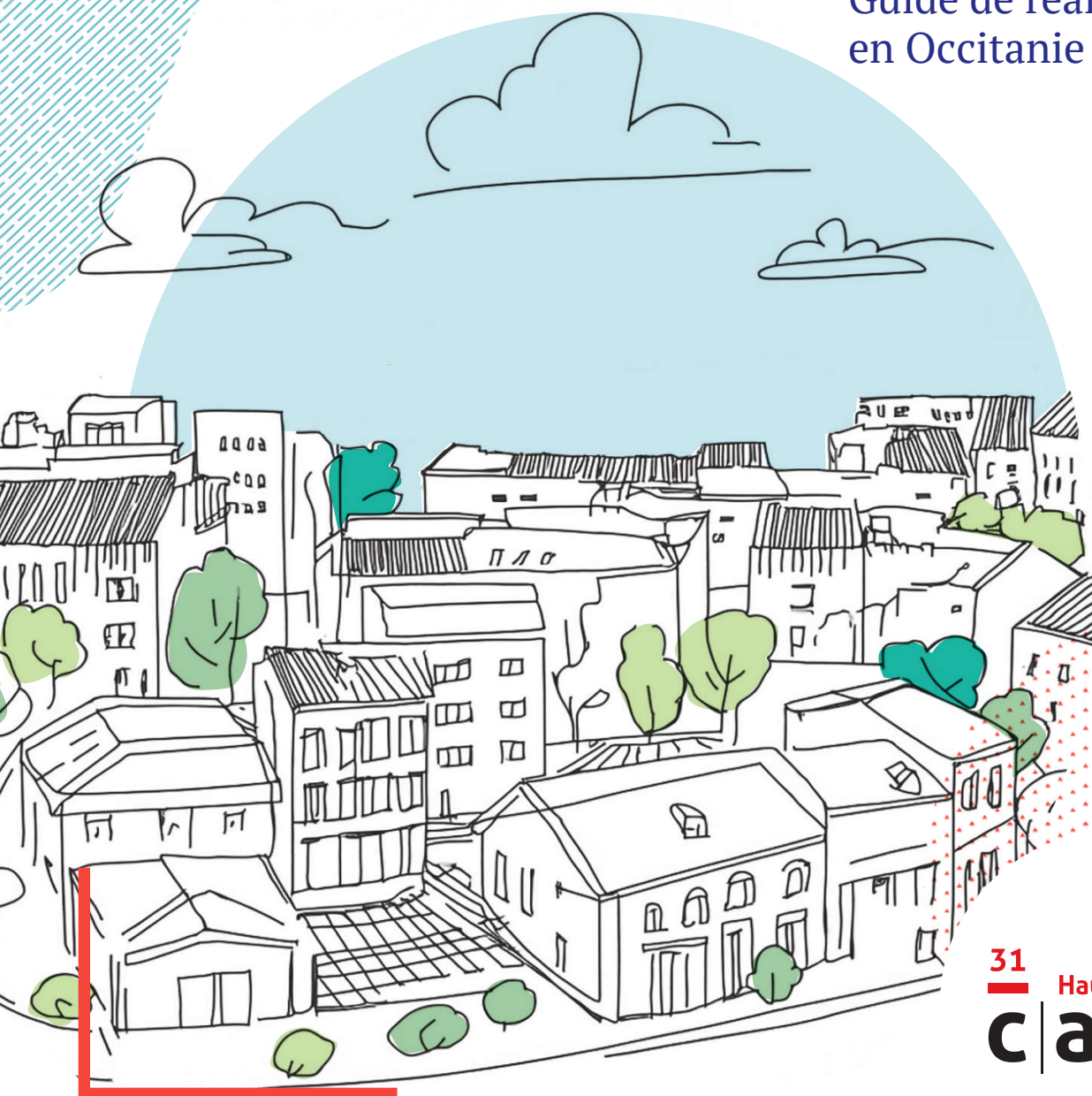


SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE

DANS LES TISSUS URBAINS
EXISTANTS

Guide de réalisations
en Occitanie



31

Haute-Garonne

c|a.u.e

Rédaction : CAUE 31

Conception graphique : Atelier Beau/Voir

Photos : CAUE 31 sauf mention spécifique

Illustrations : CAUE 31

Impression : Reprint Imprimeur

Date de parution : Novembre 2024

Dépôt légal à parution

Tirage : 1500 exemplaires

ISBN 978-2-9540095-3-7

Éditorial

La mise en œuvre de la loi Climat et résilience provoque des changements profonds dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement. **Elle amène à interroger nos pratiques et notre rapport au vivant** alors que la société est confrontée à de fortes évolutions : démographie, questions énergétiques et climatiques...

Alors que les collectivités sont invitées à optimiser l'usage des espaces déjà urbanisés afin d'éviter la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières, les élus s'interrogent :

Comment définir un projet de territoire qui s'inscrive dans ce cadre légal ? Comment réaliser des projets plus sobres en foncier, tout en proposant un cadre de vie de qualité aux habitants ? Quelles pratiques mettre en œuvre, quels outils et quels acteurs mobiliser pour reconstruire la ville sur elle-même ?

Au-delà des objectifs chiffrés débattus autour du Zéro artificialisation nette (ZAN), l'essentiel est de s'engager sur un chemin qui amène à faire « mieux » et pas uniquement « moins ». Les changements de modèle et de méthode que le ZAN implique devront s'inscrire dans un processus renforcé d'urbanisme circulaire.

Après un premier ouvrage centré sur la sobriété foncière et la qualité du cadre de vie des opérations d'aménagement, **ce second volet traite spécifiquement de l'accueil de logements, d'équipements et d'activités en tissu urbain existant.** Les échanges conduits au sein de l'union régionale Les CAUE d'Occitanie, et plus particulièrement au sein du groupe de travail ZAN, ont enrichi cette production.

Ce guide vise à témoigner auprès des élus que **des réalisations sont possibles, avec des approches contextualisées et des montages opérationnels singuliers.** Il exprime l'engagement du CAUE de la Haute-Garonne auprès des collectivités du département sur ce sujet.

Maryse Vézat-Baronia

Présidente du CAUE de la Haute-Garonne



Sommaire

Préambule

Un nécessaire changement de représentations sur le sol, la consommation d'espaces et les modes d'habiter

1. Un modèle de développement urbain très consommateur de foncier 6
2. Le sol, une ressource à préserver 10
3. L'objectif Zéro artificialisation nette à horizon 2050 12

Première partie

Les enjeux de la valorisation des tissus urbains existants, pour des territoires durables et désirables

1. Agir sur le foncier bâti et non bâti 18
2. Intensifier en fonction du contexte 20
3. Transformer et réhabiliter le bâti existant, une priorité 24
4. Qualifier l'espace public et donner sa place à la nature en ville 26
5. Intensifier les usages 28
6. Renouveler l'urbain en considérant tous les coûts 30

Deuxième partie

De l'objectif au projet, comment faire ?

1. Intervenir en situation complexe 34
2. Définir une stratégie et mobiliser les bons outils 36
3. Identifier les acteurs clés 44

Troisième partie

Conduire son projet : des exemples de réalisations

Réinvestir le bâti existant

1. Réaliser des logements locatifs sociaux en régie / *Bérat (31)* 54
2. Dissocier propriété des logements et du foncier en réhabilitant une ferme / *Espelette (64)* 56

- 5 3. Créer un tiers-lieu de l'innovation rurale d'initiative privée dans une ancienne ferme / *Saint-Bertrand-de-Comminges (31)* 58

- 6 4. Adapter un îlot patrimonial dans le cadre d'un partenariat public/privé / *Revel (31)* 60

- 10 5. Réduire la vacance, retrouver de l'animation en cœur de bourg / *Sémalens (81)* 62

- 12 6. Intensifier les usages dans une ferme réhabilitée en plusieurs logements par les habitants / *Auch (32)* 62

- 15 7. Réhabiliter des bâtiments avec du réemploi, créer une dynamique par l'exemple / *Septèmes-les-Vallons (13)* 66

- 18 8. Redynamiser un centre-ville par la reconversion d'une ancienne école / *Albi (81)* 70

- 20 9. Reconvertir de manière exemplaire des bâtiments vacants en tissu médiéval / *Cahors (46)* 72

- 24 10. Créer des logements en valorisant du bâti patrimonial / *Pompertuzat (31)* 74

- 26 11. Transformer un ancien hangar agricole en halle et salle des fêtes / *Aureville (31)* 76

Mobiliser le foncier non bâti 78

- 30 12. Réhabiliter des logements et construire de l'habitat intermédiaire autour d'un parc / *Rieucros (09)* 78

- 32 13. Démolir pour reconstruire plus dense en cœur de village / *Boussens (31)* 80

- 34 14. Renforcer la centralité par la création de commerces, services, et de logements / *Ferrières-sur-Ariège (09)* 82

Intervenir sur l'espace public 84

- 52 15. Dédensifier le tissu ancien pour créer des espaces publics / *Millau (12)* 84

- 54 16. Requalifier un quartier pour retrouver un espace public en bord de cours d'eau / *Lavelanet (09)* 88

- 54 17. Restaurer les fonctionnalités du sol urbain / *Réquista (12)* 92

Accompagner les collectivités : une mission du CAUE 31 94



80%

**de la ville de demain
est déjà là**

Source : Sylvain Grisot, Christine Leconte



2/3

**des terres urbanisées en
France entre 2006 et 2014
étaient agricoles**

Source : Agreste, la statistique agricole



1 ha

**d'étalement urbain
entraîne l'émission de
190 à 290 tonnes de CO₂**

Source : ADEME



Les sols concentrent

+ de 50%

de la biodiversité terrestre

Source : Proceedings of the National Academy of Sciences



**La consommation d'ENAF
entre 2011 et 2021 en France
s'est faite à**

60%

**dans les petites villes, zones
périurbaines ou rurales**

Source : Rapport de France Stratégie



PRÉAMBULE

Un nécessaire changement
de représentations sur le sol,
la consommation d'espaces
et les modes d'habiter

**1. Un modèle de développement urbain
très consommateur
en foncier**

2. Le sol, une ressource à préserver

**3. L'objectif Zéro artificialisation nette
à horizon 2050**

1. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN TRÈS CONSOMMATEUR EN FONCIER

Pourquoi concentrer les projets dans les tissus urbains existants ? Cette question du sens est primordiale. La remise en cause du développement urbain qui a prévalu depuis plusieurs dizaines d'années est un impératif qui implique de nombreux changements sociétaux, culturels, économiques... Il réinterroge la manière dont on vivra dans les territoires d'ici 15 ou 20 ans, dans un futur qui aura encore évolué.

Une sobriété foncière rendue nécessaire après 50 ans d'étalement urbain

La politique menée par l'État à partir des années soixante-dix avec le dispositif dit des Chalandonnettes, qui offre des maisons à bas prix pour l'accession populaire à la propriété, les prêts aidés, la création du Plan d'épargne logement, l'encadrement des prix du foncier... confortent la demande de maisons individuelles en France. Celles-ci deviennent un idéal sociétal.

Dès les années 1980, le développement urbain s'opère de plus en plus loin des villes-centre au gré des opportunités foncières et des dispositifs de défiscalisation.

Le modèle de l'urbanisme périurbain et résidentiel fondé sur la maison individuelle construite sur terrain nu, les zones commerciales et artisanales et la voiture individuelle, se répand sur tout le territoire...

La filière de production de la maison individuelle neuve, clés en main, standardisée, se structure et inonde très largement le marché au point de devenir prédominante (maisons de constructeur 4 faces sur grande parcelle souvent difficile à adapter au terrain...).

Un modèle de développement qui atteint ses limites

Depuis les années 1980, **le rythme de l'artificialisation des sols est 3 à 4 fois plus rapide que celui de la croissance de la population.**

L'artificialisation des sols est corrélée au besoin important de logements. Il s'explique par une taille des ménages qui diminue mais un nombre de ménages qui augmente (décohabitation, familles monoparentales...).

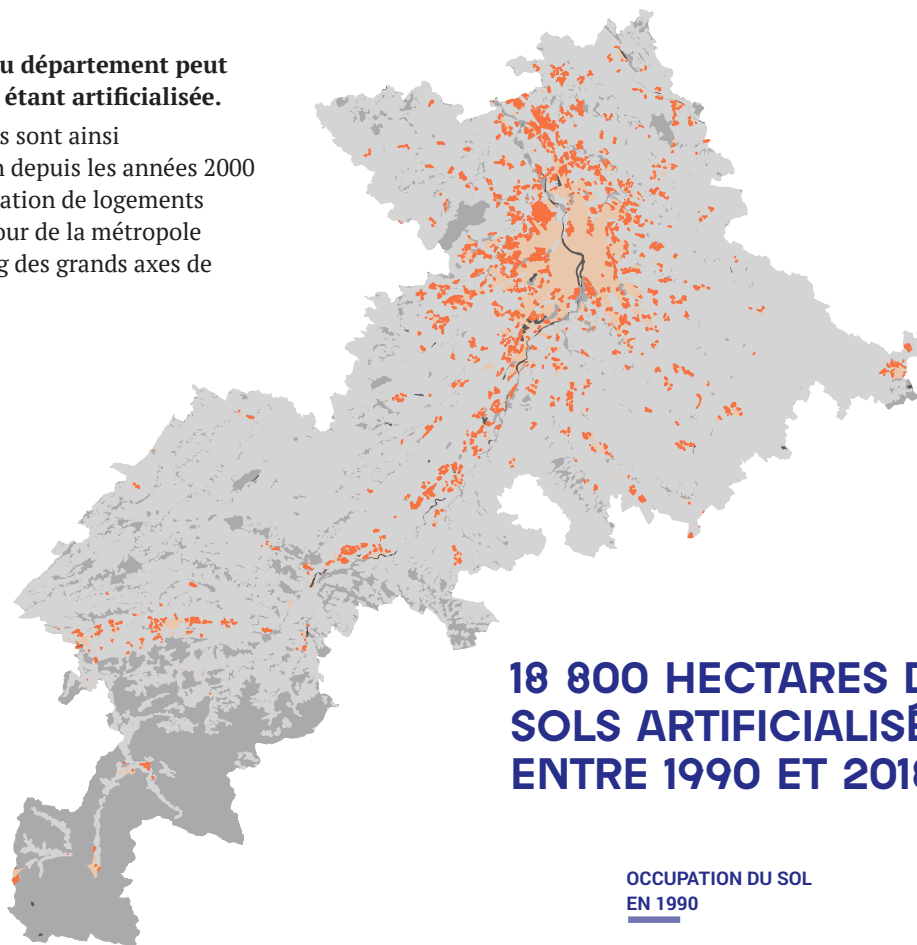
Cet étalement urbain, souvent décrié par les urbanistes, a des conséquences nombreuses :

- Coûts en investissement et en gestion d'équipements, d'infrastructures, de réseaux pour les collectivités...
- Augmentation des déplacements, du fait de la séparation spatiale des fonctions (logement, lieu de travail, loisirs) et de ses effets induits : pollution, consommation d'énergie,
- Dégradation des conditions de vie des habitants par l'éloignement des lieux de travail et la dépendance à la voiture individuelle qui pèse sur les budgets et accentue la fracture sociale,
- Désaffection des centres des villes et des villages (vacance des logements, fermeture des commerces, suppression des services...) au profit des périphéries,
- Imperméabilisation des sols qui perdent leurs fonctions écologiques.

Une révolution dans les modes d'habiter et d'aménager le territoire nous attend pour atteindre la sobriété.

14% de la surface du département peut être définie comme étant artificialisée.

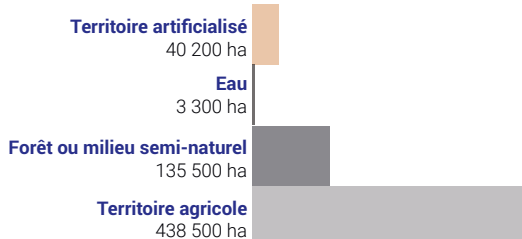
Plus de 1 000 hectares sont ainsi « consommés » par an depuis les années 2000 dont 70 % pour la création de logements majoritairement autour de la métropole toulousaine et le long des grands axes de communication.



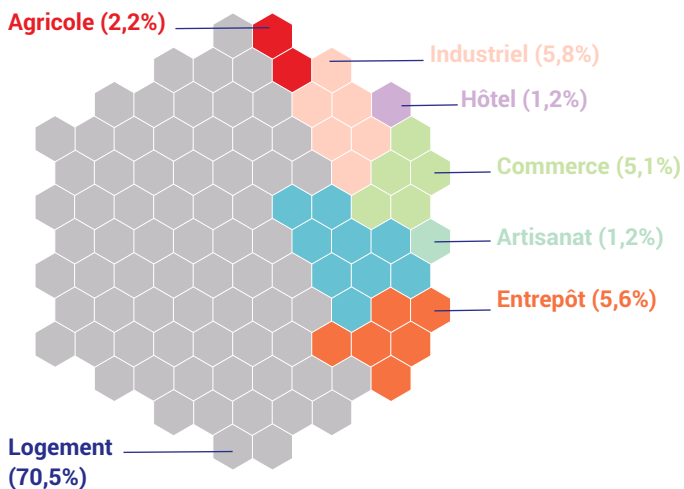
18 800 HECTARES DE SOLS ARTIFICIALISÉS ENTRE 1990 ET 2018

OCCUPATION DU SOL EN 1990

Artificialisation de 1990 à 2018
18 800 ha



SURFACE CONSOMMÉE DE 2011 À 2020 POUR LA CONSTRUCTION DE LOCAUX EN %



Sources : Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover, 1990, 2012, 2018 © Cartographie : Haute-Garonne Ingénierie / ATO - Mars 2023 SDES - Sit@de12 Infographie : Haute-Garonne Ingénierie / Atd - Mars 2023

De l'idéal pavillonnaire vers un habitat plus sobre en foncier

Les Français affirment massivement leur préférence pour la maison individuelle. Ils ont l'expérience de ce type d'habitat puisque deux tiers d'entre eux y habitent.

Le modèle du pavillon avec jardin, à l'architecture standardisée, est souvent considéré comme en partie responsable de l'artificialisation des sols. Pourtant il façonne les périphéries de nos villes et villages et satisfait au très fort désir d'accession à la propriété en maison individuelle.

Dans l'imaginaire collectif, depuis les années 1970, la maison pavillonnaire est associée à des valeurs positives : la réussite sociale, la constitution d'un patrimoine, une certaine idée du bonheur, un idéal de la ville à la campagne. Ce modèle reste adossé à l'obsession du droit à la propriété.

Cependant le profil des ménages évolue ces dernières années avec une nette augmentation des ménages seuls et des couples sans enfants jeunes ou âgés, demandeurs d'une autre typologie de logement.

L'adhésion de la population à des modes d'habiter plus sobres en foncier est l'enjeu des années à venir. Ce défi relève d'un vrai changement culturel.

Il ne pourra se gagner qu'en offrant aux citoyens un confort équivalent avec des formes urbaines d'une densité bâtie acceptable, adaptée au contexte, aux besoins de confort, de bien-être et d'intimité de chacun, ainsi qu'une vraie qualité de vie et d'espaces publics avec les avantages de la proximité.

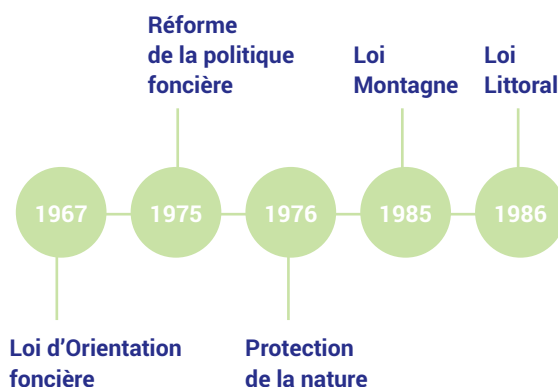


Quels modes d'habiter plus ambitieux et adaptés aux enjeux de demain ?

Proposer une offre de logements plus ambitieuse, abordable et adaptée à la fois aux attentes des citoyens et aux enjeux environnementaux passe par :

- **des modèles alternatifs à l'extension urbaine** en massifiant la requalification du bâti existant, en intensifiant, en transformant le patrimoine...
- **des nouvelles façons d'habiter ou cohabiter**, en travaillant de manière participative ou en co-construction, en mutualisant, en partageant des services communs, en privilégiant la mixité et l'intergénérationnel...
- **des modes de faire innovants** qui envisagent la réversibilité, la flexibilité, les usages temporaires,
- **des montages opérationnels singuliers** laissant la place à **de nouveaux acteurs** de l'aménagement.

LA PRISE EN COMPTE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LA LOI



Un premier souci apporté à la régulation de l'extension urbaine dans des secteurs spécifiques : Montagne et littoral

De la lutte contre l'étalement urbain à la lutte contre l'artificialisation des sols dans la loi

La sobriété foncière n'est pas un sujet nouveau. Elle est progressivement entrée dans le vocabulaire politique venant remplacer le principe de la « lutte contre l'étalement urbain ». L'objectif reste le même !

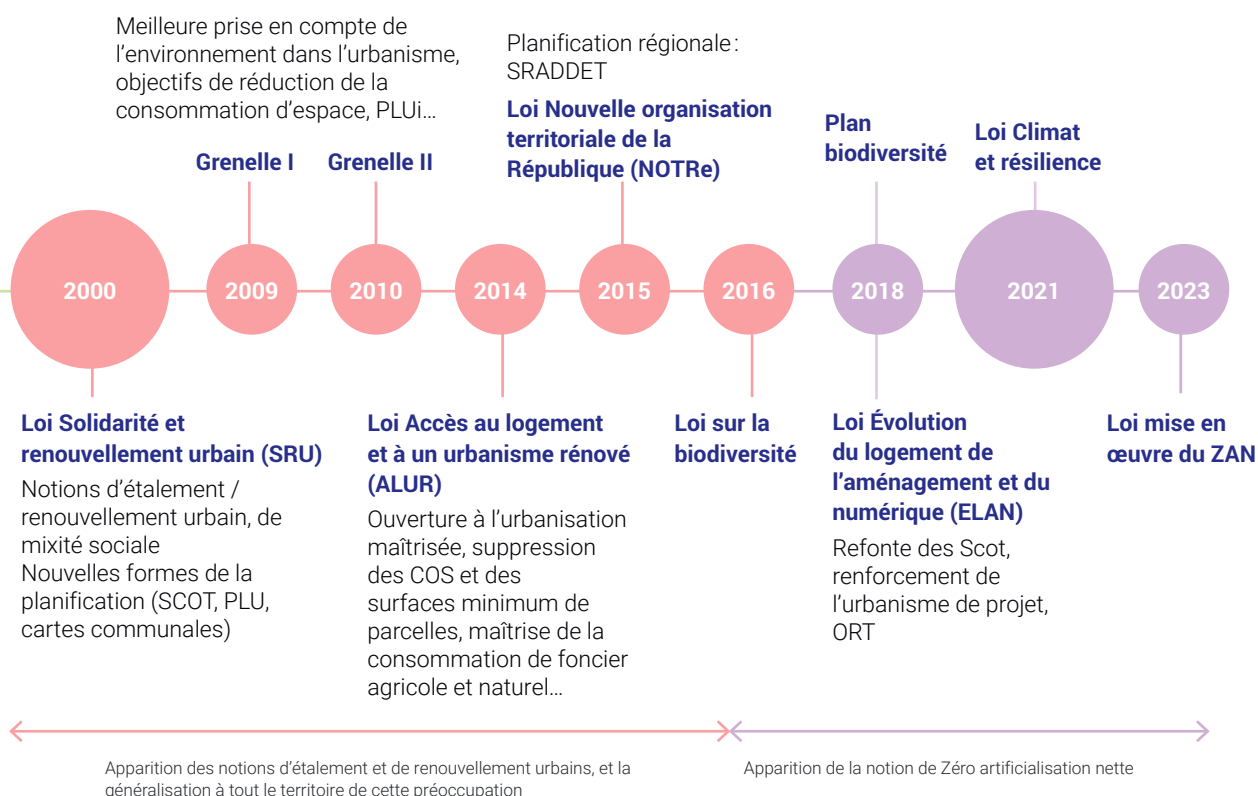
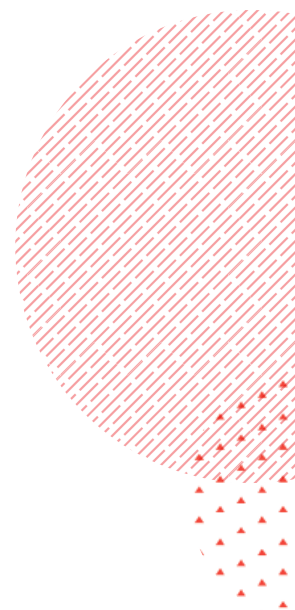
Une succession de lois a été mise en place en particulier depuis 2000 (loi SRU) pour favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espace.

Ce cadre législatif n'a pas suffi à freiner un développement « extensif » des territoires sous la forme d'une utilisation de foncier non bâti, plus simple à mobiliser et moins complexe que le recyclage urbain.

Le plan « biodiversité » lancé en 2018 par le gouvernement français sera le premier à évoquer le Zéro artificialisation nette (ZAN), mettant l'accent sur les atteintes alarmantes à la faune et à la flore. La Convention citoyenne pour le climat reprend la notion de ZAN.

Le concept est inscrit aujourd'hui dans la loi portant sur la « *lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets* » du 22 août 2021, dite loi « Climat et résilience ». On le retrouve aussi dans la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Le Zéro artificialisation Nette nous invite aujourd'hui à changer notre conception des sols et à ne plus les consommer sans ménagement.



2. LE SOL, UNE RESSOURCE À PRÉSERVER

Le concept de ZAN positionne le sol comme une ressource à préserver pour ses fonctions écologiques et son potentiel agronomique. Il ne doit plus être mobilisé en priorité pour l'urbanisation. La notion d'artificialisation des sols se trouve au carrefour des grands enjeux de société actuels : biodiversité, logement, alimentation, adaptation au changement climatique, inégalités, développement et aménagement du territoire...

Artificialisation, de quoi parle-t-on ?

La loi Climat et résilience codifie désormais la notion d'artificialisation.

L'artificialisation correspond à « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Elle inclut les sols enherbés situés dans l'enveloppe urbaine.

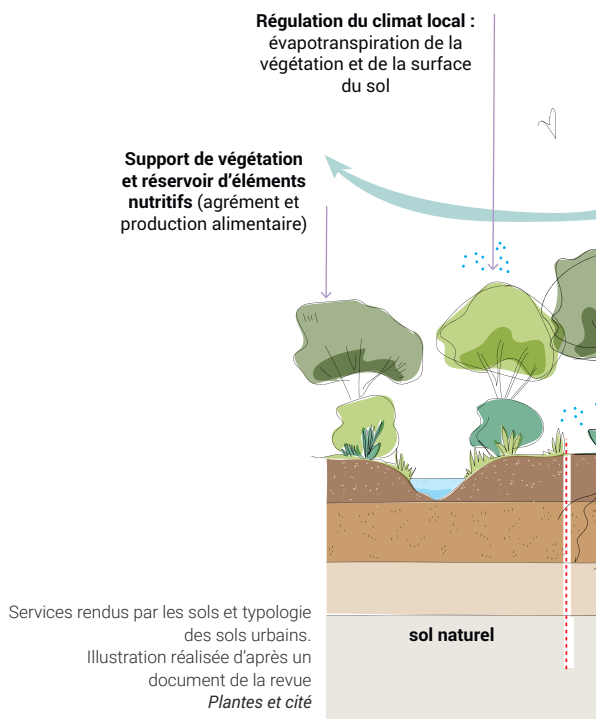
Elle se différencie de **l'imperméabilisation** qui consiste au recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (enrobé, béton...) entraînant une altération de la capacité d'infiltration de l'eau et de ses autres fonctions.

La désartificialisation ou renaturation renvoie à la restauration écologique et aux processus par lesquels les espèces vivantes recolonisent spontanément, avec une intervention humaine ou non, un milieu ayant subi des perturbations écologiques.

Du foncier au sol

En urbanisme, le **terme de foncier** a longtemps été utilisé pour décrire la surface des sols et les droits qui s'y rapportent. Ces droits définissent alors la **valeur économique** du sol selon qu'il est agricole ou constructible notamment.

Le ZAN amène à une utilisation du **mot sol** pour décrire à la fois la surface mais aussi la profondeur du sol, renvoyant à ses **fonctions et valeurs écologiques**.



Les potentiels des sols face aux risques écologiques

Les sols rendent de nombreux services écosystémiques. Ils sont fragilisés par les activités humaines et l'artificialisation. Cela a des conséquences sur :

- **les terres agricoles / la progression des sols urbanisés** se fait à leur détriment. Pourtant les terres agricoles sont souvent de bonne qualité agronomique et sont essentielles à notre sécurité alimentaire. Les artificialiser est très rapide, alors que retrouver la vie et la fertilité des sols dégradés est un processus long de plusieurs décennies.
- **les fonctions écologiques des sols / les capacités des sols à stocker du CO₂** sous forme de matière organique à infiltrer, filtrer et épurer l'eau pluviale sont altérées par artificialisation.
- **la biodiversité / l'artificialisation** conduit à une destruction des habitats naturels ou à leur fragmentation. Elle génère aussi des pollutions de l'eau et de l'air et amène à une perte de biodiversité par une homogénéisation des espèces animales et végétales...

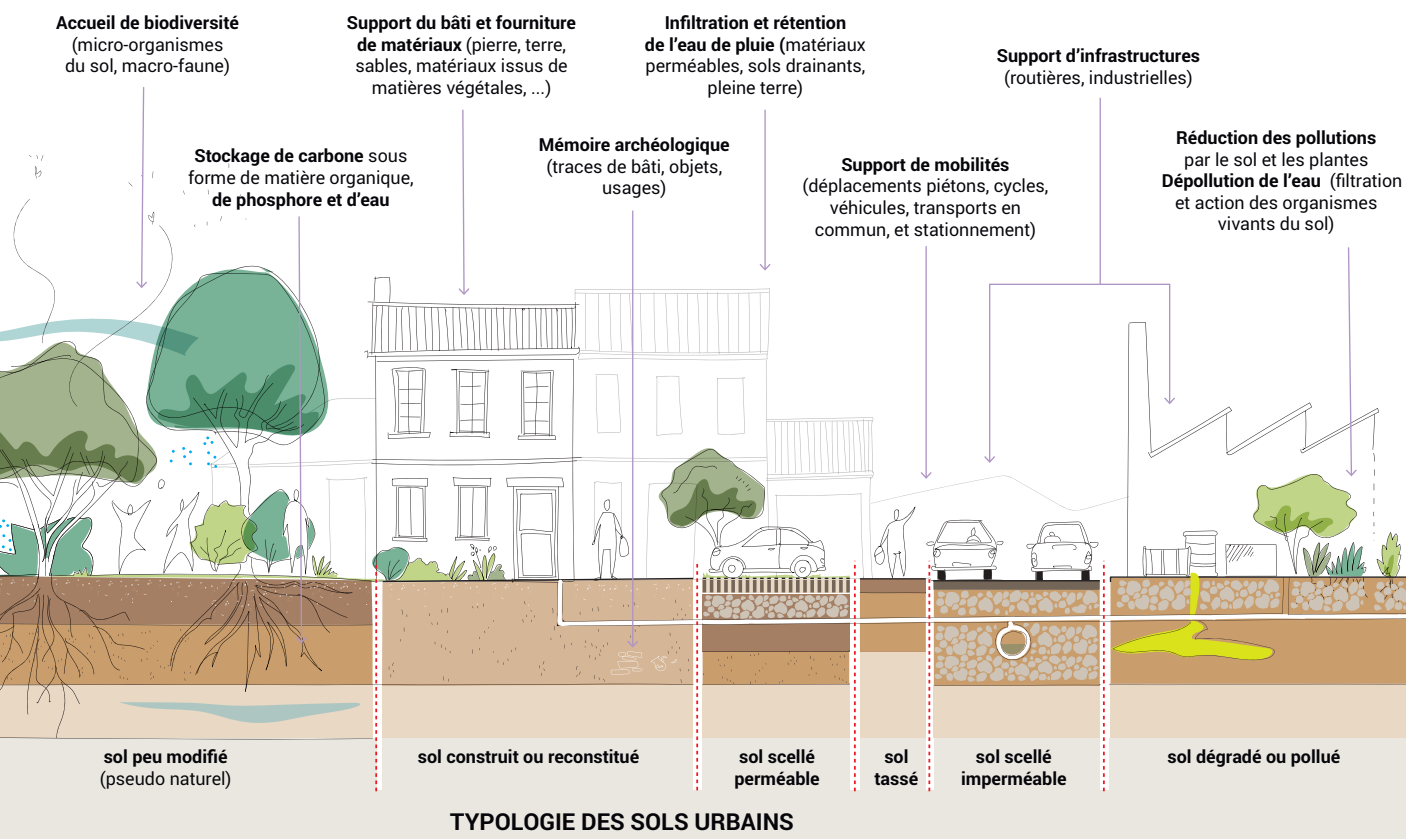
La conservation et la restauration des fonctionnalités des sols deviennent une priorité afin d'assurer la résilience des villes face aux risques écologiques. Ainsi, les sols sont un allié pour lutter efficacement contre les inondations, réguler le climat local, maintenir la biodiversité.

Le sol, un bien commun

La rareté du foncier risque d'entraîner une spéculation importante dans l'enveloppe des tissus urbains existants. En effet, les mêmes « gisements » vont être convoités pour divers usages : bâtir, circuler, conserver des espaces publics de qualité largement plantés, s'adapter au changement climatique, cultiver, renaturer...

Compte tenu du caractère fini du sol et des enjeux économiques, environnementaux et patrimoniaux qu'il revêt, **une régulation de la part de la puissance publique semble nécessaire pour arbitrer** entre ces usages et ne pas accentuer la sélectivité sociale et l'exclusion.

