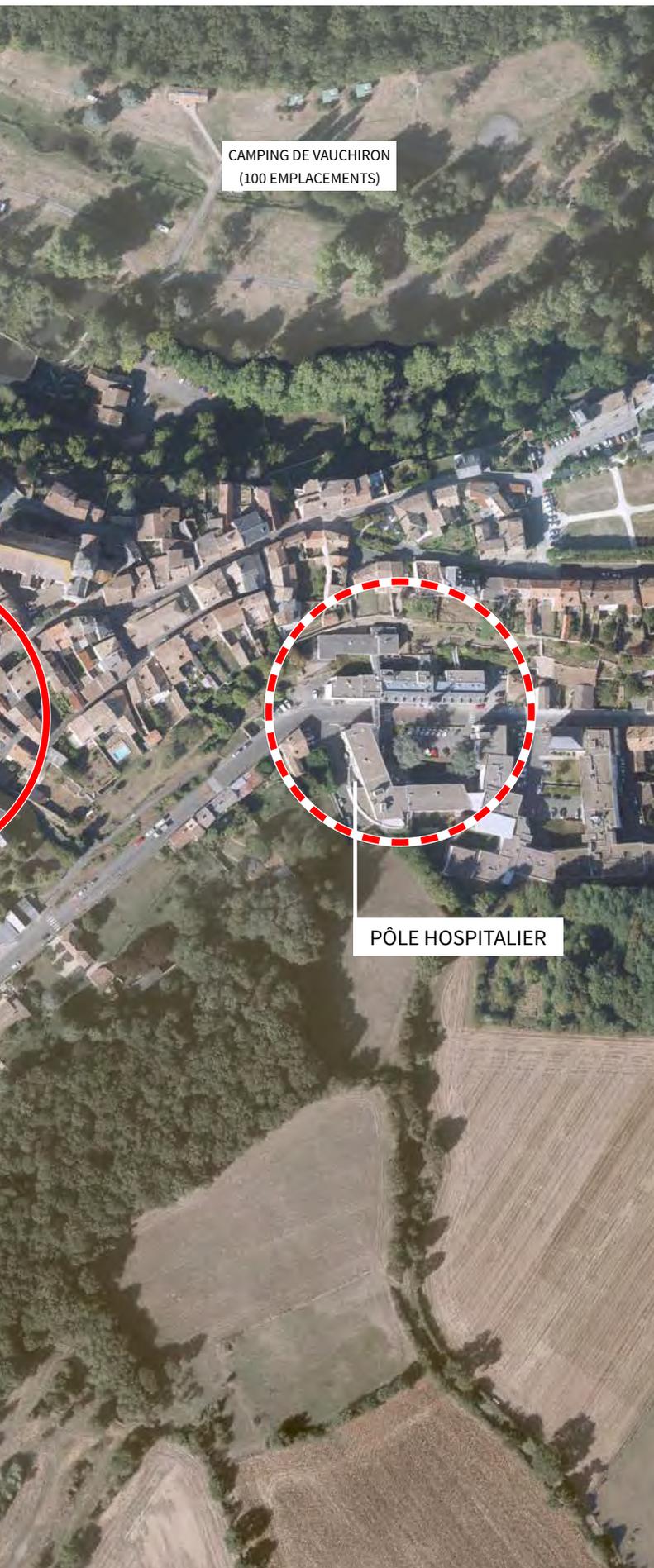
>> Fluidifier les parcours résidentiels en diversifiant l'offre : plus de locatif social et privé, plus de petits et moyens logements mieux adaptés au public attendu

>> Affirmer le rôle de pôle d'équilibre dans le territoire nécessite de concentrer les efforts d'accueil de population, mais aussi d'emplois et de services.

>> Maintenir le niveau d'emplois pour attirer des actifs

Améliorer le niveau d'aménités et leur pérennité en introduisant des programmes et des montages hybrides : équipement/commerce/service.





Le site dans son contexte urbain : polarités structurantes et paysage

Les polarités urbaines structurantes

La friche de centre-ville (environ 7 000 m²) présente l'intérêt de sa localisation optimale entre plusieurs polarités structurantes de Lusignan :

- Le Centre-ville sur la partie haute de la ville avec le patrimoine le plus ancien, un tissu urbain resserré mais une forte problématique de vacance des logements notamment aux abords de l'ancienne halle.
 - Dans les faubourgs nord, la polarité d'équipements (groupe scolaire) et la gare qui relie Lusignan à Poitiers en moins de 20 minutes. Les réserves d'extension urbaines sont aujourd'hui recentrées autour de cette polarité.
 - Au sud, la « zone Intermarché » qui concurrence aujourd'hui le centre-ville en termes de flux et de commerces, mais sans espaces publics qualitatifs.
- Cependant ces polarités sont dispersées et incomplètes, elles ont peu d'effet sur la densité du tissu résidentiel qui reste homogène et composé essentiellement de grands logements.

La friche de centre-ville est une opportunité de tester des formes urbaines nouvelles et plus compactes pour renforcer les polarités ces polarités existantes.

Le paysage

La friche de centre-ville est située dans le tissu faubourien où les cœurs d'îlots sont très généreux et supportent une trame verte connectée avec le grand paysage encore rural.

L'aménagement de la friche doit aussi être une occasion de renforcer ces continuités paysagères pour améliorer la qualité du cadre de vie.



VUE 1



VUE 2



VUE 3

La friche des châteliers à Lusignan : état des lieux

Propriétaires	
 	Personne physique
 	Etat / personne morale
 	Personnes physiques (indivision)
 	Département de la Vienne / personne morale
 	Commune de Lusignan / personne morale
Nature de l'occupation	
V	Vacance
SO	Sans occupation



Etat des lieux du foncier, propriétaires et occupants

• Structure parcellaire :

Un parcellaire composé de grands tènements fonciers valorisables :

- 1 unité foncière en friche (ancienne ferme aujourd'hui)
- 1 terrain non bâti(jardin)

Et de plus petites parcelles permettant un accès au cœur d'îlot.

• Nature des propriétaires :

7 parcelles privées

6 propriétaires

2 unités foncières représentant les 2 principaux gisements fonciers. La mutation de cet îlot dépendra de l'adhésion de 2 propriétaires au projet.

A la suite d'un refus de succession, l'État est devenu propriétaire de plus de la moitié de la friche.

• Nature de l'occupation :

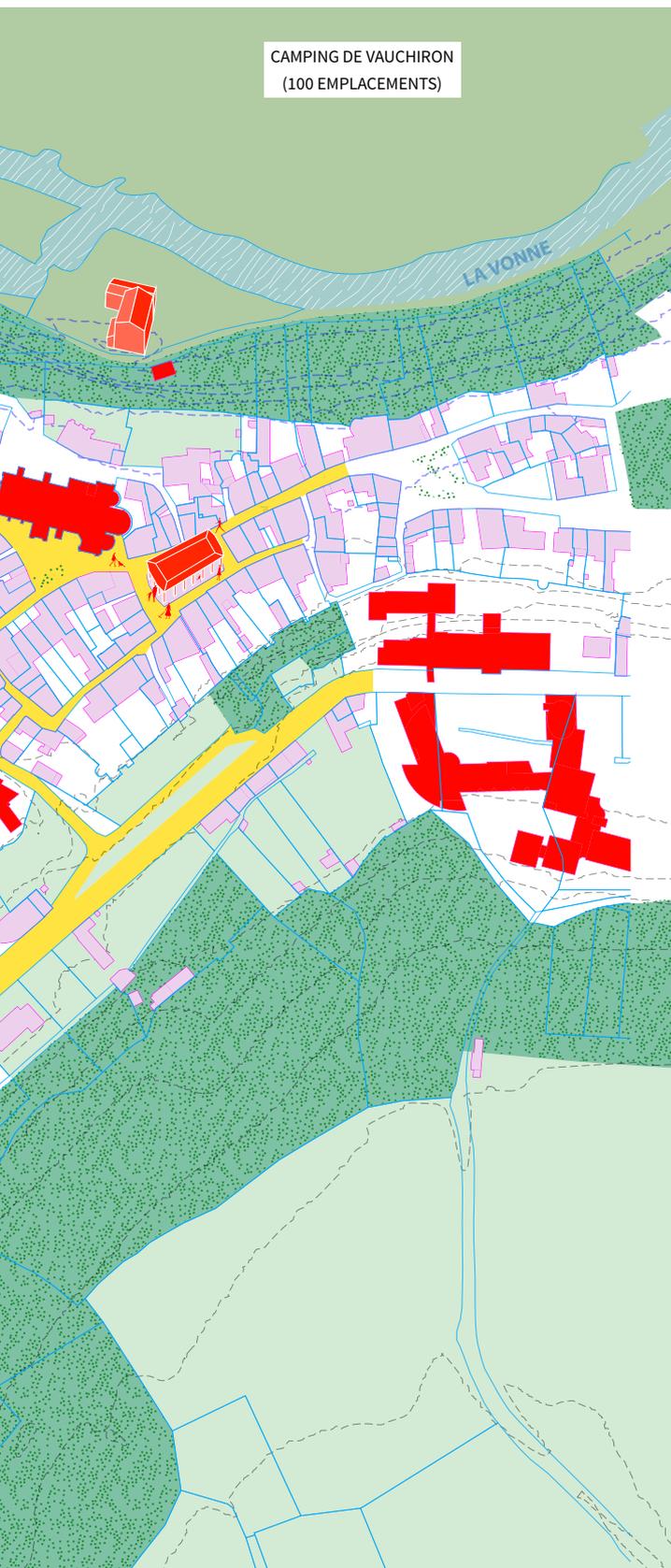
Absence d'occupant.

Objectifs de mobilisation

- Requalifier l'îlot
- Réhabiliter un patrimoine bâti
- Faire muter et densifier l'îlot
- Proposer une nouvelle offre de logements pour susciter une demande correspondant à des besoins émergents
- Proposer une offre d'espaces publics de proximité

Les enjeux urbains et programmatisques





Réinvestir la friche de centre-ville présente l'opportunité d'agir indirectement sur la sous-occupation des logements.

Il s'agit de renouveler les formes urbaines au service d'une plus grande attractivité du centre-ville et d'une meilleure rotation dans le parc existant.

« 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 ?

Commencer par ne pas détruire mais réutiliser autant que possible le bâti existant, car tout patrimoine bâti existant a une « valeur carbone » et une valeur spatiale.

Ici la bâtisse sur rue ainsi que la maison en fond de parcelle peuvent être réemployées, la programmation étant à adapter aux potentialités des bâtiments

Adosser les transformations de ces bâtiments à de la rénovation thermique pour soutenir l'effort de transition énergétique

Dépolluer si nécessaire en fonction de l'ancienne activité industrielle

Préserver et valoriser la place du végétal en continuité des trames vertes et bleues

Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

C'est sans doute le sujet principal ici :

