



Former à l'immobilier de demain

Présentation le 19 Juillet 2021

*Anne Vigne, Chargée de mission auprès de la Secrétaire permanente du PUCA,
Responsable du dispositif « Réinventons nos cœurs de ville » et du programme « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière ».*

Le Plan Urbanisme Construction Architecture est une agence interministérielle créée en 1998 - Issue de la fusion du Plan Construction et du Plan Urbain

Hélène PESKINE en est la *Secrétaire Permanente* depuis 2017

Missions :

- **Faire progresser les connaissances** sur les territoires et les villes, et **éclairer l'action publique** dans les domaines de **l'aménagement des territoires**, de **l'habitat**, de la **construction** et de la **conception architecturale et urbaine**.

Il initie des programmes de **recherche incitative et de recherche action** sur la **sociologie urbaine**, et d'**expérimentations**, et apporte son **soutien à l'innovation** et à la **valorisation scientifique et technique**

Thématiques des programmes de recherche:

- Transition écologique,
- Adaptation au changement climatique
- Evolution du travail, des modes de production,
- Transformations des usages, des modes d'habiter et de se déplacer,
- Impact de la crise sanitaire Covid 19
- ...

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/le-puca-r5.html>



Exemples de recherche en sociologie urbaine

LA FABRIQUE URBAINE QUESTIONNÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

Restitution d'**observations** « au fil de l'eau »:

- Dès mars 2020, une **veille analytique** des **écrits** croisant la **pandémie avec les questions d'urbanisme, d'habitat, d'aménagement**
- Depuis juillet 2020, des **notes thématiques** à un rythme mensuel
- Des **analyses rétrospectives** sur les thèmes de la biodiversité, de la santé, du logement, des mobilités, etc. (webinaires)

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr/la-fabrique-de-la-ville-questionnee-par-la-crise-r151.html>

LA VILLE PRODUCTIVE

Comment la perspective de la « **ville productive** » conduit-elle à **repenser les rapports du travail à « la ville »** ?

- Temps 1: dès fin 2019 une **plateforme d'échanges** dans le **but de construire un programme de recherche** (avec des **représentants** de l'industrie, la logistique, la promotion immobilière, l'aménagement, les collectivités locales, les laboratoires de recherche sur la ville et le travail).
- Temps 2: le **programme de recherche** « Ville productive » en partenariat avec l'Institut CDC pour la Recherche et la Fabrique de l'Industrie : **travaux, événements, publications**, et un **centre de ressources Web**.

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr/ville-productive-r140.html>

et encore...

DATA ET DONNÉES IMMOBILIÈRES

Etude sur l'**effet** de l'**ouverture** et de la **circulation des données immobilières** -2020-

- La **data** concourt-elle à la **transparence des marchés** ou alimente-t-elle **une bataille de chiffres** indéchiffrable ?
- Participe-t-elle à l'établissement du juste prix ou instaure-t-elle des **biais d'information** qui ont un effet inflationniste ?

La recherche ambitionne de spatialiser les questions en faisant l'hypothèse que la « libération » de la data ne produit pas les mêmes effets dans tous les territoires

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr/le-tournant-numerique-des-donnees-immobilierees-a1675.html>



Ville productive



Expérimentations

Réhabilitation d'ensembles de logements

REHA

Comment **accompagner** la **transformation** du **parc existant** et **améliorer** sa **performance sociale** et **environnementale** ?

- Cette expérimentation vise à développer et **mettre en œuvre** des projets de **réhabilitation lourde** insérée dans leur contexte urbain intégrant une composante construction neuve

La **session Réha 3** (lancée en 2020) a retenu **9 lauréats**. Une présentation des projets et une séquence lors du **congrès USH à Bordeaux** seront organisées en septembre 2021.

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr/reha-la-rehabilitation-lourde-des-logements-un-r105.htm>



Urbanisme

EUROPAN

Concours d'idées européen d'architecture et d'urbanisme, suivi de réalisations

- Depuis 1988, **15 sessions**.
- En France, **58 villes mobilisées**, **119 projets primés** émanant de jeunes professionnels de la conception architecturale et urbaine
- Session en cours **Europan 16 –villes vivantes- 11 sites en France** (ex. Aulnat, Bassens, Grenoble, la Porte du Hainaut...)



Stratégie urbaine et territoriale

PLATEFORME D'OBSERVATION DES PROJETS ET STRATEGIES URBAINES (POPSU)

Lieu de convergence des milieux de la recherche et de ceux qui font et gouvernent les villes

- POPSU croise les **savoirs scientifiques** et l'**expertise opérationnelle** pour mieux comprendre les enjeux et les évolutions associés aux villes et aux territoires. **Chercheurs et collectivités** sont associés pour **orienter les stratégies urbaines à venir**. La Plateforme **capitalise**, à **des fins d'action**, les **connaissances** établies sur les métropoles et en assure la diffusion auprès de publics divers : professionnels, académiques, grand public...
- 2 programmes:
 - Popsu **Métropoles**: **Comment se construisent les projets métropolitains et comment se fondent les liens avec les petites et moyennes villes et la métropole ?**
 - Popsu **Territoires**: **Observer et agir dans les petites et moyennes villes et dans les territoires ruraux de France**



Expérimentation dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

ACTION COEUR DE VILLE,

- **Un levier économique pour 222 villes moyennes**

- Le plan national **Action cœur de ville** a été lancé par l' **Agence nationale pour la Cohésion des Territoires**
- **Objectif**: revitaliser les **centres-villes** dans les **communes de taille moyenne**, affectés par une **double concurrence** : celle des **centres commerciaux** bâtis en **périphérie**, et celle des **grandes aires urbaines métropolitaines**, qui concentrent les emplois, les services et l'activité économique.