SERVICES RENDUS PAR LES SOLS



TYPOLOGIE DES SOLS URBAINS

3. L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À HORIZON 2050

Cette obligation légale impose aux communes une stratégie de développement urbain différente, centrée sur le « déjà-là ». Le principe du renouvellement urbain vise à intensifier les tissus urbains existants et à limiter l'étalement urbain consommateur d'espace. Au-delà du cadre réglementaire, cet objectif peut devenir une opportunité pour les territoires.

Une trajectoire en deux étapes

Sur la période 2021-2031 :

Réduire la consommation des ENAF pour maîtriser l'étalement urbain

La loi fixe l'objectif de **réduire de moitié le rythme de consommation d'Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)** par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Jusqu'en 2031, les autorités compétentes en matière d'urbanisme suivront uniquement le bilan de la consommation d'ENAF. Il s'agit de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates (y compris hors zonage des PLU[i]). Les surfaces renaturées pourront être déduites de ce décompte dès à présent.

> Cette mesure s'appuie sur les fichiers fonciers du CEREMA.

À échéance 2050 :

Atteindre le Zéro artificialisation nette, protéger les sols vivants

La loi fixe un objectif de « zéro artificialisation nette des sols ». Aussi, à partir de 2031, deux indicateurs seront suivis :

- la consommation d'ENAF
- le bilan surfacique de l'artificialisation nette.

Pour ce faire, les surfaces seront appréciées selon l'occupation des sols qui résulte à la fois de leur couverture et de leur usage.

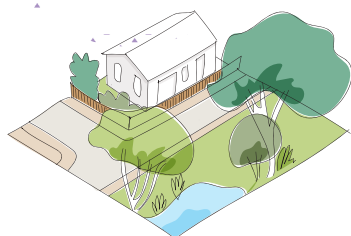
Elles seront qualifiées d'urbanisées ou non urbanisées selon les catégories et les seuils fixés dans la nomenclature annexée à l'article R 101-1 du code de l'urbanisme.

> Cette mesure de l'artificialisation nette sera établie sur l'occupation des sols à grande échelle (OCSGE) en cours de production par l'IGN.

L'atteinte à la fonctionnalité écologique des sols sera évaluée par projet (étude d'impact).

Des indicateurs et référentiels de la qualité des sols existent (MUSE, DELISOL), mais ne sont pour le moment pas suffisamment fiables et mobilisables sur l'ensemble du territoire national.

POUR APPROFONDIR : Fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN produits par l'État.



2031

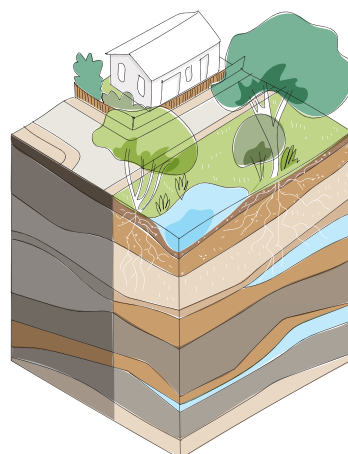
Approche en 2D / Surface

Calcul de la consommation d'Espaces naturels agricoles et forestiers

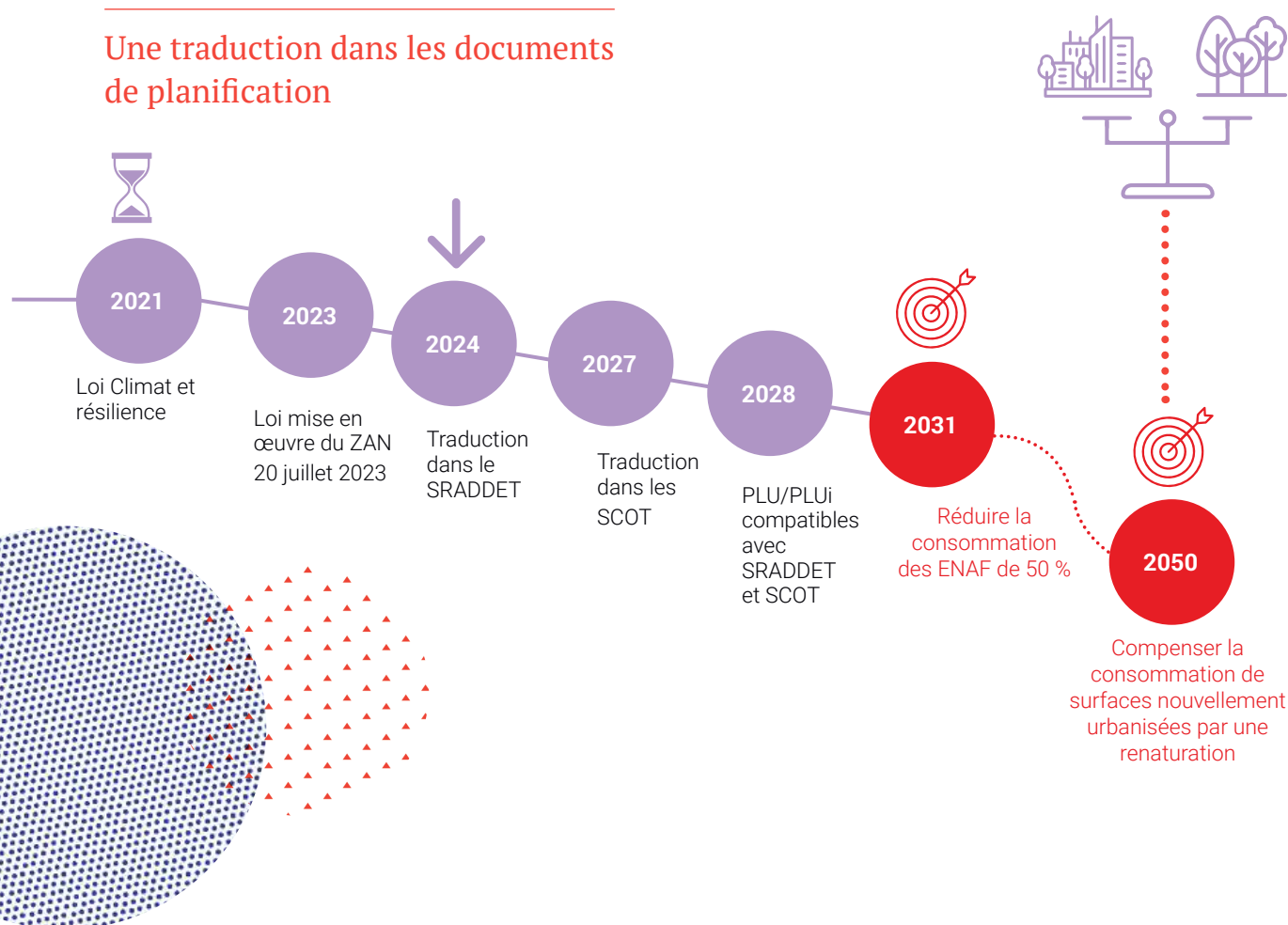
2050

Approche en 3D / Surface + épaisseur

Calcul de l'artificialisation nette



Une traduction dans les documents de planification



La territorialisation de l'objectif

La territorialisation permet d'adapter les objectifs de sobriété foncière à la réalité des besoins et aux efforts déjà consentis par le passé.

Tous les territoires n'ont pas les mêmes contraintes géographiques, les mêmes enjeux de préservation des continuités écologiques, des activités agricoles, les mêmes dynamiques démographiques et économiques, la même pression foncière..., ce qui nécessite une modulation des objectifs.

En plus de la réduction de 50 % de la consommation des ENAF, les territoires intégreront la consommation de surfaces dédiées aux Projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) et les projets d'envergure régionale. **Cela portera l'effort global de tous les territoires d'Occitanie à 56,7 % en moyenne.**

Une opportunité pour concevoir l'urbain autrement ?

Le cadre imposé aujourd'hui par la loi constitue une opportunité pour les territoires.

- **Une opportunité pour adapter son projet de territoire.** L'évolution nécessaire des documents d'urbanisme peut être une occasion de valoriser ses atouts, d'identifier de nouveaux secteurs stratégiques de projets et de définir une politique foncière adaptée à leur réalisation...

- **Une opportunité de consommer moins et mieux,** et de faire évoluer les modèles d'aménagement jusqu'ici « extensifs » et « standardisés » vers un développement « sur mesure » et contextualisé rendu nécessaire par la rareté foncière.

- **Une opportunité de réfléchir à la renaturation.** Elle constitue un moyen de s'adapter au changement climatique en gérant les eaux de ruissellement en surface, en végétalisant, etc.



PREMIÈRE PARTIE

Les enjeux de la valorisation des tissus urbains existants pour des territoires durables et désirables

-
1. Agir sur le foncier bâti et non bâti
 2. Intensifier en fonction du contexte
 3. Transformer et réhabiliter le bâti existant, une priorité
 4. Qualifier l'espace public et donner sa place à la nature en ville
 5. Intensifier les usages
 6. Renouveler l'urbain en considérant tous les coûts

Quelles ressources foncières mobiliser dans le tissu urbain existant ?

Les ressources foncières dans le tissu urbain existant sont nombreuses.

Elles relèvent à la fois du foncier bâti et non bâti. On peut citer :

- Les constructions vacantes de différente nature (logements, équipements, commerces, locaux d'activités...)
- Les bâtiments sous-utilisés (étage vide, bureau sous-occupé...)
- Les friches urbaines, industrielles, commerciales, militaires...
- Les dents creuses (parcelles non bâties situées dans les secteurs urbanisés)
- Le foncier issu de divisions parcellaires

Être sobre en foncier signifie en tout premier lieu éviter la consommation en sols et en matériaux de construction. Aussi réutiliser les bâtiments existants doit être une priorité quand cela est possible !

Cette première partie développe les enjeux de la valorisation des tissus urbains existants en précisant les différents leviers d'action identifiés dans l'illustration ci-dessous.

1 Réhabiliter, diversifier les fonctions

- réorganisation d'un foncier bâti avec surélévation
- aménagement de services, commerces, équipement, etc, en rez-de-chaussée et de logements à l'étage

2 Transformer le bâti vacant

- rénovation d'un îlot de logements vacants
- mise aux normes et remise sur le marché

3 Optimiser l'usage du bâti existant

- création de 3 logements dans un volume bâti initialement composé d'un logement après division horizontale

4 Démolir pour reconstruire

- démolition de bâtiments insalubres
- reconstruction d'une opération dense de maisons de ville et d'habitat intermédiaire

5 Réinvestir les friches

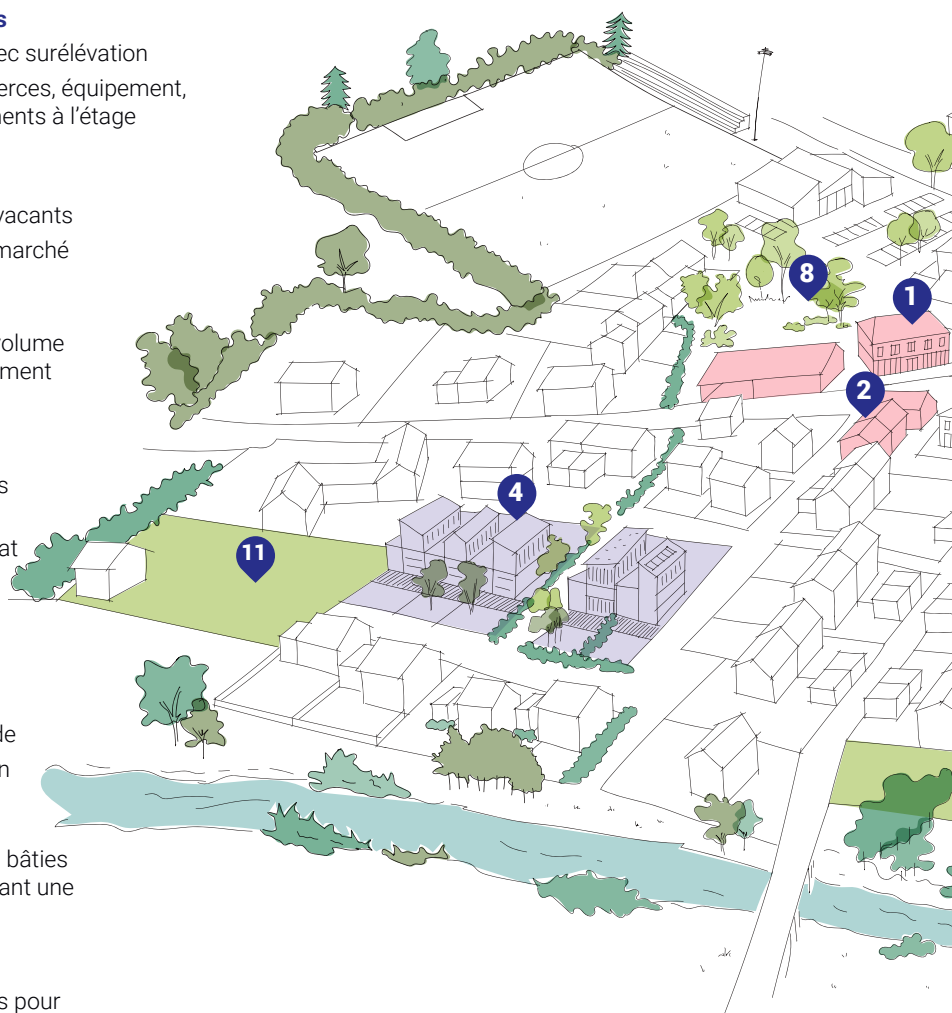
- réhabilitation de bâtiments en bureaux, services, logements
- construction de logements en bande
- désimperméabilisation, renaturation

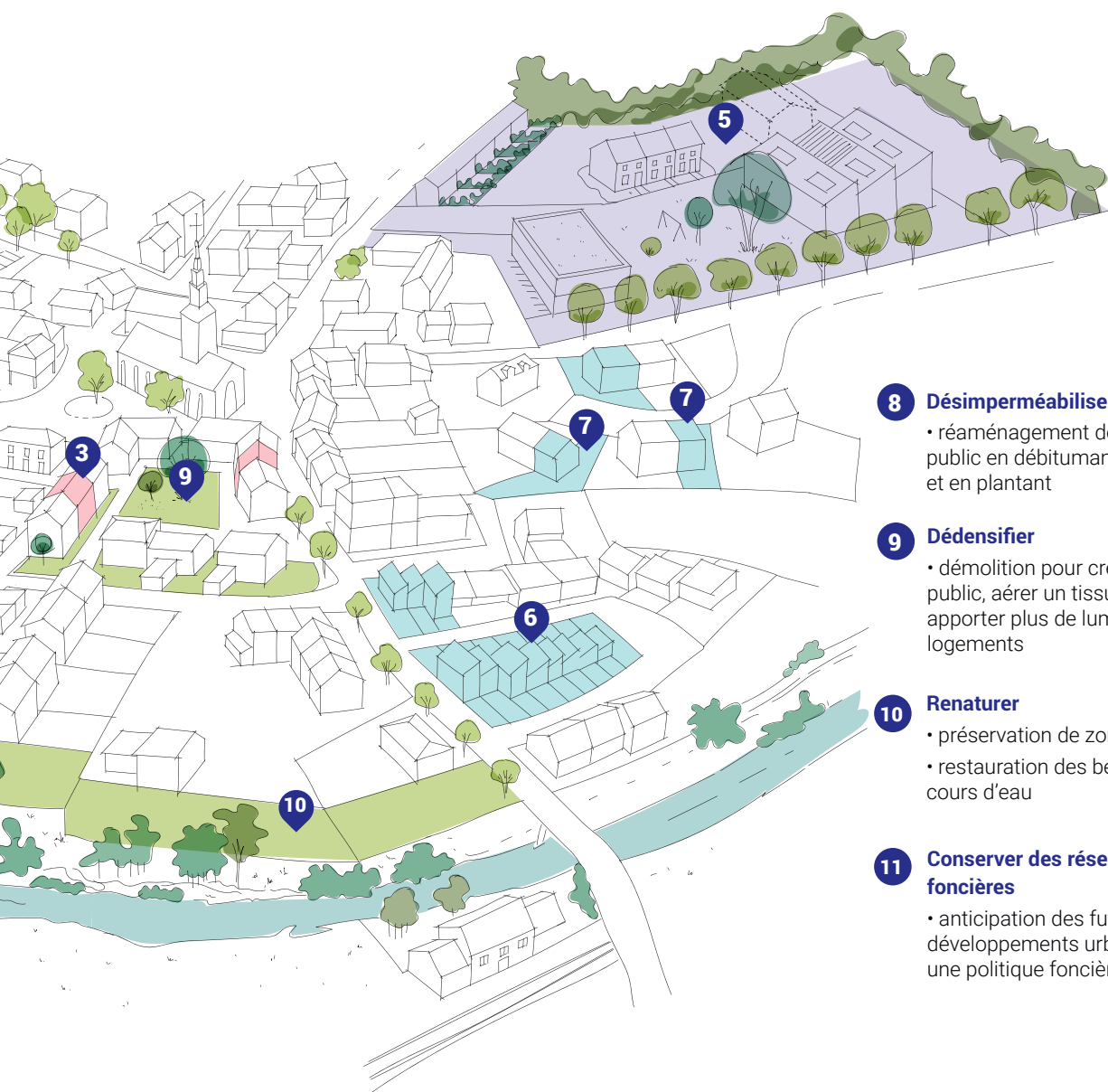
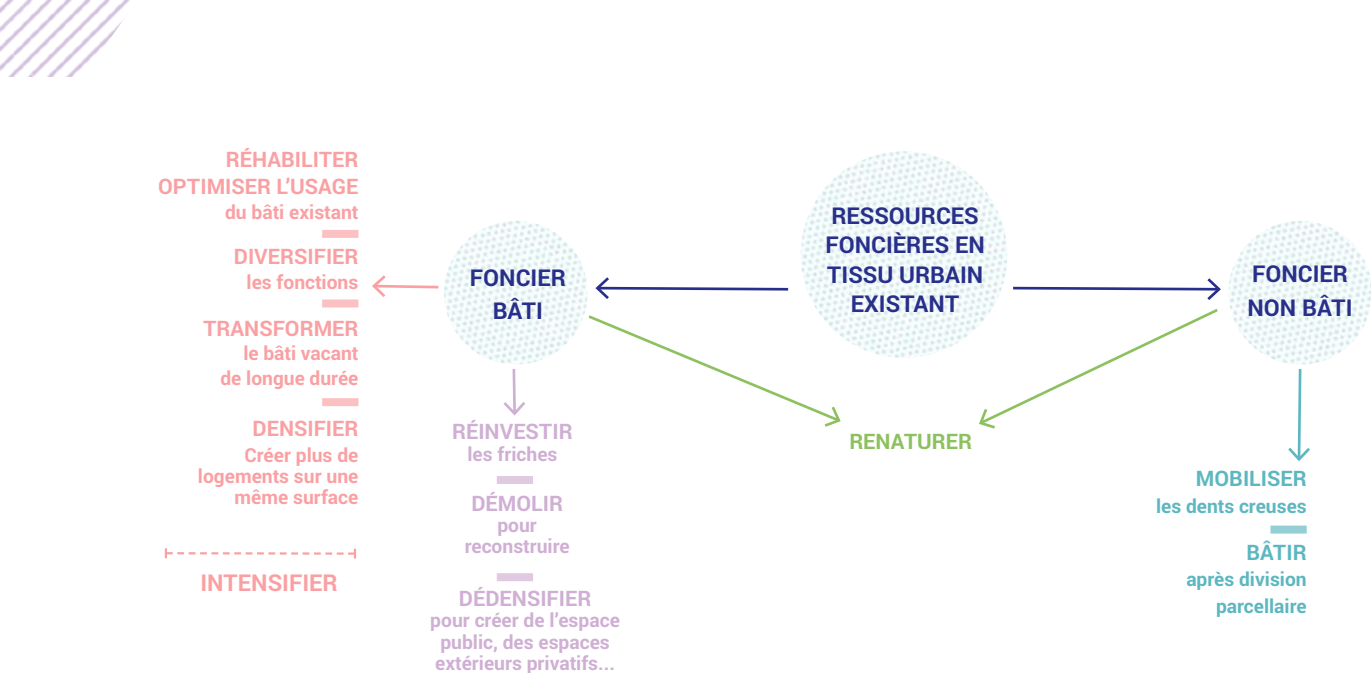
6 Mobiliser les dents creuses

- construction sur des parcelles non bâties en tissu urbain existant en recherchant une économie de foncier

7 Bâtir après division parcellaire

- découpage de parcelles déjà bâties pour dégager un ou plusieurs lots





8 Désimperméabiliser

- réaménagement de l'espace public en débitumant et en plantant

9 Dédensifier

- démolition pour créer de l'espace public, aérer un tissu très dense, apporter plus de lumière aux logements

10 Renaturer

- préservation de zones naturelles
- restauration des berges du cours d'eau

11 Conserver des réserves foncières

- anticipation des futurs développements urbains par une politique foncière adaptée

1. AGIR SUR LE FONCIER BÂTI ET NON BÂTI

Créer plus de logements, d'équipements ou de locaux d'activités sur une même surface est un moyen d'offrir aux habitants la proximité des commerces, des services, de leur lieu de travail... et permet à un territoire urbanisé d'accueillir de nouveaux usages. Cela peut s'envisager en optimisant l'usage du bâti vacant ou sous-occupé sans construire ou en mobilisant le foncier disponible pour construire sans artificialiser.

Utiliser le bâti vacant ou sous-occupé pour intensifier sans construire

Transformer le bâti vacant

Les locaux inoccupés concernent des logements (8,3 % d'entre eux sont vacants soit 3 millions) mais aussi des bureaux, des locaux d'activités...

On distingue la vacance « conjoncturelle » de courte durée qui est nécessaire à l'entretien du parc et à la rotation des usagers, de la vacance « structurelle » de longue durée. C'est sur celle-ci que les collectivités cherchent à intervenir. Elle représente un potentiel important de locaux à remettre sur le marché sans avoir à les construire.

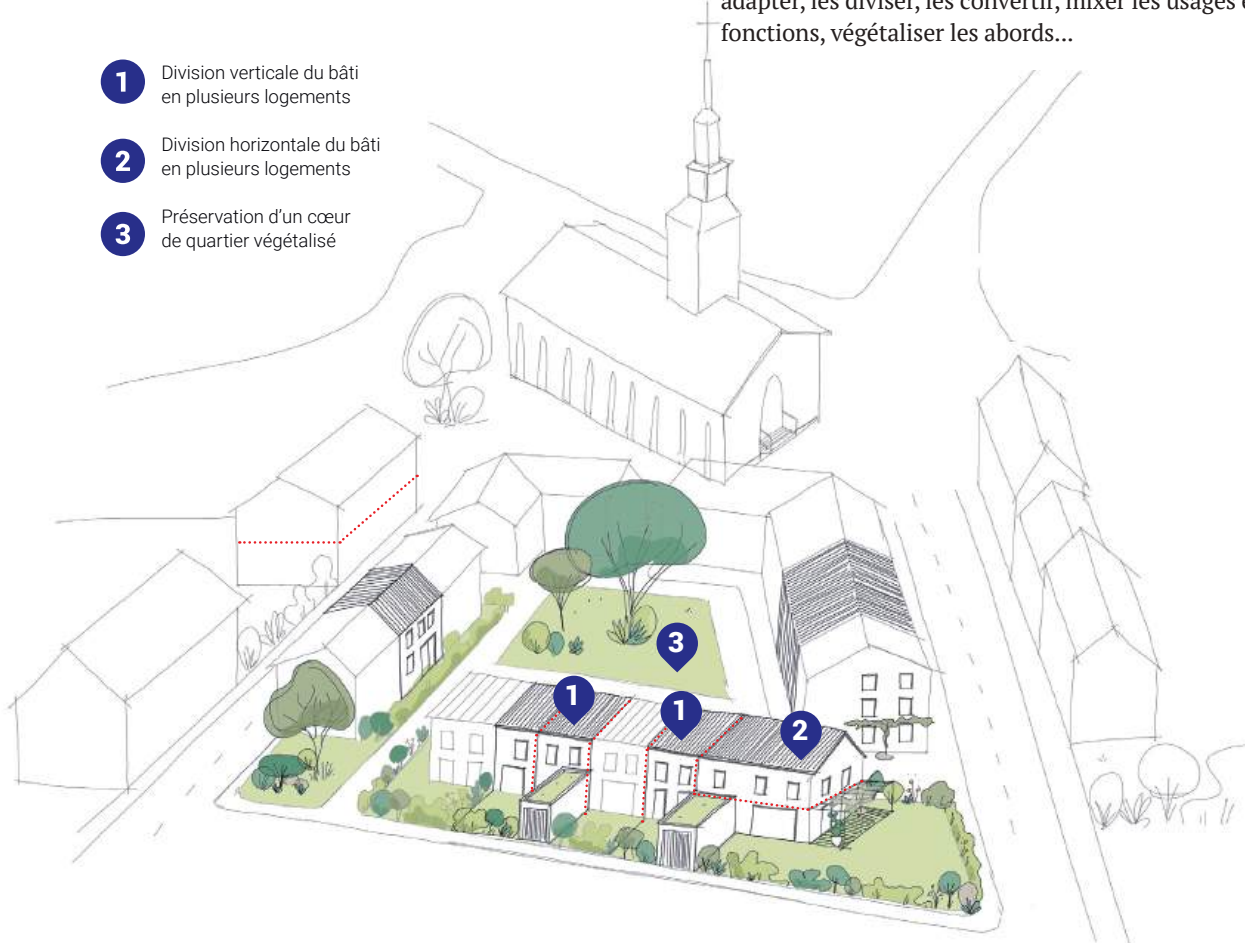
Optimiser le bâti sous-occupé

Certains bâtiments sont partiellement occupés : personne âgée seule qui vit dans un grand logement, bâtiment public avec un étage vide, bureau sous-occupé avec le développement du télétravail...

Cette sous-occupation est rarement « évaluée ». Pourtant, optimiser les mètres carrés déjà construits permet de réaliser de réelles économies.

>> Ces situations amènent des interventions multiples : réhabiliter, remettre aux normes, surélever, réorganiser, réaménager, remanier les constructions pour les adapter, les diviser, les convertir, mixer les usages et les fonctions, végétaliser les abords...

- 1 Division verticale du bâti en plusieurs logements
- 2 Division horizontale du bâti en plusieurs logements
- 3 Préservation d'un cœur de quartier végétalisé



Mobiliser le foncier disponible pour densifier sans artificialiser

Se partager le foncier déjà bâti

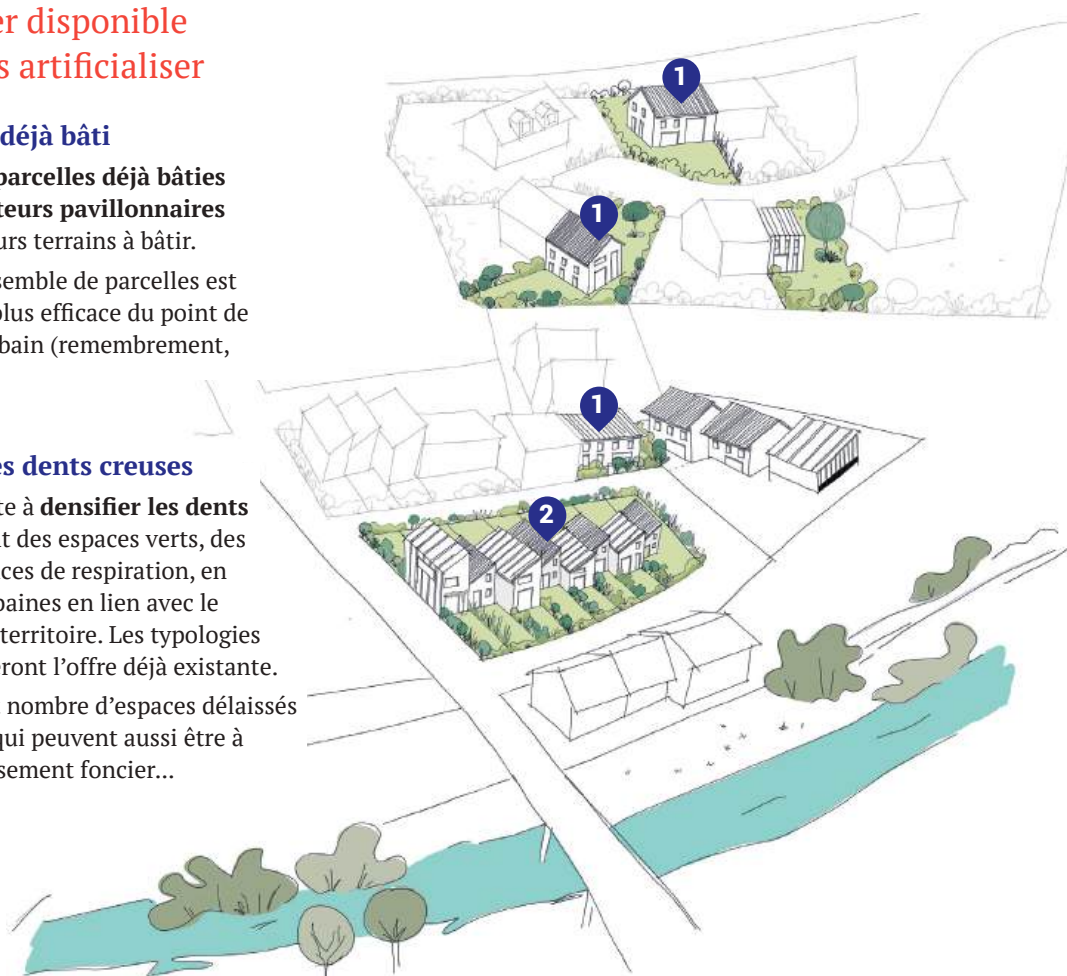
La division des grandes parcelles déjà bâties notamment dans les secteurs pavillonnaires peut dégager un ou plusieurs terrains à bâtir.

La réorganisation d'un ensemble de parcelles est aussi possible et souvent plus efficace du point de vue du fonctionnement urbain (remembrement, création d'un maillage...).

Bâtir les interstices, les dents creuses

Une autre stratégie consiste à **densifier les dents creuses** tout en conservant des espaces verts, des îlots de fraîcheur, des espaces de respiration, en renouvelant les formes urbaines en lien avec le contexte et les besoins du territoire. Les typologies bâties proposées compléteront l'offre déjà existante.

Les tissus bâtis présentent nombre d'espaces délaissés et de surfaces résiduelles qui peuvent aussi être à reconsidérer comme un gisement foncier...



1

Construction de nouveaux logements après division parcellaire en secteur pavillonnaire

2

Réalisation d'une opération de maisons de ville mitoyennes sur parcelles en lanière à l'emplacement d'une dent creuse



DENSITÉ ACCEPTABLE ET QUALITÉ DE VIE

Pour être acceptable, la densité bâtie doit offrir une vraie qualité de vie pour les occupants et le voisinage de l'opération. **La juste densité est adaptée à un contexte.** Elle est donc différente pour une métropole, une petite ville, un village.

L'acceptation de la densité par les habitants d'un logement repose sur :

- La maîtrise de l'intimité et des vues
- L'habitabilité, la lumière, l'acoustique et le confort d'usage

- Les possibilités de faire évoluer son logement en fonction de ses besoins (pièce supplémentaire, etc.)

- L'attention portée aux rez-de-chaussée en rapport direct avec la rue. Selon leur implantation, leur usage et leur aspect (ouvert ou fermé), ils pourront ou non être porteurs d'animation et rendre la rue agréable à hauteur d'homme

- L'accompagnement par un espace public de qualité laissant une place généreuse à la nature surtout si l'espace extérieur privatif est de taille restreinte...

2. INTENSIFIER EN FONCTION DU CONTEXTE

Cela ne se réduit pas à un calcul mathématique, ni ne se limite à une question de forme urbaine, de hauteur des bâtiments ou de typologie d'habitats à systématiser. Chaque projet nécessite un travail fin et se réfléchit dans un contexte urbain spécifique : noyau historique, tissu pavillonnaire d'un village ou d'une ville, zone d'activités...

En cœur historique

Les interventions en tissu ancien répondent à des enjeux spécifiques :

- + **s'intégrer dans une forme urbaine constituée,**
- + **respecter l'architecture et le patrimoine existant,**
- + **trouver de l'habitabilité et du confort d'usage** dans le bâti et notamment les logements. Les attentes vont vers de la luminosité, un confort thermique et phonique, un espace extérieur et un garage.

Ces attentes peuvent être difficiles à satisfaire en tissu ancien où se conjuguent aussi des enjeux de préservation du patrimoine. Réorganiser les locaux ou démolir certains éléments bâtis peuvent être des réponses à l'évolution des besoins.

- + **proposer des espaces publics de respiration,** aménagés avec qualité, renaturés et ouverts à tous. Dédensifier pour répondre à cet objectif peut alors être une solution.