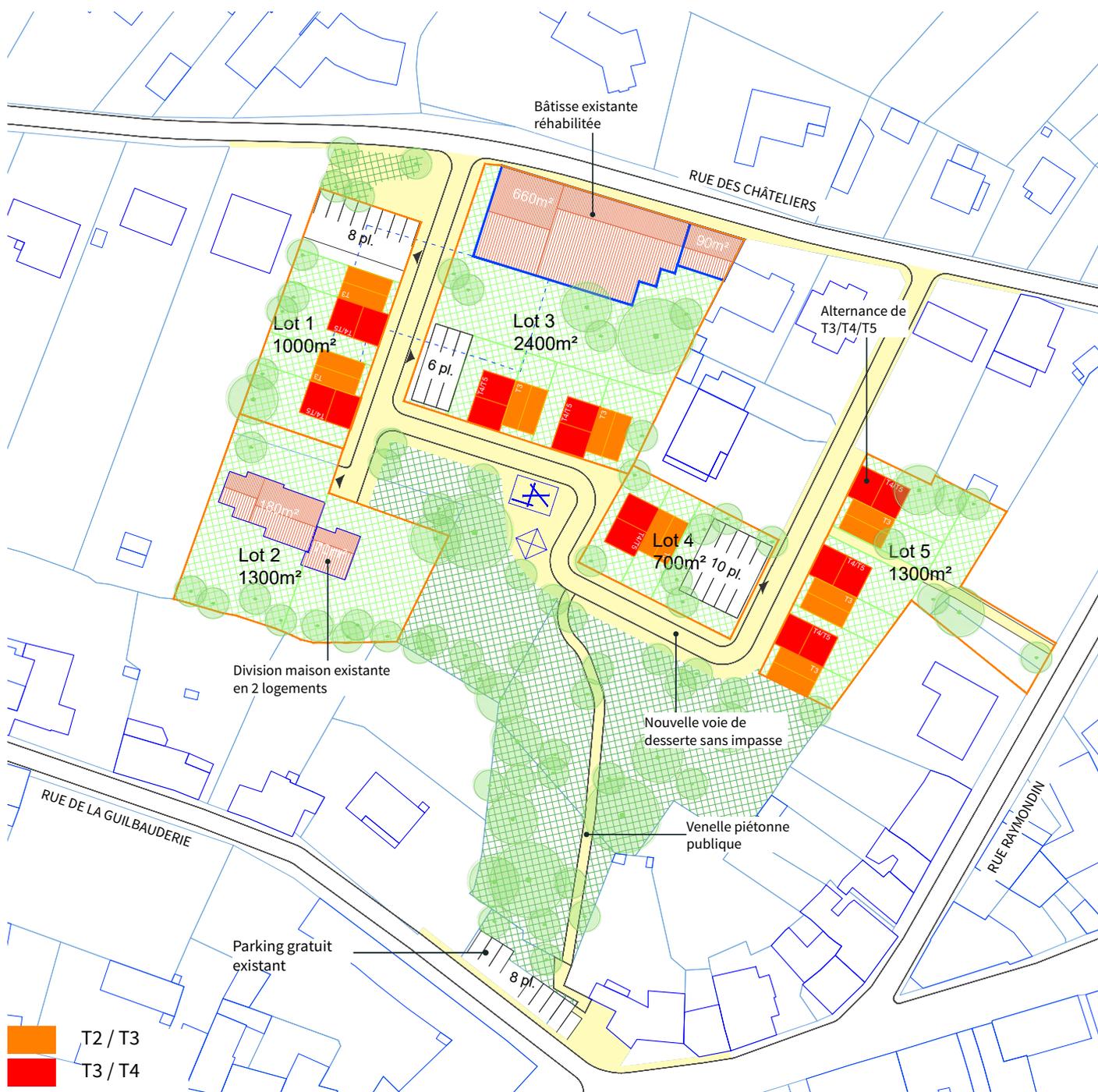
La programmation est issue d'une réflexion à l'échelle communale. Il s'agit d'agir de manière indirecte sur la sous-occupation et la vacance en créant une offre de plus petits logements confortables et adaptés à la fois au vieillissement et à toutes les parcours de vie émergents (couples sans enfants, jeunes retraités, familles monoparentales, colocations choisies) de façon à favoriser la rotation des ménages dans le parc existant.

L'opération peut aussi accueillir des grands logements mais dans un format plus compact.

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

La friche apparaît comme un délaissé en plein centre-ville, c'est une occasion de restaurer une image dégradée, d'aménager une traversée piétonne et de requalifier la rue des Châteliers.

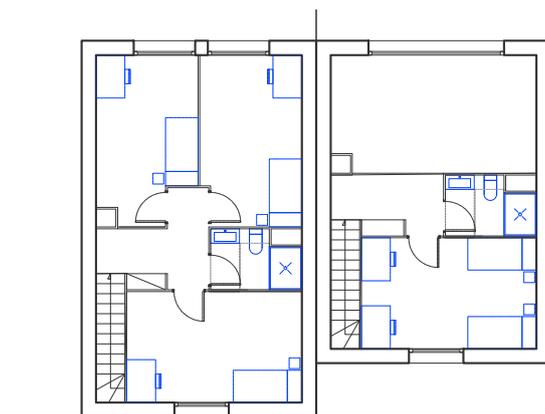
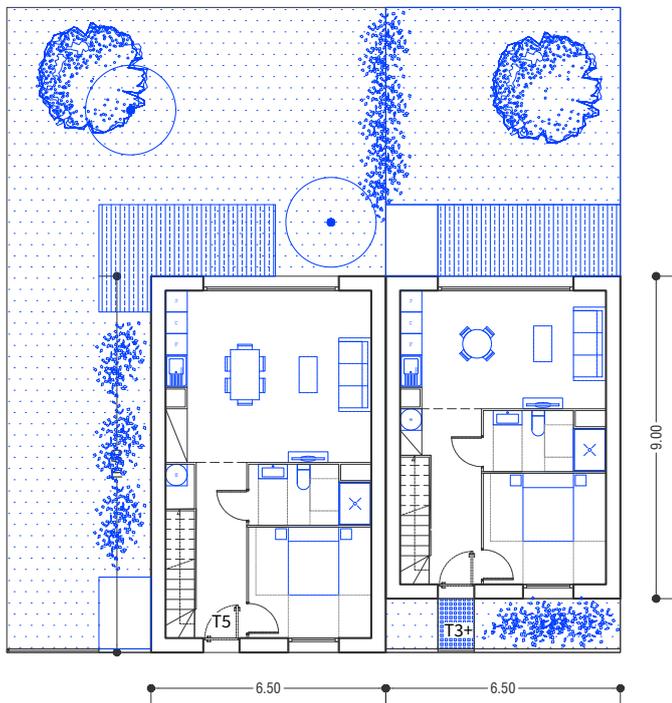
Pistes d'aménagement et de programmation



*20 nouveaux
logements renforçant
le tissu existant*

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

Une programmation pour diversifier l'offre existante



34 LOGEMENTS LOCATIFS, ÉCO-CITÉ LA GARENNE, FOURCHAMBAULT
MOA : Nièvre Habitat / MOE : Guillaume Ramillien Architecture

Des petites maisons compactes proches des commerces et services

Le T3 est une bonne formule pour répondre à ces enjeux : il s'adresse à tout type de ménage : jeunes ménages en constitution, personnes âgées autonomes, familles monoparentales, colocation choisie...

Des logements sous forme compactes : maisons mitoyenne avec petit jardin, parcelle autour de 120 - 200 m².



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



EINFACH WOHNEN, PUCHHEIM (ALL.)
MOE : Florain Nagler Architekten

Une programmation pour diversifier l'offre existante

Ces typologies compactes peuvent aussi être décliné en résidence spécifique : béguinage, habitat intergénérationnel.

L'exemple du béguinage

Les béguinages sont des résidences non médicalisées pour des séniors autonomes.

Le béguinage moderne s'inspire du modèle des communautés religieuses autonomes « les béguines » très développé dans les Flandres et en Europe du Nord. Ces nouveaux béguinages proposent un hébergement collectif, dans des maisons individuelles de plain-pied, accolées avec une cour centrale ouverte sur l'extérieur, sécurisées et adaptées aux personnes âgées non dépendantes, avec des espaces communs.



LA FERMETTE AUX BLEUETS, LAMBRES-LEZ-DOUAI

Taille de l'opération : 16 logements

MOA : bailleur social Norevie

Gestion : bailleur social Norevie + Floralys (coopérative HLM)



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



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT

MOA : SEMI de Blanquefort / MOE : Atelier Alexandre Chemetoff

Espaces publics et paysage de coeur d'îlot



AMÉNAGEMENT DU SIÈGE SOCIAL HDI-GERLING, HANOVRE (ALL.)

Client : HDI Gerling / MOE : Bruun & Möllers Landschaften

Dans la bâtisse

Plusieurs niveaux d'intervention sur la bâtisse :

Intervention réduite sur le bâti

Des espaces servants pour les résidents de l'opération sans modification de la structure : garages, petits ateliers, locaux à vélos, mise en commun de matériel de jardinage, préau commun, etc.

Intervention moyenne sur le bâti

De l'activité pour compléter le tissu économique (proche de l'usage historique) :

- Atelier artisanal, aidé (type pépinière GPCU), associatif (ateliers partagés/ mēlusine ?)
- Ateliers privés classiques (l'artisan du coin qui serait preneur)

Intervention forte sur le bâti

Du logement quand même, quitte à refaire la toiture, cela pourrait être un habitat inclusif, ou quelques logement classiques sociaux et/ou privés autour d'un patio à créer.



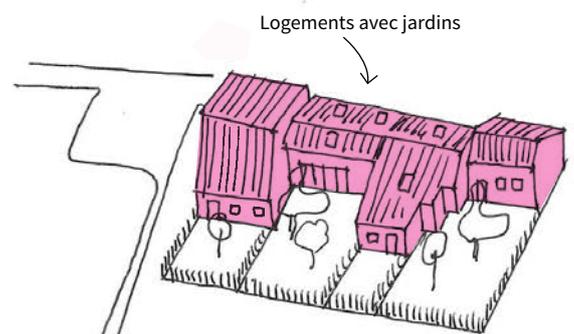
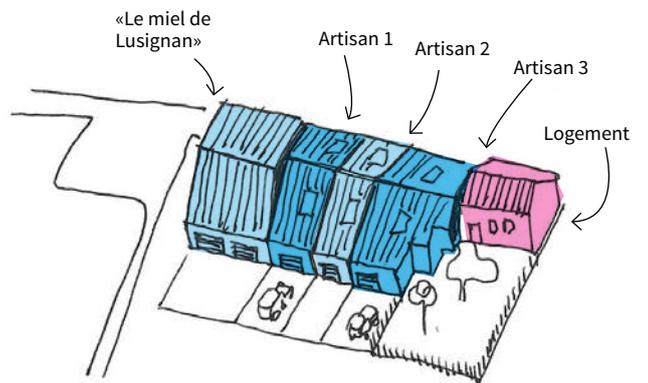
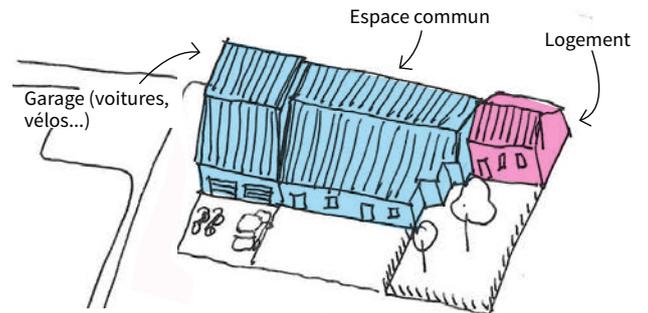
RECONVERSION D'UN CORPS DE FERME EN 9 LOGEMENTS SOCIAUX, JUZIERS
MOA : OPIEVOY / MOE : Lépinay Meurice architectes



10 MAISONS BBC EN BÉTON DE CHANVRES, LES-LOGES-EN-JOSAS
MOA : SCI VALLÉE DE LA BIÈVRE / MOE : Dumont Legrand



FERME PÉDAGOGIQUE ET HÉBERGEMENT TOURISTIQUE, WRAXALL (ANGL.)
MOA : Wraxall Yard CIC / MOE : Clementine Blakemore Architects



Les hypothèses de mise en œuvre

Une approche agile et progressive pour ne pas « brusquer » le marché

L'équilibre financier de l'opération semblerait difficile à atteindre pour deux raisons :

1. Le marché immobilier local

Le prix de vente des logements libres, autour des 2000€ TTC / m² SH, est insuffisant pour couvrir le coût de construction, se situant entre 1500 et plus de 2000€ / m² SDP et appelé à être revalorisé au vu d'exigences énergétiques croissantes.

Par conséquent, un soutien financier public paraît nécessaire et pourrait prendre plusieurs formes :

- Un portage foncier avec vente à prix préférentiel
- Des aides financières (subventions)
- Une participation d'équilibre de la collectivité

Nos propositions de mise en œuvre pour répondre à cet enjeu :

Hypothèse 1A : la mise en place d'une concession d'aménagement intégrée (aménagement + immobilier). La collectivité participe à l'équilibre de l'opération via la concession.

Hypothèse 1B : une opération immobilière à vocation locative (investissement locatif privé et/ou locatif social).

2- La nature de la demande

Le diagnostic a identifié la nécessité d'introduire davantage de petits à moyens logements (T1 à T3) pour faire évoluer la programmation de logements dominante sur le territoire communal (T4 et T5+ sur des parcelles d'une surface de 300 m² minimum), mais aujourd'hui la demande n'est pas positionnée sur ces typologies. Nos propositions de mise en œuvre pour répondre à cet enjeu :

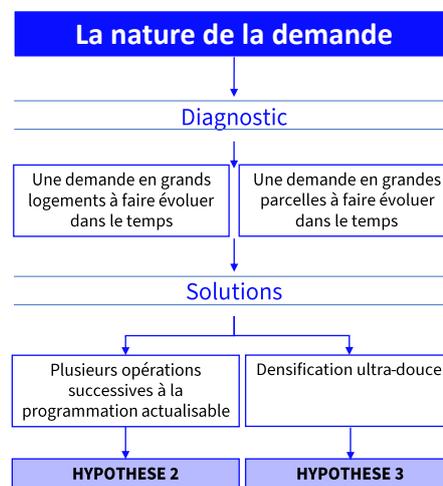
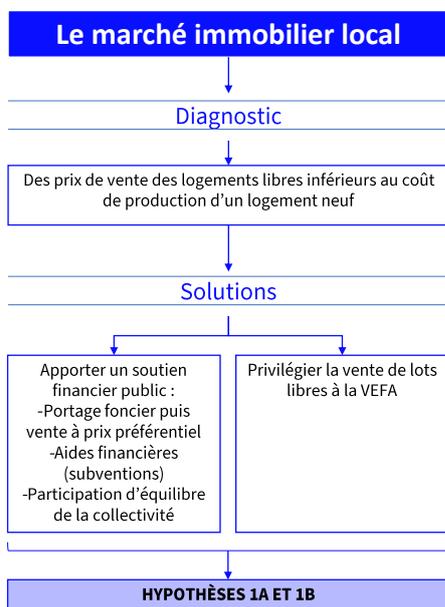
Sur la typologie des logements : Hypothèse 2.