Ces collectivités locales sont de **tailles diverses**, et **plus de 1/3** ont **moins de 20 000 hab.** Si certaines comptent entre 7 et 8 000 hab. la grande majorité est formée de villes de plus de 10 000 hab.

- **2 expérimentations avec le PUCA :**

- « **Réinventons nos cœurs de ville** »,
- « **Territoires Pilotes de Sobriété Foncière** »

Mais aussi,

- « **le Forum des Solutions** », un lieu de partage des bonnes pratiques

23 % de la population française vit dans les villes moyennes, et 26 % de l'emploi total, en France, y sont concentrés. Ces villes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale, par exemple.



Premier Forum des Solutions à la CAPA - 18 septembre 2019

Réinventons nos cœurs de ville

Un dispositif pour accélérer la revitalisation des centres-villes avec la participation de porteurs de projets privés

Inspiré du modèle des Appels à Projets Urbains Innovants (Réinventer Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris, Réinventer la Seine,...), ce dispositif est fondé sur le partenariat et l'accompagnement.



◆ Les 56 villes lauréates

◆ Les 56 villes retenues

Objectifs :

- Faciliter **l'émergence** de projets et de programmes **urbains innovants** en centre-ville sur la base des **besoins** et des **ambitions** définis par les villes (intergénérationnel, mixité des usages, tiers-lieux,...)
- Favoriser le **développement durable**, la **transition écologique** et **l'inclusion sociale** (flexibilité / réversibilité, co-living,...)
- Valoriser le **patrimoine** architectural, paysager et urbain
- Faire appel à **l'excellence architecturale** avec des concepteurs, promoteurs, entreprises

Décembre 2018 : lancement du dispositif

Mars 2019 : annonce par Jacqueline Gourault des 112 villes sélectionnées pour lancer un Appel A Projet

- 56 villes sont « lauréates » de la consultation nationale pour le lancement d'un appel à projets
- 56 villes sont « retenues » pour un accompagnement préparatoire au lancement d'un appel à projets

Catalogue des sites http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/catalogue-laureat_final_completv2.pdf

Réinventons nos cœurs de ville

Les différentes typologies de sites –villes lauréates-

1 | PETITS ENSEMBLES IMMOBILIERS | Îlot d'habitat ancien / Petit ensemble urbain et tissus historiques / Ensemble immobilier composite



2 | PATRIMOINES REMARQUABLES | Hôtel-Dieu / Couvent / Théâtre / Manoir / Hôtel particulier / Immeuble XIX-XXe / Gare / Bâtisse médiévale



3 | COMMERCES, GALERIES, CINÉMAS | Galerie commerciale / Grand magasin / Halle de marché / Îlot de commerces / Cinéma



4 | BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET D'ACTIVITÉS | Ancienne usine / lieux d'activités / anciens sites productifs



5 | IMMEUBLES À RÉINVESTIR | École / Poste / Hôtel



CASERNE |



6 | FONCIERS LIBÉRÉS / RÉAFFECTÉS |



Situations très diversifiées des villes moyennes françaises, révélant à la fois les contraintes et les potentiels

Réinventons nos cœurs de ville

L'avancement du programme / chiffres et données clés / bilan

- **Sur les 56 villes Lauréates** prêtes à lancer un Appel A Projet -à court terme- (ambitions, foncier acquis ou en cours, ...)
 - 40 villes ont lancé leur AAP, entre l'été 2019 et aujourd'hui
 - Une centaines de groupements ont répondu présent
 - Sur ces 40 villes:
 - ❖ 14 groupements lauréats
 - ❖ 8 consultations sans suite et qui vont être relancées (élargissement du périmètre de l'opération, changement de programme ,...)
 - ❖ 6 ont choisi un autre dispositif (marché public, vente directe à investisseur,...)
 - ❖ 12 ont un appel à projets en cours
 - Les 16 autres villes lauréates ainsi qu'une majorité des villes retenues, ont souhaité poursuivre la dynamique - malgré la crise sanitaire et les élections municipales - et lancer leur AAP

La crise sanitaire actuelle a eu un **impact inédit** sur nos modes de vie.

- La nécessité de réinterroger les modèles de la fabrique urbaine, nos manières d'habiter, le besoin de se nourrir, de consommer,
- Le « retour en grâce » des villes moyennes qui attirent à présent de nouveaux habitants car perçues comme davantage capables de répondre aux besoins d'espace et de qualité de vie en ces temps contraints.
- La situation d'urgence explique le rebond observé dans la dynamique de revitalisation des centres-villes conduite par les 112 villes du dispositif.



Réinventons nos cœurs de ville

Un premier bilan : « Des ambitions aux projets »

Ce premier **bilan** ou « *Retour d'Expérience* » révèle les **nouveaux modes de coopération** qui s'établissent entre **institutions publiques** et **opérateurs privés**, entre **société civile** et **professionnels de l'urbain**

Il confirme que la **soutenabilité financière** demeure un **sujet clé** pour la faisabilité des opérations et que les aides du Plan de Relance ainsi que le **Fonds friche/recyclage urbain** constituent souvent le « coup de pouce » attendu par les villes pour concrétiser leurs projets.