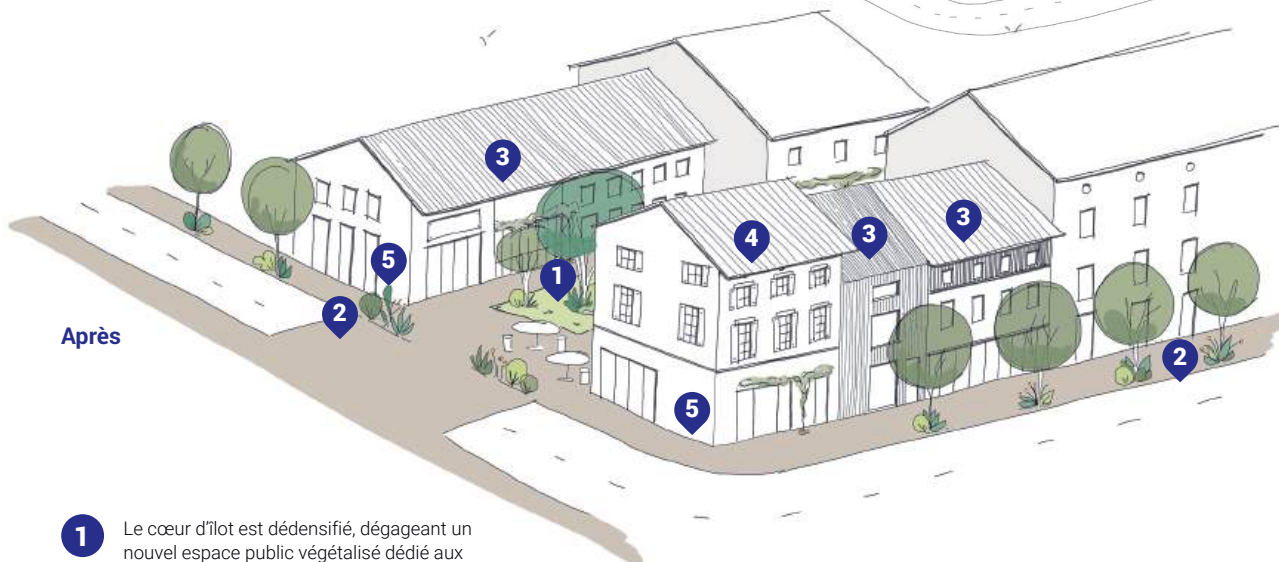


Voir les réalisations 1 / 4 / 8 / 15

Avant



Après



- 1 Le cœur d'îlot est dédensifié, dégagant un nouvel espace public végétalisé dédié aux piétons. Cet aménagement donne aussi plus de lumière aux bâtiments voisins
- 2 Les voies sont requalifiées et plantées, donnant plus de confort aux mobilités douces
- 3 Plusieurs volumes bâtis sont surélevés

- 4 Les logements sont réorganisés et recomposés dans les volumes bâtis existants pour s'adapter aux besoins
- 5 Les rez-de-chaussée sont exploités pour des commerces ou des services

En zone d'activités

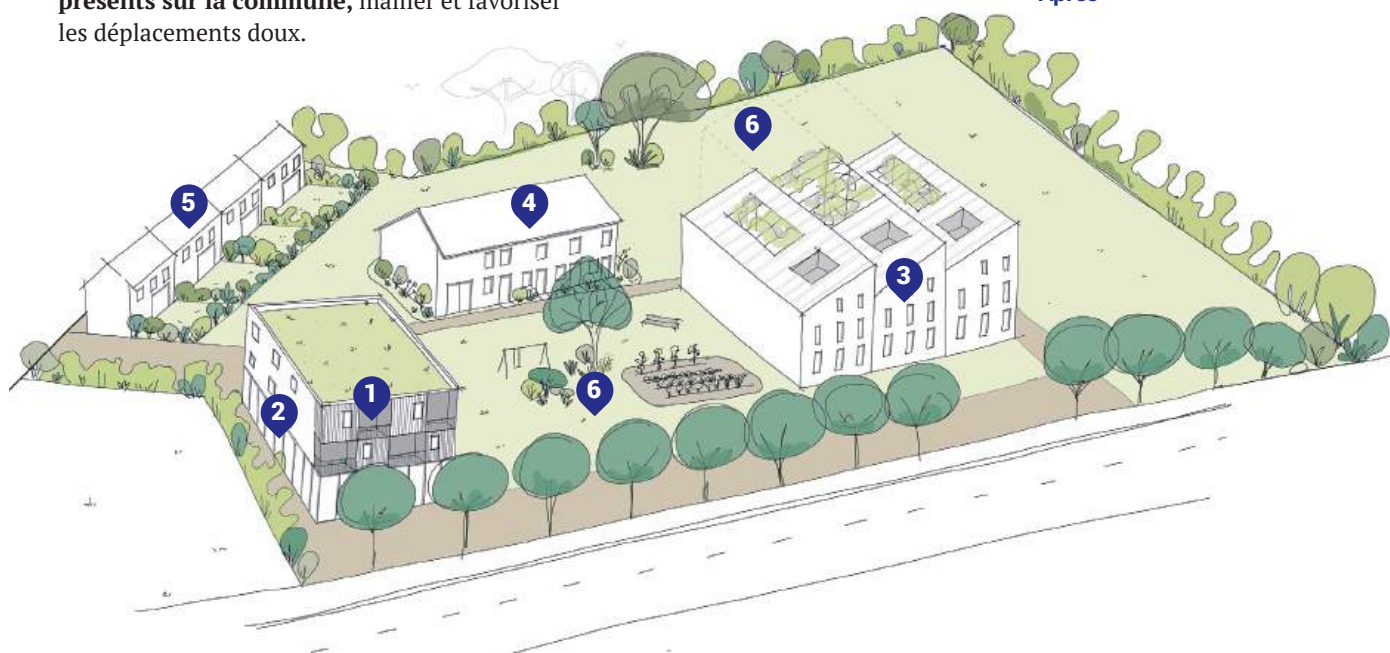
Réinvestir une zone d'activités ou une friche signifie :

- + **mobiliser le foncier disponible** : le bâti ne représente que 30 % des surfaces bâties des tissus d'activités...
- + **dépolluer le site si nécessaire** avant de prévoir de nouvelles constructions ou des espaces publics,
- + **réutiliser les bâtiments existants** (changement de destination) quand leur état le permet,
- + **mixer les usages en proposant logements** / activités / services pour créer de vrais quartiers,
- + **désimperméabiliser certaines zones et réintroduire des surfaces de pleine terre végétalisées** au sein du quartier,
- + **connecter le quartier au cœur de bourg et aux services présents sur la commune**, mailler et favoriser les déplacements doux.

Avant



Après



- 1 Les bureaux sont transformés en logements
- 2 Les locaux d'activités sont conservés en rez-de-chaussée
- 3 Les bâtiments industriels deviennent des logements collectifs
- 4 Le hangar est transformé en maisons de ville
- 5 Le foncier disponible est exploité pour une opération d'habitat en bande
- 6 Une grande partie des espaces extérieurs retrouve une fonction d'espace jardiné, de loisirs, végétalisé



INTERVENIR SUR LES FRICHES

Est considérée comme une friche tout bien, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Cela peut être :

- un terrain sur lequel subsistent des bâtiments ou des ruines liés à des activités passées, et qui n'a pas trouvé de nouvelle utilisation.
- un îlot bâti d'habitat, d'activités ou mixte, caractérisé par une importante vacance et à requalifier.

Les friches peuvent être de nature urbaine, industrielle, commerciale, militaire..., héritées de l'architecture industrielle du XIX^e siècle ou plus ordinaires : garage, station-service, atelier...

En tissu périurbain

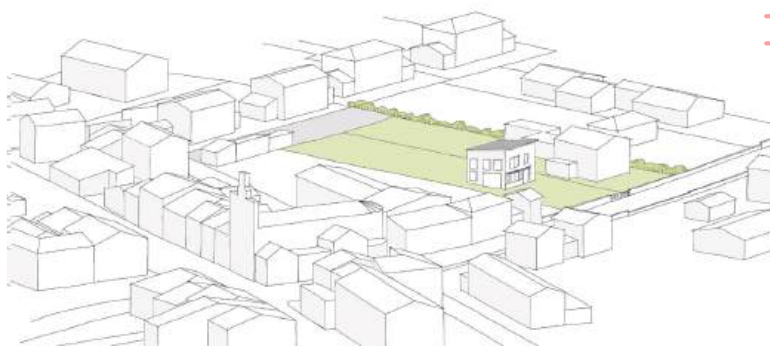
Intensifier implique de :

- + veiller à **diviser le foncier et urbaniser tout en respectant l'intimité du voisinage** (vues), rechercher une conception bioclimatique des constructions,
- + **mixer les typologies de logements** afin de répondre à la diversité des besoins des habitants,
- + **réfléchir à des rez-de-chaussée actifs** : ne pas les dédier uniquement au stationnement, penser à des bureaux, locaux associatifs, espace de partage...

- + **travailler un maillage** qui évite les voiries en impasses obérant les possibilités de développement futur,
- + **proposer des liaisons douces** privilégiant les mobilités actives (piétons, cycles) pour rejoindre les points d'intérêt de la commune,
- + **qualifier les espaces publics** : végétaliser, désimperméabiliser pour créer des îlots de fraîcheur et des espaces de nature à proximité,
- + **travailler à l'échelle de plusieurs parcelles** quand cela est possible pour envisager un projet d'ensemble.



Voir les réalisations 12/13



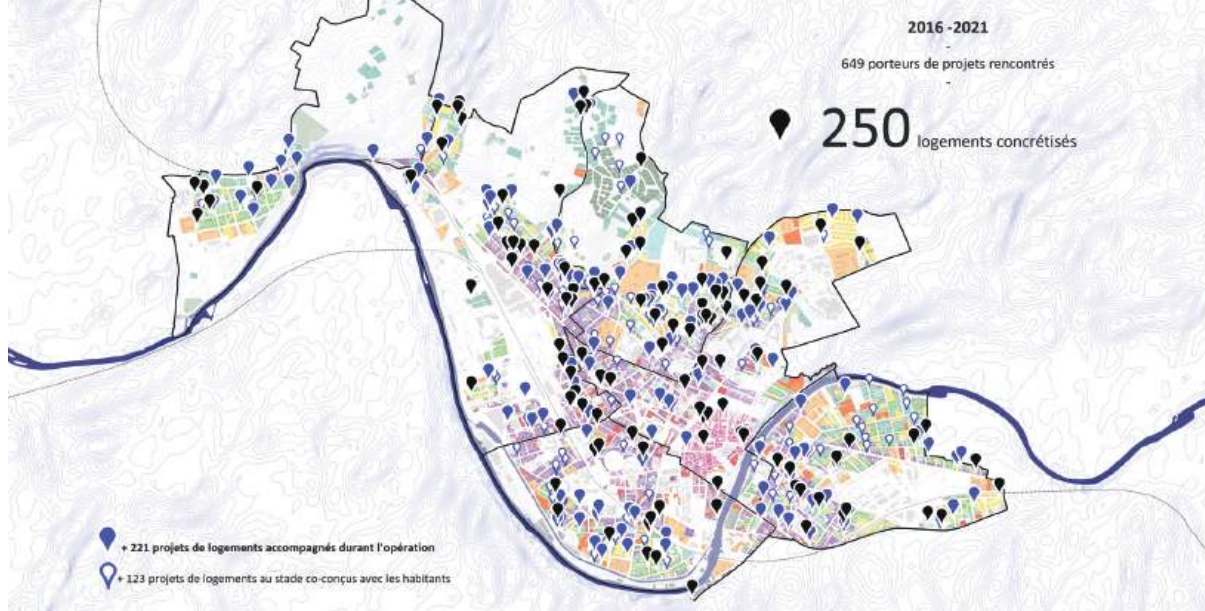
Avant



Après

- 1 Le bâti existant est conservé pour du logement
- 2 Le foncier est densifié par du collectif en front de rue qui présente un rez-de-chaussée actif (bureau, commerce)
- 3 De l'habitat intermédiaire se développe en fond de parcelle

- 4 Un stationnement est créé sur un foncier disponible à l'arrière de la parcelle
- 5 D'autres opportunités foncières existent !



Périgueux (24) / Villes Vivantes / Bilan de l'opération BIMBY



LA DÉMARCHE BIMBY ACCOMPAGNÉE PAR VILLES VIVANTES :

BIMBY est l'acronyme de Build in my BackYard, ou construire dans mon jardin. Le principe est de développer à partir de l'écoute des besoins de propriétaires de maisons individuelles, un cadre réglementaire et d'accompagnement qui permettent à ceux qui le souhaitent de faire évoluer leur maison et leur parcelle.

Les projets sont variés : diviser son terrain pour vendre un lot, accueillir un proche sur sa parcelle, construire une maison pour ses vieux jours sur son terrain, créer un nouveau logement dans un bâtiment existant...

250 LOGEMENTS LIVRÉS À PÉRIGUEUX !

En 2016 lorsqu'elle missionne Villes Vivantes, la Ville de Périgueux, très contrainte par le risque d'inondation, est en perte démographique. La ville-centre ne possède pas de foncier en dehors des zones déjà urbanisées. Elle attire et fixe peu les familles à l'inverse du reste de l'agglomération. Villes vivantes accompagne alors les particuliers maîtres d'ouvrage pour formaliser leurs projets, des premières idées jusqu'à la livraison des logements.

250 projets de logements ont été livrés en 5 ans, sans acquisitions foncières par la collectivité publique, sans construction par des opérateurs publics, sans étalement urbain et en plein cœur de ville.



- 1 Un détachement de parcelle « en drapeau » pour construire pour soi ou sa famille
- 2 Une division parcellaire d'un bout de son jardin le long d'une voie, pour le mettre en vente
- 3 Un regroupement de deux morceaux de jardin pour créer un nouveau lot à bâtir

Source : Villes Vivantes

3. TRANSFORMER ET RÉHABILITER LE BÂTI EXISTANT, UNE PRIORITÉ

Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins, permettre leur évolutivité en vue de l'allongement de leur durée d'usage, répond aux enjeux de sobriété foncière, financière et énergétique. Il s'agit de « faire mieux » avec l'existant mais aussi de « faire avec moins » en intégrant l'écoconception, le cycle de vie du bâti sur 50 ans et en anticipant ses évolutions.

Éviter de détruire !

Au vu de l'impact environnemental d'une construction neuve (pression sur les ressources, artificialisation des sols, émissions de CO₂...), et d'une démolition (énergie, déchets...), **construire moins et réutiliser l'existant représentent les premiers leviers pour réduire l'empreinte écologique du secteur du bâtiment.**

Il s'agit de **répondre à l'évolution des besoins avec des bâtiments déjà construits**, sous-occupés ou vacants, plutôt qu'avec du neuf. Ce patrimoine peut être modifié, agrandi, surélevé... pour un même usage, un usage différent ou un usage mixte.

Transformer les bâtiments existants pour les adapter aux usages contemporains devient une priorité.



Voir les réalisations 3 / 9 / 11

Et tout commence par un diagnostic global des constructions intégrant les dimensions sociales, culturelles, spatiales, structurelles et économiques afin d'étudier la faisabilité du projet.

Attention, **chaque bâtiment** a ses contraintes spécifiques et **ne peut pas être adapté à tout type de programme architectural** !

Anticiper la réversibilité

La réversibilité est la capacité d'un bâtiment à changer d'usage plusieurs fois dans sa vie.

La réversibilité et l'adaptabilité des bâtiments peuvent être anticipées en adoptant certains principes constructifs dès la phase de conception du projet pour prévoir ses usages successifs : bureaux, logements, activités... Il s'agit pour les maîtres d'œuvre de concevoir des projets qui rendront vraisemblable la succession des programmes, sans remettre en cause la qualité spatiale et l'intégrité des ressources mises en œuvre.



Réhabilitation de l'immeuble Thérias à La Monnerie Le Montel (63) pour accueillir une boulangerie en RDC et des logements (3 T2, 2 T3 et 1 T4) accessibles depuis la cour et des passerelles situées sur la façade arrière du bâtiment
Conception : Atelier du Rouget, Simon Teyssou & associés/ 2022 © Benoît Alazard



Aureville (31), Transformation d'anciens bâtiments agricoles en halle et salle des fêtes
Conception : OECO Architectes (31), Emacoustic (31), Otès (31), 2023 © Antoine Huot

Économiser les matériaux au travers du réemploi

Lorsqu'un bâtiment ne peut être conservé, sa déconstruction sélective ouvre la voie au réemploi de ses composants. **Le réemploi désigne ici le fait de récupérer des éléments constructifs lors de travaux de transformation ou de démolition et de leur trouver de nouveaux usages dans d'autres projets.** Il se distingue du recyclage qui implique une transformation profonde des éléments de construction.

Le réemploi offre des pistes prometteuses : diminution des déchets, moindre exploitation des ressources, création d'emplois peu ou pas délocalisables... **En l'intégrant dans leurs projets de réhabilitation ou de construction, les maîtrises d'ouvrage agissent en faveur de l'environnement.**

Privilégier des ressources bio et géosourcées

Les matériaux biosourcés proviennent de la photosynthèse. Ils sont renouvelables, stockent le dioxyde de carbone, émettent de l'oxygène. Ce sont le bois, les fibres, etc. Utilisés en architecture, ils assurent la santé des habitants en les préservant des émissions nocives des composés organiques volatils. Perspirants, ils participent au confort intérieur en régulant l'hygrométrie. Compostables, ils retournent à la terre en cas de déconstruction.

La ressource est aussi géosourcée. L'apport de masse pour la structure et l'inertie des bâtiments se trouve dans le minéral issu des carrières proches, mais aussi dans la terre crue, autour de laquelle se développe une filière et un véritable savoir-faire.

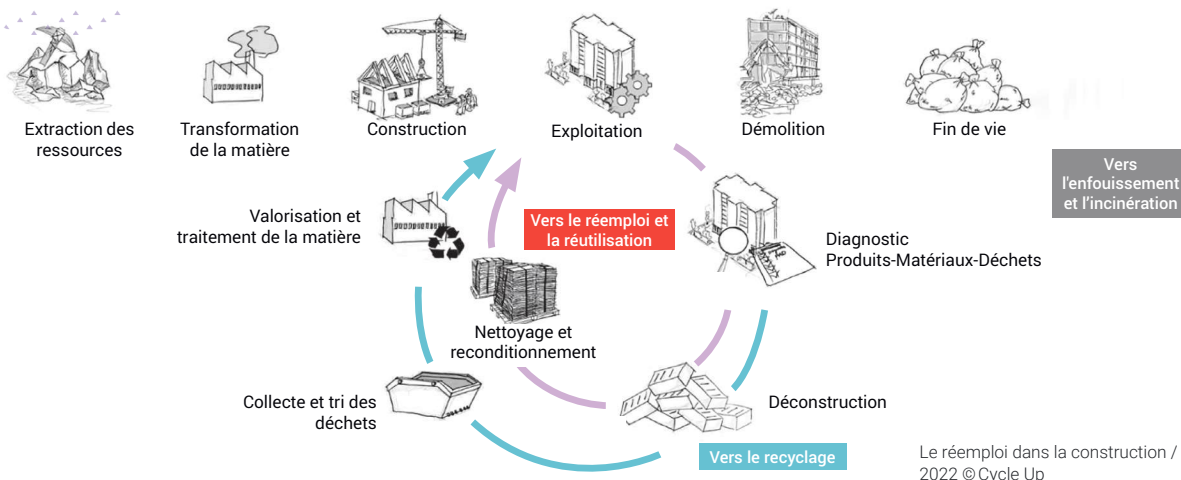
Construire et rénover avec ce que l'on trouve à proximité est aussi un gage d'intégration du bâti dans son environnement et son territoire.



Voir : « Réemploi et matériaux de construction », Guide du CAUE 31



Voir les réalisations 7 / 8



Le réemploi dans la construction / 2022 © Cycle Up

4. QUALIFIER L'ESPACE PUBLIC ET FAIRE PLACE À LA NATURE EN VILLE

Trouver le bon équilibre entre espaces bâtis et espaces publics de qualité, végétalisés et qui préservent des surfaces de pleine terre est un enjeu majeur, facteur de bien vivre au cœur des villes et villages. Dans le cadre des démarches de planification et d'aménagement, la valeur écologique des sols devra se croiser à d'autres critères, dont leur valeur foncière, afin d'optimiser les usages au-delà de leur seule constructibilité.

Chercher l'équilibre entre espaces de nature et espaces bâtis

Habiter ne se réduit pas aux limites physiques de son logement, souvent contraint en surface et peu évolutif dans les centres anciens. Habiter, c'est aussi fréquenter l'espace public autour de chez soi.

Si l'on souhaite rendre les centres des villages et des villes plus désirables, proposer des espaces publics de qualité, diversifiés (parvis, rue, placette, squares, jardins, etc.) et intégrés à la trame urbaine est essentiel.

Cela implique de **ne pas bâtir la totalité du foncier disponible voire de récupérer de la surface aujourd'hui occupée par du bâti vacant, vétuste...**

Restructurer certains espaces non bâtis ou dédensifier permet alors de créer une attractivité nouvelle en agissant sur deux dimensions :

- **spatiale : par une qualité d'espace**, l'apport de lumière dans les espaces publics et les logements voisins, la régulation du climat local, etc.

- **sociale : par un changement de l'usage des lieux**, par le passage d'un bâti en déshérence à une forme d'espaces communs animés, de lieux de partage et de convivialité.



Fleurance (32) / Requalification de la place du Mercadet, création de fosses de plantations continues, livraison 2019
Conception : XMGE, PUVA - Pour Une Ville Aimable



Laguiole (12) / Végétalisation des espaces publics, terrasses, ruelles, livraison 2020
Conception : Coco Architecture © Edouard Decam



Voir les réalisations 15 / 16 / 17



Pamiers (09) / Cours Joseph Rambaud, découverte d'une partie du canal qui était recouvert par un parking, création d'espaces publics, désimperméabilisation, mise en lumière des anciens ouvrages de ponts, livraison 2023 / Conception : Atelier Gama

Désimperméabiliser, un premier pas vers la désartificialisation

Les surfaces désimperméabilisées - végétalisées ou non - ne peuvent pas être comptabilisées comme surfaces « désartificialisées » et rentrer dans le calcul du ZAN. Cependant, elles ont de nombreux effets positifs sur l'habitabilité en milieu urbain : réduction des îlots de chaleur, contact quotidien avec le vivant, etc, **facteurs d'acceptabilité de la densité bâtie**.

La désimperméabilisation est avant tout une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement alternative au « tout tuyau ». Elle permettra l'infiltration, la filtration et le stockage de l'eau de pluie. Cette dernière sera ensuite en partie restituée par évapotranspiration du sol et de la végétation, pour rafraîchir les espaces urbains.

La désimperméabilisation est ainsi un levier vers une ville plus résiliente, s'adaptant au changement climatique.

Retrouver des sols vivants

La déminéralisation laisse souvent place à des sols compactés, déstructurés, pauvres en matière organique et minéraux, qui sont essentiels à la bonne survie de la végétation.

Réutiliser au maximum les sols présents sur place pour éviter les transferts de terre implique de les retravailler (aérer, fertiliser, décompacter...), processus qui s'inscrit dans un temps long de plusieurs dizaines d'années.

Reconsidérer le végétal et la nature

Dans l'imaginaire collectif, la maîtrise parfaite du végétal dans l'espace est encore une idée ancrée. Pourtant la nature sauvage, spontanée, est de plus en plus valorisée dans l'aménagement urbain.

Réapprendre à vivre au contact de la nature, à mieux connaître son cycle de vie, sa diversité, afin de profiter de ses qualités, de s'y adapter... passe par une meilleure connaissance des plantes et des techniques de gestion des espaces naturels.



L'APPROCHE 3 / 30 / 300*
UNE MESURE DU BIEN-ÊTRE ?

Pour se sentir bien dans son logement, il faudrait...

* du chercheur néerlandais Cecil Konijnendijk, spécialisé dans les forêts urbaines

3



Voir 3 arbres depuis ses fenêtres

30 %



Vivre dans un quartier avec 30 % de couvert arboré

300 M



Habiter à moins de 300 mètres d'un parc

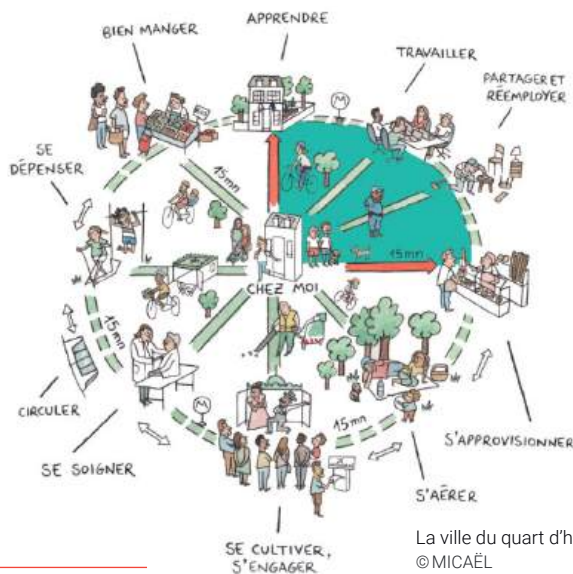
5. INTENSIFIER LES USAGES

Un bâtiment, un espace public a souvent été conçu ou aménagé pour un usage spécifique. Mieux utiliser ces mètres carrés qui existent en augmentant les durées d'occupation des lieux et en multipliant les usages de ces espaces offre un potentiel à exploiter.

Garantir une mixité fonctionnelle favorable à la proximité

Organiser les villes et les villages afin de limiter les déplacements longue distance est nécessaire. Une densité de logements couplée à une mixité fonctionnelle amène des bénéfices : elle permet la satisfaction des besoins essentiels grâce à la proximité des commerces, services, équipements, loisirs, et favorise une évolution des modes de déplacement vers les mobilités actives.

Les urbanistes parlent de la ville « du quart d'heure », concept théorisé en 2016 par Carlos Moreno.



Mutualiser et augmenter les temps d'occupation

Certains bâtiments ou espaces extérieurs sont utilisés sur une durée limitée et selon un rythme bien précis (jour/nuit, semaine/week-end, vacances ou temps scolaires...). **Tirer parti des périodes de non-utilisation de ces espaces en mixant les usages et les utilisateurs offre de nombreux avantages :**

- optimisation des coûts de construction et de fonctionnement (matériaux, énergie...).
- offre d'espaces support d'activités ou de services supplémentaires dans un périmètre de proximité.
- dynamique sociale, rencontres de publics mixtes à l'échelle d'un quartier.

Des initiatives existent déjà au travers de stationnements ou parkings couverts mutualisés, jardins, bureaux partagés, tiers-lieux hybrides, ouverture des écoles hors temps scolaire (salle polyvalente, bibliothèque, cour), projets d'habitats participatifs, cantine qui restaure des élèves et des personnes âgées, hébergement la nuit dans des bureaux occupés en journée... **Ces mutualisations évitent la construction de mètres carrés et la consommation de foncier.**

Elles nécessitent une réflexion sur les contraintes techniques et organisationnelles (accès, circulation...) et un partage clair des lieux entre les différents acteurs.



**UN BUREAU* EST OCCUPÉ
33% DU TEMPS**

*ouvert 5 jours par semaine de 8h à 20h

**UN COLLÈGE EST OCCUPÉ
20% DU TEMPS**

Source : article Openenergy 2023 pour Construction21



La nouvelle cour-parc de l'école Jules Ferry à Colomiers, ouverte au public les week-ends, jours fériés et vacances scolaires. Conception : Toponymy, livraison : 2024

Changer d'espace pour lutter contre la sous-occupation

Selon l'INSEE, en 2017, 70 % des résidences principales étaient sous-occupées (des grands logements pour une à deux personnes) !

Les besoins en surfaces des familles et des entreprises évoluent au fil du temps. **Déménager pour changer de locaux est judicieux à certains moments de son cycle de vie ou selon le développement de son activité.**

Impulser ce mouvement par la production de petits logements ou de locaux d'activités adaptés aux besoins est envisageable pour une collectivité.



Aménagement transitoire de la place des Martyrs de la Résistance à Lyon, dans l'attente d'un projet définitif

22 LOGEMENTS RÉALISÉS ET EN COURS, 6 SITES

Des travaux préparatoires (raccordement, assainissement...) sont réalisés avant d'accueillir les habitats : des studios (20 m²) et des T2 (30 m²) avec terrasse et cabanon sur un ancrage léger. En ossature bois, ils sont fabriqués par deux entreprises locales.

Un mandat est confié à la SPLA Territoires publics qui accompagne la Métropole pour la mise en œuvre du projet. L'Agence immobilière à vocation sociale de Rennes gère les logements, les terrains, la mise en location et la gestion locative.

Préfigurer par des usages transitoires

Lorsqu'une commune dispose d'un **site vacant** (bâtiments inutilisés, friches, espaces publics, fonciers publics...) **en attente d'un projet de construction, de reconversion ou d'aménagement, l'organisation d'une occupation temporaire des lieux** (quelques mois à plusieurs années) **peut être l'occasion d'expérimenter de nouvelles manières de construire la ville.**

La première phase consiste à sécuriser le site (structure, incendie, accessibilité...) avant sa mise à disposition auprès d'un porteur de projet via la signature d'un contrat (bail précaire, contrat de prêt d'usage, convention d'occupation temporaire...). Charge à lui ensuite d'aménager les locaux, les lieux, de les gérer, de les animer et d'assurer leur restitution dans les délais fixés.

Ces opérations portent une approche très pragmatique de l'aménagement, fondée sur les usages, l'expérimentation et la participation.



LE DISPOSITIF DE LOGEMENTS « SANS FONCIER FIXE » DE RENNES MÉTROPOLE

La collectivité propose de mobiliser des terrains publics « en attente » d'un projet pour y installer des logements de qualité et déplaçables, destinés à des ménages précaires en attente d'un logement social.

Le terrain doit être mobilisable 3 ans et répondre à certains critères : réseaux à proximité (eau, électricité), transports et services facilement accessibles.



Modules T1 et T2 construits par l'entreprise Legendre et installés à Rennes dans le cadre du dispositif « Sans foncier fixe »
© Arnaud Loubry

6. RENOUVELER L'URBAIN POUR LIMITER LES COÛTS

Tout projet doit être pensé selon une approche coût global, qui croise plusieurs dimensions. Nous évoquerons ici les coûts directs du projet à distinguer des coûts indirects – ou externalisés – tels que son impact social pour la population ou encore son impact écologique pour le territoire. Intervenir en tissu urbain existant réduit de manière significative ces coûts externalisés !

De quels coûts parle-t-on ?

La notion de coût global d'une opération d'aménagement renvoie tout d'abord à l'ensemble des coûts immédiats liés à l'investissement auxquels s'ajoutent les coûts différés, comme l'entretien et la maintenance par exemple.

Dans une approche plus large, le coût global inclut aussi les impacts positifs et négatifs de l'opération sur le territoire en matière d'environnement, de qualité de vie, de mobilité, d'équité sociale, d'emploi...

On peut approcher ici cette question du coût global selon 3 entrées :

- **le coût direct** de l'opération d'aménagement.
- **le coût social de l'opération pour la population**, il s'agit d'un **coût externalisé**.
- **le coût écologique de l'opération pour le territoire**. Il s'agit aussi d'un coût externalisé.

Le coût direct de l'opération d'aménagement

Il peut se répartir selon les postes suivants :

- **Coût du foncier**
 - Charge foncière, très importante en secteur tendu,
 - Valeur économique des terrains liée aux droits à construire.
- **Coût des constructions et espaces publics**
 - Matériaux, main-d'œuvre,
 - Taxes et frais financiers,
 - Marge de l'opérateur,
 - Maîtrise d'œuvre...
- **Coût lié au cycle de vie du projet**
 - Fonctionnement, énergie,
 - Entretien, maintenance.
- **Coût des équipements**
 - Réseaux à étendre,
 - Équipements publics à créer ou renforcer (classes supplémentaires, desserte viaire...), services à la population (ordures ménagères).

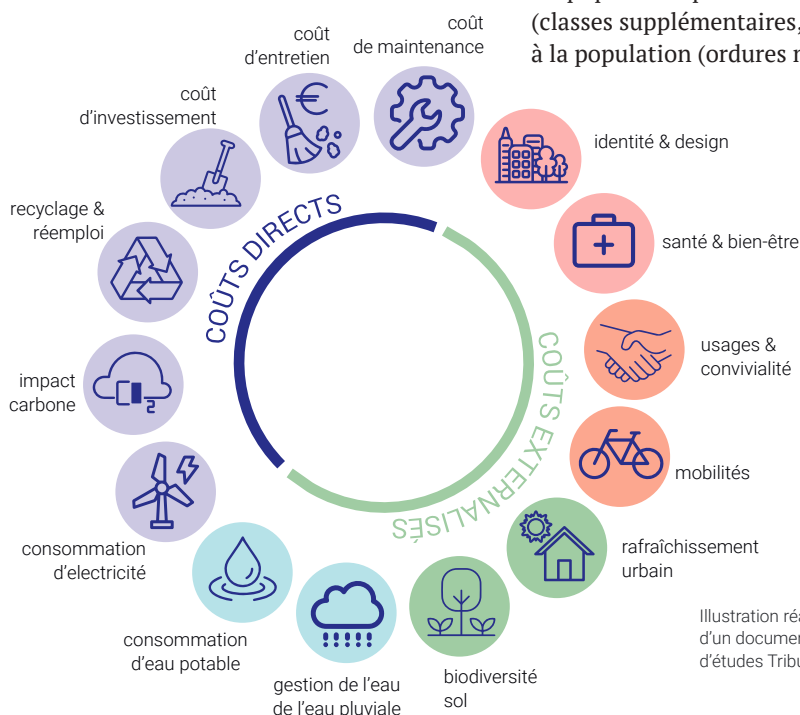


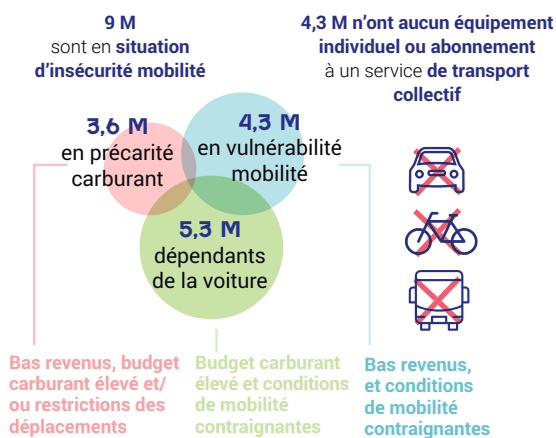
Illustration réalisée à partir d'un document du bureau d'études Tribu

Le coût social pour la population

Lien social, qualité de vie et santé

La proximité des emplois et services, la recherche des courtes distances, de la « ville du quart d'heure », couplées à une densité acceptable de l'habitat contribuent au **renforcement des liens sociaux**. De même, la réduction des temps de transports générant fatigue nerveuse et physique ainsi que le moindre usage de la voiture au bénéfice de la **marche ou du vélo ont des effets positifs sur la santé des citoyens**.