Le gisement foncier est considéré comme ressource activable au fur et à mesure, avec une succession de plusieurs micro-opérations et une programmation actualisable en fonction des besoins. Cela permettrait au marché d'absorber dans le temps ces nouvelles typologies.

Sur la taille des parcelles : Hypothèse 3.

A défaut de promotion immobilière, les lots libres seraient à privilégier. Cependant, ceux-ci sont d'une taille bien inférieure à la superficie actuelle des lots libres sur la commune, ce qui ne correspond pas à la demande.

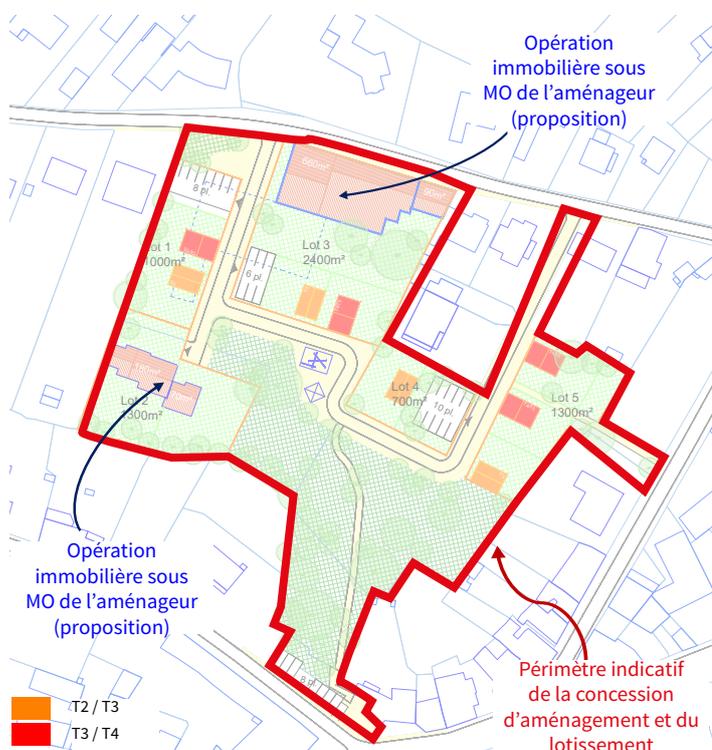
De ce fait, il s'agirait d'envisager une densification ultra-douce en permettant aux acquéreurs de densifier leurs terrains au fur et à mesure de leurs besoins. Une première opération d'ensemble offrirait donc de grandes parcelles aux acquéreurs, qu'ils pourraient densifier à terme, soit pour leur usage personnel soit pour toucher un complément de revenu.



Hypothèse 1A - Opération d'aménagement d'ensemble

Conditions de réalisation :

- Opération intégrée : aménagement + immobilier (bâtisse)
- Portage foncier
- Concession d'aménagement
- Lotissement soumis à permis d'aménager



EXEMPLE : REVITALISATION DU BOURG - DOUVRES LA DÉLIVRANDE

Revitalisation du bourg, Douvres La Délivrande

MOA : Ville de Douvres La Délivrande

MOE : Florent Schneider

Objectifs

Création d'une véritable place urbaine

Ré-organisation du stationnement

Construction d'un immeuble de commerces et de bureaux à l'architecture soignée

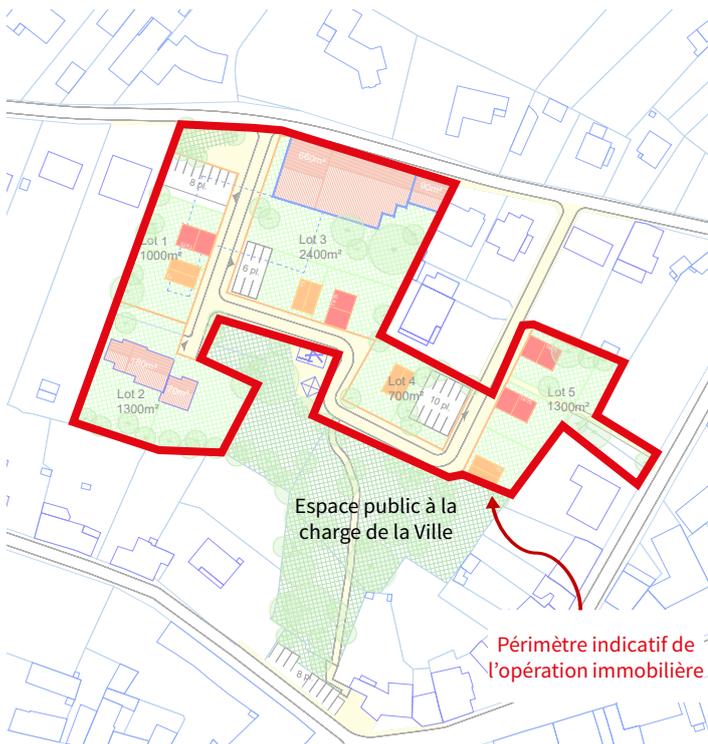
La ville a confié à la SHEMA la réalisation de ce projet urbain visant à construire un bâtiment de commerces et de services, à requalifier les espaces publics et notamment transformer la Place Lesage en place urbaine de qualitative.

Dans ce contexte, la SHEMA a conduit les opérations de construction et les travaux d'aménagement dans le respect d'un phasage précis permettant de maintenir l'ouverture des commerces environnant (parking et accessibilité). Elle a également assuré la commercialisation des locaux et gère la mise à bail des locataires.

Hypothèse 1B - Opération immobilière d'ensemble

Conditions de réalisation :

- Opération intégrée : aménagement + immobilier portés par un opérateur immobilier
- Programmation spécifique : logements aidés, béguinage, etc.
- Portage foncier
- Concession d'aménagement si nécessité d'une participation d'équilibre de la collectivité
- Si l'opération est privée, les espaces verts restent sous maîtrise d'ouvrage ville



PROGRAMME IMMOBILIER EN INVESTISSEMENT LOCATIF, DOUVRES LA DÉLIVRANDE

Création d'un programme immobilier 100% locatif
 21 maisons en cœur de bourg
 Opération immobilière privée avec présence d'1 acteur en charge de la commercialisation des logements auprès d'investisseurs.



PROGRAMME IMMOBILIER À VOCATION LOCATIVE SOCIALE, SAINT-ROMAIN DE COLBOSC

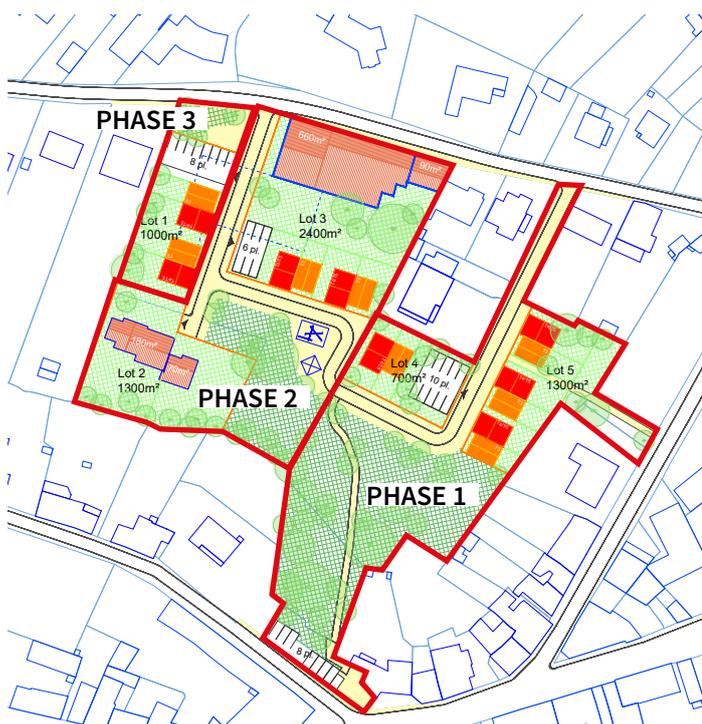
Source projet : Quartier Libre
 Création d'un programme immobilier à dominante locative
 27 logements dont 6 en accession à la propriété
 Opération immobilière privée portée par un bailleur social.



RÉSIDENCE SAINT-JEAN, ARGENTAN
 Taille de l'opération : 33 logements
 Maîtrise d'ouvrage et gestion : Centre hospitalier Fernand Léger



RÉSIDENCE LE BÉGUINAGE, LISSES
 Taille de l'opération : 70 logements
 Maîtrise d'ouvrage et gestion : groupe associatif Aparvie



Hypothèse 2 - Considérer le gisement foncier comme une ressource activable en fonction des besoins

Conditions de réalisation :

- Multi-opérations
- Programmation actualisable selon les besoins
- Portage foncier de long terme
- Espaces verts sous maîtrise d'ouvrage ville

Hypothèse 3 - Vers une densification ultra-douce

Conditions de réalisation :

- Opération d'ensemble offrant la possibilité aux acquéreurs de densifier à terme leur terrains :
 - soit pour leur usage
 - soit en complément de revenu

- Densification au fur et à mesure des besoins des habitants (env. 25 ans)
- Portage foncier de long terme
- Lotissement avec un règlement et un cahier des charges adaptés
- Espaces verts sous maîtrise d'ouvrage ville

Opération initiale



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







02

Les îlots dégradés en bord de Vienne à Chauvigny

**« Assumer la démolition-renaturation
des îlots pour apporter de nouvelles
aménités pour le quartier et la
biodiversité »**

Éléments de contexte

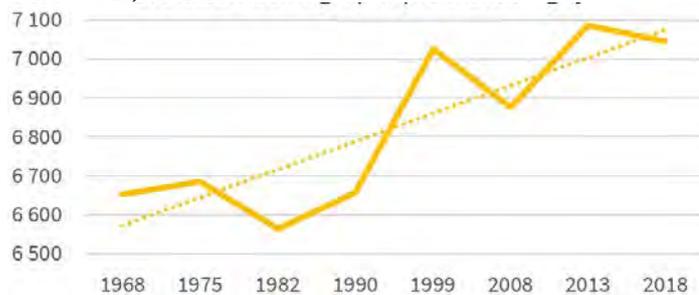
Chauvigny

Chauvigny est un pôle historique d'environ 7 000 habitants qui, malgré une évolution en dent de scie, est plutôt en croissance mais montre des signes de faiblesse vis-à-vis de l'emploi (moins de 1 emploi par actif) et des services, notamment dans la santé. Territoire marqué par une vacance importante mais fluctuante dans le temps, signe que la commune garde une certaine attractivité, mais le niveau de vie modeste des habitants freine leur capacité de rénovation du parc ancien. Chauvigny manque de petits et moyens logements, de logements locatifs qui permettraient de fluidifier les parcours et peut-être de réduire le phénomène de sous-occupation (env. 1200 logements sous occupés).

Quelques indicateurs pour se repérer

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À CHAUVIGNY.

Source : INSEE, RGP 2018



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

Source : INSEE, RGP 2018



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 »
10 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.



Population / Ménages

7 000 habitants – 3 900 logements

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

Décroissance : -0,1% par an (+0.4% en France)

Indice de jeunesse : 0,6 - TMM : 2,06

Ménage 1 pers : 38%

>> Desserrement, vieillissement de la population



Habitat

Vacance : 11% soit 440 logements

39% des résidences principales sous-occupées* soit 1 270 logements

>> Vacance et sous-occupation accentuent le sentiment de perte d'attractivité

72% de grands logements (T4, T5 et plus), **carence en petits et moyens logements** (seulement 9% de T1-T2, 19% de T3)

Faible part de parc social : 10%



Activités / emplois

2 200 emplois - taux d'emploi de 0,7 (moins d'un emploi par actif)

>> Le niveau de services et d'équipements est important, c'est un pôle d'équilibre de l'espace rural.

Une économie plutôt diversifiée marquée par une diminution du nombre d'emplois dans beaucoup de domaines, mais une croissance nette des prestations intellectuelles et du commerce inter-entreprises qui sont des fonctions métropolitaines, ainsi que de la santé et action sociale.