Les clefs de réussite

- **L'accompagnement de l'Etat** en terme **d'ingénierie** grâce aux partenaires institutionnels et financiers (ANCT, PUCA, Banque des Territoires, Action Logement, Anah, Cerema...), garantit le bon déroulement du dispositif,
- La mobilisation des **partenaires locaux** (les EPF, les Agences d'urbanisme,...),
- Les **investisseurs** sur ces opérations : la singularité de chacune des opérations implique des réponses et des montages très différents et surtout très inventifs.
Des promoteurs nationaux interviennent par l'intermédiaire de filiales locales, (Bouygues, Eiffage, Nexity, Vinci,) mais aussi la **Caisse des dépôts** (filiales type CDC Habitat, Icade,...), ainsi que des **SEM locales**, des **baillleurs sociaux** et des **entreprises** de promotion indépendantes.

Le **milieu associatif** est également présent dans les propositions qui comptent un tiers-lieu, un espace de coworking, une crèche parentale,...

https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-04/RCV_Bilan_2020_web.pdf

Le Fonds friches, une aide supplémentaire

La prise en compte du déficit d'opération dans les projets urbains est un enjeu majeur pour les projets « Réinventons... » qui connaissent des déficits d'opération, dus principalement aux caractéristiques urbaines et patrimoniales des sites concernés ainsi qu'aux coûts de dépollution.
Le Fonds friches pourra bénéficier aux villes dont les projets sont prêts mais bloqués faute de trouver un équilibre à l'opération.





CAHORS PALAIS DE VIA ET BATIMENT DES MUTUELLES

Un nouveau lieu de vie et d'activités pour redonner vie à un patrimoine exceptionnel

Site et enjeux

Dominant les berges du Lot, la **tour médiévale du Palais de Via**, ancienne prison, constitue un repère majeur dans le **Site Patrimonial Remarquable** de Cahors. Associant le bâtiment des Mutuelles en contrebas, le site se présente comme un **assemblage de constructions successives depuis le XIII^e siècle**. La Ville souhaite faire revivre ce patrimoine et y développer de nouvelles activités.

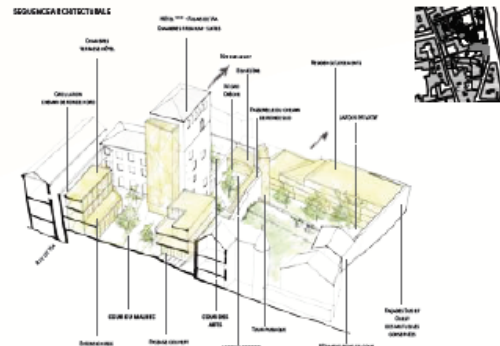
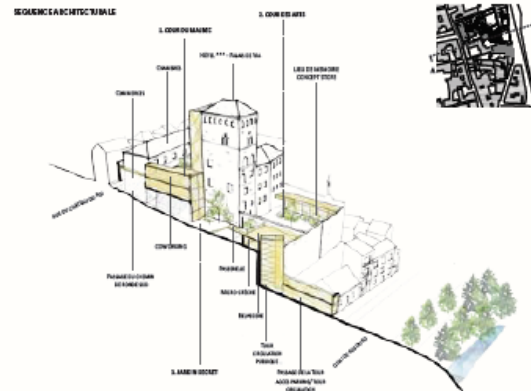
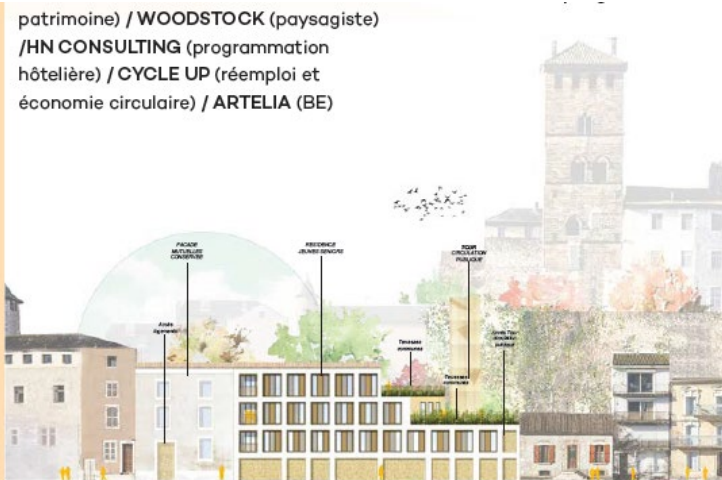
Projet lauréat et programme

Recomposition complète du site, pour Le programme comprend pour l'essentiel un équipement touristique (**hôtel avec restaurant et services associés**) et un volet **habitat**. Cours existantes transformées en **jardins paysagers** (1500 m² d'espaces végétalisés).