13,3 MILLIONS de Français sont en situation de « **PRÉCARITÉ MOBILITÉ** »

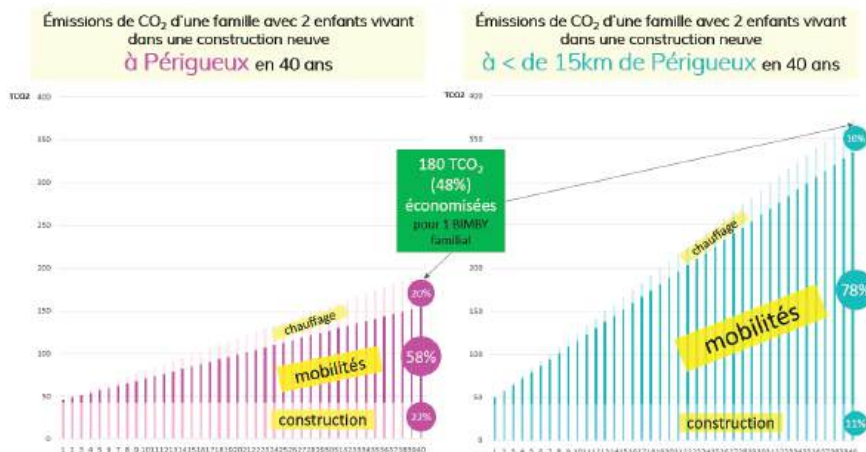


Source : baromètre Wimoov / FNH mars 2022

La précarité « mobilité »

L'éloignement des emplois, services et équipements s'accompagne, faute d'offres alternatives, d'un besoin accru de mobilité, entraînant un recours toujours plus massif à la voiture individuelle. Cette charge « mobilités » dépasse souvent le budget alimentation.

Si le coût d'acquisition d'un logement est plus faible dans un espace éloigné des centralités, il est à évaluer avec la part du coût de la mobilité, trop souvent négligé.



Poids des mobilités dans le bilan carbone associé au logement

Source : Bureau d'études Villes Vivantes - Étude de cas à Périgueux, extrait de l'évaluation de la démarche BIMBY

Le coût écologique pour le territoire

Le poids des mobilités

Les mobilités induites par le choix de localisation d'un logement représentent entre 60 et 80 % du bilan carbone associé à l'habitat sur le temps long.

Choisir d'habiter dans un tissu urbain constitué, dans un cœur de bourg, et privilégier une rénovation du bâti par rapport à une construction neuve située en périphérie permettent de limiter fortement son bilan carbone.

L'impact sur les ressources

L'artificialisation des sols produit un fort impact sur la biodiversité avec une perte des services écosystémiques et l'appauvrissement des milieux écologiques par leur fragmentation...

Mobiliser du foncier déjà urbanisé permet de limiter fortement l'impact sur les ressources.

Rénover donne l'opportunité, d'utiliser moins de matériaux, d'en réemployer, et évite une consommation de matières premières.



La construction neuve d'une maison individuelle consomme en moyenne 1,2 t/m², soit

40 FOIS + que la RÉNOVATION

La construction neuve de logements collectifs consomme en moyenne 1,6 t/m², soit

80 FOIS + que la RÉNOVATION

Source : ADEME, 2019



DEUXIÈME PARTIE

De l'objectif au projet, comment faire ?

1. Intervenir en situation complexe

**2. Définir une stratégie et
mobiliser les bons outils**

3. Identifier les acteurs clés

1. INTERVENIR EN SITUATION COMPLEXE

L'époque de l'acquisition de « fonciers faciles » à mobiliser est révolue. Intervenir en tissu urbain existant sur une friche, des bâtiments vacants, plusieurs fonds de jardins contigus et stratégiques, etc, relève souvent d'interventions complexes, et ce pour plusieurs raisons.

Un foncier en milieu contraint

Les parcelles, qu'elles soient bâties ou non bâties, présentent souvent des contraintes particulières qui peuvent être liées à différents paramètres :

- **la situation des parcelles elles-mêmes et leur géométrie** : parcelles enclavées, en lanières, en pente, qui sont occupées, ont été morcelées, divisées. Il est alors nécessaire de reconstituer un ensemble de parcelles contiguës pour développer des opérations intégrées dans le tissu urbain.
- **une situation de dureté foncière**. Il s'agit de la difficulté à acquérir un terrain en fonction du nombre et du type de propriétaires (personne physique, morale, publique...) et des partages de droits de propriété (indivision, recherche d'héritier...).
- **des travaux préparatoires nécessaires : décontamination, dépollution et parfois déconstruction**. Cette étape intermédiaire entre l'acquisition du foncier et l'aménagement, appelée « proto-aménagement », peut être onéreuse.

Des projets sur un pas de temps long

Le portage foncier de l'opération est souvent plus long lorsqu'on opère en tissu urbain existant en raison de :

- **l'ingénierie financière et technique** à mettre en place pour le montage opérationnel du projet. L'énergie à déployer est souvent assez similaire pour un petit volume de logements qu'un volume de logements plus important. C'est pourquoi les opérateurs préfèrent intervenir lorsque la taille du projet peut leur garantir des recettes plus élevées.
- la réunion de **multiples partenaires** à coordonner.
- **la prise en compte des contraintes du voisinage**.

>> Ce temps long est nécessaire et permet souvent une maturation, un montage technique et opérationnel plus abouti, favorable à la qualité du projet.

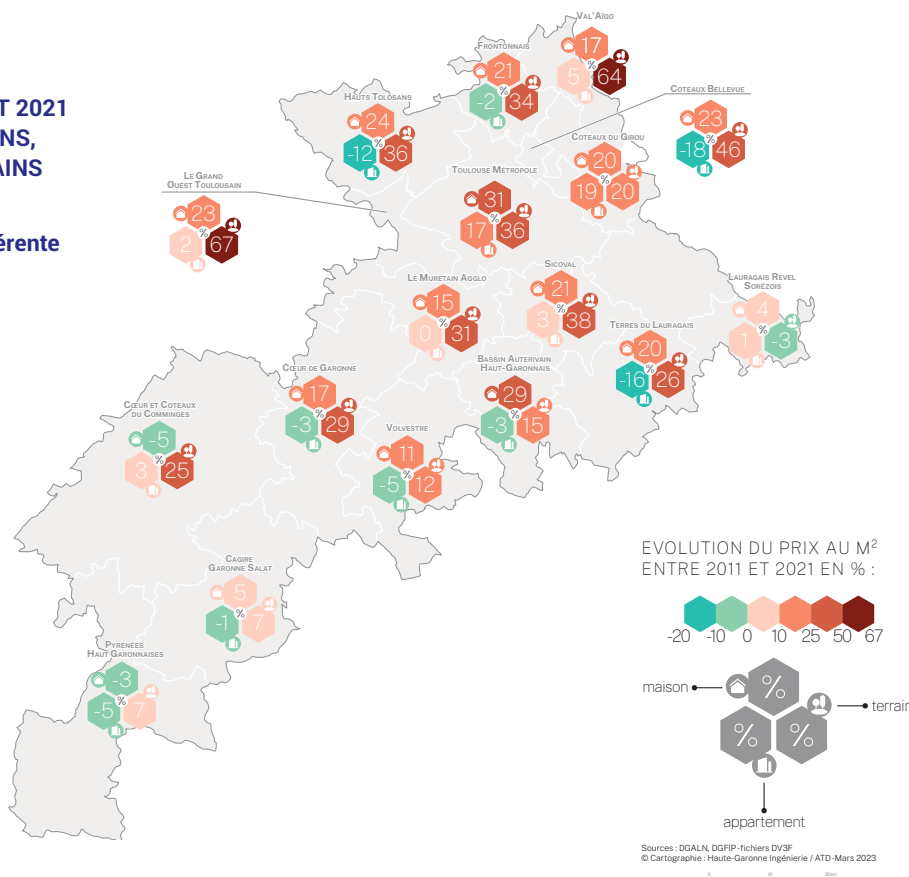
>> L'ensemble des acteurs y compris les financeurs vont devoir prendre en compte cette complexité.



La bastide de Grenade-sur-Garonne, une trame urbaine dense, un foncier en milieu contraint

ÉVOLUTION ENTRE 2011 ET 2021 DU PRIX AU M² DES MAISONS, APPARTEMENTS ET TERRAINS À BÂTIR EN %

Une tension du marché différente
selon les territoires !



Des acteurs différents selon les territoires

Dans la métropole et l'aire urbaine toulousaines

Le marché est dit « tendu », la demande en logements est en effet supérieure à l'offre. Il est donc plus aisé de trouver une « rentabilité » dans les opérations de recyclage urbain. Les opérations aboutissent dans la majorité des cas, avec ou sans intervention publique.

Néanmoins dans ce contexte, les enjeux sont :

- de **limiter l'augmentation des prix du foncier par l'intervention publique** pour permettre l'accès au logement des plus modestes.
- de **maîtriser la qualité des projets et de favoriser une densité acceptable** en rapport avec le contexte de l'opération.

Dans le reste du département

Le marché est dit « détendu ». Le prix du foncier moins élevé dans les territoires périurbains et ruraux attire les ménages et les activités toujours plus loin de la métropole et incite peu à la sobriété. L'habitat privé dégradé et le taux de vacance dans certaines polarités du territoire mérite néanmoins une forte mobilisation.

Les opérateurs (bailleurs, promoteurs...) ont des difficultés à intervenir en raison d'un volume minimum de logements trop faible pour assurer la rentabilité d'une opération et d'une prise de risque importante (coût de sortie des logements peu en adéquation avec les prix du marché local...). Les investissements publics doivent être alors importants pour équilibrer les opérations.

Les enjeux de ces interventions sont :

- la **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs avec un maintien des commerces et services, une résorption de la vacance et des friches, la requalification des espaces publics.**
- la **création d'une offre de nouveaux logements adaptés aux usages et attractifs.**

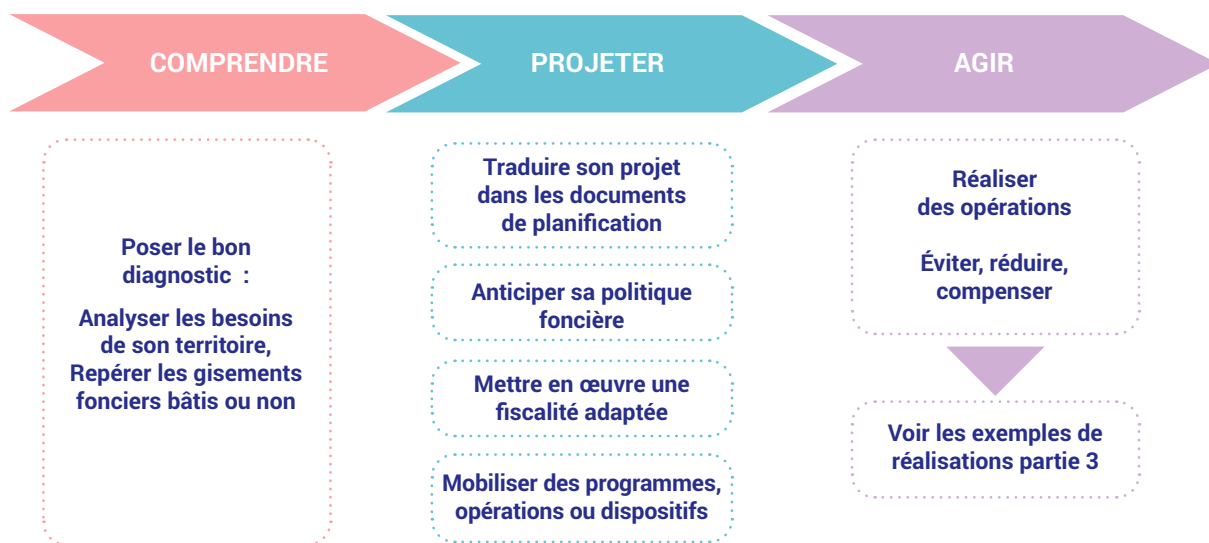


INTERVENIR EN ZONE DÉTENDUE N'EST PAS PLUS FACILE QUE D'INTERVENIR EN ZONE TENDUE.

Les coûts d'acquisition du foncier sont moins élevés mais les prix de sortie des logements le sont aussi. **L'équilibre économique n'est pas plus simple à obtenir.**

2. DÉFINIR UNE STRATÉGIE ET MOBILISER LES BONS OUTILS

Une stratégie se traduit par un ensemble de choix et de mesures à prendre pour atteindre des objectifs définis par les élus sur leur territoire de compétence. Une fois posée, elle peut être mise en œuvre à l'aide d'outils adaptés et déclinés ensuite en opérations concrètes. Les outils évoqués ici montrent la diversité des dispositifs mobilisables mais ne visent pas l'exhaustivité. Combinés entre eux, ils permettent de répondre aux ambitions politiques locales.



Poser le bon diagnostic et repérer les gisements fonciers

Avant de définir une stratégie de développement, il est nécessaire de bien connaître et comprendre son territoire. Il s'agit d'évaluer ses dynamiques d'évolution et ses besoins en logements, commerces, activités, espaces publics et de nature...

Ce diagnostic à **plusieurs échelles** (intercommunalité, commune, quartier, parcelle) consiste en **l'évaluation des potentiels de densification au travers de l'identification des gisements en fonciers bâtis et non bâtis, vacants et sous-utilisés** : friches urbaines, commerciales ou industrielles, logements vacants, potentiels d'extension, surélévation, potentiels de division parcellaire, etc.

Ce diagnostic est réalisé par des bureaux d'études aux compétences variées : urbanistes, paysagistes, architectes, programmistes...

Ils s'appuient sur différentes bases de données et les travaux d'observatoires quand ils existent. On peut citer quelques ressources :

- sur le **foncier** : *Datafoncier* et *UrbanSimul* du CEREMA,
- sur la **vacance** : *FILOCOM* (fichier des logements communaux), fichier MAJIC, données LOVAC retraitées par le CEREMA,
- sur les **friches** : *Cartofriches*.

Le développement urbain de demain se concentrera de manière privilégiée sur les « gisements fonciers » ainsi repérés.

MeDispo

MÉTHODE DE MESURE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

Identifier les potentiels fonciers à vocation d'habitat, mixte ou économique est un enjeu pour tous les territoires quelles que soient leurs échelles. MeDispo permet d'y parvenir finement, tout en répondant aux exigences législatives de préserver les espaces agro-naturels et de limiter la consommation excessive d'espace.

1 >> fichier parcellaire



Une unité de base : la parcelle

2 > filtre des contraintes



Une méthode qui exclut les secteurs de contraintes

Sont soustraites les parties de territoire sous Plan d'Exposition aux Bruits (PEB courbes A et B, en rouge), zones inondables (crues très fréquentes et fréquentes, en bleu), zones agricoles et naturelles protégées du SCoT en vigueur (jaune et vert), mais également les îlots hors voirie, les espaces boisés classés et les emplacements réservés, les parcelles support de cimetières, les terrains de sports, les voies ferrées et les surfaces en eau...

3 > potentiels fonciers



Des résultats différenciés entre parcelles libres, intensifiables et renouvelables

> libre



Parcelles libres non support de bâti

> intensification



Parcelles intensifiables qui pourraient permettre l'accueil de nouvelles constructions afin d'optimiser le foncier sur le territoire

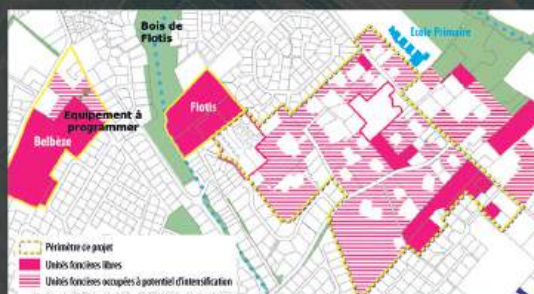
> renouvellement



Parcelles bâties qui pourraient permettre le renouvellement de la ville sur elle-même

croisement des potentiels avec

4 les PROJETS



Exemple de projet urbain sur la commune de Saint-Jean

5 > exemples de mutations foncières



Parcelle libre ayant fait l'objet d'un aménagement par réalisation de collectifs (R+2) et de logements individuels (R+1).



Parcelle support de bâtis, ayant fait l'objet d'une division parcellaire pour recevoir une nouvelle habitation individuelle.



Renouvellement urbain, par démolition d'un logement isolé entouré de plusieurs parcelles non bâties, regroupement parcellaire et construction d'un collectif de 140 logements (R+4).

MeDispo, un outil partenarial



disponibilité foncière

Traduire son projet dans les documents de planification

De nombreux territoires ont déjà initié **la révision de leur SCOT** pour intégrer les objectifs du ZAN. Les SCOT donnent **des prescriptions relatives à l'usage du foncier et aux densités qui s'imposent** aux PLU(i) et cartes communales.

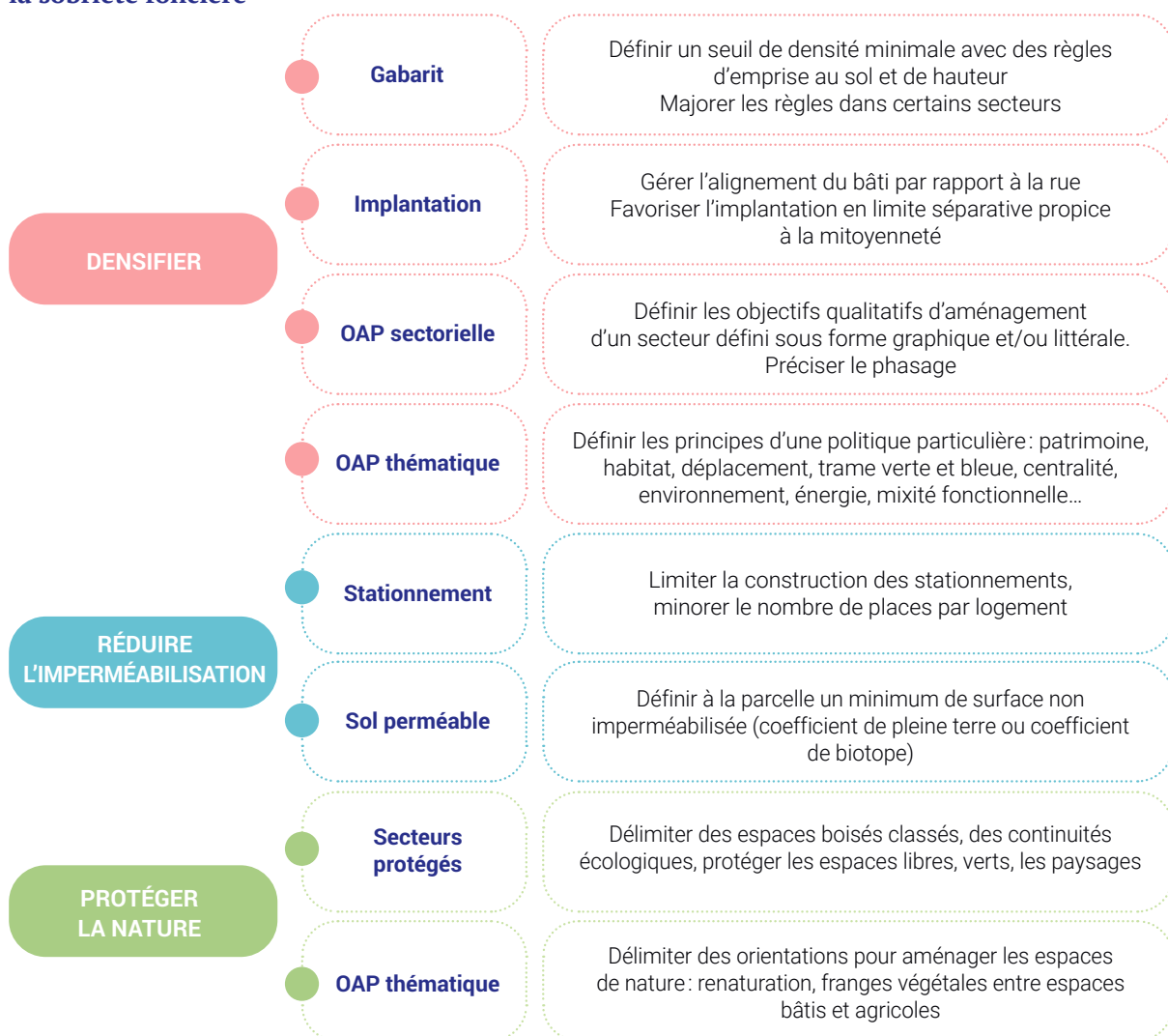
Les documents d'urbanisme locaux sont l'outil principal de la lutte contre l'artificialisation. Une des premières étapes de cette lutte consiste à la réduction voire la suppression des zones non construites ouvertes à l'urbanisation.

Les PLU(i) sont constitués d'un règlement graphique et écrit au sein duquel une palette de règles favorisant la sobriété foncière est mobilisable. Une évolution des règlements vers **une augmentation des droits à construire** est attendue.

Au côté de ce règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) participent à la déclinaison opérationnelle et opposable du Projet d'aménagement et de développement durable.** Les OAP sont d'une grande souplesse dans leur forme, le type d'orientations et les thématiques qui y sont traitées. Elles sont de deux natures : **sectorielles ou thématiques.**

Les collectivités ont à leur disposition d'autres outils pouvant être mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Les règles du PLU(i) favorisant la sobriété foncière



Source : Articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme

La zone de densité minimale à proximité des transports collectifs

Le règlement du PLU(i) peut délimiter des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou en projet, au sein desquels une densité minimale de construction est imposée.

L'emplacement réservé pour le logement

L'emplacement réservé peut prévoir la réalisation de programmes de logements (sociaux ou non). Tout autre type de construction y est alors interdit. Il est possible d'indiquer une densité, un nombre de logements ou une surface de plancher à créer.

La servitude de mixité sociale

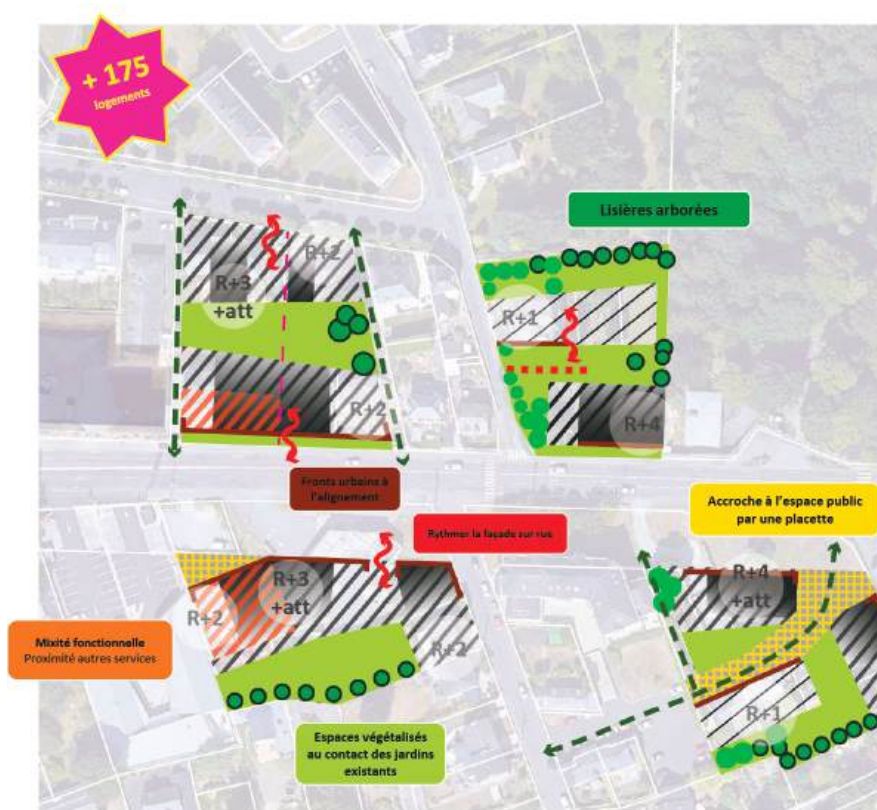
Il s'agit d'un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat doit comprendre un pourcentage donné de logements sociaux en vue d'atteindre des objectifs de mixité.

Le sursis à statuer

Il permet à l'autorité compétente de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme afin de ne pas compromettre l'exécution d'un futur PLU. Depuis la loi Climat et résilience, il peut être utilisé lorsqu'une demande risque de compromettre les objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols fixés par la collectivité.

Le Périmètre d'attente de Projet d'aménagement global (PAPAG)

Sur un périmètre d'une zone U ou AU d'un PLU(i), cette servitude permet de « figer » pour 5 ans au maximum les constructions dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.



Éléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitats individuels groupés
- Espace constructible à dominante d'habitats collectifs
- Espace constructible mixte (commerce, services et habitat)
- Localisation préférentielle des typologies bâties les plus hautes
- Faille dans le bâti sur toute ou partie de la hauteur

Armature urbaine et paysagère

- Espace d'usage collectif à créer
- Espace de nature, de détente et/ou de loisir et d'aménités à créer
- Front urbain bâti à ordonnancer
- Liaisons douces à créer
- Voie à créer pour assurer la desserte
- Bosquets, boisements existants
- Bosquets, boisements à créer

Exemple d'OAP sectorielle en secteur urbanisé stratégique / conception : id. de ville

Anticiper sa politique foncière

La rareté du foncier risque d'entraîner une compétition et une spéculation importante venant réduire la capacité de maîtrise des collectivités.

Anticiper une politique d'acquisition foncière en régie ou par l'intermédiaire de structures (EPF, OFS, foncière) assurant un portage à court ou long terme et mobiliser les outils adaptés pour maîtriser ce foncier est indispensable.

Le bien sans maître ou la parcelle en état d'abandon peuvent être mobilisés sur ce bâti dégradé dans un cœur de village ancien.



L'acquisition amiable

Elle peut être réalisée par la commune ou par un tiers (établissement public foncier, foncière) par achat ou échange de parcelles.

Le droit de préemption urbain (DPU)

Le DPU permet à une commune d'instaurer en zone U ou AU du PLU(i) et dans un périmètre qu'elle définit, la possibilité d'acquérir en priorité un foncier bâti ou non mis en vente.

La décision de préempter doit être motivée par la réalité d'un projet d'aménagement répondant à un objectif d'intérêt général, y compris la désartificialisation et la renaturation depuis peu.

La déclaration d'utilité publique (DUP)

Cette procédure permet l'acquisition de foncier sur un périmètre donné, y compris sous forme d'expropriation, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général. Elle donne lieu au paiement d'une indemnité « juste et préalable ».

Elle nécessite auparavant la constatation par l'État de l'utilité publique de l'opération.

La Zone d'aménagement différé (ZAD)

C'est un outil de préemption qui peut être utilisé pour de nombreuses opérations d'aménagement d'envergure sur une durée et un périmètre limités.

Elle permet de constituer de manière progressive et sur un temps long des réserves foncières tout en stabilisant les prix.

Bien sans maître / état d'abandon manifeste

Sont qualifiés de **biens sans maître**, des biens qui n'ont pas de propriétaires connus répondant à des charges foncières et d'entretien, ou qui n'ont pas d'héritiers lors de successions. Ils sont identifiés par arrêté municipal selon une procédure spécifique.

La déclaration de **parcelle en état d'abandon** est mise en œuvre à l'initiative d'une commune lorsque des immeubles, terrains, etc, sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus.

Ces procédures permettent de retrouver des héritiers ou propriétaires et de les mettre devant leurs responsabilités. Elles donnent la possibilité aux collectivités de devenir propriétaires de nouveaux biens, par simple incorporation de plein droit ou expropriation.

L'Association foncière urbaine (AFU)

L'AFU permet le remembrement d'un parcellaire morcelé, divisé entre plusieurs propriétaires et le recours à un professionnel pour sa viabilisation par des travaux d'aménagement et d'équipement.

Le financement des études et travaux est réparti entre les propriétaires. La surface des nouvelles parcelles est à proportion des valeurs des anciennes parcelles après retrait des espaces communs (VRD, espaces publics).

Il existe de 4 types d'AFU : Libre, Autorisée, de Projet ou d'Office, selon l'acteur à l'initiative de la création et l'adhésion des propriétaires.

Mettre en œuvre une fiscalité adaptée

Refaire la ville sur la ville a un coût important que la fiscalité peut soutenir. Certains dispositifs fiscaux contribuent au niveau local à encourager la densification des tissus urbains existants et l'économie de foncier.

La taxe d'habitation sur les logements vacants

Elle s'applique dans toutes les communes comprises dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Les communes non concernées peuvent soumettre à cette taxe, sur délibération du conseil municipal, les propriétaires de logements non meublés vacants depuis au moins deux années consécutives.

La surimposition des terrains constructibles

Sur délibération du conseil municipal, la commune augmente la taxe foncière sur les propriétés non bâties des zones constructibles pour lutter contre la rétention. L'objectif est d'inciter les propriétaires à vendre ou valoriser eux-mêmes les terrains libres.

La taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles

Elle vise à restituer aux communes une part de la plus-value foncière générée par le classement de terrains en zone constructible. Elle participe au financement des équipements publics rendus nécessaires par ce classement et s'applique uniquement lors de la première cession d'un terrain.

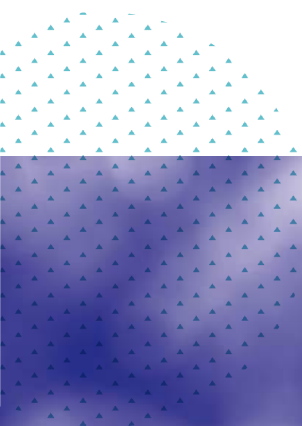
La taxe sur les surfaces commerciales

Elle est due aux collectivités par tous les établissements commerciaux dépassant 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT. Elle est calculée selon un taux modulé par la collectivité entre 0,8 et 1,2 et en fonction des mètres carrés de la surface de vente. Cette taxe permet d'inciter les entreprises à une économie de foncier.

La taxe sur les friches commerciales

C'est un impôt local facultatif qui vise à inciter les propriétaires de ces locaux vacants à y favoriser le retour de l'activité (en les exploitant eux-mêmes, en cherchant à les louer...).

>> **La taxe d'aménagement**, qui peut être majorée, et le **Projet urbain partenarial**, sont des outils de le financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement d'une opération d'aménagement. Ils peuvent avoir **un impact indirect** sur la sobriété foncière.



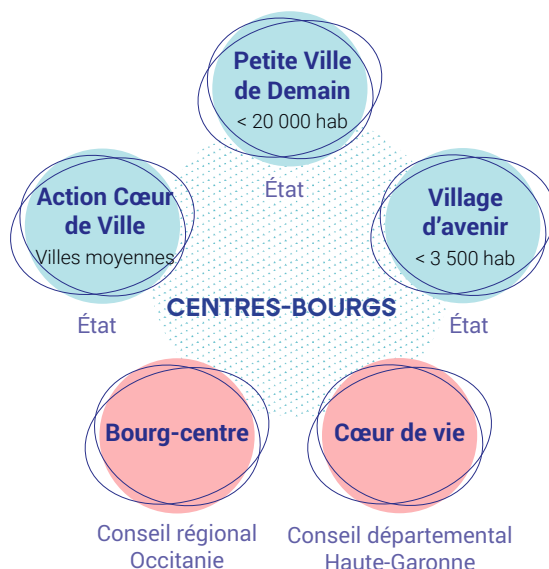
Mobiliser des programmes, opérations ou dispositifs

La revitalisation des centres-bourgs au cœur des politiques publiques

De nombreux programmes, démarches ou dispositifs pour **favoriser l'attractivité des centres-bourgs, jouant un rôle structurant dans le maillage territorial** ont été créés depuis quelques années par les collectivités territoriales et l'État (au travers de son Agence nationale de cohésion des territoires : ANCT).

Ils visent à définir une stratégie d'ensemble et ont des objectifs communs : amélioration de l'habitat et du cadre de vie, développement des services et des commerces, développement économique et touristique, valorisation du patrimoine bâti et paysager, mobilité, transition énergétique et écologique... Cette stratégie se traduit le plus souvent au travers d'un contrat ou d'une convention.

Les communes concernées bénéficient d'un soutien en ingénierie permettant une optimisation des aides publiques.



Le CAUE prend part, dans ses champs de compétences, à ces réflexions globales de différentes manières : notes d'enjeux, réalisation de cahier des charges et suivi d'études, appui au lancement de marchés publics, apport technique ponctuel, etc.



Saint-Gaudens

Les périmètres de l'ORT et de l'OPAH-RU retenus à la suite de l'étude pré-opérationnelle conduite par le bureau d'études Villes Vivantes. Le bureau d'études Urbanis mène actuellement l'étude de l'OPAH-RU.

Opération de revitalisation de territoire (ORT)

L'ORT est un outil proposé par L'État et qui soutient les programmes Actions Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

L'ORT se matérialise par une convention partenariale signée par : l'État, l'EPCI, la ville principale, les communes membres volontaires, et toute personne publique ou privée intéressée.

Destinée à revitaliser les centres-ville et certains secteurs à enjeux, elle donne de nouveaux droits juridiques et fiscaux pour : renforcer l'attractivité commerciale, favoriser la réhabilitation de l'habitat, mieux maîtriser le foncier, faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

Elle comprend obligatoirement un volet habitat et dans certains cas, celui-ci tient lieu d'OPAH.

L'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne, un enjeu majeur

L'État par l'intermédiaire de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) **accompagne les collectivités dans leurs interventions sur le parc de logements privés dégradés et vacants**. Les OPAH couplées à d'autres outils coercitifs interviennent sur les problèmes d'habitabilité et d'insalubrité nécessitant une forte intervention publique.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé, son action peut être ciblée sur des thématiques particulières : Revitalisation urbaine, Revitalisation rurale, Copropriété dégradée. Ces OPAH touchent des dimensions urbaines, sociales et économiques, à l'échelle d'un quartier, d'une portion de centre-ville ou d'un bourg. Mises en œuvre sur une période de 3 à 5 ans, **elles accompagnent financièrement les propriétaires dans leurs travaux** pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements, pour adapter les logements à la perte d'autonomie, ou résoudre les difficultés spécifiques des copropriétés.

Opération de restauration immobilière (ORI)

L'ORI est mise en place par la collectivité à **travers une déclaration d'utilité publique (DUP), pour contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés sous peine d'expropriation**. Le but est d'améliorer les conditions d'habitabilité et de salubrité du ou des immeubles, et la sécurité des personnes. Elle est souvent **mobilisée dans le cas de situation de blocage**.