Une forte proportion d'entreprises individuelles dans les nouvelles créations d'entreprises qui pourrait justifier de développer une offre de services/bureaux partagés.



Services aux particuliers

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



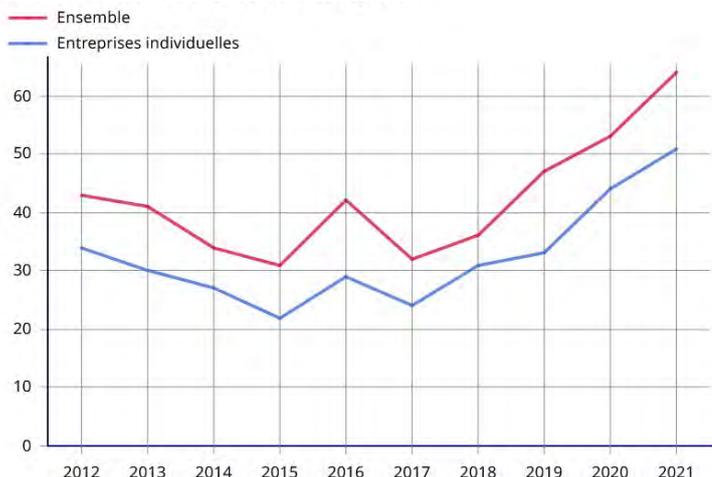
Quelques services aux particuliers déficitaires :

Professionnels de santé : 40 // 59

Professionnels du bâtiment : maçon, plâtrier, peintre, menuisier, charpentier, serrurier : 37 // 66

DEN G1 - EVOLUTION DES CRÉATIONS D'ENTREPRISES

Source : INSEE, Sirene 2020



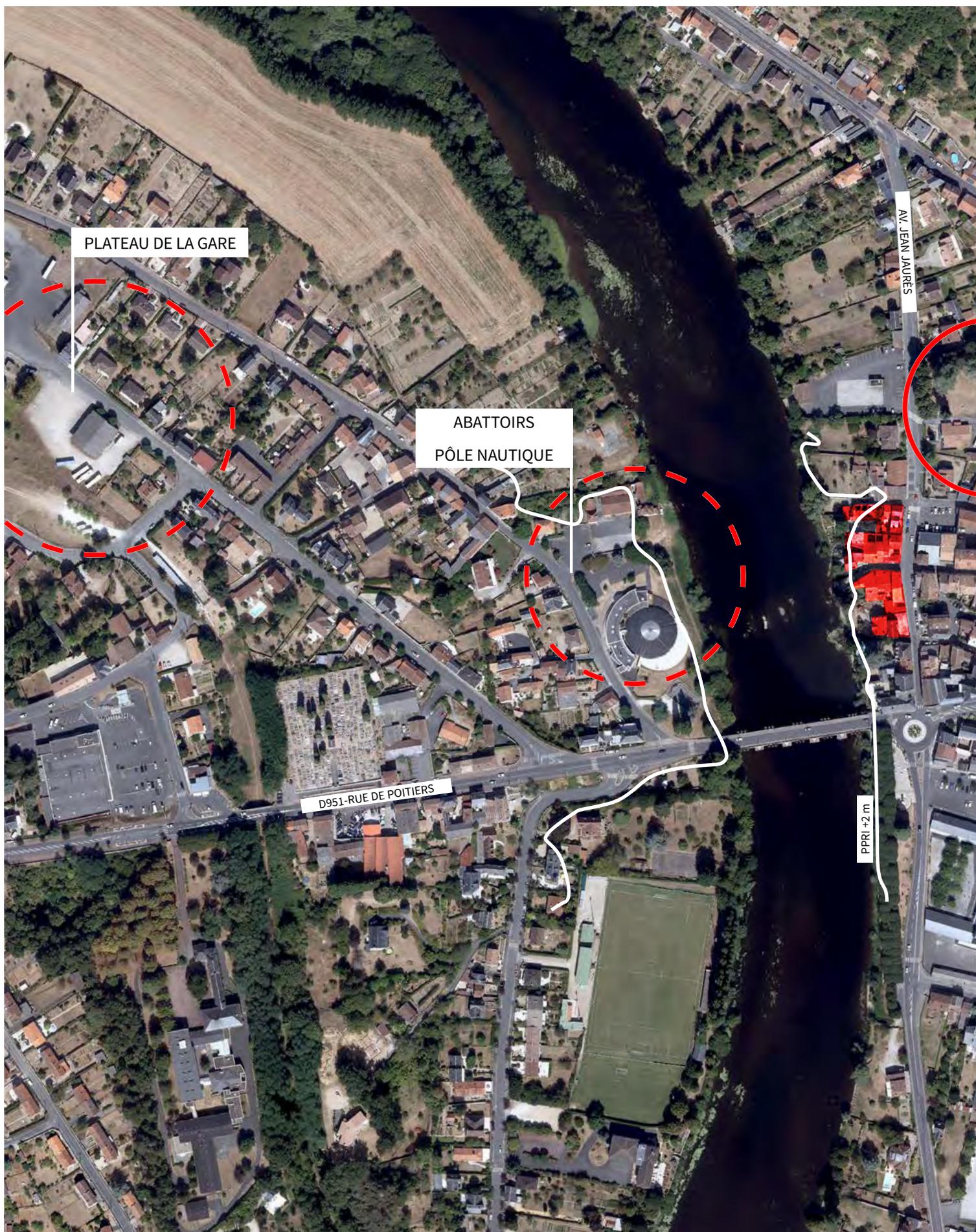
Enjeux

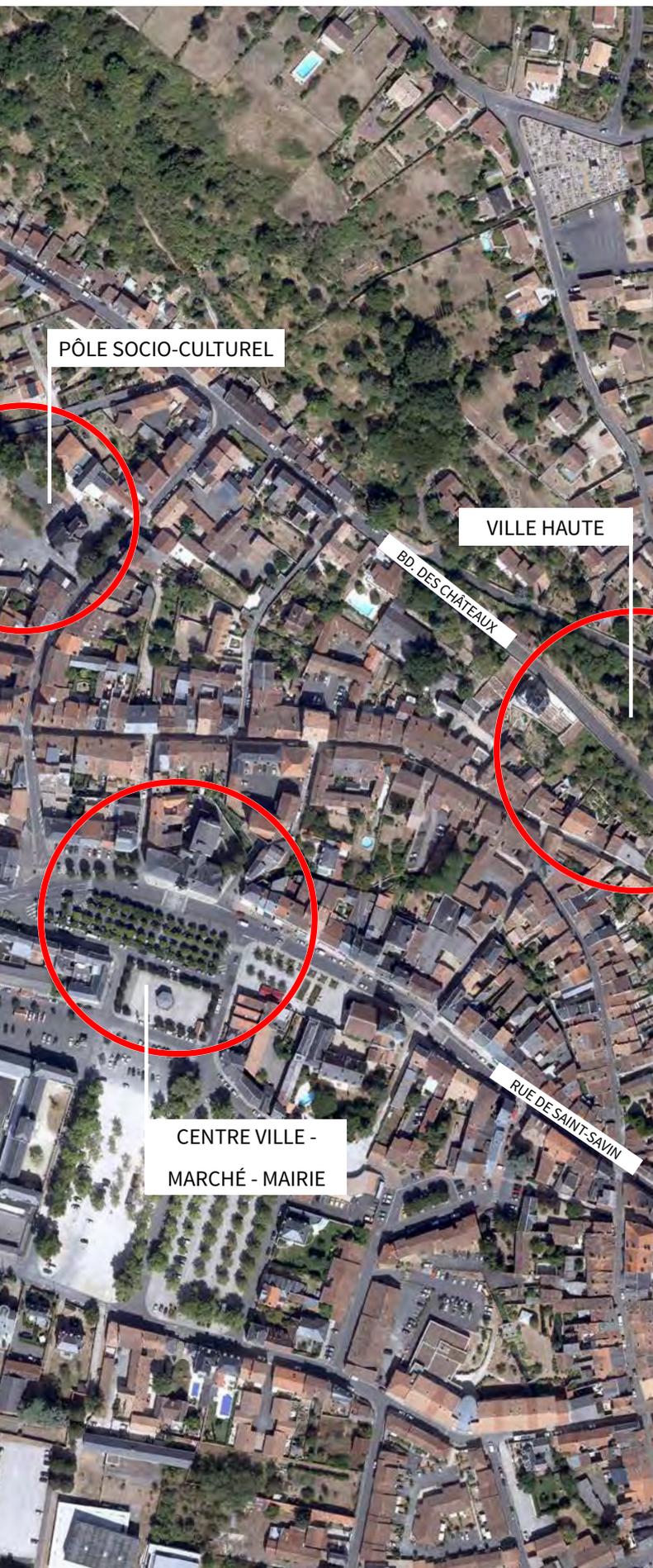
>> Fluidifier les parcours résidentiels en diversifiant l'offre : plus de locatif social et privé, plus de petits et moyens logements mieux adaptés au public attendu

>> Affirmer le rôle de pôle d'équilibre dans le territoire nécessite de concentrer les efforts d'accueil de population, mais aussi d'emplois et de services.

Maintenir le niveau d'emplois pour attirer des actifs

>> Améliorer le niveau d'aménités et leur pérennité en introduisant des programmes et des montages hybrides : équipement/ commerce/service





Le site dans son contexte urbain : polarités structurantes et paysage

Les polarités urbaines structurantes

Les deux îlots dégradés sujets de l'expérimentation se trouvent en bord de Vienne, en limite est du périmètre de l'ORT. Historiquement, ces îlots étaient situés en entrée de ville, en tête de l'ancien Pont médiéval disparu et de la rue principale de Chauvigny.

Aujourd'hui ils se trouvent tout proche des polarités principales de la rive droite :

- Au sud, le Centre-ville avec la mairie et le marché, un des plus grand de la région,
- Le Pôle socio-culturel (autour du Centre d'Animation Populaire « CAP »)
- La Ville haute au bout de ce qui était l'ancienne rue principale de Chauvigny :

Malgré cette proximité, le flux routier sur les voies Jean-Jaurès et de Châtellerault et le manque de confort pour les piétons entravent les synergies possibles entre les îlots de bord de Vienne et ces pôles de vie (pas de trottoirs, camions à vive allure...) : les îlots sont en marge de la vie urbaine et de l'animation du centre-ville, qui se trouve ainsi privé d'une façade sur la Vienne. Le centre-ville nord tourne le dos à la Vienne.

Par ailleurs, de nouvelles polarités en devenir sur la rive gauche vont questionner les équilibres urbains et la relation aux berges de Vienne : futur plateau de la Gare avec réserves muséales (50 à 80 nouveaux logements), éventuel pôle nautique et passerelle piétonne.

Le paysage

La rive droite des berges présente une nature sauvage, avec des zones enherbées et/ou en friche, liée à une situation pentue, à l'arrière de jardins domestiques.

Le PPRI

Les îlots sont soumis à une exposition forte au risque inondation limitant le renouvellement des îlots de bord de Vienne : au moins 1m d'eau par rapport à la cote de référence.

Il faudra éviter toute augmentation des risques sur les biens et les personnes menacés par les crues, par les aménagements et la programmation, ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque, ne pas augmenter le nombre de logements.

C'est une limitation au renouvellement naturel des propriétaires : il faut assumer le risque, au niveau assurantiel et sur la valeur vénale du bien.