Groupe lauréat

ICADE PROMOTION / **LETELLIER ARCHITECTES** (architecte du patrimoine) / **WOODSTOCK** (paysagiste) / **HN CONSULTING** (programmation hôtelière) / **CYCLE UP** (réemploi et économie circulaire) / **ARTELIA** (BE)

patrimoine) / **WOODSTOCK** (paysagiste)
/ **HN CONSULTING** (programmation hôtelière) / **CYCLE UP** (réemploi et économie circulaire) / **ARTELIA** (BE)



CAHORS PALAIS DE VIA ET BATIMENT DES MUTUELLES montage juridique/financier



Icade (filiale de la CDC) se porte acquéreur du foncier et des bâtiments existants auprès de l'EP Nouvelle Aquitaine, hors emprise des espaces publics futurs qui reviennent à la collectivité. **Icade promotion** cède en VEFA à des investisseurs

Nota bene: le groupement a déposé un dossier à l'AMI Fonds Friche, l'aide accordée est de 1.312.101 euros



Châteaubriant, Ilot des Terrasses

Le site de l'ancienne école se transforme en lieu de vie intergénérationnel

Site et enjeux

Ilot des Terrasses accueillait **une école** qui a été **transférée** en 2018 vers un autre pôle éducatif. Avec la requalification urbaine de cet îlot, la municipalité souhaite **valoriser la porte d'entrée de la ville, développer un projet urbain intergénérationnel** et **révéler les qualités patrimoniales et paysagères du site.**

Projet lauréat et programme

Autour d'un cœur d'îlot conçu comme **un jardin intérieur**, le projet « **traits d'union** » rassemble un programme de **127 logements** incluant **une résidence-services seniors, un foyer de jeunes actifs, des logements libres et sociaux.** Des surfaces seront dédiées à l'accueil de **services** tels qu'une **micro-crèche, des bureaux et des commerces en pied d'immeuble.** Pièce essentielle de la composition urbaine et architecturale, le **cœur d'îlot** ouvre des **perspectives visuelles** vers la **gare et le château médiéval et Renaissance.** Il associe plusieurs fonctions : îlot de fraîcheur, traitement des eaux pluviales, espace de rencontre entre les habitants, tout en prenant en compte la déclivité du site.

Groupement lauréat

LAMOTTE (promoteur) / ESPACE & VIE (gestionnaire résidences seniors)/ A/LTA (architecte-urbaniste) / FAAR (paysagiste) / OUEST STRUCTURES / SO LAB(BE).



Etat existant



Projet

MONTBRISON, usine GÉGé

Après quarante ans de sommeil, un patrimoine industriel s'éveille à une nouvelle vocation, entre mixité de logements et réimplantation de services

Site et enjeux

L'ancienne usine de jouets GÉGé, construite entre 1947 et 1954, est inoccupée depuis plus 40 ans, faute de reprenneur. Sa réhabilitation, associée à l'aménagement de terrains attenants non bâtis, est une opportunité unique pour recréer un lieu de vie intergénérationnel à destination de seniors en autonomie, associé à des services de proximité et de nouveaux logements.

Projet lauréat et programme

Reconversion patrimoniale et construction neuve.

Au total **67 logements** (dont **15 en accession sociale et libre**, et **10 maisons de ville**)

Quelques **commerces** et **services en rez-de-chaussée** (restaurant scolaire, crèche, pôle médical, salle intergénérationnelle)

Un **espace public majeur** (place du marché) et un **jardin partagé** .

Groupement lauréat

LOIRE HABITAT (OPH)/ NOVIM / INOVY / SCF (promoteurs) / ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT / ARCHIPENTE / CROISÉE D'ARCHI (architecte du patrimoine) / ARCHIGRAM (programmation)

Montage

Une stratégie d'acquisition et de maîtrise foncière renforcée : droit de préemption urbain, droit de préemption commercial, foncière commerciale, concession d'aménagement, négociations amiables et expropriations.

Valorisation dans le cadre Action Cœur de Ville

FORUM DES SOLUTIONS, pour partager les bonnes pratiques

- depuis **septembre 2019** à la Cité de l'Architecture & du Patrimoine, rendez-vous **mensuels** et **thématiques** pour faire connaître des **réalisations innovantes**.
- Publics: pour les **222 villes** du programme **Action Cœur de Ville**, le Forum des solutions s'adresse désormais aussi aux **Petites Villes de Demain**.
- Une **cinquantaine d'opérations** exemplaires présentées par leurs initiateurs et auteurs (élus, techniciens, porteurs de projets, concepteurs) .
- Des **thématiques** qui sont le reflet des nombreux **leviers de redynamisation** : pratiques culturelles, santé et vieillissement, production, mobilité, circuit court, requalification à l'échelle de l'îlot, transformation de bâtiments, sport/santé et participation citoyenne,... ont rythmé deux saisons.

L'innovation en partage dans les coeurs de ville http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/acv_forumdesolutions-web.pdf



« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière »

Une démarche expérimentale pilotée et coordonnée au plan national, par
l'ANCT, le PUCA et la DHUP

Objectif: démontrer que sobriété foncière et développement sont compatibles



Hélène **PESKINE**, Secrétaire Permanente
du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)



Rollon **MOUCHEL-BLAISOT**
Préfet, directeur du programme national Action Cœur de Ville
Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT)