Elle constitue le volet coercitif d'une OPAH ou s'insère dans le volet habitat d'une ORT, et mobilise les financements de l'ANAH.



PERMIS DE LOUER

L'autorité en charge de l'habitat définit un périmètre au sein duquel **les propriétaires de logements privés doivent obtenir une autorisation avant de mettre celui-ci en location**. Son obtention nécessite la démonstration du respect des critères de décence pour combattre les mises en locations par des « marchands de sommeil ».



Extrait du guide méthodologique : Les modalités de financement de l'ANAH dans les opérations de recyclage RHI et THIRORI

Les outils RHI-THIRORI sont financés par l'ANAH dans **les cas les plus graves d'habitat indigne**, lorsque la défaillance du propriétaire est avérée. Ils sont souvent mobilisés avec une OPAH-RU.

Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI)

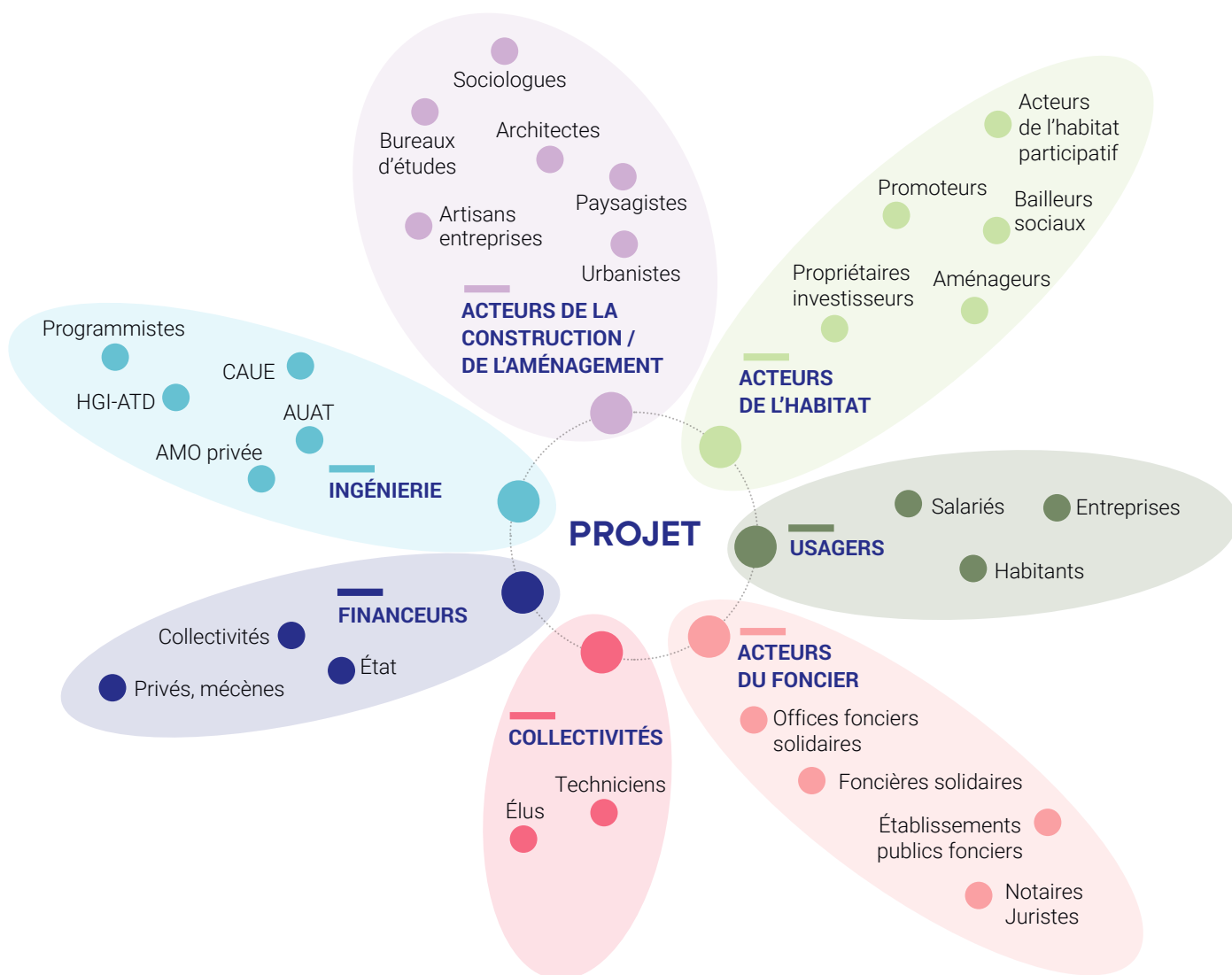
L'opération de RHI traite **des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation par acquisition et démolition**. La procédure d'expropriation est alors simplifiée, pour faciliter l'acquisition de la collectivité puis la démolition.

Traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

Le dispositif THIRORI vise, lui, l'acquisition et la réhabilitation lourde d'un ou plusieurs immeubles sous maîtrise d'ouvrage publique. Ces bâtis sont sous arrêté d'insalubrité rémissible, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité. L'expropriation des immeubles se fait selon le droit commun du code de l'expropriation.

3. IDENTIFIER LES ACTEURS CLÉS

Intervenir dans les tissus urbains existants impose de développer des montages opérationnels agiles et innovants. Cela voit naître de nouveaux métiers et en évoluer d'autres : de la maîtrise du foncier, à programmation et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en passant par la conception et la construction...





Les collectivités

Les élus

Ils déterminent le projet politique et la règle d'urbanisme applicable sur la commune en respectant les lois en vigueur et les principes des documents supra-communaux. Ils coordonnent aussi l'action des différents partenaires. Par la stratégie foncière qu'ils développent, ils jouent un rôle dans la régulation du marché.

La collectivité peut être maître d'ouvrage de l'opération de réhabilitation ou d'aménagement lorsqu'elle possède le foncier. Les élus orientent alors le projet et dégagent les ressources nécessaires pour sa réalisation opérationnelle (étude, travaux). Elle peut aussi céder ce foncier à un tiers public ou privé qui réalisera le projet.

Les techniciens et gestionnaires

Ils mettent en œuvre le projet. Leurs avis sont très importants dès la phase amont de la réflexion. Après sa réalisation, ils le gèrent au quotidien.

Qualité rime avec compétence. À ce titre, la solidité des relations entre maître d'ouvrage / maître d'œuvre / techniciens est gage de réussite du projet.



Les usagers

Qu'ils soient habitants, salariés ou chefs d'entreprise, ils participent à la réflexion sur le projet et contribuent à une meilleure connaissance du contexte local. Ils proposent **une expertise d'usages** sur les besoins en logements, sur la mobilité, l'environnement, la vie du quartier, etc, qui sera recueillie par des professionnels (urbanistes, sociologues...)

Alors que le juste niveau de densité est à définir dans les centralités, le dialogue avec les usagers permettra de mieux faire accepter le projet et limitera les risques de contentieux. L'enjeu est de **rendre accessible de nouveaux modes d'habiter**.

Lorsque les usagers d'un projet sont connus en amont, ce qui est plus rare, celui-ci pourra être co-construit avec eux.



Les financeurs

Dans le cadre du développement et de l'équipement de leur territoire, les collectivités ont recours à des subventions de l'État, de la région, du département, des EPCI, et parfois de l'Europe. **La massification de la réhabilitation et le besoin d'ingénierie qu'elle nécessite** seront des facteurs d'évolution des politiques publiques.

Des investisseurs privés peuvent aussi financer des projets publics dans le cadre de partenariats public / privé voire de mécénat (fondation du patrimoine par exemple).

«METTONS DE L'INTELLIGENCE DANS LES PROJETS AVANT D'Y METTRE DU BÉTON.»

Xavier Normand, maire de Castanet-Tolosan



L'ingénierie

De nature **publique ou privée, l'ingénierie conseille et assiste le maître d'ouvrage**. On parle alors d'Assistance à maîtrise d'ouvrage.

Elle intervient dans la dimension stratégique des projets, la programmation et le conseil en amont de la décision, jusqu'à sa mise en œuvre opérationnelle (faisabilité, montage, conduite d'opération).

Une AMO complète (administrative, technique, financière...) est indispensable dans les projets complexes programmés dans du bâti ancien.

>> L'ingénierie publique en Haute-Garonne : elle se situe souvent en amont des projets et prépare la commande publique. Il s'agit en particulier du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Haute-Garonne, de Haute-Garonne ingénierie - Agence technique départementale, des intercommunalités, de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse-Aire métropolitaine...

>> Dans le domaine privé, les métiers de programmistes et d'assistants à maîtrise d'ouvrage existent et vont être amenés à se développer.



Auterive, la Maison Pince © Bien commun



Façade de la maison Pince sur l'espace public



BIEN COMMUN ET SON BUREAU D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES

Étude d'opportunités et mission d'AMO Maison Pince à Auterive

Dans le cadre de son bureau d'études immobilières, la SCIC Bien commun accompagne les acteurs publics et privés dans le montage d'opération. C'est d'ailleurs son activité principale. La structure possède des compétences architecturales, immobilières, techniques, juridiques et financières.

Son accompagnement consiste en des études de faisabilité à l'échelle d'un bâtiment ou d'un îlot, des études pré-opérationnelles dans le domaine de l'habitat à l'échelle intercommunale, et des études relatives à l'habitat indigne et dégradé.

Auterive bénéficie du dispositif « Petite Ville de Demain » et dispose d'un bâtiment patrimonial emblématique de 1450 m² en plein centre-ville proche des commerces,

des services, avec un jardin en terrasse doté d'une vue sur l'Ariège.

La ville souhaite y créer un lieu hybride et fédérateur regroupant des logements, des activités commerciales, culturelles, associatives, et des services publics.

L'étude de faisabilité a permis de définir avec la ville les usages les plus adaptés et de travailler sur une programmation.

Le montage opérationnel esquissé est le suivant : l'OPH31 porterait les logements inclusifs et la commune serait maître d'ouvrage de la partie commerces et activités économiques. Une division par plateau est retenue avec une maîtrise d'ouvrage déléguée et une maîtrise d'œuvre mutualisée.

Bien commun réalise actuellement une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage de l'élaboration du montage juridique et financier jusqu'au choix du maître d'œuvre.



Les acteurs du foncier

Les Établissements publics fonciers (EPF)

Les Établissements publics fonciers acquièrent des **terrains, en vue de leur aménagement par un tiers** qui construira des logements notamment sociaux, de nouveaux quartiers ou encore des équipements publics... On parle alors de **portage foncier au travers d'une convention d'une durée de 5 à 8 ans**.

Pendant cette période l'EPF est propriétaire de ce foncier qu'il gère. Il peut le préaménager avant sa revente (démolition, dépollution...).

Dans certains cas et sous certaines conditions (réalisation de logements sociaux), l'EPF **procède à une minoration foncière** sur le prix de revient des biens, bâtis ou non bâtis, qu'il a acquis et portés. Cela contribue à une régulation du marché local.

L'EPF aide les communes à définir une **stratégie foncière** permettant d'anticiper la mise en œuvre de leur projet de développement. Il les accompagne aussi sur des études prospectives ou pré-opérationnelles.

>> Il existe deux types d'EPF : les EPF d'État et les EPF locaux. La Haute-Garonne est couverte par l'**EPF d'Occitanie** et l'**EPF local du Grand Toulouse**.



Voir les réalisations 1 / 4 / 5 / 12 / 15



Simulations du projet.
Dominique Métaffi, architecte, Maîtrise d'ouvrage : Tarn Habitat
© Tarn Habitat



RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DU GOUCH À GRAULHET (81).

Inscrit Quartier Politique de la Ville, l'îlot est composé de plusieurs bâtiments très dégradés. Certains font l'objet d'un arrêté de péril, et la plupart sont vacants.

L'EPFO a acquis le foncier, a réalisé une expertise bâtimentaire et a revendu le foncier à Tarn Habitat.

Un diagnostic archéologique a eu lieu. L'état du bâti a imposé une déconstruction sélective et une reconstruction qui intégrera certains éléments déconstruits et offrira des logements confortables.

Les Organismes de foncier solidaire (OFS)

Les Organismes de foncier solidaire ou OFS, sont une forme particulière de foncière créée en 2014.

Leur activité est consacrée au logement et repose sur le principe de **dissociation entre la propriété du foncier et du bâti. Cela permet à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété à un prix plus accessible via un contrat juridique : le « bail réel solidaire ».**

Les OFS, agréés par le préfet de région, *« ont pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché ».*

Ce sont des organismes à but non lucratif, souvent des structures de l'économie sociale et solidaire, structurés sous forme coopératives, associatives ou de fondations le plus souvent aux côtés d'acteurs publics.

Les foncières solidaires

Ce sont des structures jeunes qui se sont développées ces dernières années. Elles mobilisent à la fois **une forte capacité de financement et d'investissement et une ingénierie immobilière spécifique** en rassemblant des compétences telles que :

- la levée des fonds nécessaires pour l'achat des biens,
- l'acquisition foncière,
- la maîtrise d'ouvrage des travaux,
- la commercialisation,
- la gestion locative et administrative.

Les foncières solidaires relèvent de l'économie sociale et solidaire. Elles agissent dans un but non lucratif ou dans le cadre d'un modèle économique encadré au service de leur mission.

Elles visent des objectifs d'utilité sociale, territoriale, écologique ou culturelle :

- maintien ou création de commerces et services de proximité en centre-bourg,
- remise en usage de bâtiments vacants et dégradés en l'absence d'opérateurs,
- accès au logement au plus grand nombre,
- lutte contre la spéculation immobilière...



Voir la réalisation 8

>> En Haute-Garonne :

- **Occitalys des Chalets** qui dispose d'une gouvernance partenariale (CD31, Sicoval, Le Col, CDC Habitat)

- **l'EPFL du Grand Toulouse**

- **STON**, du groupe coopératif Procivis

Par ailleurs, une dizaine d'organismes de logement social sont agréés OFS.



Voir la réalisation 2

>> En Haute-Garonne :

- **Bien commun**, Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) spécialisée dans la lutte contre la vacance par *« l'achat, la rénovation et la location des locaux pour installer des activités qui ont un impact positif sur leur territoire »*. Ce statut permet notamment un multisociétariat avec l'entrée des collectivités... La SCIC possède un bureau d'études immobilières, qui réalise des missions d'ingénierie et représente le plus gros de son activité, et une filiale : une SAS, la foncière rurale qui acquiert les biens.

- **Bellevilles**, foncière responsable au statut de Société par actions simplifiée (SAS) dotée de l'agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale). Son objet est la *« revitalisation de territoires et patrimoines clés à travers l'acquisition, la programmation et la réhabilitation de logements, commerces, tiers-lieux et espaces d'activités »*. Elle intervient sur un projet : faisabilité, conception, acquisition du foncier, réalisation et exploitation.

- **FOCCAL**, foncière créée par la région Occitanie, la Banque des Territoires et l'EPF d'Occitanie pour porter le foncier de locaux commerciaux.

- **Habitat et humanisme**, foncière solidaire spécialisée dans le domaine du logement à caractère très social.

>> En Occitanie :

D'autres foncières œuvrent telles que **Villages vivants, Plateau urbain...**



© Bien commun

« ON NE PEUT PAS FAIRE DE L'INNOVATION SANS CHANGER LE MODÈLE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS. »

Magali Pascal,

Directrice générale, SCIC Bien commun



LA MAISON MAZET À CAZÈS-MONDENARD (82) A VOCATION À DEVENIR LA PREMIÈRE OPÉRATION DE LA FONCIÈRE BIEN COMMUN.

La programmation de ce projet a fait l'objet d'une démarche participative se calant au plus près des besoins du territoire.

La bâtisse accueillera en rez-de-chaussée, une épicerie de 125 m² et un local commercial de 26 m² et en R+1 et R+2, 8 logements du T1 au T2 destinés à des seniors autonomes et des jeunes actifs.

L'EPFO a assuré en amont le portage du foncier. Après 3 ans d'études et de montage opérationnel, technique et financier, les travaux commenceront fin 2024.



Les acteurs de la construction et de l'aménagement

Les concepteurs : architectes, urbanistes, paysagistes...

Mobilisés tout au long d'un projet de réhabilitation ou de construction dans un contexte déjà bâti, une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère est indispensable. Engagée par le maître d'ouvrage, elle garantit la qualité du projet.

Les études de faisabilité, le diagnostic urbain et structurel du bâti, la conception urbaine et architecturale réalisés en amont représentent un investissement marginal en comparaison du bilan global de l'opération.

Les bureaux d'études techniques

Un bureau d'études techniques est constitué de techniciens et d'ingénieurs, dont le rôle est de réaliser des études pour orienter et confirmer les choix techniques et structurels d'un projet.

Ses expertises sollicitées le plus souvent par le maître d'œuvre (concepteur) peuvent être généralistes (tous corps d'état) ou spécialisées.

Cet investissement est essentiel pour disposer d'un projet sur mesure, adapté aux besoins et contextualisé.

>> Intégrer le sujet de **la qualité des sols** et de leur valeur autour de critères à définir dans les projets de la planification à l'opérationnel nécessitera à l'avenir de **faire appel à des compétences peu mobilisées aujourd'hui** : pédologues, agronomes, écologues dans les équipes de conception.

Les artisans du bâtiment

Les entreprises du bâtiment ont à réorienter leurs compétences vers la rénovation, la réhabilitation, le recyclage, la déconstruction-reconstruction et le réemploi.

Intervenir sur du bâti ancien, datant en particulier d'avant 1945, réalisé avec des maçonneries en briques et galets, enduites à la chaux, et recouvert de toits en tuiles relève d'un véritable savoir-faire.

La formation de la main-d'œuvre à la spécificité de ces matériaux et aux techniques de mise en œuvre qu'ils imposent devient essentielle.



Les acteurs de l'habitat

Les maîtrises d'ouvrage publiques et privées nouent des partenariats pour intervenir sur la transformation du bâti existant.

Les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux sont des organismes agréés et investis d'une mission d'intérêt général. Ils sont principalement **en charge de la construction et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés** à des ménages sous condition de ressources.

Afin de remplir leurs missions, les bailleurs sociaux bénéficient d'aides directes et indirectes, notamment : des subventions publiques (aides à la pierre), des prêts à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignations et des aides ou exonérations fiscales.

Certains s'engagent dans l'innovation (en architecture, dans les montages opérationnels : habitat participatif, bail réel solidaire...).

Ils se répartissent en grandes familles :

- les offices publics de l'habitat (OPH)
- les entreprises sociales pour l'habitat (ESH),
- les coopératives,
- les sociétés d'économie mixte (SEM).

>> En Haute-Garonne :

Les Chalets / Office public de l'habitat Haute-Garonne / Colomiers Habitat / Promologis / Toulouse Métropole Habitat / Altéal / Patrimoine SA Languedocienne / Mésolia / 3F Occitanie / Caisse des Dépôts et Consignations Habitat / La Cité Jardins / Le Comité Ouvrier du Logement...

Le GIE Garonne développement, créé à l'initiative du conseil départemental 31 regroupe la SA des Chalets, l'OPH31, la Coopérative de la Haute-Garonne et la SA Gasconne d'HLM du Gers. Cela permet la mise en commun des moyens de ces structures et de leurs compétences en matière de maîtrise d'ouvrage, tout en préservant leur identité propre et leur indépendance.



Voir les réalisations
1 / 4 / 5 / 10 / 12 / 14 / 15

Les promoteurs

Les promoteurs se structurent pour travailler sur le recyclage urbain, la réhabilitation et la densification de l'existant et répondre aux attentes territoriales. L'avenir est au « micro-promoteur » agile capable de réaliser un petit nombre de logements dans des situations contraintes...

Les acteurs de l'habitat participatif

L'habitat participatif se définit comme « un regroupement de ménages qui partagent des valeurs communes et qui souhaitent mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif » (loi Accès au logement et à un urbanisme rénové, 2014).

Construire un habitat participatif offre plusieurs intérêts :

- **la mutualisation choisie** qui permet d'économiser de l'espace par le partage de surfaces communes, de ressources financières et matérielles,
- **le vivre-ensemble** en combinant les avantages du logement individuel avec l'expérience collective. Il peut être une réponse à la problématique du logement des seniors en évitant l'isolement et en proposant des services collectifs,
- **la mise en œuvre de projets qui redonne un usage à du bâti vacant** dont les volumes ne seraient pas adaptés à un seul ménage.

Les projets peuvent être réalisés en autopromotion ou dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage externe notamment avec un bailleur social.

>> En Occitanie :

• **Hab-Fab** est une Société coopérative d'intérêt collectif. Elle joue le rôle de réseau et d'acteur ressources, de mise en relation et d'expertise dans le domaine de l'habitat participatif à l'échelle régionale. Elle accompagne les porteurs de projets dans le cadre d'études pré-opérationnelles et pendant les études de conception.

>> En Haute-Garonne :

- **Ostalada** a l'agrément ESUS. La structure intervient sur des projets neufs ou en réhabilitation de bâti existant au travers l'accompagnement et le conseil des particuliers, des professionnels et des collectivités.
- **Faire-Ville** intervient plutôt dans et autour de la métropole sur des opérations neuves aux côtés de bailleurs sociaux.



Voir la réalisation 6



OSTALADA ACCOMPAGNE DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF À CASTANET-TOLOSAN (31).

La commune de Castanet-Tolosan est soumise à une forte pression foncière. Ses élus ont la volonté de développer une politique du logement accessible et de favoriser une « urbanisation apaisée » de leur territoire. Pour ce faire, ils organisent des concertations citoyennes autour des futurs projets immobiliers, associant habitants, techniciens, élus, promoteurs et architectes.

La collectivité soutient les projets d'habitat participatif. Ils permettent de proposer de l'habitat à coût maîtrisé avec des habitants qui s'engagent dans un projet de vie.

Le rôle de la collectivité prend ici des formes multiples : de la mise en relation entre acteurs à la maîtrise foncière d'une parcelle bâtie.

Ostalada intervient ici sur deux sites :

- aux côtés du bailleur social **Les chalets pour la mise en place du premier habitat participatif « Habiter autrement » faisant appel au bail réel solidaire,**

- aux côtés de la commune pour réaliser **une étude de faisabilité** sur un autre site sur lequel est envisagée la réhabilitation d'un foncier bâti acquis par l'EPFL. L'équipe a lancé **un Appel à manifestation d'intérêt pour réunir un groupe d'habitants** qui achètera le terrain, conservera le bâti existant et y créera un ensemble de logements abordables.

Elle accompagne le groupe pour structurer ce projet collectif.



Une coopérative d'habitants, Alter Habitat Lislois, s'installe dans le château de Panat à L'Isle-Jourdain (32) en 2019. Dans ce lieu, le vivre ensemble se bâtit au quotidien autour de 14 logements du T1 au T5 (dont un logement d'insertion) et d'espaces communs : salles communes, chambres d'amis, laverie, atelier, jardin partagé.



© Norman Cotten



« ÇA NOUS PARAÎSSAIT COHÉRENT DE RÉNOVER PLUTÔT QUE DE CONSTRUIRE, SURTOUT QU'UN BÂTIMENT UTILISÉ OCCASIONNELLEMENT PAR UNE OU DEUX PERSONNES EN HÉBERGE DÉSORMAIS UNE TRENTAINE. »

Une habitante



Les exemples que nous avons choisi ici de mettre en avant s'inscrivent dans les objectifs fixés par le Zéro artificialisation nette et montrent qu'il est possible d'accueillir logements, équipements et activités en tissu urbain existant en s'appuyant sur une diversité d'outils et d'acteurs.

Ils illustrent de nombreuses thématiques : construire moins et rénover plus, entretenir, réparer et apaiser, mutualiser, autant de voies à explorer pour maintenir l'attractivité de nos villes et de nos villages.

TROISIÈME PARTIE

Conduire son projet : des exemples de réalisations

Réinvestir le bâti existant

1. Réaliser en régie des logements locatifs sociaux / *Bérat* (31)
2. Dissocier propriété des logements et du foncier en réhabilitant une ferme / *Espelette* (64)
3. Créer un tiers-lieu de l'innovation rurale d'initiative privée dans une ancienne ferme / *Saint-Bertrand-de-Comminges* (31)
4. Adapter un îlot patrimonial dans le cadre d'un partenariat public/privé / *Revel* (31)
5. Réduire la vacance, retrouver de l'animation en cœur de bourg / *Sémalens* (81)
6. Intensifier les usages dans une ferme réhabilitée en plusieurs logements par les habitants / *Auch* (32)
7. Réhabiliter des bâtiments avec du réemploi, créer une dynamique par l'exemple / *Septèmes-les-Vallons* (13)
8. Redynamiser un centre-ville par la reconversion d'une ancienne école / *Albi* (81)
9. Reconvertir de manière exemplaire des bâtiments vacants en tissu médiéval / *Cahors* (46)
10. Créer des logements en valorisant du bâti patrimonial / *Pompertuzat* (31)
11. Transformer un ancien hangar agricole en halle et salle des fêtes / *Aureville* (31)

Mobiliser le foncier non bâti

12. Réhabiliter des logements et construire de l'habitat intermédiaire autour d'un parc / *Rieucros* (09)
13. Démolir pour reconstruire plus dense en cœur de village / *Boussens* (31)
14. Renforcer la centralité par la création de commerces, services, et de logements / *Ferrières-sur-Ariège* (09)

Intervenir sur l'espace public

15. Dédensifier le tissu ancien pour créer des espaces publics / *Millau* (12)
16. Requalifier un quartier pour retrouver un espace public en bord de cours d'eau / *Lavelanet* (09)
17. Restaurer les fonctionnalités du sol urbain / *Réquista* (12)

1

Programme

5 logements locatifs sociaux PLUS/
PLAI du T1 au T3
2 locaux commerciaux

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Bérat

Maîtrise d'œuvre

Rasko Rob architecte

Partenaires techniques

ABF, EPFO

Partenaires financiers

État, Région, Département, EPF
d'Occitanie

Surfaces bâties : 582 m²

Livraison

2022, épicerie,
2023, logements

Coût du foncier et des travaux

1 480 557 € HT

RÉALISER EN RÉGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Bérat (31)

3 063 habitants

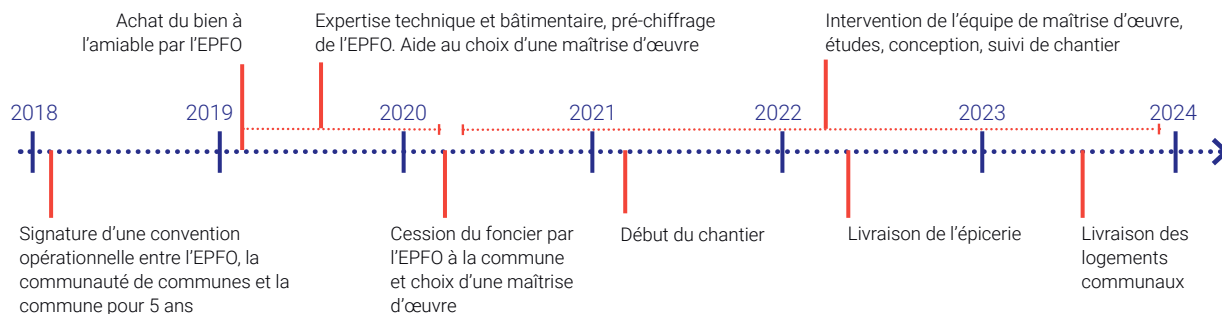
La commune de Bérat est localisée dans le sud toulousain.

Lors de la vente de l'ancien hôtel Derrac, elle s'est rapprochée de l'Établissement public foncier d'Occitanie, qui a assuré le portage du foncier bâti. Situé stratégiquement en plein cœur du noyau villageois à quelques mètres de la mairie et des équipements publics, le bâtiment datant de 1890 était dégradé et vacant depuis une vingtaine d'années.

La commune souhaite le réhabiliter avec un programme de 5 logements locatifs sociaux et deux locaux commerciaux (l'un d'eux était existant et a été rénové). Aucun bailleur social ne s'est montré intéressé par ce projet, la commune choisit alors de le porter en régie.



L'ensemble bâti après réhabilitation





Une attention au traitement de l'espace public devant les bâtiments et les commerces



La convention opérationnelle de l'EPFO

La convention opérationnelle s'adresse aux collectivités déjà bien engagées dans les études préalables (programmation, principes d'aménagement, bilans financiers prévisionnels).

La durée de cette convention s'élève à huit ans non renouvelables mais peut se cumuler avec la convention pré-opérationnelle sans pouvoir dépasser treize ans au total, durée pendant laquelle l'EPFO assure le portage du foncier avant cession du foncier à un opérateur (ici la commune en régie).

Leviers

- + Un montage opérationnel solide et exemplaire en maîtrise d'ouvrage communale.
- + Une convergence des aides publiques.
- + Un dynamisme et un volontarisme des élus.

Points de vigilance

- Difficulté à convaincre des opérateurs d'intervenir
- Complexité de l'opération : travaux de rénovation lourds avec des aléas en cours de chantier.
- Quelques difficultés pendant la réalisation des travaux qui ont conduit à des retards et surcoûts.

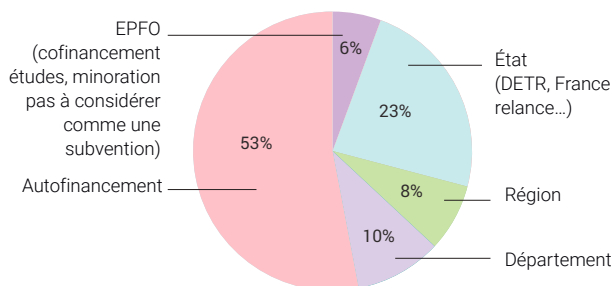
La maîtrise d'ouvrage communale

La commune a choisi de réaliser des logements sociaux communaux. Dans ce cas, la décision de mise en location des logements est de la compétence du conseil municipal.

Un cahier des charges fixant l'objet et les conditions de la location doit être établi. Cette décision est ensuite transmise au préfet pour contrôle de légalité.

Les 5 logements créés sont gérés par la commune et s'ajoutent à une dizaine d'autres. Cela requiert une implication importante de la collectivité.

LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION (ACHAT DU FONCIER ET RÉHABILITATION)



« On a d'abord cherché un bailleur social. Mais sur une opération de rénovation de 5 logements en centre-bourg, c'est assez compliqué de trouver un opérateur. Si on voulait que le projet aboutisse, il fallait qu'on le porte nous-mêmes. »

« Une condition de réussite pour un projet de ce type, c'est avant tout la volonté politique. Il y a quand même l'embellissement du village à travers la restauration d'un bâtiment ancien de caractère ! »

Paul-Marie Blanc, maire de Bérat

2

Programme

5 logements individuel, T4 (entre 78 et 89 m²) avec jardin (entre 42 et 258 m²) en accession sociale à la propriété.

Maîtrise d'ouvrage

Le Comité Ouvrier du Logement

Maîtrise d'œuvre

Agence Thierry Girault

Partenaires techniques

Coopérative foncière aquitaine (OFS)

Partenaires financiers

Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Agricole

Surfaces bâties

416 m² sur terrain de 1232 m²

Livraison

2019

Coût du foncier et des travaux

347 057 euros HT travaux
+ 200 000 € HT foncier bâti

DISSOCIER PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS ET DU FONCIER EN RÉHABILITANT UNE FERME

Espelette (64)

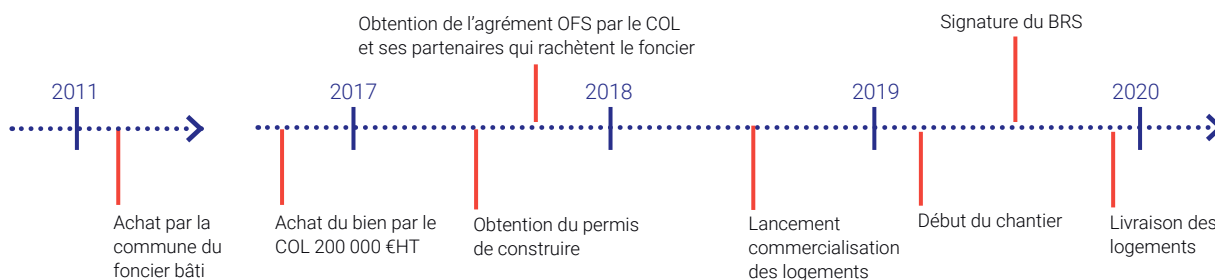
2 036 habitants

Espelette est une commune du Pays basque au marché foncier et immobilier soutenu, même si la commune n'est pas classée en zone dite « tendue ». Elle souhaite conserver de jeunes ménages en proposant de l'accession sociale à la propriété. Elle acquiert alors la ferme Kaminoa en 2011. À environ 1 km du centre-bourg, elle y projette une opération de réhabilitation au bilan déficitaire, qui est à l'époque abandonnée.

Elle se rapproche ensuite du Comité Ouvrier du Logement, qui rachète le foncier bâti à la commune. Entre-temps la Coopérative foncière d'Aquitaine, qui associe le COL et plusieurs bailleurs sociaux, est agréée en 2017 : « Office foncier solidaire ». L'OFS et le COL vont permettre à cette opération de 5 logements en bail réel solidaire (BRS) de sortir. Les habitants ne sont propriétaires que des murs, et payent un loyer de 90 euros par mois pour l'occupation du sol.