VUE 1

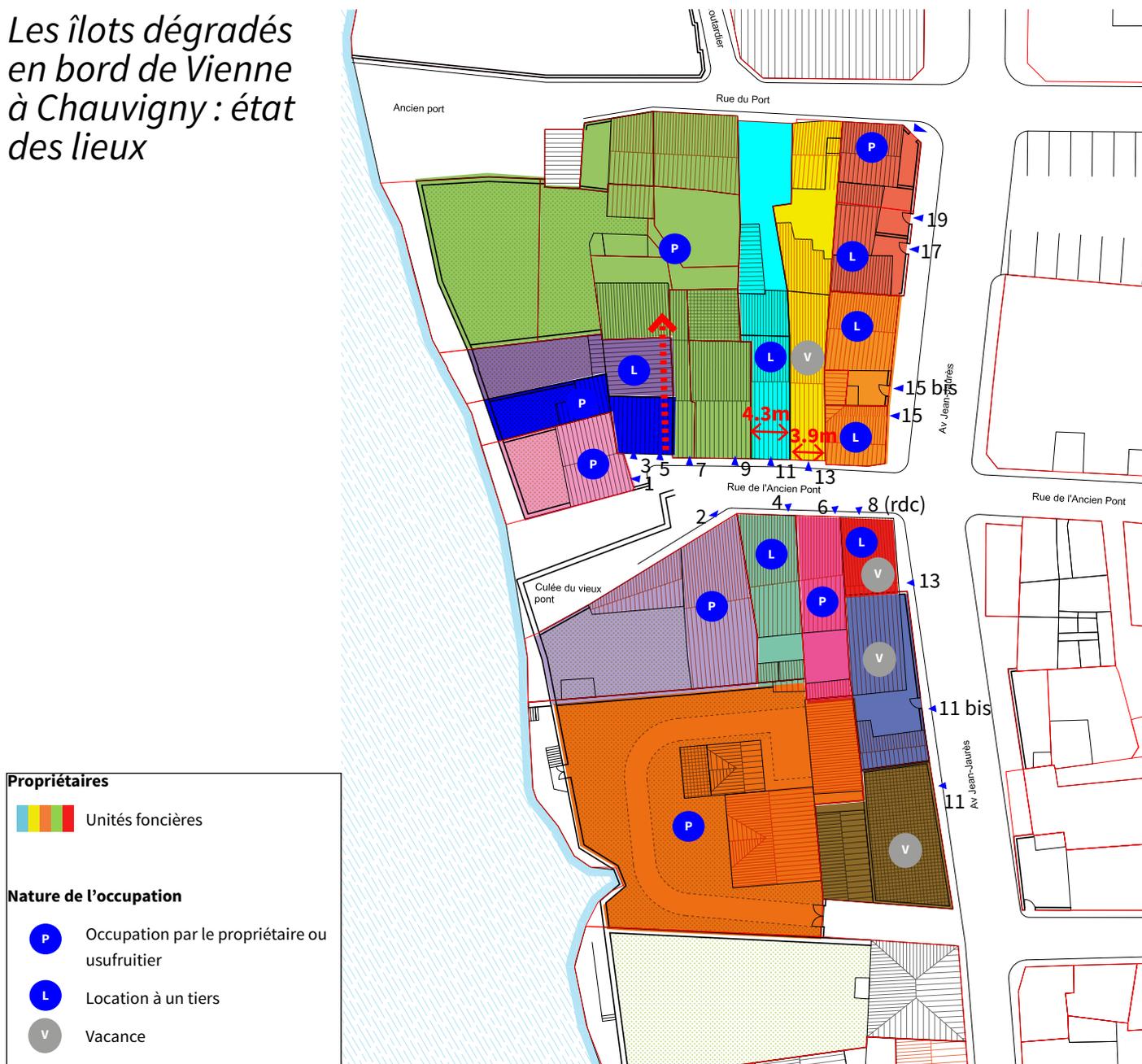


VUE 2



VUE 3

Les îlots dégradés en bord de Vienne à Chauvigny : état des lieux



Etat des lieux du foncier, propriétaires et occupants

• Structure parcellaire :

Un parcellaire ancien, très imbriqué avec pour certains 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.

• Nature des propriétaires :

Tous les propriétaires sont privés.
28 propriétaires, tous, sauf 1 étant des personnes physiques.
3 propriétaires détiennent près de 50% de l'emprise foncière des 2 îlots.

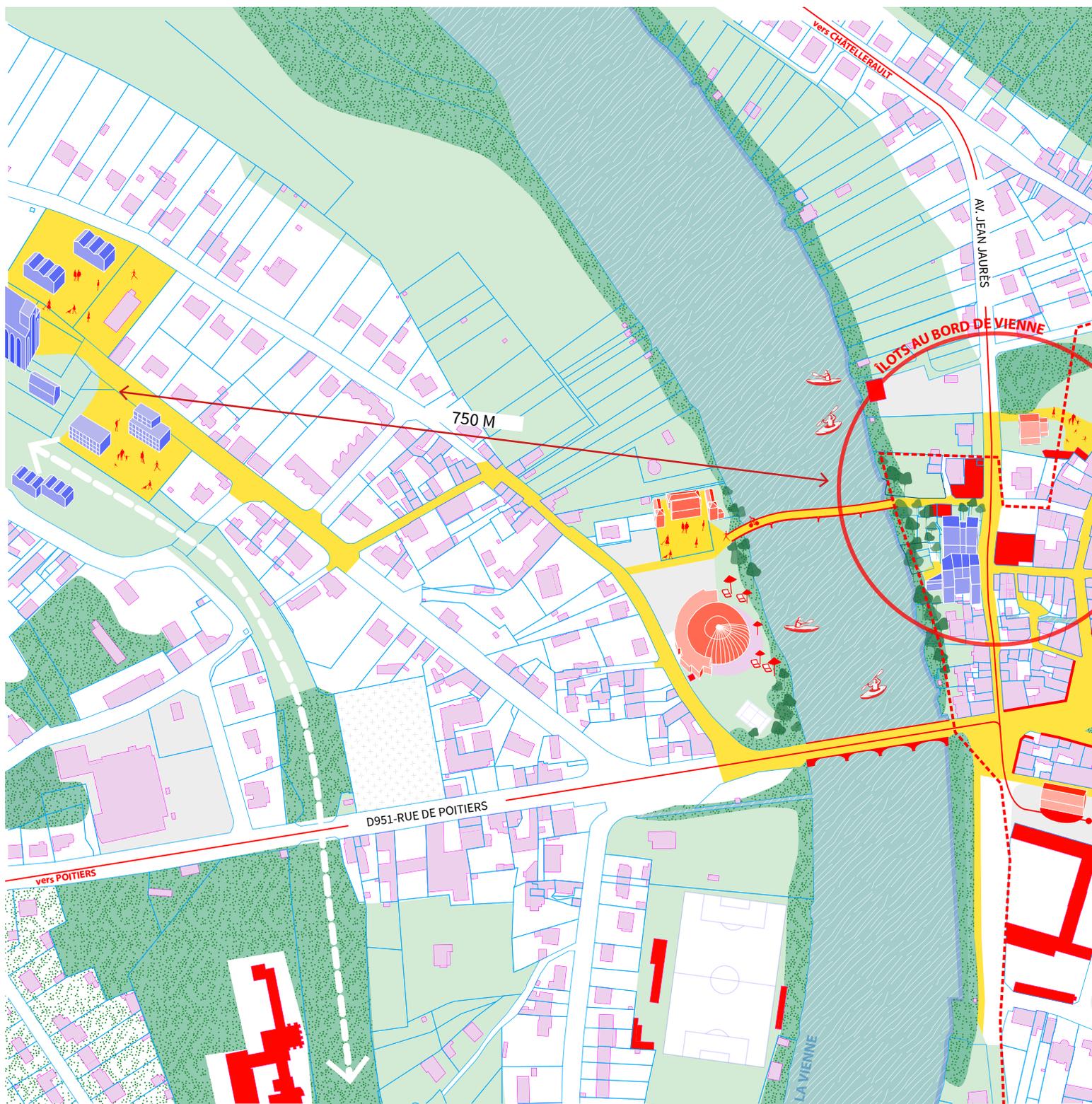
• Nature de l'occupation :

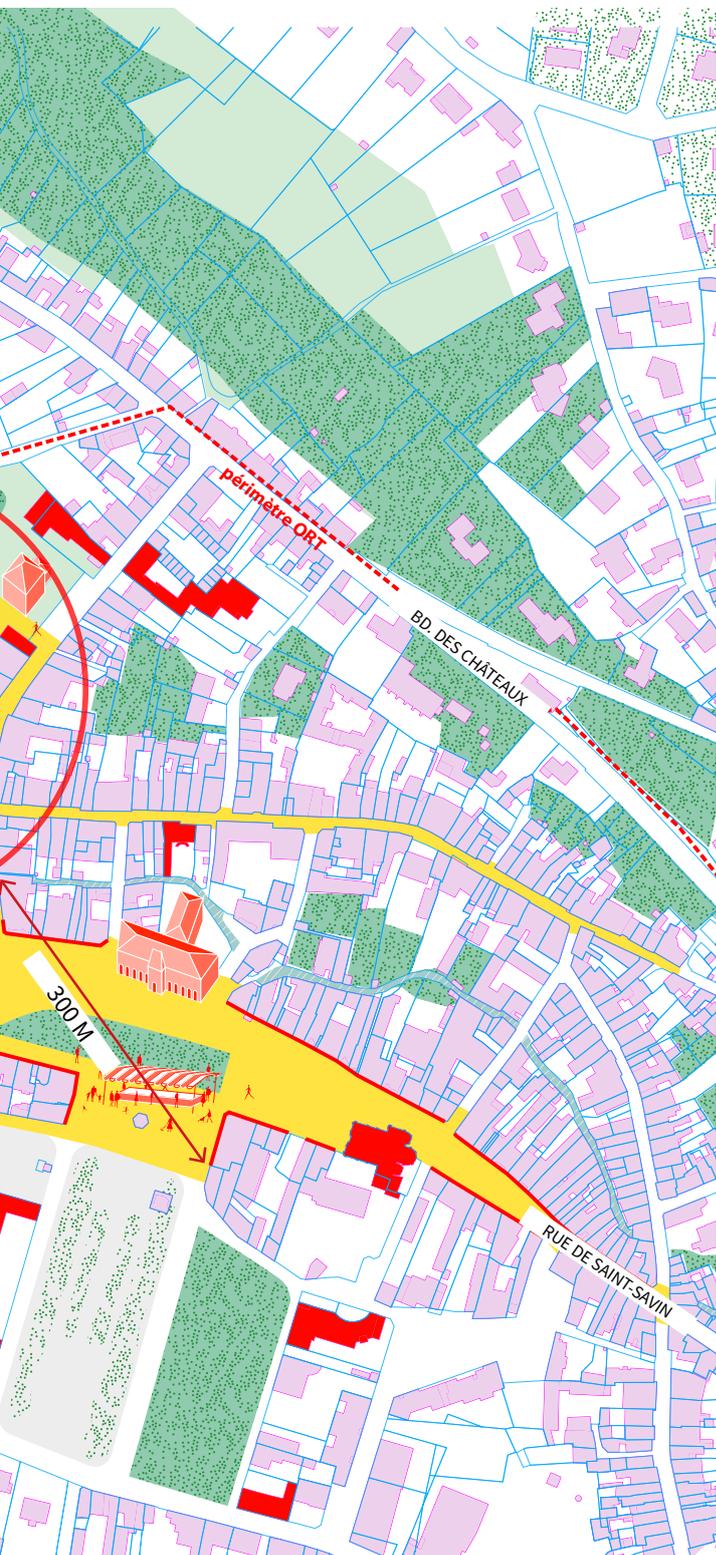
50% de propriétaires occupants ; 50% de propriétaires non occupants.

Objectifs de mobilisation

- Mobiliser un foncier stratégique, soumis aux aléas PPRI.
- Faire muter un îlot entièrement détenu par une multitude de propriétaires privés.
- Proposer une ouverture qualitative sur la Vienne.

Les enjeux urbains et programmatiques





L'imbrication des logements, leur faible potentiel résidentiel, la vétusté du bâti, leur protection au titre du patrimoine et le PPRI sont autant de freins limitant la capacité de l'îlot à se renouveler et à s'auto-entretenir « naturellement » dans le marché privé.

L'enjeu est de repenser la vocation globale de l'îlot dans sa programmation et sa morphologie pour positiver la contrainte, ne pas subir la dégradation annoncée mais au contraire l'anticiper.

Il s'agit d'envisager la démolition partielle du bâti en front de Vienne et sa renaturation comme une alternative acceptable à la « ruine subie », avec un coût moindre pour la collectivité et un gain pour l'ensemble du quartier en termes de cadre de vie et de biodiversité.

Comment accompagner la transition écologique ?

Le principe est de mettre en place une dynamique active de renaturation visant à renforcer la biodiversité, à recréer des écosystèmes et à retrouver les fonctions hydrauliques des berges de Vienne, tout en apportant des aménités au quartier.

Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

Ici la démolition n'est pas accompagnée d'une densification. En termes de programmation, l'action sur les îlots de bord de Vienne est indirecte : il s'agit de redonner envie de vivre en ville pour accompagner positivement la démarche de lutte contre la vacance des logements amorcée dans le cadre du programme « Petite ville de demain ».