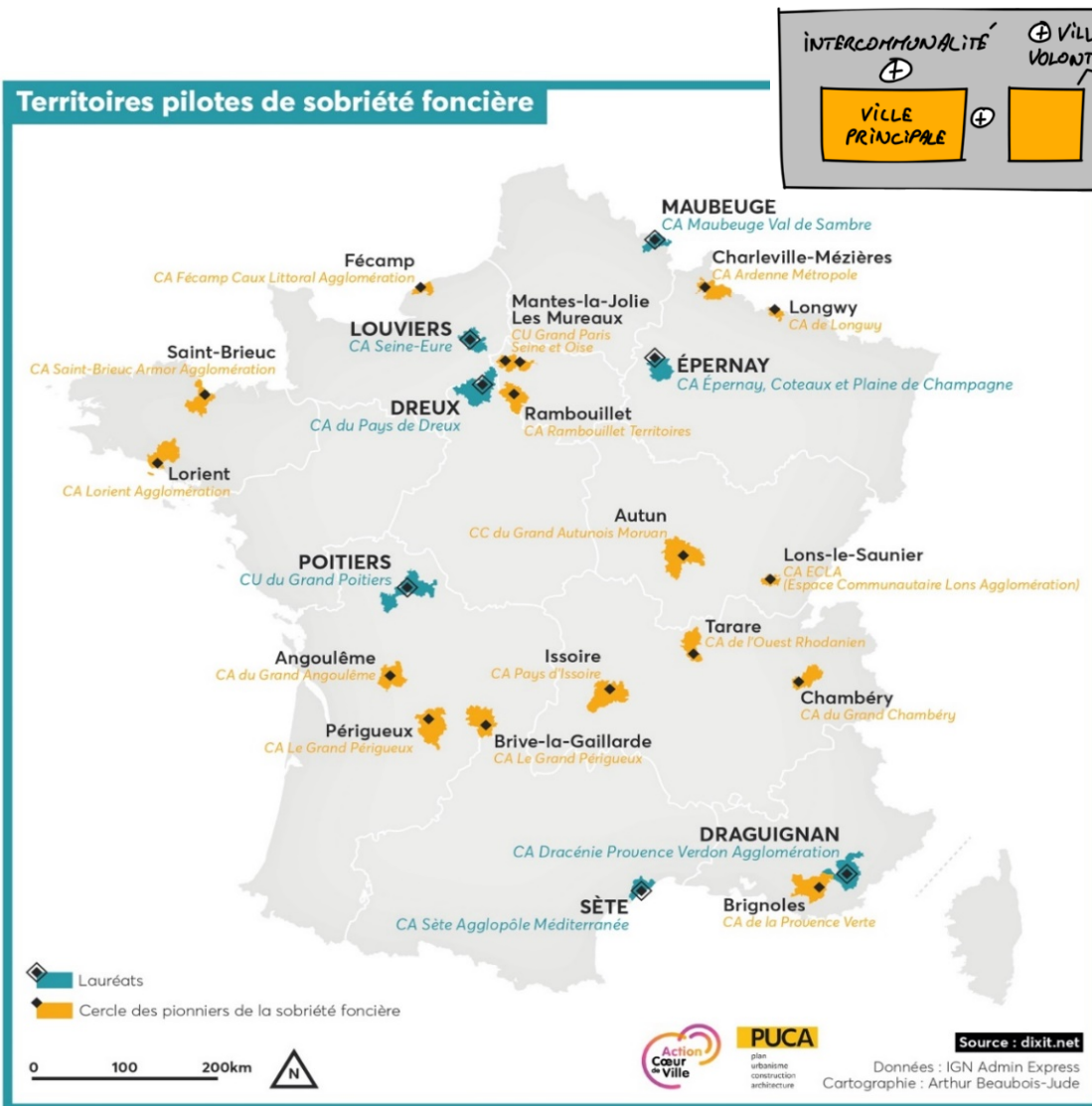


Jean-Baptiste **BUTLEN**
Sous-Directeur de l'aménagement durable
à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

Territoires Pilotes de Sobriété Foncière (TPSF):

- S'adresse aux **collectivités bénéficiaires** du programme **Action cœur de ville** signataires d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et souhaitant s'engager dans un processus de **développement** privilégiant la **sobriété foncière** à l'étalement urbain.
- Aide les collectivités dans la **définition** de leur **stratégie urbaine** et la réalisation de projets concrets
- Permet de **réinventer** un **modèle** de **densification / dé-densification**

« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière »



25 territoires candidats à la sobriété foncière

- 7 territoires lauréats (pilotes) sélectionnés - *Draguignan, Dreux, Epernay, Louviers, Maubeuge, Poitiers, Sète* - pour s'engager dans la démarche expérimentale*
- *7 territoires sélectionnés pour la diversité des contextes territoriaux: ruralité, péri-urbain, proximité métropolitaine, industrialisation, risques naturels, reconstruction, patrimoine, littoral, pression touristique ...
- 18 territoires (pionniers) participeront au dispositif

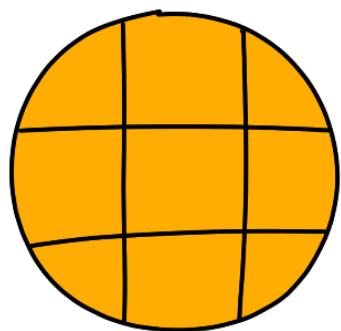
Un lieu de partage d'expériences avec les 25 territoires

- le Cercle des Territoires Pionniers de la Sobriété Foncière:
 - Des rencontres (4 fois par an), pour échanger sur les freins et leviers de la mise en œuvre de la sobriété foncière en lien avec le Zéro Artificialisation Nette et partager les bonnes pratiques