L'ensemble bâti après démolition partielle et reconstruction





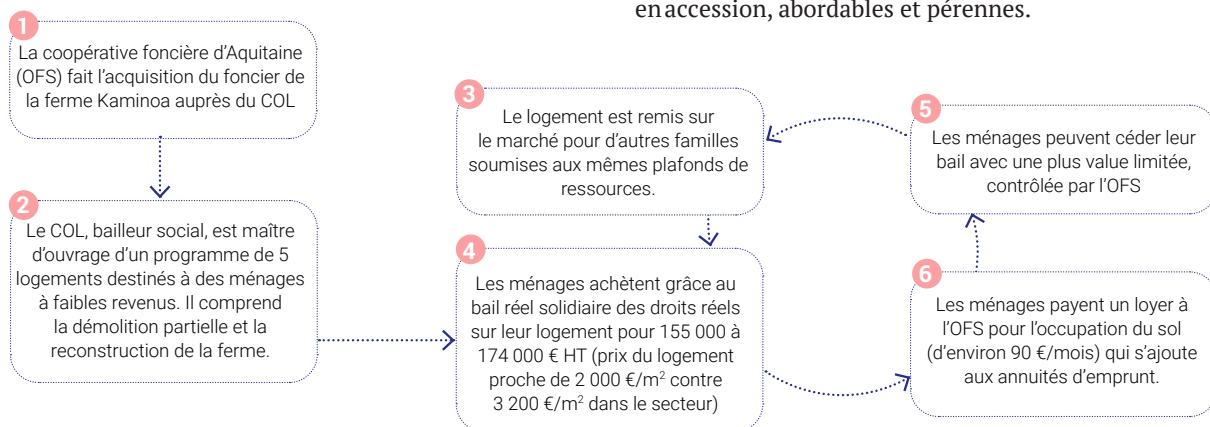
Une architecture basque, avec un pignon conservé, et le respect du rythme des ouvertures sur les autres façades démolies

Le Comité Ouvrier du Logement

Spécialisé dans l'accèsion sociale, et dans l'habitat participatif le Comité Ouvrier du Logement (COL) est une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) HLM née en 1951 à Bayonne. Il est le premier organisme HLM à avoir été agréé OFS en 2017.

Le bail réel solidaire (BRS)

L'habitant (sous conditions de ressources : le plafond du PLSLA) achète son logement et loue le terrain à un Organisme de foncier solidaire pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Les terrains ne sont plus soumis aux effets spéculatifs, permettant ainsi aux territoires à forte pression de préserver un parc de logements en accession, abordables et pérennes.



Le prêt GAÏA

Il s'agit d'un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (ici de 60 ans) qui permet de financer l'acquisition d'un terrain à condition que celui-ci soit mis à bail, au bénéfice d'organismes réalisant des logements sociaux ou des opérations d'accèsion sociale à la propriété, dans un délai maximal de 2 ans suite à la signature du contrat de prêt.

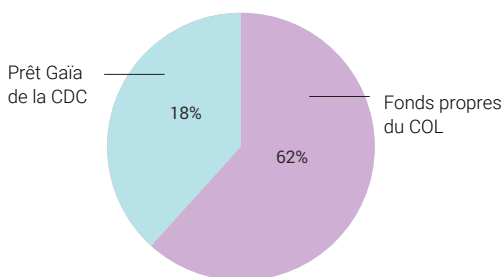
Leviers

- + Un accompagnement important de la municipalité.
- + Une opération pilote en matière de bail réel solidaire dans une commune à caractère encore rural.

Points de vigilance

- Des difficultés à équilibrer l'opération en raison du coût du foncier et du coût de la réhabilitation.
- Un projet expérimental, dans un contexte où les subventions n'étaient pas structurées. Le COL a dû y investir beaucoup de fonds propres.

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX



« Le modèle de l'accèsion sociale à la propriété sur du bâti existant ne peut pas fonctionner sans des aides publiques importantes. Dans ce cas, l'OFS permet non seulement d'améliorer le modèle économique mais surtout de faire en sorte que l'aide publique soit orientée vers des logements qui resteront durablement abordables. »

« Avant d'intervenir, on s'est posé beaucoup de questions. Ne pas être propriétaire du sol est un modèle anglo-saxon. Au Pays basque, c'était nouveau, mais on a vu que les conditions financières étaient attractives pour des ménages modestes. »

Imed Robbana, directeur général du COL

3

Programme

Salle polyvalente / espaces de coworking
4 bureaux individuels
9 chambres d'une capacité totale de 23 personnes
(salle d'eau et WC indépendants)
Cuisine collective
Jardin en permaculture

Maîtrise d'ouvrage

INCO

Maîtrise d'œuvre

Christophe Broichot

Partenaires techniques

ABF, ...

Partenaires financiers

Europe (Leader), État (France relance), Région (Nowatt), Communauté de communes des Pyrénées Haut-Garonnaises

Surfaces bâties

700 m²

Livraison

2023

Coût du foncier et des travaux

2 300 000 €

CRÉER UN TIERS-LIEU DE L'INNOVATION RURALE D'INITIATIVE PRIVÉE DANS UNE ANCIENNE FERME

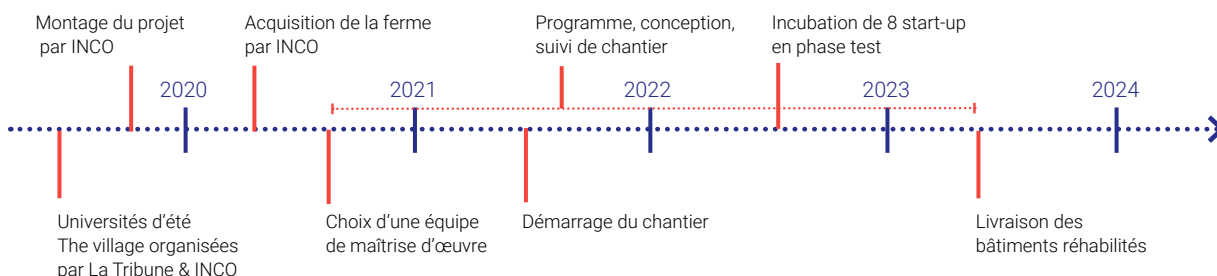
Saint-Bertrand-de-Comminges (31) 237 habitants

Saint-Bertrand-de-Comminges est une ancienne cité romaine et épiscopale située au pied des Pyrénées et connue pour son riche patrimoine. L'équipe municipale a eu l'opportunité de monter une rencontre avec le journal *La Tribune* et INCO pour réfléchir au monde de demain. Cette rencontre appelée « The Village » s'est tenue plusieurs années de suite dans la commune autour de leaders d'opinion qui souhaitent agir pour un monde plus inclusif et durable, en partant du potentiel des territoires.

La commune a alors noué des partenariats, en particulier avec INCO autour d'un projet de tiers-lieu de l'innovation rurale. Elle a identifié l'ancienne ferme « bords de Garonne » et a mis en relation INCO avec le propriétaire qui a accepté de vendre son bien, après avoir adhéré au projet. La maîtrise d'ouvrage privée réalise alors une réhabilitation de la ferme, soucieuse d'une restauration à énergie positive respectueuse du patrimoine historique du lieu, et d'une démarche valorisant l'économie circulaire. Elle a été largement soutenue localement.



Le tiers-lieu la Résidence, au nord du village non loin de la Garonne © Vincent Boutin



Une maîtrise d'ouvrage privée pour créer un lieu destiné aux acteurs du monde urbain et rural

INCO est une organisation non-lucrative présente dans une cinquantaine de pays, qui construit une nouvelle économie écologique et solidaire, et a fait de La Résidence, le siège national d'INCO France.

INCO propose un lieu hybride destiné à rapprocher tous les acteurs engagés pour leur territoire, d'où qu'ils viennent, avec :

- un accompagnement gratuit pour les entrepreneurs qui portent des solutions innovantes en réponse aux grands défis des territoires ruraux (tourisme durable, transition écologique, mobilité, etc),
- des programmes de formation dans des secteurs d'avenir : environnement, numérique, agriculture durable, etc,
- un espace de coworking et des bureaux accessibles en location,
- des événements et des acteurs en résidence, y compris des touristes et pèlerins de passage, grâce aux hébergements disponibles.



Ambiance intérieure © INCO

Leviers

- + Prise de risque d'INCO qui a investi pour la première fois dans du bâti.
- + Capacité du maire à animer et à convaincre du bien-fondé du projet, à accompagner, à transformer les difficultés en éléments positifs.
- + Une maîtrise d'œuvre force de propositions sur des éléments de construction durable, en dialogue avec l'ABF.
- + Un alignement parfait des acteurs du territoire et des partenaires autour de ce projet.

Points de vigilance

- Une réhabilitation complexe avec des surcoûts qui ont pu être financés grâce aux subventions publiques.
- Un modèle de fonctionnement à équilibrer économiquement.



Couverture en tuiles et panneaux photovoltaïques de teinte rouge, claustra en bois © Christophe Broichot

Un bâtiment démonstratif des valeurs du projet

Le bâtiment est lauréat de l'appel à projet « Bâtiments NoWatt en Occitanie » lancé par la région, et qui soutient des projets limitant l'empreinte énergétique du bâtiment tout au long de son cycle de vie.

Le projet s'inscrit dans les murs et volumes existants, avec notamment une majorité des maçonneries conservées et consolidées. Il fait appel à des techniques de construction et des matériaux bio et géo sourcés, dans le respect du bâti ancien et au service d'un bâtiment confortable et économe dans ses usages.

Très exigeantes, les prescriptions de la maîtrise d'œuvre en termes de qualité et de provenance des matériaux ont été en grande partie tenues. Le bois utilisé est très majoritairement issu de forêts régionales. Le béton n'a été utilisé que pour consolider les maçonneries existantes et répondre aux normes sismiques très élevées.

Le mobilier intérieur est issu pour partie du réemploi du bois de charpente déconstruit du chantier grâce à l'intervention d'acteurs locaux (le collectif Tournesol notamment).

« Il est impératif aujourd'hui d'agir local pour avoir un impact global. La Résidence de Saint-Bertrand-de-Comminges s'inscrit dans cette dynamique : c'est un projet collectif très concret, qui démontre à sa manière que la ruralité est une formidable source d'innovations pour notre pays. »

Nicolas Hazard, président d'INCO

« En sachant s'entourer, un maire peut réaliser avec ses équipes, ce qu'il a rêvé de faire ! »

« J'ai intégré l'équipe projet et j'ai fait le lien avec les collectivités locales, les techniciens et aussi la population. »

Marie-Claire Uchan,
maire de Saint-Bertrand-de-Comminges

4

Programme

10 logements locatifs sociaux sur 2 niveaux dont 5 avec des balcons en cœur d'îlot
4 cellules commerciales en RDC

Maîtrise d'ouvrage

Groupe Crespy, promoteur - constructeur, (vente en VEFA à l'OPH31 hors les commerces)

Maîtrise d'œuvre

Harter Architecture, BET T.C.E., BET BETEM

Partenaires techniques

ABF, EPFO, AMO du GIE Garonne Développement.

Partenaires financiers

État, Action Logement, Département, Commune, EPFO

Surface utile : 920 m²

Livraison : Projetée en 2026

Coût prévisionnel de l'opération
2 683 383 € HT

ADAPTER UN ÎLOT PATRIMONIAL DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ

Revel (31)

9 952 habitants

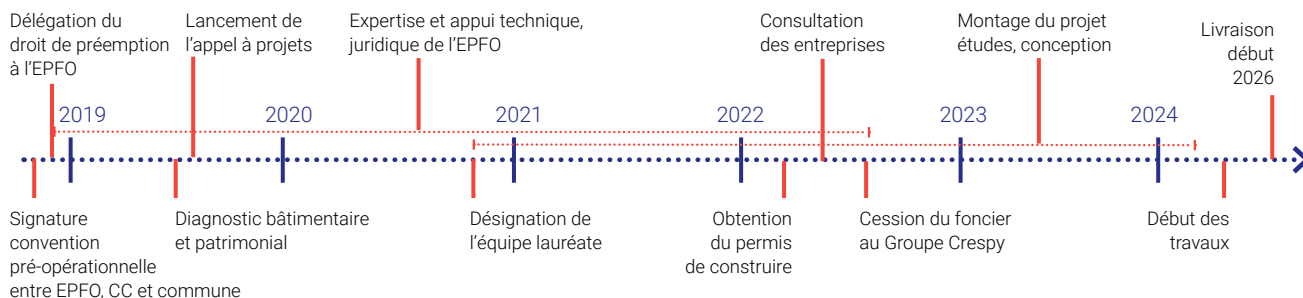
La commune de Revel, polarité du lauragais, intervient sur l'îlot des Trois Grâces dans le cadre du programme Action cœur de Ville dans lequel elle s'inscrit depuis 2018. Elle s'est engagée dans la démarche « Réinventons nos cœurs de ville » pour mener un appel à projets urbain innovant sur cet ensemble bâti qui compte trois commerces dont un vacant et des logements inoccupés.

L'objectif est de réimplanter des commerces et des logements qui répondent aux exigences actuelles : confort d'usage, luminosité, accessibilité, etc, dans un bâti ancien contraint et patrimonial.

La commune décide de préempter trois immeubles avec le soutien de l'EPFO qui porte le foncier bâti. Elle lance ensuite l'appel à projet pour choisir une équipe pluridisciplinaire associant promoteur / bailleur / concepteur et AMO. Le foncier est alors cédé à l'opérateur qui stabilise le montage financier.



Le projet de réhabilitation conserve globalement les volumes existants et la modénature des façades, souhaités par l'ABF © Les Yeux Carrés





L'îlot se situe à l'entrée nord de la bastide face à la fontaine éponyme
© Ville de Revel

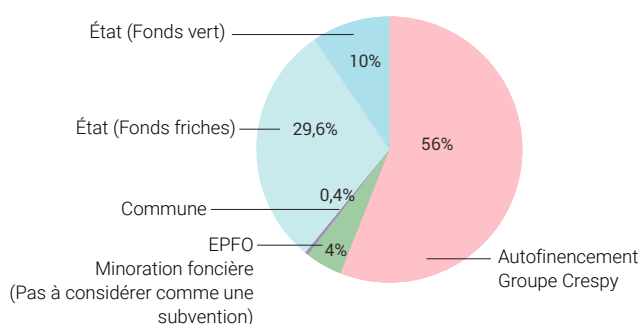
L'appel à projets

La commune a bénéficié d'un soutien technique et financier de l'État via « Réinventons nos cœurs de ville » pour lancer cet appel à projets.

Lors du choix du lauréat, le groupe Crespy et l'OPH31 (bailleur) se sont associés pour formuler une réponse commune plutôt que séparée.

Un partenariat public / privé a ainsi été créé permettant au promoteur-constructeur de découvrir la conception / réalisation dans le cadre de ce projet.

LE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DE LA RÉHABILITATION



Les subventions de l'État (fonds friches et fonds vert) représentent 749 430 €

Leviers

- + Cumul des dispositifs et forte mobilisation des acteurs autour du projet (État, collectivités, Action Logement, EFPO...).
- + Compétences de la maîtrise d'œuvre en réhabilitation du patrimoine et aptitude au dialogue avec l'ABF.
- + Portage du foncier par l'EPFO sur 4 immeubles, ce qui n'aurait pas été possible pour la commune seule !

Points de vigilance

- Un équilibre financier difficile à trouver entre les contraintes patrimoniales, les hausses du prix des matériaux...
- Une acquisition auprès de l'EPFO un peu trop anticipée.
- Un dispositif Denormandie encore peu stabilisé.

Un contexte urbain à forts enjeux

Ce projet s'inscrit à la fois dans :

- le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR),
- le périmètre d'un projet de valorisation des espaces publics de la bastide par l'équipe Dessin de Ville,
- une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) du cœur de ville sur 2020-2025.

Le montage de la cession

Le Groupe Crespy n'a pas vocation à rester propriétaire des logements et commerces. Il a été prévu un découpage par niveau :

- RDC : Vente des locaux commerciaux à plusieurs particuliers.
- R+1 et R+2 : Vente en VEFA à l'OPH 31



État initial du bâti © EPFO

« L'objectif d'un travail dans les lieux historiques c'est de faire des constructions de qualité et de garder le cachet des bâtiments. »

Sylvain Lacombe, chargé d'affaires, groupe Crespy

« En réfléchissant sur plusieurs parcelles, c'est plus facile de trouver un aménagement cohérent. Le cœur d'îlot a du potentiel. Le projet propose de le cureter en partie pour offrir plus de lumière dans les logements, des terrasses et des circulations extérieures. »

Léa Girod, cheffe de projet Action Cœur de Ville

4 logements
(un T3, deux T2, un T2 PMR)
3 locaux d'activités

Commune de Sémalens
et Habitat Social PACT 81

SOLIHA 81 / Atelier T.

EPF d'Occitanie. ABF. CAUE 81

État, Commune, Fondation Abbé
Pierre, EPFO

360 m²

Coût de l'opération :

Acquisition : 222 233 € HT (dont minoration de l'EPFO : 88 000 € HT)
Logements : 447 000 € TTC
Commerces : 250 000 € TTC

RÉDUIRE LA VACANCE, RETROUVER DE L'ANIMATION EN CŒUR DE BOURG

Sémalens (81)

2 006 habitants

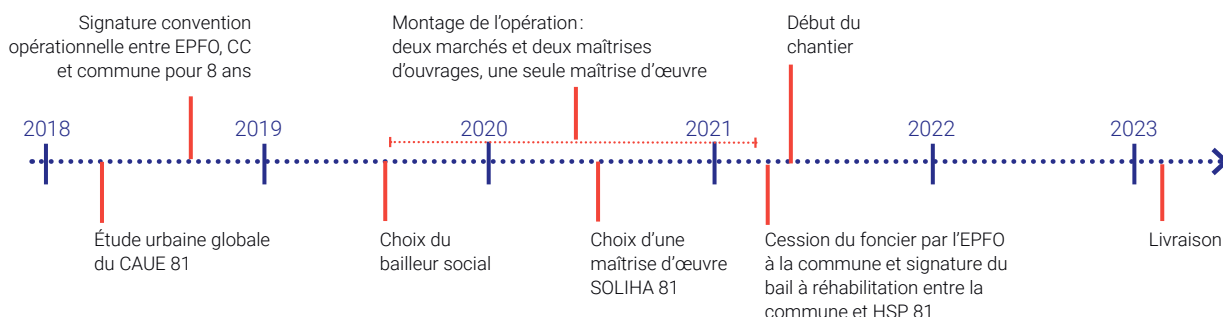
La commune de Sémalens est située à quelques kilomètres à l'ouest de Castres. Elle a entamé une réflexion sur la restructuration de son centre-bourg accompagnée du CAUE 81 : transformation du bâti, qualité de l'espace public, mobilité et déplacements doux...

Elle est soucieuse de revitaliser son centre-bourg et de répondre à une forte demande de logements locatifs. Elle a eu l'opportunité d'acquérir une grande maison de village mise en vente. Celle-ci a une situation stratégique au cœur d'un îlot central qui structure une promenade circulaire dans le noyau ancien.

Grâce au soutien de l'EPFO, qui a assuré le portage foncier et l'accompagnement en amont, la commune s'est engagée dans un montage d'opération original faisant intervenir le bail à réhabilitation. Habitat Social PACT 81 et SOLIHA 81 sont les opérateurs du projet après des contacts infructueux avec plusieurs bailleurs sociaux.



Façades des bâtiments donnant sur l'espace public après réhabilitation



Deux maîtrises d'ouvrages, une seule maîtrise d'œuvre !



La commune a eu recours à un Assistant à maîtrise d'ouvrage sur la partie commerces pour préciser ses besoins et son programme.

SOLIHA (Solidaires pour l'habitat)

Anciennement PACT, SOLIHA est une association privée au service de l'habitat des plus démunis. Depuis 1997, Habitat Social PACT 81, créée à l'initiative de SOLIHA, produit des logements en rénovation sur des petites opérations.

Leviers

- + Un fort dynamisme et une forte implication des élus de la commune.
- + Des bâtiments relativement bien conservés.
- + La minoration apportée par l'EPFO conséquente qui contribue à l'équilibre du projet.
- + Une articulation et des dialogues facilités entre la maîtrise d'ouvrage HSP 81 et la maîtrise d'œuvre SOLIHA puisque la première structure a été créée par la seconde.

Points de vigilance

- Plusieurs bailleurs sociaux ont été contactés avant Habitat Social PACT / SOLIHA.
- La commune a dû verser une subvention d'équilibre de 40 000 € à Habitat Social PACT pour les logements.
- Le maintien du locataire durant le portage et les travaux a ajouté une contrainte dans la gestion et le phasage du projet.

Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation, à l'image du bail emphytéotique ou du bail à construction, accorde au preneur (ici Habitat Social PACT 81) un droit réel sur l'immeuble.

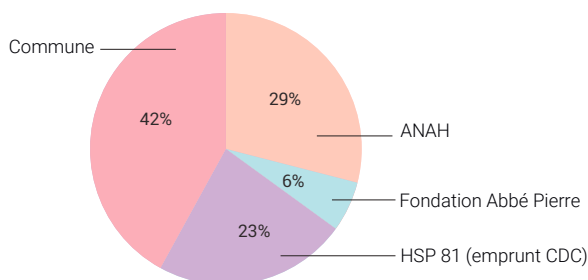
L'objet du bail est spécifique car il impose au preneur de réaliser des travaux de réhabilitation sur l'immeuble, dans un délai déterminé et de le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant toute la durée du bail (ici 30 ans).

À l'issue de cette période, le preneur s'engage à restituer au bailleur (ici la commune) des logements en bon état d'entretien.



Localisation du bien au contact des espaces publics majeurs de la commune

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION



« J'ai tout de suite cru à ce projet. Grâce à un excellent travail entre l'EPFO, HSP 81 et la commune, 3 commerces et 4 logements sociaux ont pu être créés. Cette opération étant un franc succès, la commune vient de racheter le bâtiment du café restaurant du centre (800 m²). L'objectif est de conserver au rez-de-chaussée le café-restaurant, un lieu de convivialité intergénérationnel et indispensable au développement du village. L'étage servira à créer 4 à 6 logements sociaux. »

Annette Veith, maire de Sémalens

6

Programme

6 logements accession (46 à 83 m²)
1 logement locatif / 1 habitat mobile
1 local professionnel
Salle commune, chambre d'amis,
buanderie, atelier, garages,
et jardins partagés

Maîtrise d'ouvrage

SCIA du Penjat

Maîtrise d'œuvre

Marie Pirot, architecte, Nicolas
Bachet, architecte associé, Enéide
(BE)

Partenaires techniques

Envirobat, Pierres & Terres, Enercoop

Partenaires financiers

État (ANAH), Région (Nowatt)

Surface du bâti : 550 m² en
rénovation et 50 m² en extension

Livraison : 2021

Coût total : 964 500 € TTC

INTENSIFIER LES USAGES DANS UNE FERME RÉHABILITÉE EN PLUSIEURS LOGEMENTS PAR LES HABITANTS

Auch (32)

22 518 habitants

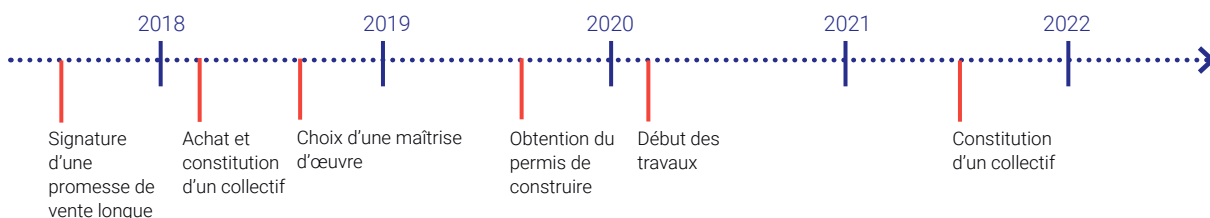
L'ancienne ferme gasconne du Penjat se situe à 4 kilomètres du centre-ville d'Auch. La bâtisse, construite en 1820, a une position assez isolée au milieu de parcelles agricoles.

Un groupe de 17 habitants s'est engagé en autopromotion dans la transformation de cette ferme en habitat participatif. L'objectif de sobriété a guidé leurs choix architecturaux et techniques.

Le programme, élaboré par le collectif, comporte six logements en résidence principale, des hébergements temporaires, ainsi que des parties communes (chambre d'amis, buanderie, salle commune, atelier, jardins...). Cette réhabilitation écologique offre des logements adaptés aux besoins de chaque foyer.



La façade sud a été largement ouverte pour profiter des apports solaires passifs © SCA Penjat



Une réalisation en autopromotion portée par le collectif

Cette bâtisse accueillait initialement une famille. Aujourd'hui elle permet à des habitants de se réunir et de vivre indépendamment dans leur logement (2 logements de plain-pied et 4 duplex avec terrasse) tout en mutualisant des surfaces. La taille de chaque logement individuel est ainsi plus réduite. Cela offre de réelles économies pour chaque foyer.

Le collectif du Penjat est un groupe de 17 personnes de 5 à 66 ans. Elles se sont impliquées progressivement dans la démarche grâce à une convention de pré-associé. Elles prennent des décisions ensemble selon les méthodes du consentement et de la sociocratie.

La propriété est collective grâce à la **Société civile immobilière d'attribution**. Chaque propriétaire bénéficie d'une « jouissance », et non d'une propriété de son logement. Les communs sont gérés collectivement et sont à usage partagé. Ce modèle juridique est le plus adapté à l'autopromotion.



**Ce projet est « Bâtiment durable Occitanie »
Or en phase conception et réalisation.**

« Une de nos motivations, c'était de bien vivre avec des mètres carrés optimisés, partager un maximum de locaux et réduire notre empreinte foncière. »

Une habitante

« Le patrimoine ancien est précieux, aujourd'hui nous ne savons plus construire ainsi ! J'accompagne mes clients à reconnaître les bénéfices de l'existant. Le Penjat montre qu'on peut habiter plus petit mais mieux, plus économique et plus écologique. Ça a été une belle aventure humaine avec tous les acteurs de la construction. »

Marie Pirot, architecte

Leviers

- + Un soutien de la commune auprès du collectif et un appui à l'obtention du permis de construire et de l'aide ANAH via la « maison de l'habitat ».
- + Une maîtrise d'œuvre et des études préalables réalisées avant que le groupe d'habitants ne soit stabilisé, ce qui a réduit « le temps du projet ».
- + Une bonne entente entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre et le choix d'acteurs et d'artisans expérimentés en réhabilitation.



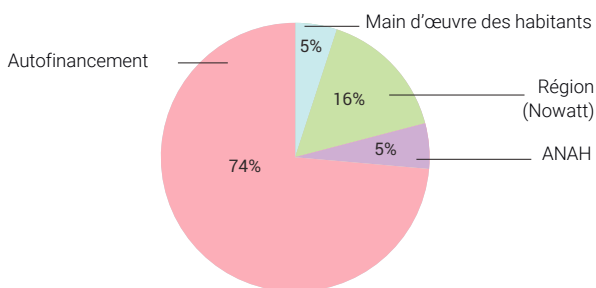
La façade est conservée à l'identique, avec ses encadrements en pierre de taille, son fronton, sa génoise © Marie Pirot

Une conception écologique

La réhabilitation complète de la ferme est réalisée avec une conception bioclimatique et atteint une performance proche de l'énergie positive. Plusieurs aspects innovants et démonstratifs sont à relever :

- Une utilisation très importante de matériaux biosourcés : bois, terre, paille, chanvre, chaux,
- Des mises en œuvre uniquement par des artisans gersois,
- Une part importante de réemploi issu du site (déconstruction d'éléments et matériaux de la bâtisse initiale),
- Un bâtiment autonome en eau et en énergie,
- Du photovoltaïque qui produit 50 % de l'électricité utilisée, et chauffe l'eau chaude sanitaire,
- Une chaudière aux granulés de bois et un rafraîchissement par puits canadien,
- Des toilettes sèches qui fonctionnent sans eau et sans sciure.

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION



Points de vigilance

- Une complexité à obtenir l'aide de l'ANAH pour les projets participatifs, elle a été accordée à 4 foyers non imposables.
- La difficulté à obtenir des emprunts bancaires pour une SCIA.
- Démarche qui nécessite un investissement important du groupe (en réunions et actions diverses) avec un rythme soutenu qu'il faut être prêt à suivre.

7

Programme

19 logements sociaux communaux
+ 3 locaux commerciaux en RDC
AMO environnementale
DOMENE Scop, Alpha-i & co
(économiste), BK Club (Architecte)

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Septèmes-les-Vallons

Maîtrise d'œuvre

Atelier Aïno Architecture
et matériaux, SOLAIR (Fluides),
ELIARIS (Structure), EPC
(économiste), A2MS (acoustique),
CHORUS (Sociologue), WAK (OPC)

Partenaires techniques

CAUE 13 (cahier des charges), ALEC
et ADIL (information habitants)

Partenaires financiers

État, Région, Département,
Commune

Surface du bâti : 1 165 m²

Livraison : 2021

Coût total

2 775 000 € HT

RÉHABILITER DES BÂTIMENTS AVEC DU RÉEMPLOI, CRÉER UNE DYNAMIQUE PAR L'EXEMPLE

Septèmes-les-Vallons (13)

11 336 habitants

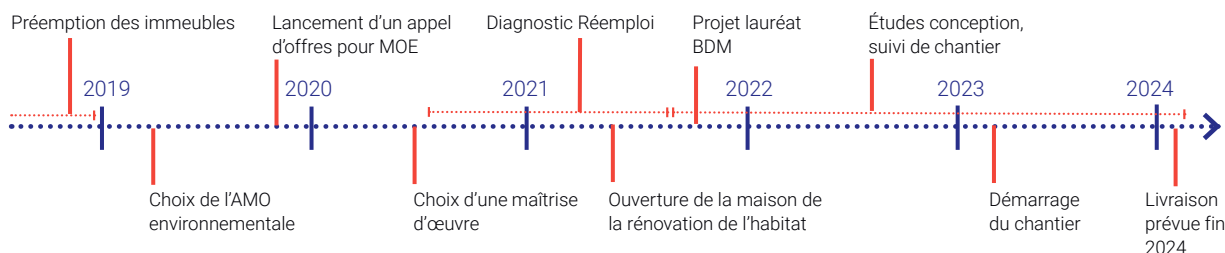
Septèmes-les-Vallons, est une commune située à vingt kilomètres de Marseille. Elle a souhaité réhabiliter de manière exemplaire 6 immeubles en grande partie vacants, et distants les uns des autres. Ils sont localisés en centre ancien sur l'axe structurant qui traverse la ville.

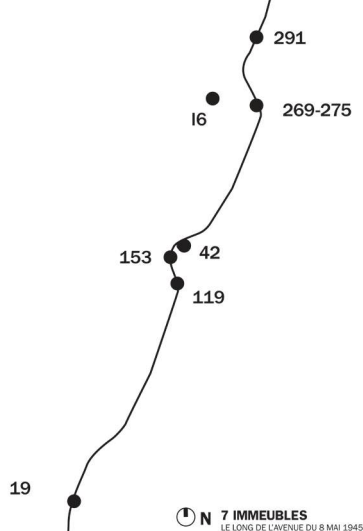
L'objectif est multiple : lutter contre la dégradation du bâti, offrir des logements sociaux, mais aussi initier un effet d'entraînement auprès des propriétaires occupants du noyau historique.

La Commune a préempté le bâti progressivement et a relogé les quelques habitants résidents. Engagée dans une démarche de développement durable, et soucieuse du réemploi, elle s'est faite accompagner par une Assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale pour sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre répondant à ses exigences.



© Atelier Aïno





Sept immeubles le long de l'avenue du 8-Mai, en grande partie vacants, l'un d'eux en arrêté de péril est sorti de la démarche © Atelier Aïno



Une volonté politique forte de porter cette opération pour maîtriser la qualité des travaux, le découpage et les attributions des logements.

Une maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire avec un volet réemploi et un volet concertation

L'équipe retenue rassemble des compétences multiples : agence d'architecture engagée dans l'économie circulaire et spécialisée dans le réemploi, bureaux d'études techniques fluides, structure, acoustique, mais aussi un bureau d'études spécialisé en ingénierie sociale et urbaine, et concertation, qui regroupe notamment des sociologues.

Ces derniers ont traité une partie du volet social de la démarche. Ils ont décrypté les jeux d'acteurs et de partenaires, enquêté auprès des anciens habitants et échangé avec les futurs locataires notamment sur l'usage d'espaces extérieurs partagés. Ils réalisent aussi la médiation avec les trois commerçants en place.

La conception de logements bioclimatiques confortables

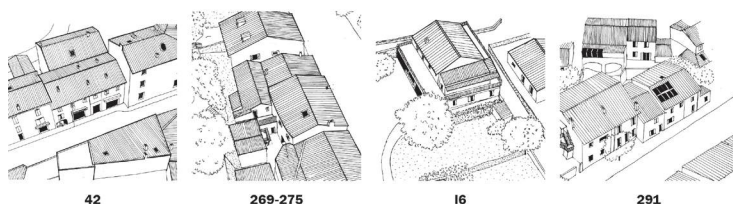
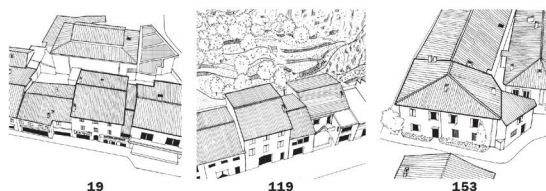
Les logements sont tous traversants, avec des protections solaires adaptées. Ils disposent de brasseurs d'air dans les pièces de vie. Les combles ont été conservés comme espace tampon pour le confort hivernal et estival.

Les logements ont accès à des espaces extérieurs : loggias, ou jardins partagés, l'un d'eux bénéficie d'une passerelle pour le relier à un jardin en restanques.

Deux des bâtiments font l'objet d'une extension bois. Les acteurs de la filière ont été mobilisés. La commune a récupéré des billons de bois de pin d'Alep qu'elle met à disposition du lot construction bois.

Les architectes ont travaillé avec une démarche de réemploi sur site (cf. page suivante). Ils ont eu par ailleurs recours à des matériaux locaux et biosourcés (bois, isolation intérieure en mêtisse : coton recyclé).

Chaque logement bénéficie d'un panneau photovoltaïque permettant une autoconsommation d'électricité. Par ailleurs, quatre sites disposent de chaudières à granulés bois, avec eau chaude sanitaire solaire.



Ce projet est « Bâtiment durable Méditerranée » Or en phase conception.