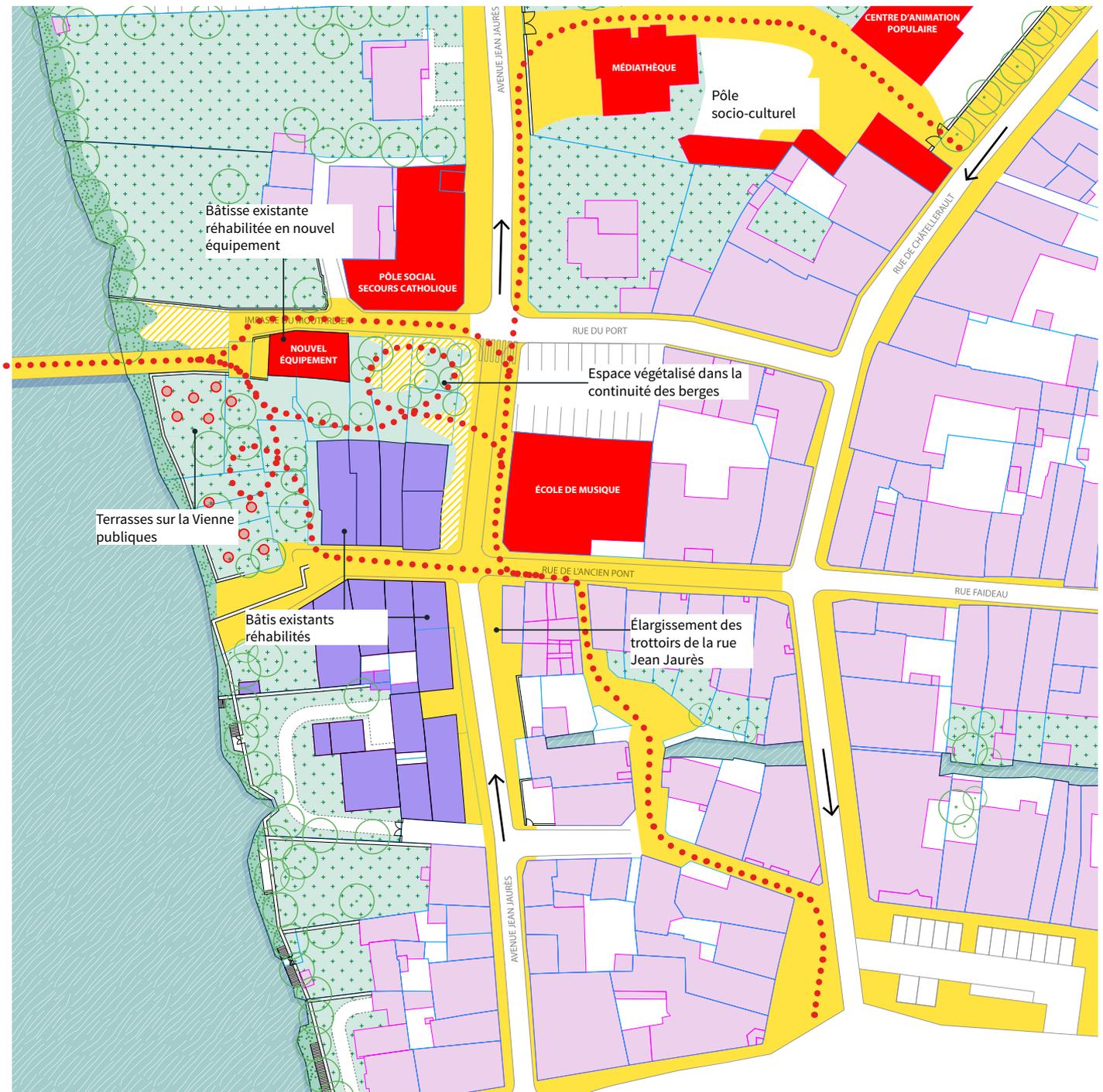
Une programmation alternative, accompagnera cette transformation, « supportant » quelques inondations : guinguette, club nautique, jardins humides...

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

L'action de démolition-renaturation engendre une transformation radicale du cadre de vie et une requalification des espaces publics :

- La réappropriation des berges pour créer un vis-à-vis au pôle nautique et un accès à l'eau sur la rive droite. La création d'une passerelle piétonne pourrait être envisagée.
- Le réaménagement de la boucle avenue Jean Jaurès – rue de Châtellerauld pour permettre une synergie entre le Pôle socio-culturel et son quartier : soutenir mais ralentir le flux des camions, agrandir les trottoirs.

Pistes d'aménagement et de programmation



Une renaturation active pour valoriser le quartier et la biodiversité

- Une démarche de renaturation active des îlots de bord de Vienne pour une réappropriation des berges de Vienne
- Une terrasse publique sur la Vienne : guinguette, auberge de jeunesse, club nautique, jardins humides...
- La rue Jean Jaurès requalifiée pour l'apaiser

Se réappropriier les berges de Vienne



ESPACES PUBLICS, RIPOLI SANTA MARIA MADDALENA (ITALIE)
MOA : Commune San Benedetto Val Di Sambro / MOE : Ciclostile Architettura



GUINGUETTE TOURS SUR LOIRE, TOURS
MOA : KWANTI/ MOE : telier RVL



PLAGE ET QUAIS D'ARTOIS, LE PERREUX-SUR-MARNE
MOA : Ville du Perreux-sur-Marne / MOE : BASE



PROMENADE AMÉNAGÉE SUR UN PONT FERROVIAIRE, MOULINS
MOA : Ville de Moulins / MOE : DEMAIN architecture paysage et BASE



CENTRE D'ART GUTSHOF GÜLDENHOF, STECHLIN (ALL.)
MOE : Heim Balp Architekten



TWOFOLD REFLECTION, WATOU, (BELGIQUE)
MOE : SELVATICO COLLECTIVE

Les hypothèses de mise en œuvre

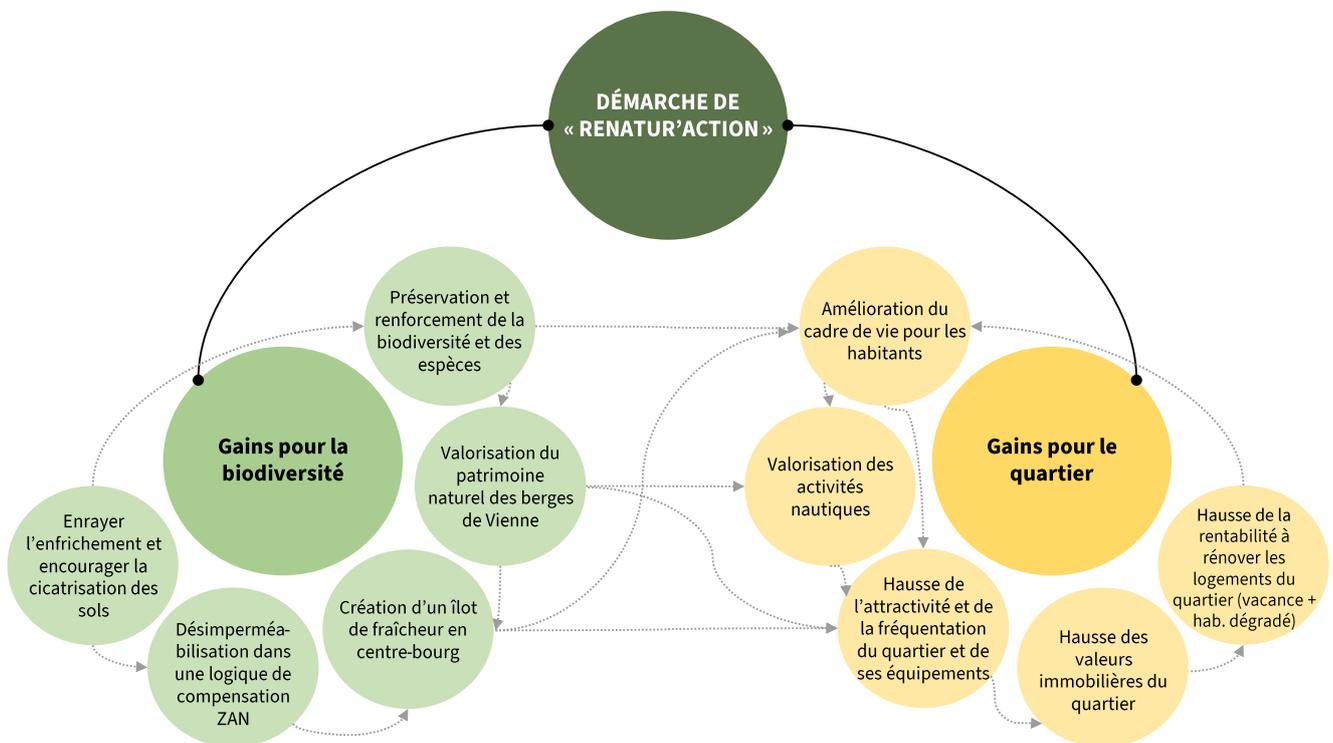
Une démarche de renatur'ation pour ne pas subir la dégradation du patrimoine

Au vu de la dynamique de dégradation à l'œuvre dans les deux îlots, il existe un risque de délaissement et d'enfrichement du site. Afin de l'enrayer, l'objectif est de mettre en place une dynamique active de renaturation, visant à renforcer la biodiversité et à recréer des écosystèmes, tout en apportant des aménités au quartier.

Si souvent, la renaturation est uniquement perçue comme un investissement à porter par la collectivité, il s'agit ici de la considérer comme vectrice de valorisation de l'ensemble du quartier.

De plus, la renaturation, considérée comme une démarche active pour enrayer un phénomène d'enfrichement, pourrait être portée par divers acteurs, qu'elle soit pérenne ou temporaire.

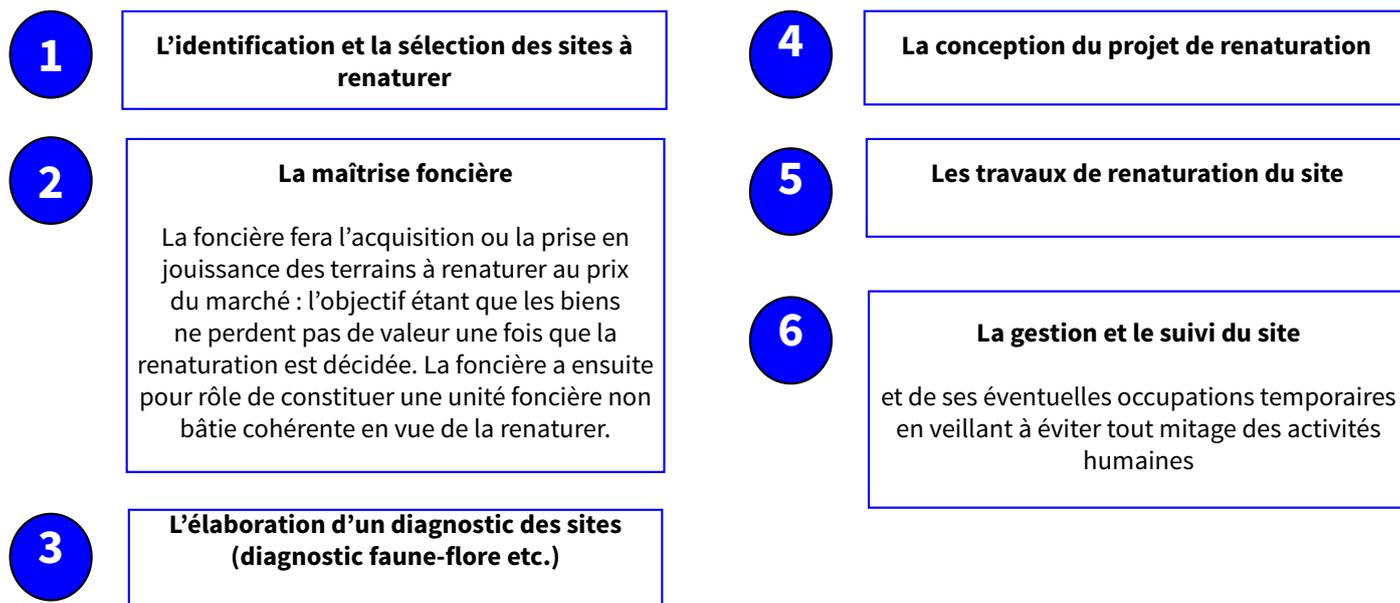
Les bénéfices de la renaturation pour la biodiversité et pour les habitants du quartier



Quels acteurs pour porter une démarche de « Renatur'Action » pérenne ?