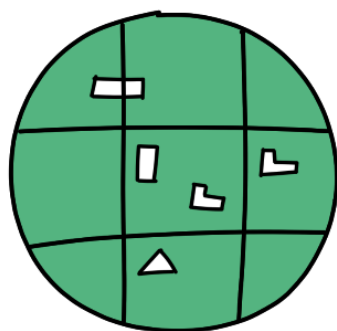
« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière »

PHASE 1 - REVELER LES POTENTIELS A L'ECHELLE DES INTERCOMMUNALITES

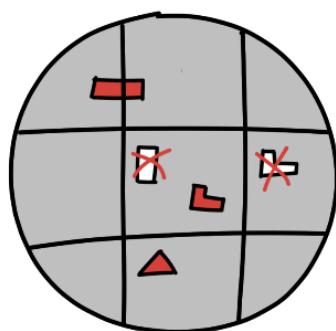
- Repérage exhaustif des potentiels fonciers et immobiliers mobilisables à l'échelle de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale et choix de sites de projets démonstrateurs.



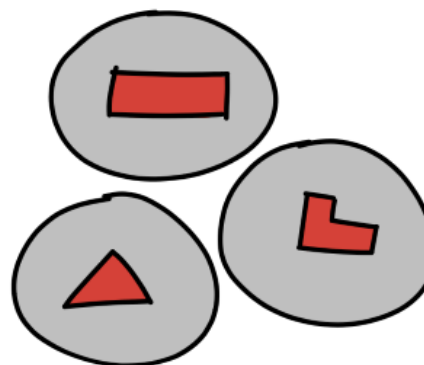
ANALYSE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE PIVOTE



IDENTIFICATION DES SITES À POTENTIEL



CHOIX DES SITES DEMONSTRATEURS

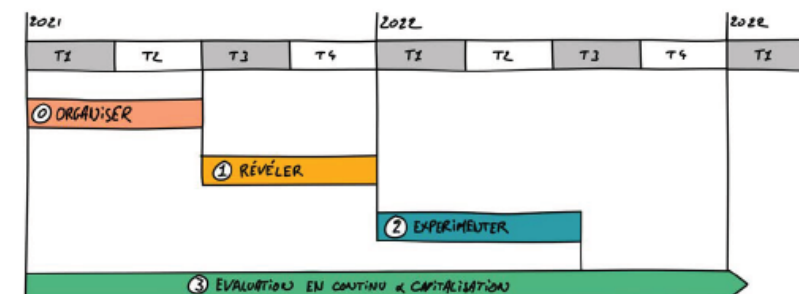


DÉMARCHES DE PROJET

PHASE 2 - PROJETS DEMONSTRATEURS: EXPERIMENTER EN REALISANT LES PROJETS

- Expérimentation en réalisant des projets démonstrateurs repérés en phase 1.

Calendrier envisagé

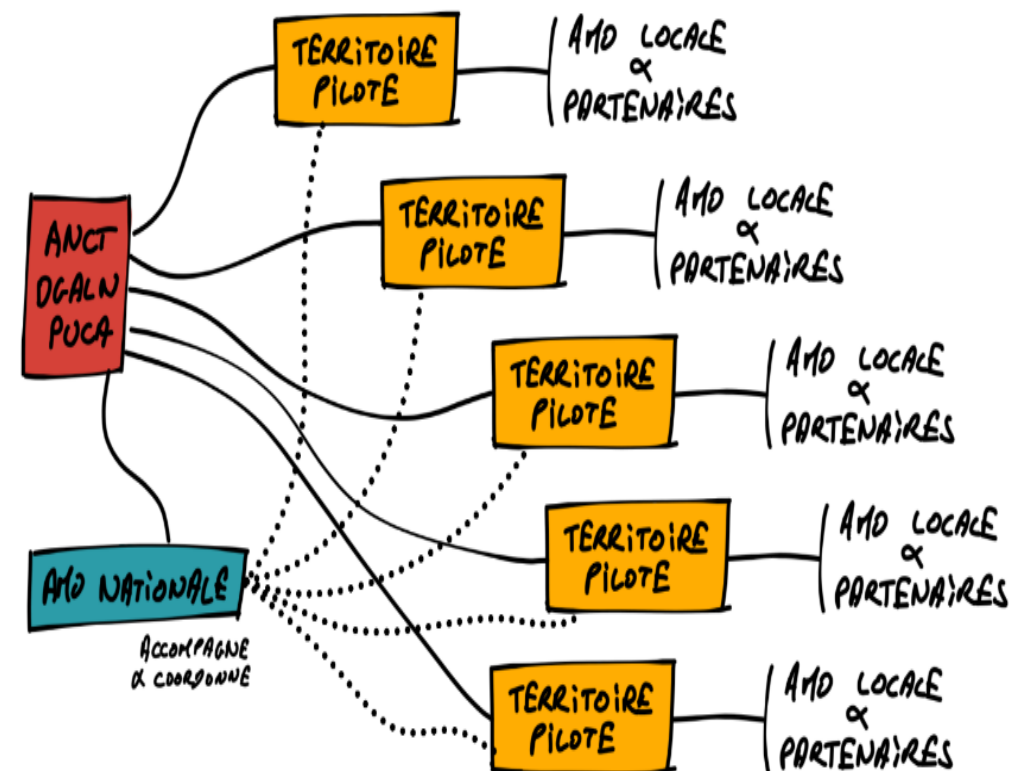


« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » Accompagnement

- **Au niveau national, l'accompagnement est assuré par l'équipe nationale du programme, assistée par Sylvain Grisot Consultant Expert**
- Il s'agit d'accompagner et de coordonner, aux différentes phases du dispositif :
 - L'organisation et le pilotage de leur projet
 - L'aide à la constitution de cahiers des charges pour l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage locale (AMO)
 - La coordination de l'expérimentation entre les territoires pilotes.