© Atelier Aïno

Stratégie matériaux

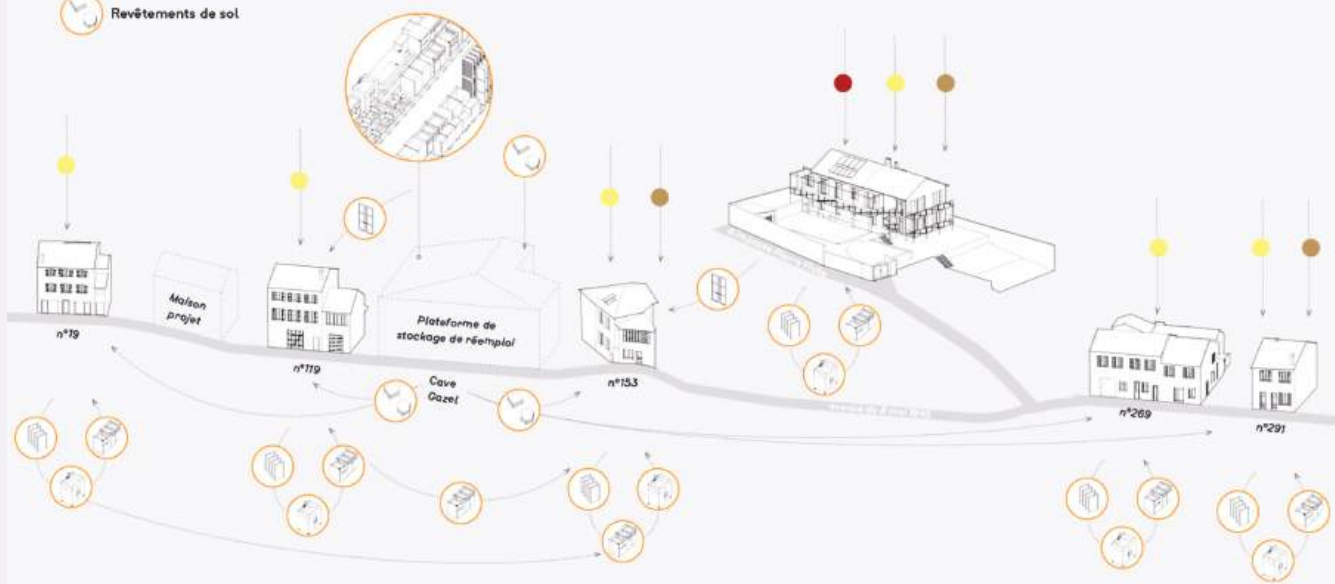
Circulation des éléments de réemploi et mise en oeuvre de matériaux locaux

Matériaux de réemploi :

-  Portes intérieures
-  Éléments de cuisine
-  Équipements sanitaires
-  Revêtements de sol

Matériaux locaux :

-  Brique de terre compressée
-  Isolation paille de riz de Camargue
-  Pin d'Alep des forêts de la région



© Atelier Aïno

Une démarche de réemploi poussée

L'agence Aïno a travaillé sur le réemploi de manière approfondie, avec déconstruction sélective. Cela implique en amont un diagnostic très fin de l'état initial des bâtiments existants. La démarche a été possible grâce à une solution trouvée par la collectivité : la mise à disposition à titre gratuit par l'EPF d'une friche, l'ancienne cave coopérative Gazel, pour le stockage des matériaux.

L'appel à projets Filidéchet a soutenu la démarche autour d'un gisement démonstrateur (financement de l'ADEME et de la région PACA). Des menuiseries bois extérieures ont été réemployées pour fermer les loggias selon un prototype réalisé avec l'association Terrains Vagues et visé par le bureau de contrôle. Cela a pour objectif d'encourager la montée en compétences des TPME du territoire. La commune a également acheté des tomettes de réemploi déposées dans le cadre des chantiers Euroméditerranée pour une réutilisation dans ses réhabilitations.

« L'économie du réemploi existe, on est moins chers sur 1 m² de tomettes en réemploi que sur 1 m² de tomettes neuves, à qualité comparable. »

Charlotte Lovera, Atelier Aïno,
Architecture et matériaux



Le prototype de menuiserie bois pour fermer les loggias
© Atelier Aïno

32 % des matériaux laissés in situ
50 % réemployés in situ
18 % redirigés en filière réemploi

Diffuser, sensibiliser, encourager les propriétaires privés à agir

Pour communiquer sur le projet, la collectivité a créé une maison de la rénovation de l'habitat. Ce lieu regroupe les permanences de plusieurs organismes de conseil aux particuliers : CAUE 13, ADIL, SOLIHA ALEC... Il présente aussi une exposition sur l'opération.

Il est proposé aux riverains des visites thématiques du chantier selon plusieurs axes : rénover sa façade, construire en bois et isoler par l'extérieur, améliorer ses performances énergétiques, réhabiliter avec du réemploi... Ces visites associent des professionnels, des artisans, et des propriétaires privés.

L'animation d'une journée sur le réemploi dans le bâtiment a permis de sensibiliser la population à l'économie circulaire. À l'issue de cette journée, certains éléments non réemployés dans le projet ont été cédés à des habitants demandeurs.

Des ateliers pédagogiques destinés aux scolaires ont été conduits par l'association Graines d'Archi pour les faire réfléchir sur le logement, le bioclimatisme, etc.

« Ce projet a nécessité de coordonner beaucoup de compétences et d'acteurs divers. Cela a nécessité des temps d'échanges nombreux. »

Charlotte Lovera, Atelier Aïno, Architecture et matériaux

Leviers

- + Une bonne synergie entre les acteurs politiques, opérationnels et techniques. Une relation de confiance.
- + Mutualisation des coûts d'études et de travaux grâce à l'intervention en simultanée sur plusieurs bâtiments.
- + Division des lots en deux pour permettre aux entreprises de travailler en parallèle et tenir l'objectif d'une année de chantier.
- + Acceptabilité sociale du réemploi grâce à un travail important de médiation avec les habitants.

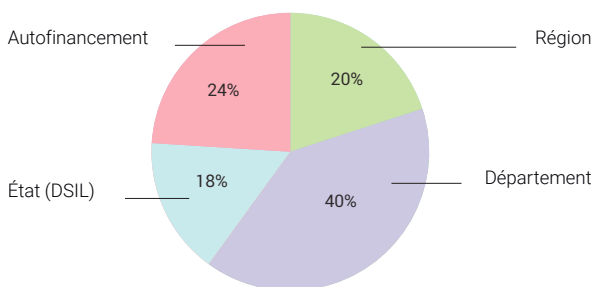
Points de vigilance

- Nécessité de s'entourer d'une équipe de maîtrise d'œuvre compétente et d'y affecter les moyens.
- Complexité pour gérer 6 bâtiments non mitoyens de façon simultanée.
- Difficulté à trouver des entreprises pour réaliser de la déconstruction sélective.



© Atelier Aïno

LE FINANCEMENT DES RÉHABILITATIONS



« Sur une opération de cette ampleur, les différentes directions et les services de la ville doivent être suffisamment structurés, et travailler en transversalité. »

« Il faut vraiment qu'on arrive à relever le défi de la répliquabilité de ces opérations dans le parc privé pour que ça fasse un peu masse. C'est uniquement après l'évaluation qu'on saura si on y est parvenu ! »

Céline Ducret, cheffe de service aménagement de l'espace de la ville de Septèmes-les-Vallons

8

Programme

8 logements familiaux (T3 au T5)
2 commerces
1 atelier d'artistes

Maîtrise d'ouvrage

SAS Génération Pasteur

Maîtrise d'œuvre

Atelier Arpent, SCOP Ecozimut,
BIM structure, SCOP Houself
AMO réemploi : Collectif
Tournesol

Partenaires

AMU : Palanca,
Ville d'Albi, Action Logement,
Groupe Caisse des Dépôts

Surface du bâti

1 065 m²

Livraison

2024

Coût total

3 800 000 € HT
(dont prix d'achat : 630 000 €)

REDYNAMISER UN CENTRE-VILLE PAR LA RECONVERSION D'UNE ANCIENNE ÉCOLE

Albi (81)

49 094 habitants

La commune d'Albi possédait une ancienne école : l'école Pasteur, de style Jules Ferry restée vacante depuis 2013, située en plein cœur historique et patrimonial à deux pas de la cathédrale Sainte-Cécile. Elle a choisi de céder ce bâti à la foncière Bellevilles dans le cadre d'un appel à projets cadré par un programme et un cahier des charges précis. Ce projet fait partie du programme Action Cœur de Ville dont bénéficie la ville.

Le projet mixe des activités commerciales en rez-de-chaussée accessibles depuis la rue, une cour réouverte au public en lien avec un atelier d'artistes, lieu de vie et d'échanges, ainsi que de grands logements diversifiés et de qualité sur 3 niveaux, avec des loyers inférieurs de 30 % aux prix du marché. Cette reconversion comprend une part de réhabilitation et une autre de déconstruction/construction, dans le respect de la structure du bâti existant. Elle poursuit des ambitions architecturales et environnementales fortes.



Tilleul conservé, pavés drainants, espaces de pleine terre et toiture végétalisée pour limiter les effets d'îlot de chaleur © Vincent Boutin



L'école Pasteur en plein cœur historique d'Albi © Vincent Boutin



Ce projet est « Bâtiment durable Occitanie » Argent en phase conception.





Modification des niveaux de plancher pour permettre l'accès aux commerces depuis la rue Peyrolière
© Bellevilles



Espace, volume, lumière dans les nouveaux logements © Bellevilles



Construction neuve, en rez-de-chaussée sur cour © Bellevilles

La foncière Bellevilles achète, programme, anime et réalise la promotion immobilière

Bellevilles a mené une démarche originale en rencontrant les futurs acteurs du lieu (habitants, commerçants) pour en définir sa programmation, et en animant une occupation transitoire pour en tester les usages.

La SAS Génération Pasteur, une filiale, a acheté le bien une fois le permis de construire obtenu. Elle est composée de la foncière Bellevilles (51 % de la SAS) et de la Caisse des Dépôts et Consignations (49 % de la SAS) qui devient co-investisseur au travers de la Banque des Territoires.

Un contrat de promotion immobilière (CPI) a enfin été signé entre l'atelier Bellevilles « promoteur immobilier », et le maître d'ouvrage, la SAS Génération Pasteur, envers laquelle il s'engage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louages d'ouvrages, à la réalisation d'un programme de construction.

Atelier Bellevilles réalise le CPI. La SAS Génération Pasteur exploite le lieu : identification des porteurs de projet, au travers d'un Appel à manifestation d'intérêt, location des locaux d'activités et des logements.

Leviers

- + Un déplaçonnement important de l'assiette de financement par Action Logement en raison du caractère tendu du montage financier.
- + Des échanges riches avec les ABF autour du réemploi, et réguliers tout au long du projet.

Points de vigilance

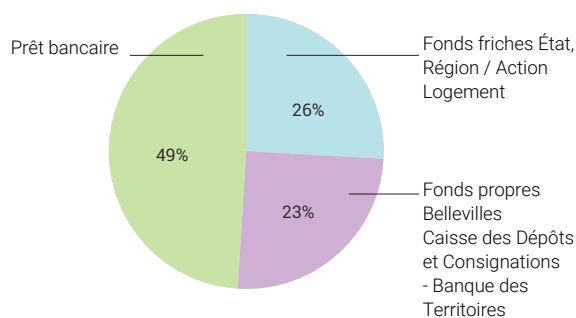
- Un coût du projet multiplié par 1,6 en raison notamment de la hausse du coût des matériaux.
- Une réalité économique difficile pour l'atelier d'artistes qui nécessite des ajustements.

Une réhabilitation respectueuse du bâtiment et une attention au réemploi

Afin de transformer durablement ce bâti, le maître d'œuvre a travaillé avec des ressources locales (briques moulées en terre cuite) et des savoir-faire traditionnels. Les volumes et les larges ouvertures sont conservés et apportent confort et lumière aux logements. L'utilisation de matériaux naturels régule l'hygrométrie et la forte inertie du bâtiment permet de s'affranchir de la climatisation. La construction neuve réalisée dans la cour pour créer les locaux d'activités offre aussi une terrasse aux logements situés au-dessus.

Le collectif Tournesol a encadré la déconstruction sélective. Ont pu être réutilisés *in situ* : les poutres métalliques de charpente dans les limons d'escalier, l'ancien parquet en bardage, les radiateurs en fonte, les W.-C., les garde-corps et les poteaux du préau poste pour poste.

LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION



« Prendre le temps de la programmation et des études pré-opérationnelles permet de lever les incertitudes. »

Samuel Cazaux, responsable de programme, Bellevilles

9

Programme

Fusion et requalification de 2 immeubles pour créer un bureau et 2 logements (T2 et T4 en duplex)

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Maîtrise d'œuvre

Matthieu Belcour architecte (mandataire), IES (structure), DS ingénierie (thermique et fluides), Bateco 46 (économie)

Partenaires financiers

Europe, État, Région, GRDF, Grand Cahors

Surface du bâti

235 m²

Livraison

2021

Coût total

840 000 € HT

RECONVERTIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE DES BÂTIMENTS VACANTS EN TISSU MÉDIÉVAL

Cahors (46)

20 159 habitants

La commune de Cahors a préempté une bâtisse mitoyenne d'un immeuble dont elle était déjà propriétaire dans le centre médiéval et patrimonial de Cahors. Les deux bâtiments sont situés à l'angle de deux rues très étroites. Mitoyens sur l'arrière, ils souffrent d'un réel manque de lumière naturelle et de surfaces restreintes.

L'ensemble a été mis à disposition du Grand Cahors, maître d'ouvrage de l'opération. La collectivité a fait appel à un Assistant à maîtrise d'ouvrage (ADDENDA) pour préciser le programme et l'enveloppe financière du projet.

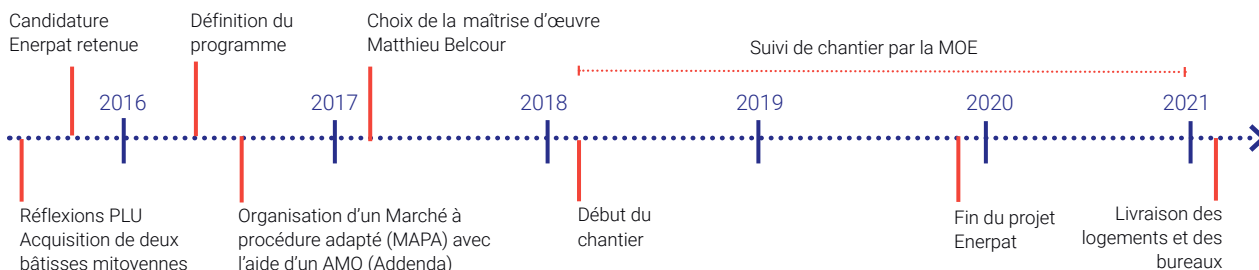
L'opération a un caractère expérimental et démonstrateur. Elle a été initiée, conçue et réalisée dans le cadre d'un projet de recherche SUDOE ENERPAT. Elle s'inscrit aussi dans un contexte de révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur et d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat.



Façade nord après piquage de l'enduit existant



© Matthieu Belcour, architecte



Fusionner les immeubles et mixer les usages

Les principaux défis architecturaux étaient d'améliorer la luminosité et de dégager plus de surfaces habitables en fusionnant les deux immeubles et en surélevant le bâti.

Une fois réunies, les deux bâtisses offrent une surface suffisante répartie sur 5 niveaux pour accueillir :

- Au rez-de-chaussée et au premier étage : un espace de bureaux, occupé par un service public,
- Au deuxième étage : un appartement T2,
- Au troisième et quatrième étage : un appartement T4 en duplex inversé (séjour sous les toits) avec terrasse.

L'accessibilité a été améliorée grâce à l'installation d'un monte-personne. La rénovation thermique intègre l'installation de 24 panneaux photovoltaïques en toiture au sein du Site patrimonial remarquable.

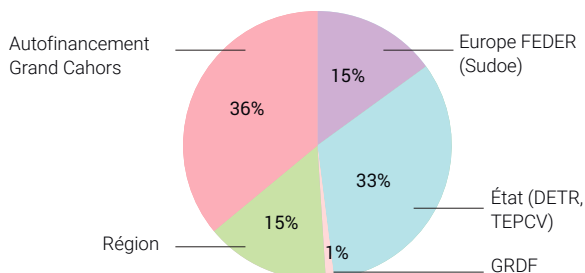


Vue sur les toits depuis le salon de l'appartement en duplex
© Matthieu Belcour, architecte

« Nous voulons promouvoir l'utilisation du bâti existant plutôt que l'étalement urbain. L'objectif est de développer notre ville au travers du patrimoine, du tourisme et des commerces de proximité, et de créer une filière avec des emplois locaux. »

Jean-Marc Vayssouze-Faure,
ancien maire de Cahors et ancien président
du Grand Cahors

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION



Vue aérienne selon un angle sud-est

Un bâtiment démonstrateur dans le cadre du projet de recherche SUDOE ENERPAT consacré à l'éco-restauration du bâti ancien

La réhabilitation de bâti très ancien en cœur historique avec une efficacité énergétique et le respect du patrimoine pose plusieurs défis. Pour approfondir la réflexion, des fonds européens (Sudoe) ont été sollicités dans le cadre du projet ENERPAT (Énergie et patrimoine).

L'objet du projet européen dont le Grand Cahors a été chef de file est de réhabiliter dans chacune des 3 villes parties prenantes (Cahors, Vitoria Gasteiz et Porto) un bâtiment avec des matériaux et techniques d'éco-restauration.

Des études ont été conduites sur ces 3 opérations dans les années 2015-2019 et se poursuivent grâce à un partenariat avec des enseignants-chercheurs des écoles d'architecture et d'ingénieurs de Toulouse. Ce bâtiment, laboratoire vivant du projet, participe à la structuration progressive d'un pôle de compétences regroupant formation, recherche, innovation et développement économique.

Leviers

- + Une synergie entre les acteurs de la Ville et du Grand Cahors.
- + Des financements européens liés au programme de recherche.
- + Cette réhabilitation participe à un effet d'entraînement sur la dynamique du centre-ville dans la lutte contre la vacance et l'accueil de familles, et dans la valorisation du patrimoine.

Points de vigilance

- Des surprises pendant les travaux : fragilité des murs mitoyens nécessitant une structure bois en renfort sur tous les niveaux et une réfection partielle du dernier niveau en ossature bois noyée dans le béton de chanvre, d'où l'importance d'un diagnostic structurel poussé.
- De fortes contraintes pour l'approvisionnement et les travaux liées à l'étroitesse des ruelles et à leur accès difficile.

10

Programme / Château

34 logements locatifs sociaux
du T2 au T4

Maîtrise d'ouvrage : Promologis

Maîtrise d'œuvre : TAM Architecture

Partenaires financiers

État, Région, Département

Partenaires techniques : ABF

Surface du bâti : 2 780 m²

Livraison : 2023

Programme / Magnanerie

6 appartements de standing :
4 T3 (63 m²) et 2 T2bis (55 m²)

Maîtrise d'ouvrage

SAS Groupe Seuil La Magnanerie
LHAB Réalisations

Maîtrise d'œuvre

Seuil Architecture, Una Ingénierie

Partenaires techniques : ABF

Surface du bâti : 400 m²

Livraison : 2023

CRÉER DES LOGEMENTS EN VALORISANT DU BÂTI PATRIMONIAL

Pompertuzat (31)

2 298 habitants

Située à 20 km au sud-ouest de Toulouse, Pompertuzat possède un riche patrimoine que la commune restaure progressivement. L'ancien presbytère s'est transformé en mairie, libérant ainsi la Magnanerie qui a accueilli d'abord la mairie puis des associations communales avant d'être vacante.

La commune a alors vendu ce bien à un acquéreur privé sur la base d'un projet porteur de certaines valeurs. La magnanerie a été réhabilitée en appartements de standing. Ce bâtiment n'était autre qu'une dépendance du château destinée initialement à l'élevage des vers à soie.

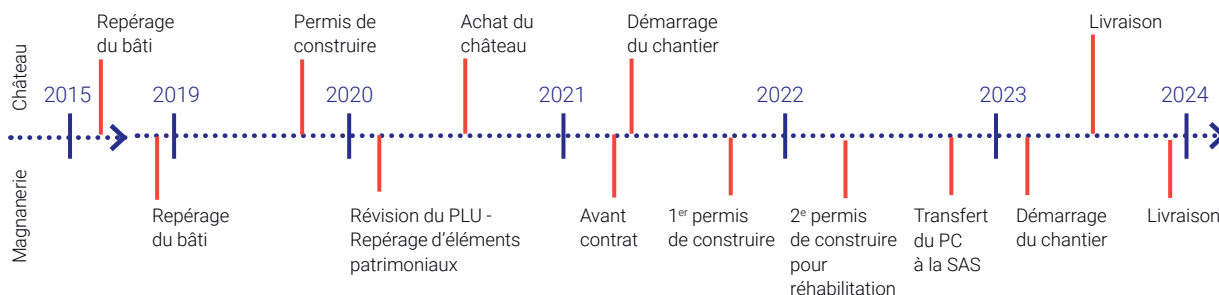
En face, le mouvement se poursuit avec la vente du château de Sambres-Labia, château en ruines occupant un foncier bâti important dans le noyau villageois. L'acquisition du bien par Promologis a permis la réalisation d'un ambitieux projet de 34 logements sociaux.



Le château de Sambres-Labia après réhabilitation lourde



La Magnanerie, avec balcons et jardinets extérieurs privatifs





Des logements privés de qualité, adaptés sur mesure

La Magnanerie propose désormais des logements passifs, tous traversants et disposants d'un espace extérieur (balcon ou jardinet).

La réhabilitation réemploie certains matériaux et respecte les demandes de l'ABF : conservation des encadrements en brique, enduits à la chaux, menuiseries bois, utilisation du fer forgé...

Une assistance à maîtrise d'usage a été proposée aux acquéreurs pour co-aménager et personnaliser leur logement.

« Produire du logement, ce n'est pas la vocation première d'une commune. Par contre, préserver le patrimoine, c'est de son ressort. »

« L'évolution des usages de bâtiments témoins et porteurs d'histoires intéressent la population. »

Christine Galvani, maire

LEVIERS

- + Une relation fluide avec les acteurs opérationnels et techniques.
- + Une bonne entente des élus avec l'ABF, ce qui a permis de tenir une posture solide vis-à-vis des maîtrises d'œuvre et des entreprises et d'aboutir à des réalisations de qualité.

La commune de Pompertuzat a engagé depuis une quinzaine d'années une politique de protection de ses bâtiments patrimoniaux qui s'est traduite notamment dans son PLU. Les élus ont négocié avec les promoteurs privés et les bailleurs sociaux, la préservation des bâtiments existants pour chaque opération !

Des logements sociaux au château

La réhabilitation du château de Sambres-Labia réalisée par Promologis permet de proposer un ensemble de logements locatifs sociaux atypiques et très qualitatifs. La structure du bâtiment a été conservée. Ainsi la plupart des logements ont des dimensions plus grandes que ce que l'on trouve habituellement et certains proposent des hauteurs sous plafond de 4 mètres. Chaque résident a accès au parc et à la cour intérieure.

La maîtrise d'œuvre a dû faire coïncider les normes de construction et de confort modernes à la rénovation à l'identique de l'enveloppe du bâtiment existant. Les porchères ont été totalement démolies et reconstruites. Les mises en œuvre ont été réalisées avec soin.



Un grand nombre de logements donnent sur la cour intérieure



Le mur en briques du château valorise l'espace public et la rue Jane-Dieulafoy

11

Programme

Salle des fêtes et halle

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Aureville

Maîtrise d'œuvre

OECO Architectes (31),
Emacoustic (31),
Otès (31)

Partenaires techniques

CAUE 31, HGI ATD

Surface du bâti

507 m²
(dont 194 m² en construction
neuve)

Livraison

2023

Coût total

1 350 000 € HT

TRANSFORMER UN ANCIEN HANGAR AGRICOLE EN HALLE ET SALLE DES FÊTES

Aureville (31) 969 habitants

La commune d'Aureville, village rural situé dans le Lauragais, a entrepris la réhabilitation d'un hangar en vue de le transformer en salle des fêtes et halle. Le changement d'usages de ce bâti existant offre ainsi un nouveau lieu de vie et de rencontre fédérateur et convivial aux habitants.

Le choix de privilégier la réhabilitation ménage le sol en évitant de construire un équipement neuf et redonne vie à un élément patrimonial fort de la commune qui marque le paysage d'entrée de village et participe avec le château et l'église Saint-Pierre à une silhouette cohérente. La commune a également acquis le château situé immédiatement derrière le nouvel équipement, dans lequel elle envisage d'y transférer mairie et médiathèque autour d'un programme mixte comprenant du logement. L'ancien parc du château doit devenir un jardin public ouvert à tous.



Façade principale de l'équipement dans son environnement © Antoine Huot, OECO Architectes





Vue du corps de bâtiment rénové et de l'extension émergeant au-dessus du mur d'enceinte © Antoine Huot, OECO Architectes

Un marché en procédure adaptée avec remise de prestations

Il ne reste au début du projet, qu'une modeste construction en front de rue, des piliers et un volume avec arcades dont la toiture a été rénovée en 2018 par la commune. À partir de 2015, les élus se sont interrogés sur la faisabilité de ce projet. C'est avec l'appui du CAUE et de HGI-ATD, que la commune a lancé en 2019 un Marché public à procédure adaptée avec remise de prestations rémunérées. Le projet de l'agence OECO architectes a été retenu pour son attention au patrimoine et son intégration fine dans le paysage.

La continuité entre la halle et la salle polyvalente offre une réelle qualité d'usage mise en valeur dans le projet pour créer un lieu flexible, extensible et atypique.

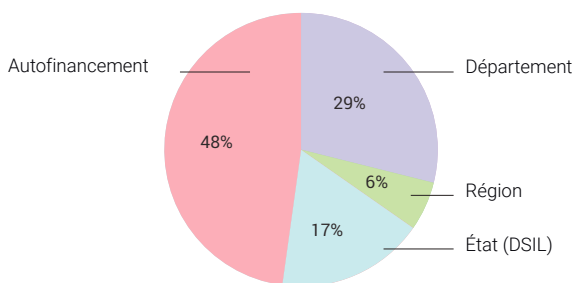
Une approche frugale : respect du patrimoine et économie de matières

Le projet est développé autour d'une approche frugale et de bon sens. Réemployer une construction existante pour un usage nouveau offre la possibilité de construire mieux avec moins.

Pour cela, les architectes ont conçu un projet basé sur l'économie de matière et l'emploi de matériaux géosourcés. Elles proposent une optimisation spatiale en s'adaptant aux surfaces existantes, un apport d'inertie par la mise en œuvre d'une extension semi-enterrée, un confort hygrothermique par une approche bioclimatique du projet.

L'intervention contemporaine par le choix des matériaux reste humble et respectueuse de manière à laisser la place à l'architecture existante témoin d'une histoire collective.

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION



Avant : Réfection de la toiture d'une partie du hangar, l'autre partie est en ruines



Ambiance intérieure de la salle des fêtes en continuité avec la halle

« Le CAUE nous a permis de progresser dans notre réflexion et de fixer nos priorités dans un programme préalable. Nous avons retenu l'architecte dont le projet respectait nos souhaits.

Ce projet d'envergure pour notre modeste commune a demandé beaucoup d'efforts, de réflexion, de remise en cause, mais quel beau résultat ! »

Xavier Espic, maire d'Aureville

12

Programme

24 logements sociaux
(6 réhabilités / 18 neufs)
Création d'un parc public

Maîtrise d'ouvrage

ALOGEA bailleur social /
logements
Commune de Rieucros / parc

Maîtrise d'œuvre

Architecture et paysage
Partenaires techniques
CAUE 09

Partenaires financiers

État, Région
Surface bâtie: 1 712 m²
de logements neufs, 442 m²
de logements réhabilités

Foncier total

15 000 m²

Livraison

2023 et 2024

Coût total

3 380 000 € HT
dont travaux 2 980 000 € HT
341 000 € HT (parc)

RÉHABILITER DES LOGEMENTS ET CONSTRUIRE DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE AUTOUR D'UN PARC

Rieucros (09) 716 habitants

Rieucros est une commune rurale ariégeoise située entre Pamiers et Mirepoix. L'EPFO y a acquis pour le compte de la commune un ensemble foncier de 1,5 hectares composé d'une ancienne maison de maître, d'un parc attenant et d'une prairie.

Ce site permet de réaliser un projet de logements sociaux, portés par le bailleur social ALOGEA, qui adopte le modèle d'une cité-jardin, organisée autour d'un grand parc paysager.

Il comprend six appartements réhabilités dans la maison de maître et 18 logements neufs construits en ossature bois. Ces derniers, réalisés en habitat intermédiaire, permettent d'atteindre une relative densité urbaine et contribuent à revitaliser le centre-bourg.

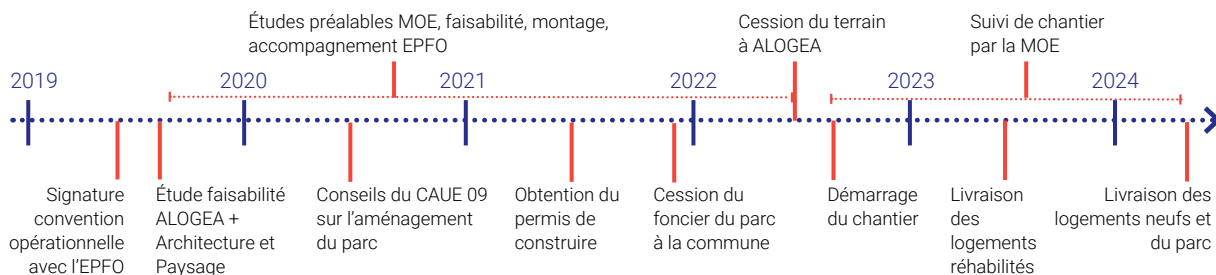
La commune reste propriétaire du foncier comprenant le parc, qu'elle a aménagé dans la même temporalité que la réalisation des logements.



Façade arrière côté parc de la maison de maître réhabilitée en 6 logements. Chacun dispose d'un espace extérieur, jardinet ou balcon



Logements intermédiaires neufs du T2 au T5. Ceux situés en R+1 disposent d'un accès individualisé par un escalier extérieur et d'une belle terrasse (20 m²)





Les arbres du parc, conservés après diagnostic sanitaire, apportent beaucoup de qualité aux abords des logements

Les prémices du projet

Lors de la vente du bien, aucun acquéreur ne s'intéressait à la bâtisse existante.

Le maire a sollicité l'EPFO pour la maîtrise du foncier de la propriété, puis divers opérateurs publics et privés avant de travailler avec le bailleur social ALOGEA.

Dès le départ, conserver le parc avec ses arbres centenaires, pour en faire un jardin public ouvert à tous les habitants de la commune s'est imposé.

L'opération se développe en deux parties : le bâtiment réhabilité en 6 logements côté noyau villageois historique, et une opération d'habitat intermédiaire sur le foncier disponible. La densité relative de ce projet est contrebalancée par des espaces publics de qualité au centre de l'opération.



La desserte des logements neufs est essentiellement piétonne.

« Un tel projet a nécessité de la ténacité et un engagement fort de ma part. C'était un pari osé pour une petite commune comme la notre. »

André Roques, maire

« Cette opération est vertueuse. Elle met en valeur le patrimoine ancien tout en offrant des logements locatifs sociaux neufs de qualité, insérés dans le paysage et en continuité d'un parc public communal. »

Denis Dupuy, Logea

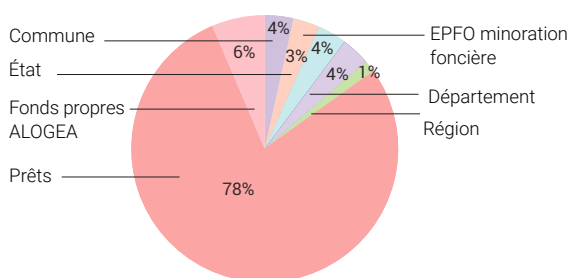
Le parc est réalisé avec beaucoup de soin, il propose des jeux, des espaces de rencontre et d'agrément pour divers usages. L'ancienne orangerie a été réhabilitée.

Un même concepteur pour les bâtiments et le parc public

Dans un souci de cohérence d'ensemble, la commune et le bailleur ont retenu la même maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation et la construction des logements intermédiaires ainsi que l'aménagement du parc. La réhabilitation réemploie de nombreux matériaux : tomettes, cheminées, menuiseries extérieures et intérieures, etc, donnant du cachet aux logements dans l'ancien.

Les logements intermédiaires sont disposés de telle sorte à limiter les vis-à-vis et sont desservis par des cheminements doux. L'accès automobile, les stationnements et les garages groupés se trouvent en périphérie de l'opération. Les garages sont groupés à l'entrée du site. Les limites végétales composées de beaux arbres donnent le sentiment d'habiter une clairière. Les logements disposent tous d'un espace extérieur (jardin, balcon ou grandes terrasses) et d'un cellier. Le parc, réalisé par la commune, comprend des cheminements, des plantations, du mobilier ainsi que de la maçonnerie : réfection de murs, réhabilitation de l'ancienne orangerie en préau ouvert sur le parc.

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION



13

Programme

8 logements locatifs
(2 T2, 4 T3 et 2 T4)

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Boussens

Maîtrise d'œuvre

Monier et Jarrot, architectes

Partenaires techniques

CAUE 31

Surface du bâti

534 m²

Livraison

2019

Coût total

1 130 000 € HT

Projet autofinancé en totalité
par le maître d'ouvrage

DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE PLUS DENSE EN CŒUR DE VILLAGE

Boussens (31) 1 054 habitants

La commune de Boussens, située dans le Comminges, souhaite créer des logements communaux dans un îlot dont elle est propriétaire. La localisation de cet ensemble de 3 maisons anciennes est particulièrement stratégique puisqu'il vient border la place principale du village, à deux pas des commerces et équipements publics.

La conclusion du diagnostic structurel de ce bâti ancien très dégradé décide la commune à démolir pour reconstruire avec une plus forte densité. La nouvelle opération de 8 logements crée un front bâti qui vient border l'espace public et s'inscrit dans un rapport d'échelle plus harmonieux avec la mairie dont le gabarit est important.