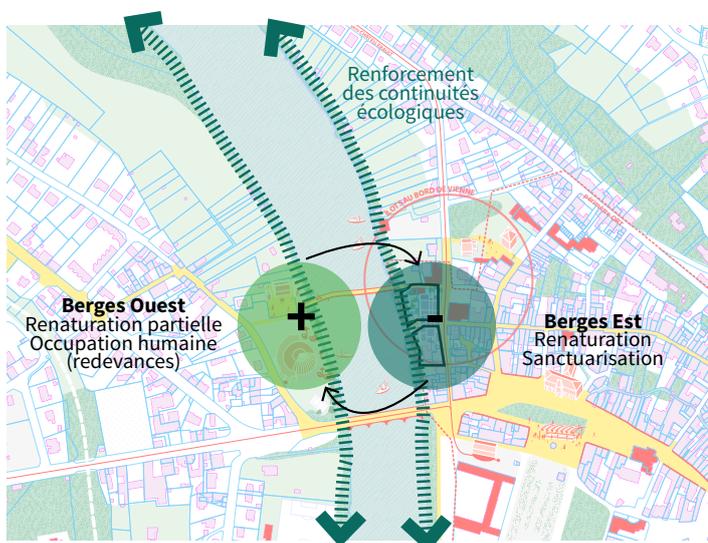
PROPOSITION 1 : LA CRÉATION D'UNE STRUCTURE DÉDIÉE, LA FONCIÈRE DE RENATURATION

Ses missions :



Son modèle économique

Son modèle économique serait basé sur un système de péréquation financière entre les sites détenus et renaturés, certains de ces sites devant permettre de percevoir des recettes, soit découlant de l'occupation occasionnelle des terrains (redevances) ou bien du versement d'indemnités pour devenir un site de compensation environnementale, le cas échéant.



Le principe d'équilibre des usages et de péréquation financière entre sites renaturés : application aux berges de Vienne à Chauvigny

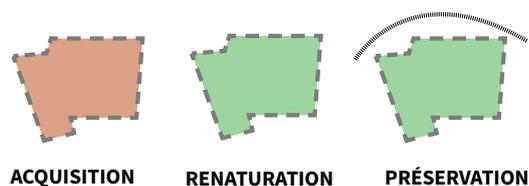
DÉPENSES	RECETTES
Acquisition du foncier à renaturer	Dotations de terrains par la collectivité
Conception du projet et travaux de renaturation	Subvention (Fonds Vert, subventions locales etc.)
Gestion du site	Vente de services de conception de projets de renaturation
Frais de fonctionnement	Occupation occasionnelle des terrains (redevances)
	Versement d'indemnités pour compensation environnementale (si sites de compensation)

PROPOSITION 2 : LE PORTAGE PAR UNE INITIATIVE CITOYENNE : CRÉER UN GROUPEMENT DE RENATURATION CITOYEN ET ÉCOLOGIQUE

L'exemple inspirant des Groupements Forestiers Citoyens et Écologiques (GFCE)

Les GFCE sont des sociétés civiles créées afin d'améliorer, de conserver et/ou de gérer des massifs forestiers, d'acquérir des bois et des forêts. Les associés du groupement souscrivent au capital de deux manières : par un apport de sommes d'argent ou par un apport en nature, comme des parcelles de forêt. C'est à cette condition d'achat de parts sociales qu'un droit de vote est conféré à l'associé. L'apport permet également aux associés de bénéficier d'une fiscalité avantageuse sur ce type d'initiatives forestières.

Il s'agit de transposer juridiquement ce modèle au bénéfice d'actions de renaturation ou d'élargir le champ d'application des GFCE à ce type de projet.



Quels acteurs pour porter une démarche de «Renatur'Action» temporaire ?

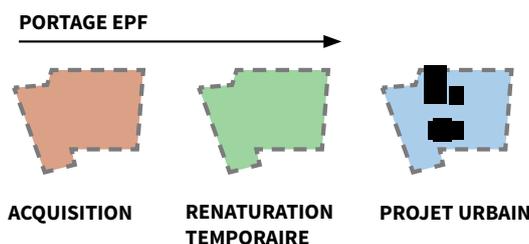
PROPOSITION 3 : RENATURER TEMPORAIREMENT LE SITE EN ATTENDANT UN PROJET D'ENSEMBLE

L'exemple inspirant de l'EPF Nord-Pas-de-Calais.

L'EPF Nord-Pas-de-Calais est pionnier dans la renaturation des terrains qu'il porte. La spécificité de celle-ci est qu'elle est temporaire : le terrain est renaturé pendant la durée du portage foncier par l'EPF (plus ou moins 5 ans) et dans l'attente du démarrage du chantier.

Cela a un intérêt écologique, notamment en retrouvant de la biodiversité et en luttant contre les îlots de chaleur dans l'attente du développement du projet urbain. De plus, les espèces choisies sont sélectionnées pour leurs vertus cicatrisantes pour les sols. Cela a également un intérêt en termes de gestion et donc économique pour l'EPF : cette renaturation active permet d'éviter la prolifération des espèces invasives et la présence d'espèces protégées qui pourraient retarder le démarrage du projet urbain.

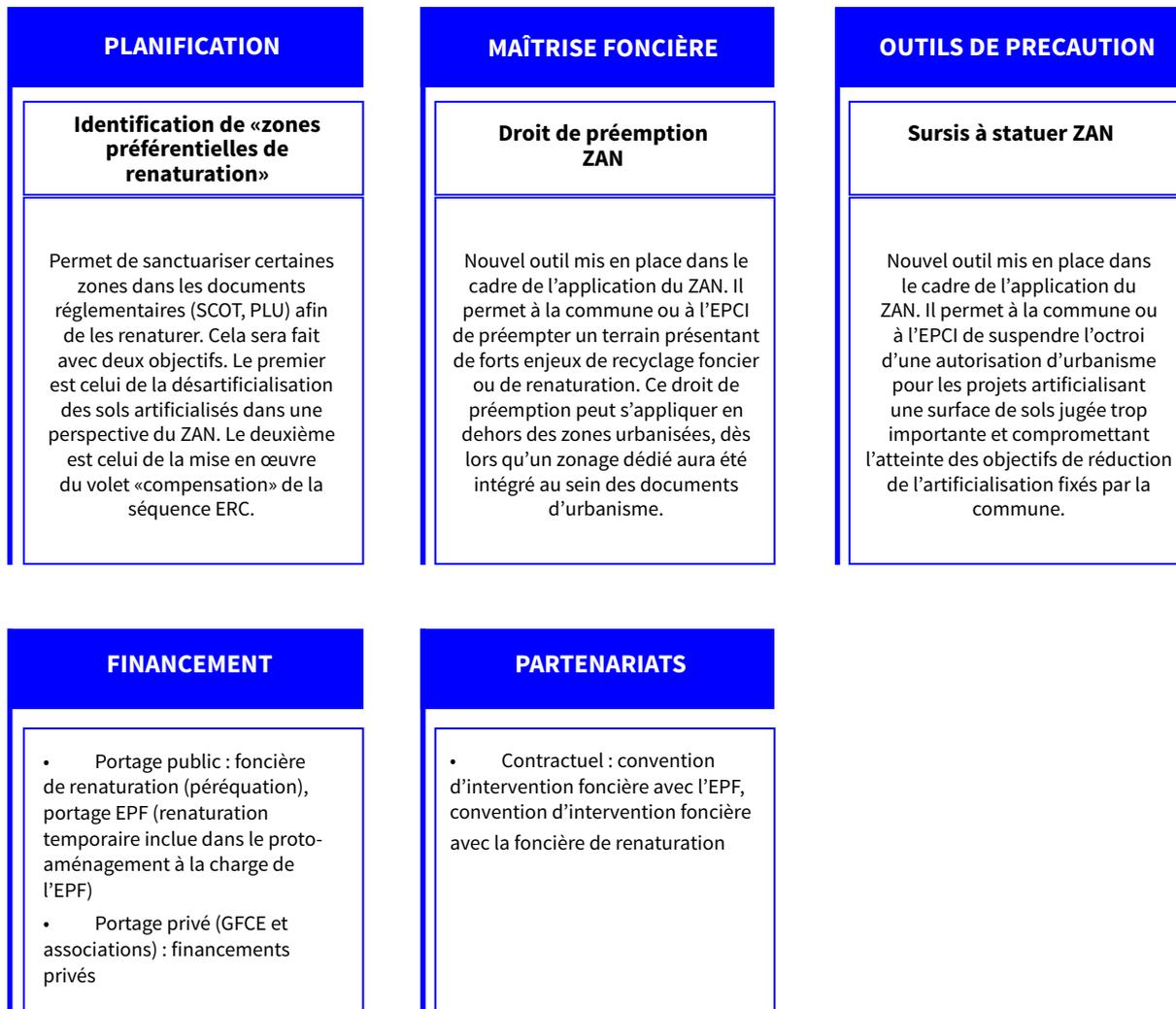
Au final, la renaturation active permet de prendre en main la biodiversité et de limiter les coûts de gestion du terrain porté.



Synthèse sur les acteurs

	Renaturation temporaire	Renaturation pérenne
Structure dédiée (appui EPFNA + CDC Biodiversité)		
Groupement de Renaturation Citoyen et Ecologique		
EPF Nouvelle-Aquitaine		

Quels outils pour mettre en oeuvre la «Renatur'Action» ?



La restitution complète du jeu sérieux

Déroulé de l'atelier

Le mercredi 22 février :

- de 9h45 à 11h30 : arpentage autour du site de réflexion
- de 11h30 à 12h : présentation de l'Atlas de la sobriété foncière
- de 14h à 17h, dans la salle du conseil de la mairie de Chauvigny : jeu sérieux

Participant·e·s

- Gérard Delis – élu à Chauvigny
- Renaud Gaud – Directeur de l'urbanisme de Chasseneuil-du-Poitou
- Claudine Gaudin – Conseillère de l'Ordre des Architectes
- Corinne Guyot – Architecte des Bâtiments de France
- Dimitri Kagan – Chargé PVD
- Jean-Louis Lary – élu à Chauvigny
- France Menu – Directrice de l'urbanisme de Chauvigny
- Catherine Mercadier – Cheffe de l'unité aménagement et connaissances des territoires, DDT86
- Kévin Meslet – SEP
- Bernard Peterlongo – Grand Poitiers
- Mathilde Sill - Directrice Partenariats et Innovations de l'EPFNA

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
- 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 » :

- Éliane, élue à l'urbanisme de Chauvigny (jouée par C. Gaudin)
- Nicolas, chargé du développement touristique et des sports nautiques (joué par D. Kagan)
- Bob, chargé de mission aux espaces verts de Chauvigny (joué par J-L Lary)
- Paula, chargée de la gestion des risques de Chauvigny (jouée par M. Sill)

Famille « patrimoine » :

Rémi, architecte des bâtiments de France en charge du secteur Chauvigny (joué par R. Gaud)

Famille « propriétaires et habitants de l'îlot » :

- Gilles, propriétaire d'un des bâtiments de l'îlot (joué par C. Mercadier)
- Blanche, habitante et propriétaire dans un bâtiment conservé de l'îlot, qui a bénéficié des financements dans le cadre de l'OPAH-RU pour rénover énergétiquement son appartement (jouée par G. Delis)
- Louisa, étudiante en alternance en BTS Profession Immobilière (jouée par F. Menu)
- Dominique, éducatrice-spécialisée, mère de 2 enfants qui vit dans un grand appartement en face de l'îlot dégradé (jouée par K. Meslet)

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 (« Zéro artificialisation nette »).

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 ».

« GRAND POITIERS SE (P)RÉPARE » a conforté Chauvigny dans son rôle de pôle d'équilibre et vise une croissance équilibrée de l'habitat et de l'emploi.

L'opération de Revitalisation du Territoire (ORT) permet d'assurer une production de logements « en ville » grâce à la remise sur le marché de logements vacants, tandis que sur la rive gauche, le quartier du plateau de la gare se développe.

La Ville organise désormais son développement autour des polarités historiques de la rive droite (marché, mairie, commerces d'une part, et la ville haute patrimoniale d'autre part) et des polarités plus récentes et en devenir sur la rive gauche (pôle nautique, plateau de la gare, on évoque l'idée d'une passerelle sur flottante sur les vestiges de l'ancien pont).

Dans cette stratégie, le pôle socioculturel accueillant le centre d'animation populaire affirme son rôle de parc équipé, à l'interface entre la Vienne et le cœur historique ancien.

L'îlot de réflexion à Chauvigny formait autrefois l'entrée de ville historique (menant aux châteaux de la ville haute). Il accueille un bâti âgé de près de 200 ans, formant un patrimoine identitaire mais contrarié par les évolutions urbaines (percée pour le passage du chemin de fer, laissant des murs pignons en façade).

Plusieurs facteurs limitent sa capacité à « s'auto-entretenir » naturellement : la faible qualité résidentielle de certains immeubles étroits ou imbriqués, l'aléa inondation fort (hauteurs d'eau pouvant aller de 1m à plus de 3m au-dessus du terrain naturel), la vétusté du bâti notamment au regard des normes énergétiques, le flux de circulation, notamment poids lourds, sur un axe étroit, et enfin l'enjeu patrimonial. »



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

Narration :

« Aucune action précise de restauration ou de programmation du patrimoine n'a été entreprise depuis 2023 dans le cadre de l'ORT, la priorité ayant été donnée au bâti de centre-ville.