Et avec la mobilisation des partenaires financiers ACV: Banque des Territoires, Action Logement, ANAH.

- **Au niveau local, l'animation de la démarche est conduite avec les collectivités et leurs partenaires (EPF, SEM, Agences d'Urbanisme, Caue, ...) par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage locale, recrutée par l'EPCI lauréate**
- Ce groupe intervient aux phases 1 et 2 du dispositif pour
 - Révéler les potentiels
 - Repérer les espaces disponibles dans le tissu urbain
 - Activer des projets démonstrateurs sur quelques sites stratégiques
 - Participer à l'expérimentation nationale
 - Animer localement le dialogue (Comité des parties prenantes)



« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière »

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



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



Qu'est ce que le Foncier Invisible ?

La transformation de bâtiments patrimoniaux inoccupés

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



« L'habitat participatif est une démarche citoyenne, qui provient d'un collectif d'individus qui cherche à se réapproprier le processus de fabrication du logement, dans une optique essentiellement écologique, en vue d'améliorer le vivre ensemble et de lien social. »

Pierre-Charles Marais, porte-parole d'Habitat participatif France

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

Résultats: Un faible coût des logements produits sans intermédiaire.

- Un **ancrage local pérennisé** grâce des habitants associés à la programmation de leur logement.
- Un **regain de dynamisme territorial** puisque les projets d'habitats participatifs proposent des lieux ouverts, dédiés à la discussion et à la résolution de problèmes locaux.



Présentation du 19 juillet 2021

Qu'est ce que le Foncier Invisible ?

La reconquête d'immeubles aux rez-de-chaussée vacants

La rue Saint-Aubert à ARRAS (Pas-de Calais): du commerce au logement, encourager la rénovation et la mutation des rez-de-chaussée d'immeubles vacants en accompagnant leurs propriétaires



Avant



Après



Avant



Après

Au 111, rue Saint Aubert : un immeuble avec un local commercial se transforme dans son intégralité pour accueillir six logements étudiants et créer un espace partagé au rez-de-chaussée.

Au 1qt rue du Puits Saint Josse : des travaux d'accessibilité pour créer 2 logements avec un accès indépendant entre la rue et les étages

Présentation du 19 juillet 2021

Contexte:

la rue Saint Aubert a été fragilisée par des commerces en rez-de-chaussée devenus vacants et qui ne permettaient plus l'accès aux étages des immeubles.

Méthode:

En lien avec l'EPARECA, la ville a initié une stratégie de mutation des rez-de-chaussée commerciaux vers du logement ou des espaces partagés (type garage à vélo, salon commun...) Une cellule opérationnelle composée de deux agents Ville et Communauté Urbaine a été dédiée à l'accompagnement des propriétaires: elle permet de mettre en relation les propriétaires et d'éventuels acquéreurs

Intérêt: la ville n'investit pas financièrement pour organiser une préemption des locaux ou d'immeubles vacants.

Des porteurs de projets privés s'informent auprès de la mairie pour recueillir des informations sur d'éventuels contacts de propriétaires vendeurs. La ville observe le marché et fait office de trait d'union entre propriétaires et futurs acheteurs. Cette action à moindre coût est accompagnée d'incitations à rénover ou à revendre: grâce aux subventions disponibles pour la rénovation de façades, la ville d'Arras apporte un accompagnement sur les démarches à effectuer, le lien avec l'ABF...

Résultats: Cette démarche a permis la reconquête d'immeubles entiers du centre-ville

Qu'est ce que le Foncier Invisible ?

L'intensification des usages dans un même bâtiment :

A Noirmoutier (Vendée), une salle de classe se transforme en logement saisonnier pendant les vacances scolaires

A l'école privée de Saint-Philbert sur l'île de Noirmoutier, des classes ont été spécialement réaménagées par les parents d'élèves: des familles aux revenus modestes peuvent désormais s'offrir une semaine à la mer en y logeant.