Depuis le 1er janvier 2028, la loi interdisant de louer les passoires énergétiques s'est étendue aux étiquettes F (après les classes G en 2025) et des nouveaux logements sont sortis du marché locatif et sont désormais vacants.

Le nouveau PPRI, approuvé en 2024 a introduit une zone orange qui permet de construire sous conditions mais il impose aussi des travaux de réduction des vulnérabilités pour les maisons : pièce refuge, mise hors d'eau des installations électriques, etc.

Enfin l'enjeu patrimonial impose des choix de matériaux ou constructifs qualitatifs au titre des abords des monuments historiques, soumis à autorisation de l'ABF.

Diverses aides sont possibles (Fonds Barnier au titre de la prévention des risques, ma Prim Rénov, incitation financière dans le cadre de l'OPAH-RU) mais cela induit globalement un coût et des contraintes pour des propriétaires aux revenus modestes qui conduit plutôt à un manque d'entretien et à une « ruine subie ».

Les questions soumises au débat :

- Comment expliquez-vous cette situation de « statu quo » ?
- Quel avenir pour l'îlot pouvez-vous anticiper à terme si ce « statu quo » se poursuit ? Ruine ou renouvellement ? Pourquoi ?
- Pensez-vous que les diverses incitations financières à faire des travaux de rénovation ou de mise en sécurité sont suffisantes pour générer une revalorisation générale de l'îlot en l'état, c'est-à-dire en conservant la programmation de logement actuel ?

Quels échanges ?

Les premiers échanges mettent le doigt sur la complexité du sujet avec un jeu de ping-pong qui consiste à renvoyer la faute sur les habitants de la part de la collectivité, et vice-versa.

Les propriétaires se sentent démunis et manquent d'outils et d'information pour se sentir en mesure de prendre des décisions liées à leur logement. La peur d'être exproprié existe.

« Je ne sais pas comment faire »

« Je n'y comprends rien »

« Que fait l'élu à l'urbanisme ? »

« Vous imposez, mais vous n'aidez pas. »

« Quels services pourraient aider Gilles (le propriétaire) ? »

Le côté « collectivité » est quant à lui assez incertain. Il met des outils en place mais a du mal à avoir une vision claire et stratégique du sujet. Un avis technique le rassurerait et l'aiderait à trancher sur le devenir de cet îlot.

« Un conseil familial a été proposé, vous l'avez refusé. »

« Il manque un diagnostic technique de la structure pour savoir si le bâtiment est viable. »

La posture de l'architecte de bâtiments de France apparaît comme étant « charnière » puisque selon la posture qu'il adopte, il permet de favoriser la patrimonialisation ou bien la mutabilité fonctionnelle de l'îlot. Il insiste sur la nécessité de la formulation d'un projet urbain clair pour faire pencher la balance d'un côté ou de l'autre.

« La rénovation coûte chère et l'ABF ne finance pas. »

« L'ABF est bloqué sur sa position »

Par ailleurs, l'intérêt général a du mal à émerger, au profit de l'intérêt individuel. Mais il arrive à pointer le bout de son nez, notamment de la bouche de Louisa, l'étudiante :

« À l'échelle de la ville ça touche tout le monde. »

Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question du statu quo sont les suivantes :

- Un effort sur la médiation, la communication, la sensibilisation et la pédagogie autour de la sobriété foncière est nécessaire à destination du grand public, et plus précisément auprès des propriétaires privés.
- Une mise en évidence des aides et accompagnements à destination des propriétaires privés permettrait de débloquer plus facilement les situations.
- Une vision stratégique à l'échelle de la ville est décisive pour la prise de décision. Celle-ci permettrait d'asseoir les arguments d'intérêt général pour convaincre les propriétaires privés.



02. Première étape de projet : création d'une foncière pour une renaturation active

Narration :

« Face à la dégradation progressive de l'îlot, à son incapacité à se renouveler et à « s'auto-entretenir » naturellement dans le marché privé, la ville adossée au programme « Petites Villes de Demain » a lancé une étude urbaine, historique et patrimoniale intitulée « Quel avenir pour notre patrimoine des bords de Vienne ? » avec une forte implication de l'ABF.

Cette étude a permis d'envisager la démolition partielle du bâti en front de Vienne et sa renaturation comme une alternative acceptable à la « ruine subie », avec un coût moindre pour la collectivité et un gain pour l'ensemble du quartier en termes de cadre de vie.

Une structure dédiée est créée (foncière de renaturation) qui a pour but d'acquérir au prix du marché les terrains à renaturer de manière à constituer à terme des unités bâties cohérentes sur lesquelles sera développé un projet de renaturation intégrant un équipement de plein-air lié à l'eau.»

Les questions soumises au débat :

- La démolition peut-elle être vertueuse ? Pourquoi ? Sous quelles conditions peut-on justifier la démolition d'un patrimoine même ordinaire ?
- D'après vous, quels sont les arguments pour inciter les propriétaires à céder leur bien à la foncière de renaturation ? Quels pourraient être les freins à la cession ?

Quels échanges ?

La connaissance du diagnostic structurel et sanitaire du bâti est apparue comme une donnée d'entrée primordiale à la prise de décision pouvant conduire à une démolition. Celle-ci est sollicitée par tous les acteurs de la table, ABF compris.

« Le bâtiment est-il en mesure d'être réemployable ou non ? S'il ne l'est pas, la démolition est justifiée. Si le bâtiment peut être valorisé autrement »

« Il y a une condition : le réemploi. »

« Un diagnostic fin doit être fait au niveau du patrimoine. Il y a peut-être des éléments remarquables qui conditionnent la démolition. Certains bâtiments doivent être conservés si intérêt, d'autres qui n'en ont pas peuvent être démolis. »

Démolir pour renaturer doit, d'après les acteurs autour de la table, s'opérer selon une stratégie urbaine globale et ambitieuse, appuyée politiquement, qui s'intègre dans un objectif de reconquête et d'accessibilité des berges. Une notion de priorisation et de logique à une échelle élargie est soulevée en pointant le sujet de la circulation et de la place de la voiture comme point noir de premier ordre.

« L'îlot ne doit pas être étudié de manière isolée. »

« La nature n'est pas loin. La priorité c'est la circulation. »

« Il est nécessaire de ne pas se borner au bâti car le patrimoine environnemental est important et n'est pas forcément valorisé. Il faut générer un passage sur le système de l'agro-littoral et permettre une liaison douce en bord de Vienne. En parallèle de la création d'un nouveau quartier à la gare, il faut penser la mobilité douce pour éviter l'augmentation du flux de voiture »

« L'idée c'est de renaturer pour éviter une accentuation des risques grâce aux végétaux, pour en faire un espace tampon et contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants »

« On est à l'entrée du quartier historique de Chauvigny, attention à l'incohérence. L'aménagement global est à tenir par rapport au côté historique pour conserver l'esprit du quartier. »

Intrinsèquement lié à la décision de démolir un immeuble de logement, la question du relogement est abordée. Il est inenvisageable pour les participants de ne pas proposer de solution au propriétaire / habitant du bien à démolir, en considérant ses besoins. La question de la valorisation ou dévalorisation des biens immobiliers voisins est soulevée.

« Comment reloger les gens qui vont être obligés de bouger ? Un accompagnement politique est nécessaire. »

« Où je vais aller ? »

« Un logement près de la gare, avec une compensation financière ? »

« Pourquoi ne pas programmer une offre de logement dans l'opération ? »

« Et le coliving ? »

Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question de la démolition et de la renaturation active :

- Le diagnostic structurel du bâti est un préalable à toute prise de décision.
- La démolition pour renaturation ou non, doit être intégrée à un projet urbain global qui dépasse l'échelle du bâti visé par la démolition.
- La communication et l'information sont essentielles et les arguments qui les sous-tendent sont à construire simultanément à la stratégie urbaine globale de l'opération. Celle-ci doit comprendre les aspects liés à la valorisation financière des biens immobiliers.
- La stratégie urbaine globale doit intégrer une politique de relogement active et incitative.



03. Deuxième étape de projet : quel projet de renaturation au bénéfice du quartier ?

Narration :

« L'espace laissé « libre » à la suite de la démolition partielle des immeubles est renaturé pour restaurer la continuité des berges de Vienne et réduire la vulnérabilité globale du secteur.

Une partie de l'espace ainsi dégagé est aménagé en jardins en terrasse sur la Vienne, espace public et appropriable par tous. Ce nouvel aménagement permet de reconnecter la ville à l'eau par sa rue historique (la rue Faideau) et cela bénéficie à une nouvelle attractivité du centre-ville, dans un quartier où les immeubles ne comptent pas tous un espace extérieur ou un jardin.

Pendant la période touristique, une guinguette en lien avec le club de Canoë Kayak occupe temporairement la terrasse. »

Les questions soumises au débat :

- Quelle place pour l'eau et quelle place pour le végétal au centre d'une petite ville ? Quel est le « bon » équilibre entre renaturation et bâti ?
- Un tel aménagement associant jardin et berges accessibles peut-il aider à une attractivité renouvelée du quartier ? Y a-t-il un gain urbain, social ?
- Espace sanctuarisé, Jardin public, guinguette, équipement dédié au quartier, équipement lié au tourisme : lequel de ces programmes semble le mieux adapté au lieu ?

Quels échanges ?

Naturellement, les participants ont orienté leurs propositions autour de leur connaissance de l'histoire du site, pour retrouver la configuration passée, l'esprit, la logique urbaine, ... mais aussi d'exemples « qui marchent » ailleurs. Ils s'interrogent sur la « baignabilité » de la zone et la qualité de l'eau.

« Il y avait une plage en face. »

« J'ai appris à nager dans La Vienne. »

« Comme à Lusignan, mais l'eau n'est pas toujours tip top. »

« Faire de La Vienne une valeur ajoutée pour Chauvigny. Exemple à Niort, la sèvre niortaise. Les gens viennent pour ça. Il y a aussi l'exemple de Bonneuil-Matours. »

« La baignade serait-elle autorisée ? »

« On pourrait installer une guinguette ! »

Le côté « loisir » de la programmation qui a émergé inquiète les participants qui voient leur tranquillité menacée.

« Attention à la tranquillité des habitants »

« Jusqu'à quelle heure la guinguette ? »

« J'ai peur de la nuisance sonore mais aussi de la pollution, avec tous les détritiques des gens. »

Un pôle sportif, nautique et animé se profilant sur la rive d'en face, la programmation s'est équilibrée dans une logique « calme ». Il est apparu important de différencier la programmation des deux rives et de respecter les dynamiques à l'œuvre, tout en l'accompagnant d'aménagements structurels d'adaptation de la ville à cette nouvelle configuration.

« Il faut garder les activités calmes du côté de l'îlot et placer la partie ludique de l'autre côté, près de la piscine. De ce côté, fond de parties habitables : pêche, pétanque, promenade à pied, ... pour bien différencier les deux rives. Un aménagement routier est à faire. Le service voirie doit mettre en place une voirie partagée, comme de Lussac à Châtelleraut. Les élargissements sont prévus. La question des parkings est à l'étude. »

La renaturation a été considérée comme une plus-value du quartier, mais aussi comme une action de préservation des rives et des milieux aquatiques. Elle participerait à la désirabilité des logements anciens du quartier, à leur valorisation. Le patrimoine naturel que constitue les bords de Vienne a été pris en compte. En a découlé le point de vue gestion et entretien : revêtement perméable des cheminements doux, submersibilité et la saisonnalité des espaces, gestion différenciée, conservation des arbres pour le maintien des berges, biodiversité, ...

« Attention de ne pas enlever les arbres qui contribuent à la stabilité des rives. »

« Proposer une végétation naturelle qui nécessite moins d'entretien, appropriée par rapport au milieu aquatique. Il faut considérer le risque d'inondation. »

« Attention aux rives qui se déplacent. Le cheminement n'est pas si évident. »

« Question de la désirabilité des vieux logements dans le futur, pour les jeunes notamment. »

« Le réaménagement autour de l'îlot permettra d'habiter autrement grâce à l'environnement qui sera transformé. »

« Allier conservation et bien-vivre. »

Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question de la renaturation au bénéfice du quartier :

- La renaturation doit être associée à une programmation qui considère les dynamiques en place et à venir, tant à l'échelle de l'îlot, que du quartier, que de la ville. Cf. Stratégie urbaine globale.
- Le patrimoine naturel est aussi « important » que le patrimoine bâti.
- La renaturation permet la désirabilité, la valorisation du bâti ancien.

Conclusion de l'atelier de Chauvigny :

L'amélioration de la qualité d'un îlot, même s'il implique une « dédensification », contribue à l'intensification de la densité, de manière indirecte, ailleurs à proximité. Il peut permettre d'apporter de la qualité urbaine (espace public, végétalisation, services de proximité...) valorisant les logements à proximité.