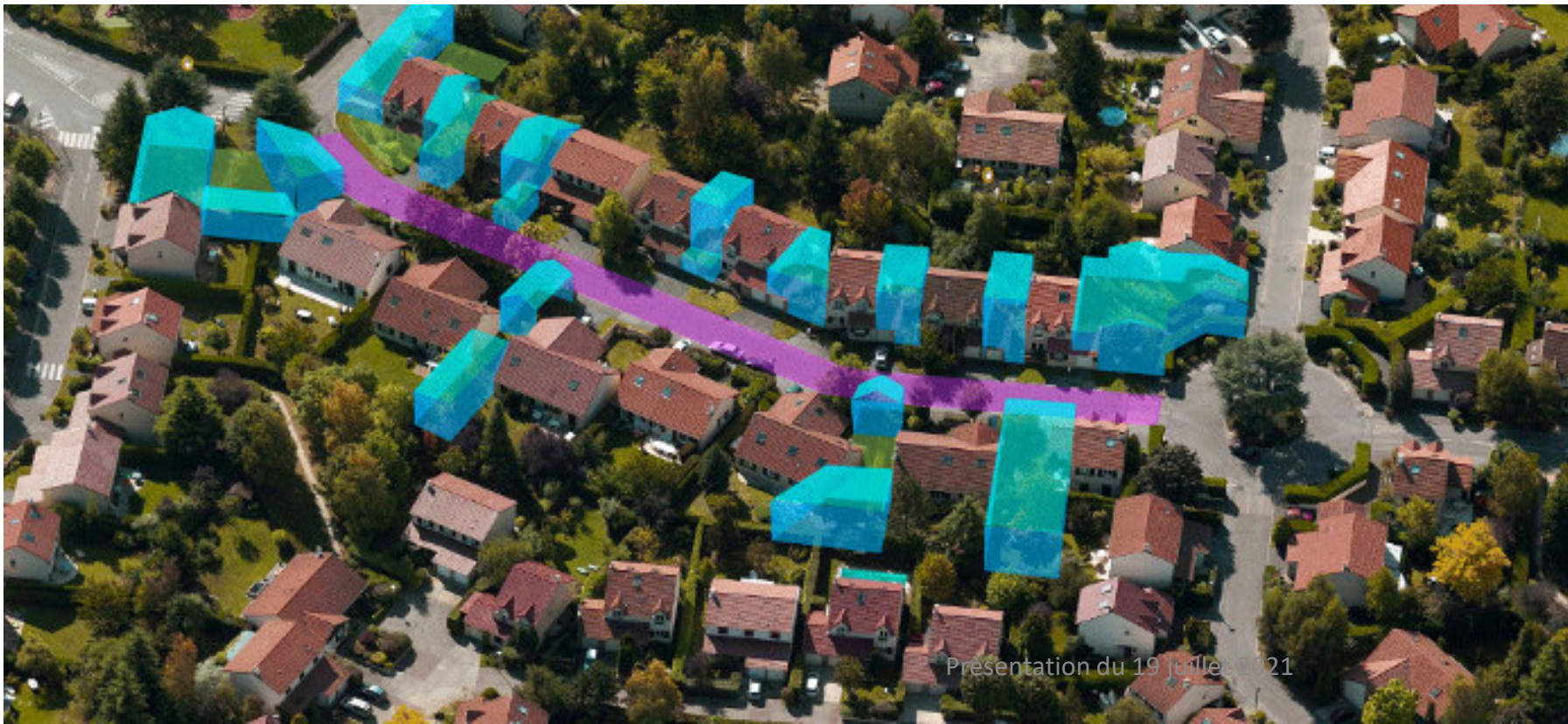
Présentation du 19 juillet 2021



Qu'est ce que le Foncier Invisible ?

L'intensification des terrains pavillonnaires

La densification douce par BIMBY (Build In My BackYard)

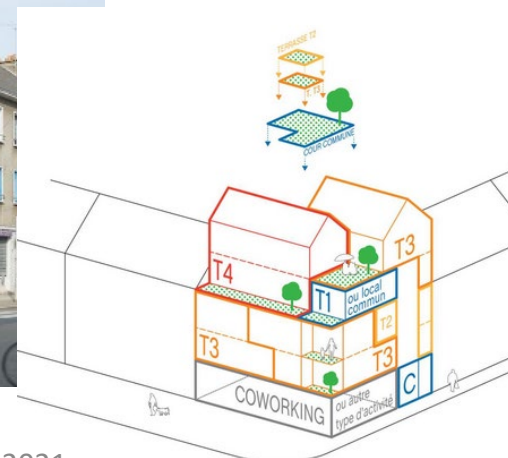


Alternative à l'étalement urbain, la démarche Bimby offre la possibilité à un habitant de céder une partie de son terrain pour créer de nouveaux **logements** comme une maison de plain-pied pour un parent âgé ou un logement pour un enfant.

Qu'est ce que le Foncier Invisible ?

La densification, la transformation de bâtiments vacants

« Le Guérandais » Saint Nazaire (Loire Atlantique): rénovation et surélévation d'un ancien hôtel en centre-ville



La ville de Saint Nazaire qui a été presque entièrement reconstruite après la seconde guerre mondiale, souffre aujourd'hui de désaffection: commerces en rez-de chaussée et appartements vacants cherchent preneurs; le centre-ville souffre d'une image dégradée

La communauté d'agglomération fait l'acquisition d'un immeuble vacant, l'ancien hôtel "Le Guérandais", pour y mener une première opération exemplaire et reproductible de réhabilitation. Avec d'autres projets à venir, il s'agit d'impulser, notamment auprès des copropriétés du centre-ville, une dynamique de valorisation et de réappropriation de ce patrimoine devenu obsolète.

Qu'est ce que le Foncier Invisible ?

Un espace urbain à renaturer

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



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

Résultats observés

- Une place **appropriée** par les **habitants**.
- Un lieu de **convergence** de tous les **modes de flux** qui viennent **irriguer le centre-ville**.
- Un **espace public** monumental qui a **renforcé l'attractivité** du centre-ville.
- Une architecture initiale du jardin préservée.
- Une désartificialisation des sols : **4 ha de jardin** dont 3 ha en pleine terre.
- Une **diminution de l'effet d'« ilot de chaleur urbain »**.

Merci pour votre attention