Les logements neufs, entre collectif et intermédiaire, s'adressent à des profils de ménage variés. Ils offrent une bonne orientation, de la lumière, des vues sur les Pyrénées, un confort thermique d'été et d'hiver...



Une gradation des volumes bâtis pour le front bâti bordant la place, des sols désimperméabilisés





Les façades nord-ouest le long de la rue des Jardins et sud-ouest le long de l'avenue du 11-Novembre-1918, accompagnée d'une végétalisation en pieds de murs

Le diagnostic structurel, une étape indispensable avant d'intervenir sur le bâti ancien

Le diagnostic structurel d'un ouvrage permet d'en connaître avec précision sa nature, les matériaux qui le constituent, son état de conservation, ses pathologies éventuelles.

Cet état des lieux permet de définir avec précision les travaux à entreprendre pour intervenir sur l'ouvrage et/ou en modifier sa destination, ainsi que leur coût.

Ce type de mission est nécessaire :

- au maître d'ouvrage pour valider la faisabilité de son projet,
- à l'équipe de maîtrise d'œuvre pour proposer une construction adaptée aux contraintes du bâti et au budget du maître d'ouvrage.

Ici, le diagnostic structurel défavorable a poussé la commune à choisir de démolir puis reconstruire en neuf.

Une insertion urbaine de qualité en cœur de village

La maîtrise d'œuvre a été choisie dans le cadre d'un **MAPA avec remise de prestation, accompagné par le CAUE 31**. Elle a proposé une implantation du bâti en alignement sur rue qui vient border une des façades de la place. **La gradation des volumes bâtis crée une transition entre le gabarit imposant de la mairie d'un côté et les maisons de village de l'autre.**

Les bâtiments réinterprètent la typologie des maisons voisines et de l'architecture vernaculaire à travers une écriture architecturale contemporaine et des matériaux sobres.

Les logements intermédiaires sont conçus comme des maisons jumelées ou superposées. Ils bénéficient d'une véritable intimité depuis les circulations et les jardins situés en cœur d'îlot.



Les balcons orientés sud-est offrent une vue sur les Pyrénées



Le rapport à la mairie, bâtiment imposant

LEVIERS

- + La commune est propriétaire des bâtiments et a pu réaliser l'opération seule.
- + Un fort dynamisme du maire, qui a mobilisé son équipe et a de l'expérience en montage de projet.
- + Un diagnostic structurel qui a été déterminant pour choisir le mode opératoire.

« Les élus de Boussens sont des bâtisseurs depuis plusieurs mandats. Nous n'avons pas hésité à porter des projets en régie quand il n'y avait pas d'opérateur à se positionner. Nous avons souvent sollicité le CAUE en amont de notre réflexion, cette aide a été très précieuse. »

Christian Sans, maire de Boussens

14

Programme

6 locaux d'activités, un espace public
11 logements locatifs sociaux T2
et T3, une maison médicale

Maîtrise d'ouvrage

Mairie de Ferrières-sur-Ariège
pour les commerces et services
OPH de l'Ariège pour les logements

Maîtrise d'œuvre

Architecture et paysage
ESI, ISAO, OTCE

Partenaires techniques : CAUE 09

Partenaires financiers

État, Région, CD09

Surface du bâti

Commerces/services 883 m²,
cabinet médical 152 m²,
logements 700 m²

Livraison

2019, commerces, services, halle
2021, logements, maison médicale

Coût

941 000 € HT (Locaux d'activités,
halle et espaces publics)
250 000 € HT (cabinet médical)
1 090 000 € HT (logements)

RENFORCER LA CENTRALITÉ PAR LA CRÉATION DE COMMERCES, SERVICES, ET DE LOGEMENTS

Ferrières-sur-Ariège (09) 854 habitants

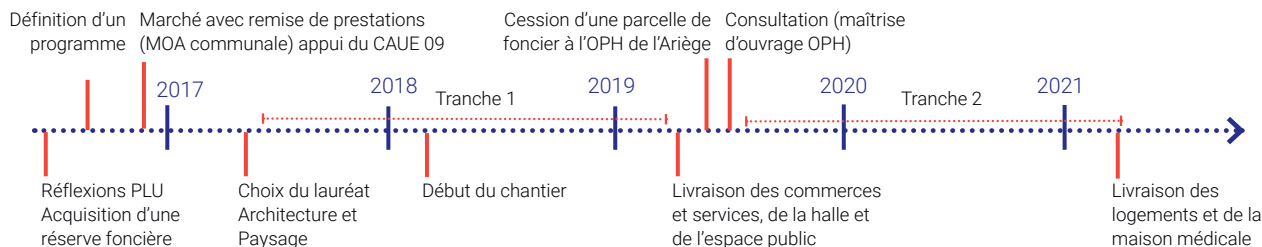
Ferrières-sur-Ariège est limitrophe de la ville de Foix. L'équipe municipale souhaite donner plus de lisibilité à son cœur de village en créant un pôle de commerces et services, vecteur de lien social au carrefour des deux voies structurantes de la commune.

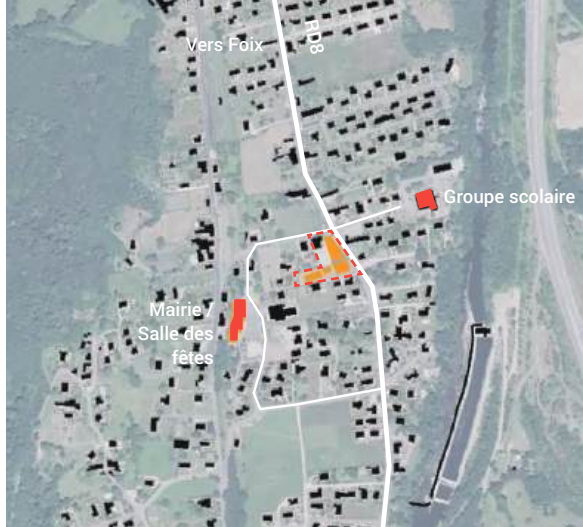
Par ailleurs, elle projette de diversifier son offre de logements dominée par de l'habitat pavillonnaire, en proposant du locatif social, accompagné d'une maison médicale. L'acquisition d'un ensemble foncier permet de réaliser ces projets.

Une première tranche associant commerces, services, halle et espace public est réalisée en maîtrise d'ouvrage communale. La mairie, propriétaire des locaux, les loue. Dans une seconde tranche sont réalisés le cabinet médical porté par la mairie et les logements sociaux portés par l'OPH de l'Ariège à qui la commune a cédé le foncier à titre gracieux.



L'ensemble halle, commerces et locaux d'activités, avec en fond le bâtiment de 11 logements collectifs sociaux





Un marché en procédure adaptée avec remise de prestations

Le CAUE 09 a aidé la commune à monter un marché de maîtrise d'œuvre avec remise de prestations pour créer un cœur de village avec l'ambition d'une architecture de qualité.

Plusieurs candidats ont été admis à remettre une offre contre rémunération. Le lauréat, Architecture et Paysage, recompose une place de village bordée d'un espace commercial et de services. Il a proposé une architecture repère avec une halle qui n'était pas initialement demandée dans le programme, mais qui apporte une identité forte et une diversité d'usages possibles dans cette nouvelle centralité.



Ce projet a été lauréat des Défis urbains 2019 « Création ou renforcement de centralité »

Leviers

- + Un dynamisme et un volontarisme des élus et du maire en particulier, lui-même architecte.
- + Une même équipe de maîtrise œuvre retenue pour les deux tranches du projet qui permet une cohérence d'ensemble du point de vue architectural, urbain et paysager.
- + La cession gratuite du foncier par la commune pour soutenir la réalisation de l'opération de logements sociaux.

La stratégie urbaine

La commune s'est fortement développée dans les années 1970-1980 selon une série de voies « en arêtes de poisson » qui viennent se connecter sur l'axe fort que constitue la RD8, lien direct vers la ville de Foix.

Les équipements publics (mairie, école...) également implantés sur ces axes secondaires, ne sont pas perceptibles depuis cet axe structurant.

La réflexion sur le PLU engagée en 2014 a permis de définir une stratégie de construction d'un nouveau centre-bourg avec ses commerces, ses services et ses logements.

L'acquisition d'une réserve foncière par la commune, comportant une grande partie de terrain nu mais aussi deux constructions, est le point de départ de cette opération d'ensemble. L'un de ces bâtiments sans qualité architecturale a été démoli, l'autre a été conservé.



Un bâtiment qui crée une dynamique ascendante par son volume et son architecture / Une toiture végétalisée qui favorise son insertion à l'échelle du grand paysage © Architecture et Paysage

« Cette opération est réussie, nous sommes très satisfaits du travail des concepteurs qui ont su lui donner un caractère fort. »

« À terme, Ferrières sera englobé dans le périurbain de Foix, et l'objectif est que ce quartier puisse avoir sa propre vie, son identité. »

Paul Hoyer, ancien maire de Ferrières-sur-Ariège



Un collectif et une maison médicale qui s'inscrivent dans une continuité architecturale de la première tranche de l'opération



Un soin apporté au stationnement perméable et végétalisé



De nouvelles continuités esquissées vers les autres équipements publics, qui ouvrent des perspectives

15

Programme 1

Place du Voultre
Démolition d'un îlot vétuste
et création d'une place

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Millau

Maîtrise d'œuvre

Atelier-A Architecture Ville
et Lumière, Hêtre Paysage,
Getude BET VRD

Partenaires techniques

ABF (périmètre de monument
inscrit), CAUE 12

Partenaires financiers

État, Région Occitanie, CC Millau
Grands Causses, CD12

Surface espace public

1 800 m²

Livraison

2020

Coût

Démolition + aménagement
898 000 € HT

DÉDENSIFIER LE TISSU ANCIEN POUR CRÉER DES ESPACES PUBLICS

Millau (12)

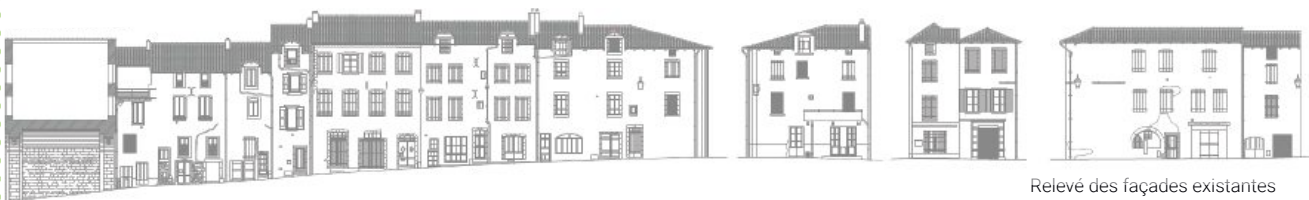
22 400 habitants

Dans les années 1960, la ville de Millau comptait 18 000 habitants, sur le périmètre restreint du centre historique, tandis qu'en 2024, l'emprise urbaine est 4 à 5 fois plus étendue. Observant des dynamiques de paupérisation et de forte vacance des logements, la commune a engagé une stratégie ambitieuse de revitalisation dont elle voit aujourd'hui les effets positifs : une demande croissante de logements en centre ancien de la part de jeunes ménages actifs et de retraités ; les uns s'installent, les autres reviennent.

Parmi les actions fortes engagées : l'aération du tissu ancien pour créer des espaces publics et la réhabilitation lourde de bâtis pour offrir des logements confortables et accessibles participant à la revitalisation du cœur de ville. Les actions les plus importantes d'initiative publique entraînent la réalisation de projets privés.



Aménagements paysagers en lieu et place de l'îlot démoli. Mobilier urbain (bancs, tables avec jeux d'échecs, remplacement de l'éclairage public) et plusieurs strates de végétation, pour créer un espace de sociabilité © Ville de Millau



Relevé des façades existantes
© BC-Architecture

Une stratégie globale de revitalisation

La baisse de population ces dernières années dans la commune, une paupérisation en centre-ville où vit la moitié des foyers aux revenus les plus faibles, foyers représentant un quart de la population totale, une accentuation de la vacance qui atteint 25 % en centre ancien... ont amené la municipalité à définir une stratégie de revitalisation.

Pour ce faire, la ville s'est appuyée sur deux dispositifs :

- « Action Cœur de Ville » (de l'État) induisant la définition d'un périmètre d'Opération de revitalisation du territoire (ORT),
- « Bourgs-Centres Occitanie » (de la Région Occitanie).

Les actions portées par la ville et ses partenaires publics visent à la fois : la qualification des espaces publics, la remise sur le marché de logements vacants, le soutien aux commerces et services de proximité, l'attractivité touristique, etc.

La création de la place du Voultre, projet d'initiative publique

Une des premières actions de cette stratégie : l'aménagement paysager de la place du Voultre a été réalisé par la commune après démolition d'un ensemble bâti, acquis en amont.

La place forme un poumon vert dans ce quartier, redonne de la valeur au bâti alentour et valorise le patrimoine.

Des investissements privés encouragés

Depuis la réalisation de la place du Voultre, plusieurs immeubles adjacents ont ainsi été rénovés grâce à des aides publiques incitatives.

L'un d'eux, rue des Jacobins, propose désormais trois appartements et un commerce en rez-de-chaussée. Le projet, soutenu par l'ANAH et Action Logement dans le cadre de l'OPAH, a aussi bénéficié d'une aide de l'opération façade. Cette opération est suivie par un architecte missionné, l'ABF, et le CAUE 12. La bâtisse révèle des arches mises en valeur et offre une belle vitrine pour un restaurant donnant sur la place.



Avant : des logements et commerces vacants et vétustes, des ruelles étroites

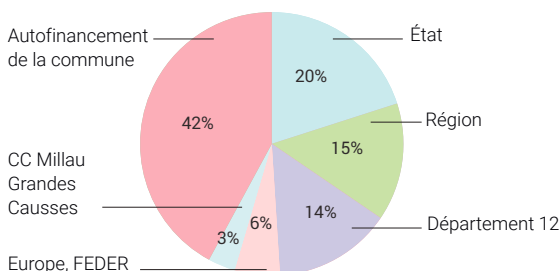


Après : un tissu aéré et une place partagée, donnant vue sur le patrimoine bâti et paysager © Street View



Façade d'un immeuble de logements avec un restaurant en RDC, restaurée dans le cadre de l'opération façades, rue des Jacobins © Ville de Millau

FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DÉMOLITION ET D'AMÉNAGEMENT



Programme 2

14 logements locatifs sociaux après réhabilitation d'un îlot

Maîtrise d'ouvrage

Polygone Office public

Maîtrise d'œuvre

BC Architecture

Partenaires techniques

EPF, ABF, CAUE 12

Partenaires financiers

État (fonds Friche, ANAH), Région Occitanie

Surface espace public

893 m² de surface utile

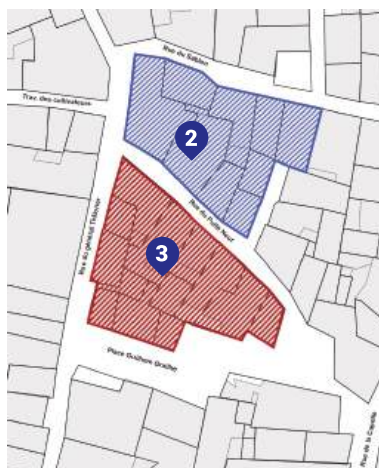
Livraison

Prévue fin 2025

Coût

Env. 3,1 M € (acquisition + travaux) dont 300 000 € de charges foncières après minoration de l'EPFO

RÉHABILITATION DE L'ÎLOT DES SABLONS PARTAGÉ ENTRE LA VILLE ET POLYGONE



- 2** Acquisition par Polygone via l'EPFO de 8 immeubles à réhabiliter pour créer des logements sociaux accessibles et conformes aux attentes actuelles.
- 3** Acquisition par la ville en direct et par l'intermédiaire de l'EPFO de 11 bâtiments à démolir pour créer un espace public végétalisé, nouvel îlot de fraîcheur.

Programme 3

Place Guilhem-Grailhe, Espace public paysager

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Millau

Maîtrise d'œuvre

Atelier-A Architecture Ville et Lumière, GETUDE BET VRD et Saut de Loup - paysagiste

Partenaires techniques

EPFO, ABF, CAUE 12

Partenaires financiers

État (fonds Vert), Région Occitanie, Département 12, Agence de l'eau AG

Livraison

Prévue fin 2025

Coût

2,1 M€ (acquisition + démolition + aménagement urbain et paysager) dont 900 000 € d'acquisitions.



Relevé des façades existantes rue du Puits-Neuf et élévation du projet / coupe de la façade sur cour © BC-Architecture



Phase de démolition de l'îlot vétuste © Atelier-A Architecture Ville et Lumière

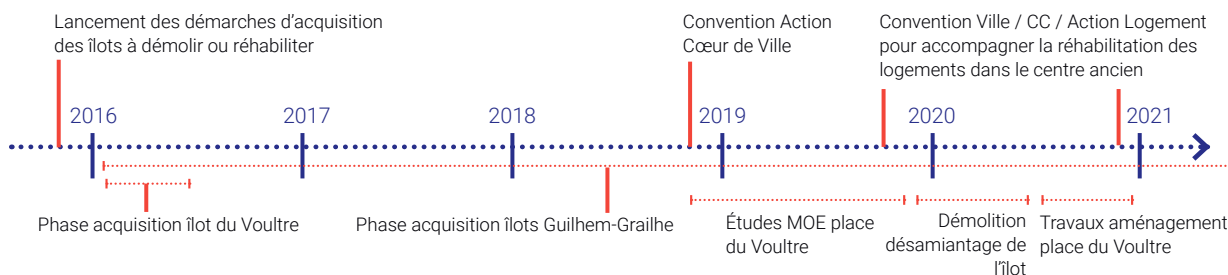
Une démolition dans la dentelle

Le chantier, d'accès difficile du fait de rues étroites et du maintien des dessertes des habitations alentour, a nécessité un savoir-faire de la part de l'entreprise de démolition :

- Du matériel adapté (mini-pelle) pour se faufiler et de petites bennes pour évacuer très progressivement.

- Des mesures de réduction des nuisances de chantier (arrosage régulier pour éviter les poussières...).

La même entreprise locale a réalisé les démolitions des deux opérations du Voultre et de Guilhem-Grailhe, mettant en avant son expertise, là où d'autres entreprises avaient répondu 4 fois plus cher que le prix estimé du marché de démolition.



Plus de confort et d'habitabilité

L'îlot des Sablons sera transformé dans son ensemble en 2025.

De nouveaux usages seront accueillis sur la place : terrasses de café, placette, massifs plantés, aire de jeux... L'espace public est pensé comme une extension des habitations existantes et futures. Une concertation a été menée auprès des riverains, pour le choix des essences en pieds de façades. La place devient une respiration et un îlot de fraîcheur à proximité des îlots denses.

La restauration des façades conserve une différenciation des bâtis existants avec des enduits de couleurs différentes.

Les logements de taille variée, répartis en 2 T1bis, 5 T2, 5 T3 et 2 T4 disposent d'entrées différenciées et conservent la structure des immeubles existants. L'agrandissement de certaines baies et la création de balcons, loggias ou terrasses offrent à chaque appartement davantage de lumière et un espace extérieur privatif.

Leviers

- + Une approche globale et transversale des sujets vers la revitalisation du centre ancien en combinant plusieurs dispositifs.
- + Une bonne articulation entre maîtrises d'ouvrage différentes pour mener des opérations d'ensemble (espaces publics, rénovation du bâti, restauration des façades, soutien au commerce).

Point de vigilance

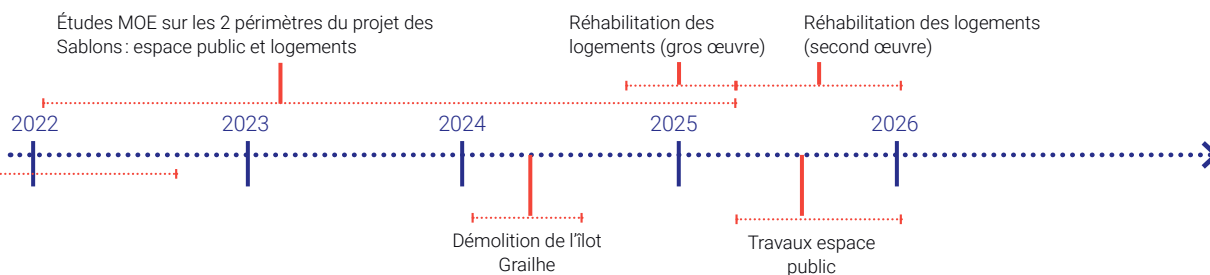
- Des aléas dans les phases d'acquisitions longues (propriétaires non vendeurs, difficultés à trouver les interlocuteurs) qui peuvent impliquer des reconfigurations du projet.



Plan masse et coupe de la place Grailhe
Stade AVP / MOE : Atelier-A Architecture Ville et Lumière, Saut de Loup
Des espaces végétalisés et perméables avec une gestion des eaux pluviales en surface (noue végétalisée et surfaces de pleine terre).

« Le recours à la déclaration d'utilité publique n'a pas été utilisée dans ces opérations, mais aurait permis un gain de temps dans la maîtrise du foncier. »

Yvan Dutheil, chef de projet urbain, mission cœur de ville



16

Programme

Création d'un espace public avec mise en valeur de la rivière, après démolition d'un îlot bâti

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Lavelanet

Maîtrise d'œuvre

Architecture et Paysage Lavelanet (mandataire),
AARP (architecte associé),
AGERIM (BE hydraulique),
2DKS
(BE environnement)

Partenaires techniques

CAUE 09
Ecocean (jardins flottants)

Partenaires financiers

État, Région

Surface espace public

2 616 m²

Livraison

2020

Coût

648 437 € HT
+ 300 000 € HT de démolitions

REQUALIFIER UN QUARTIER POUR RETROUVER UN ESPACE PUBLIC EN BORD DE COURS D'EAU

Lavelanet (09)

6 052 habitants

Lavelanet est une commune qui a subi de plein fouet la déprise industrielle du textile. Ce contexte s'accompagne d'un fort recul du nombre d'habitants et explique le nombre important de bâti vacant et en mauvais état.

Ce projet fait suite à une réflexion globale initiée en 2014 au travers d'études visant la reconquête du centre ancien et la résorption de l'habitat insalubre («Lavelanet 2050»). Elle s'inscrit dans une démarche TEPCV (Territoire à énergie positive pour la croissance verte).

La découverte du cours d'eau du Pipié est un aménagement d'espace public réalisé après désimperméabilisation de 1 500 m² de béton armé qui recouvraient le Pipié. Il a été possible grâce à la démolition d'un îlot bâti.

Le traitement d'espaces publics de qualité vient redonner de l'attractivité au quartier et aux logements voisins. Il offre des surfaces de respiration et de nature en ville pour les habitants qui ne disposent pas toujours de jardins.



Vue depuis la passerelle

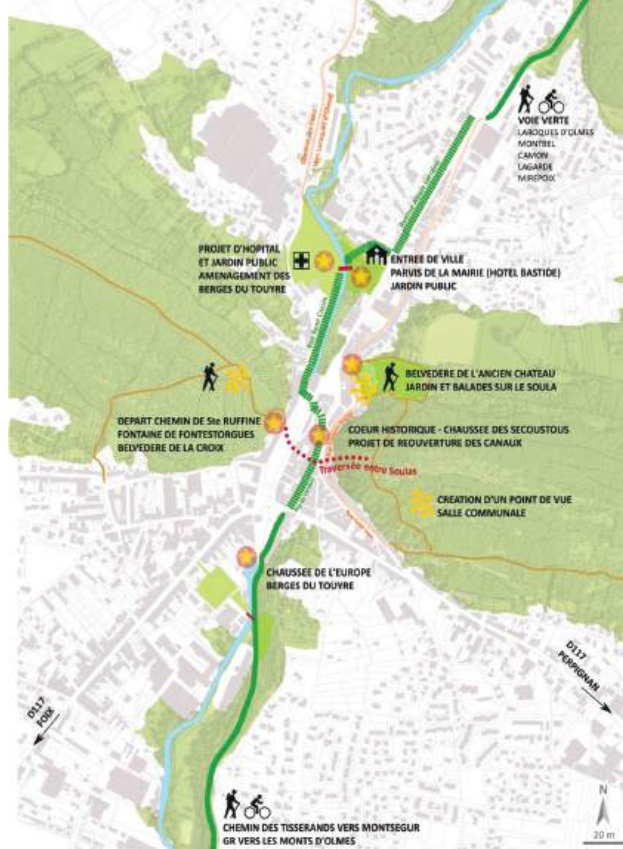
La définition d'un projet urbain global

La commune a bénéficié de plusieurs dispositifs complémentaires qui lui ont permis de définir un projet urbain global « Lavelanet 2050 » :

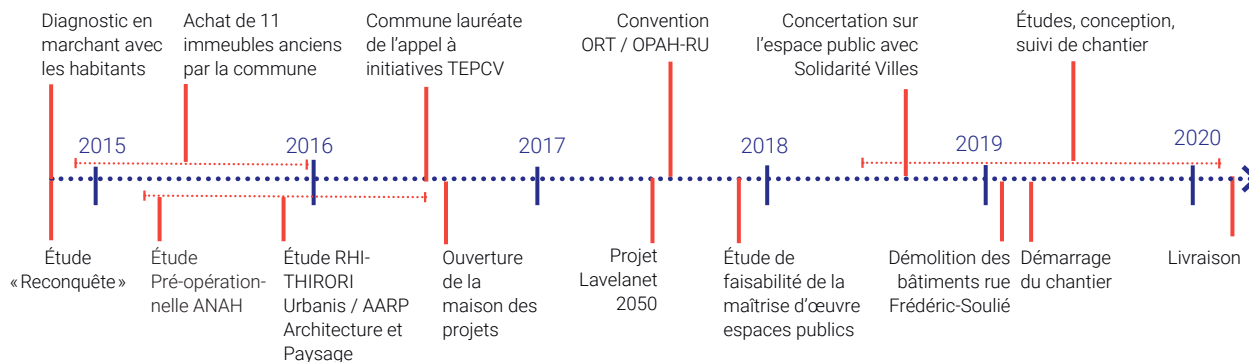
- l'étude de « reconquête » du centre ancien visait à redynamiser l'économie, et améliorer le cadre de vie,
- les études pré-opérationnelle « ANAH » et RHI-THIRORI étaient centrées sur les questions d'habitat et la résorption de la vacance et de l'insalubrité,
- la démarche TEPCV était orientée sur la rénovation énergétique de l'habitat, les mobilités douces, la qualité des espaces publics et la place de la nature.

Une équipe de concepteurs impliquée sur les études amont

L'équipe Architecture et Paysage est intervenue sur le volet espaces publics de l'étude pré-opérationnelle ANAH et RHI-THIRORI. Elle a ensuite été retenue pour la maîtrise d'œuvre de l'aménagement de la rue Alsace-Lorraine, puis de la découverte du cours d'eau Pipié, second aménagement qui s'inscrit dans le projet urbain global de Lavelanet.



Un projet qui participe d'une réflexion d'ensemble
© Ville de Lavelanet



Démolition des 8 immeubles en cours © Ville de Lavelanet



La commune a acquis de gré à gré et en fonds propres 8 immeubles, tous négociés à moins de 50 000 €. Trop dégradés pour engager une réhabilitation, la démolition s'est imposée. Dédensifier permet ici de requalifier l'espace public.



Le quartier avant démolition et aménagement
© Architecture et Paysage



Mise à nu d'une chaussée XVIII^e avant travaux, valorisée en « cascade » dans le projet © Architecture et Paysage



Les jardins sur l'eau sont des radeaux composés de fibres de coco venant entourer des tubes assurant la flottaison. Le système fonctionne en hydroponie (hors sol avec un substrat stérile) et supporte des plantes de berges, vivaces caduques ou pérennes. Il offre souplesse et qualité paysagère le long de quais droits et minéraux et surtout de la biodiversité et la capacité à capter des micropolluants !

Les îlots coulisent le long de câbles en inox fixés au quai pour s'adapter au marnage du ruisseau Pipié torrentiel : ils s'élèvent en cas de crue puis reviennent en place quand le débit retourne à la normale.

Une participation citoyenne

La commune cherche à impliquer ses habitants après le déclin de l'industrie textile à partir de la fin des années 1970, qui a profondément éprouvé le territoire.

Elle s'est engagée dans une politique de participation citoyenne très active. L'installation de la « maison des projets » au cœur du quartier de Sécoustous en est un des éléments.

L'eau, fil rouge du projet

L'industrie textile avait besoin de la présence de l'eau, comme force motrice et moyen de lavage, d'où son implantation en bord de rivière.

La mécanisation et la diversification des sources d'énergie ont conduit progressivement à utiliser le cours d'eau comme un égout. En 1935, le Pipié, fortement pollué, est alors recouvert.

Le projet de découverte du cours d'eau a permis :

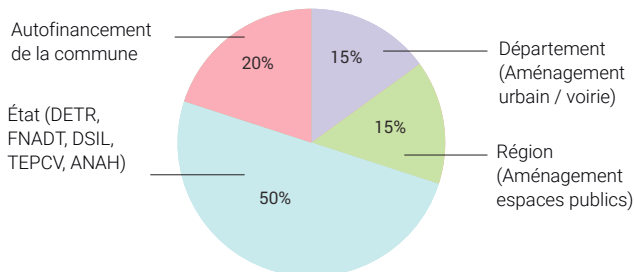
- l'aménagement d'une promenade végétalisée en surplomb de l'eau,
- la reprise d'ouvrages hydrauliques et de l'assainissement des eaux usées des riverains qui se déversaient dans la rivière,
- la restauration d'un canal de fuite alimentant un bassin,
- la valorisation du seuil formant une cascade surplombée d'une passerelle,
- des plantations sur l'eau grâce à un système innovant de « jardins flottants ».





Les anciennes caves des bâtiments démolis ont été exploitées comme fosses de plantations

FINANCEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



« Il faut mettre tout le monde autour de la table pour faire adhérer au projet. On a multiplié les réunions techniques avec les partenaires pour arriver à des maquettes financières performantes. »

« Les maisons le long du Soula n'avaient jamais vu la lumière. En faisant cette opération, les gens ont réinvesti le centre-bourg. »

Alexandre Pereira, DGS de Lavelanet

Leviers

- + Une forte intervention foncière de la commune
- + Présence d'une même équipe de maîtrise d'œuvre pour les études globales définissant le projet urbain et la conception : cela facilite la cohérence d'ensemble et les échanges avec la maîtrise d'ouvrage.
- + Un effet d'entraînement mesurable sur les immeubles du quartier : investissements, rénovation de façades, remembrement d'immeubles.

Points de vigilance

- Une difficulté à trouver des financements pour réaliser des espaces publics.
- Une nécessaire acculturation des services et entreprises sur les nouvelles pratiques liées à la gestion et l'entretien (végétal).
- Des peurs en amont de l'eau stagnante, du bruit de la cascade, qui ont été levées auprès des habitants pendant les étapes de concertation.



17

Programme

Désimperméabilisation de 3 places

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Réquista

Maîtrise d'œuvre

Tout est Paysage - paysagiste mandataire, Cyrille Bonnet urbaniste, LBP Études & Conseil

Partenaires techniques

Aveyron Ingénierie (AMO), Agence de l'eau AG, DDT12, police de l'eau, CD12

Partenaires financiers

État, Région, Département, Agence de l'eau Adour Garonne

Surface espace public

8 500 m²

Livraison

2022, place François-Fabré (première tranche)

Coût des travaux

735 866 € HT

RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DU SOL URBAIN

Réquista (12) 2 100 habitants

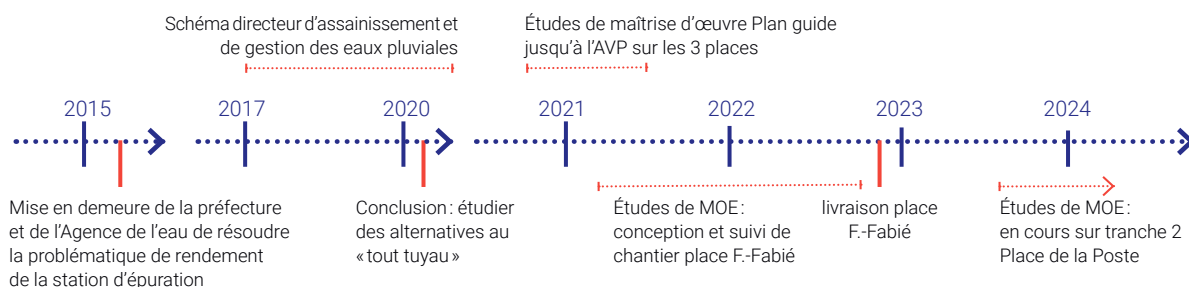
Réquista est une commune aveyronnaise située entre Rodez et les monts de Lacaune. Faisant face à des surcharges du réseau d'eau pluviale lors d'épisodes pluvieux intenses, elle a engagé une réflexion sur la requalification de ses espaces publics très imperméabilisés.

La désimperméabilisation et la renaturation de vastes aires de stationnement permettent de s'adapter aux effets du changement climatique en agissant d'une part sur la capacité d'infiltration et de stockage de l'eau de pluie dans le sol, et d'autre part en réduisant le phénomène d'îlots de chaleur urbain.

Le sol retrouve par ailleurs ses fonctions d'accueil du vivant par l'installation de différents revêtements et strates végétales :
« Là où l'eau s'infiltre, la biodiversité s'invite ! »



Promenade plantée en stabilisé donnant accès aux équipements publics (salle des fêtes, salle de musique et salle des aînés)
Maîtrise d'œuvre et crédit photo : Tout est Paysage





Avant : des surfaces 100 % imperméables en enrobé et des besoins de stationnements identifiés pour la desserte des équipements publics structurants © Tout est Paysage



Après : 100 % perméable avec des espaces de pleine terre (arbres et prairie naturelle), du cheminement en stabilisé, des dalles alvéolaires végétalisées, et un enrobé drainant © Tout est Paysage

Gérer l'eau de pluie à la source et en surface

L'enjeu était de réduire le risque d'inondation dû à des à-coups hydrauliques sur la station d'épuration, et de permettre une recharge de la nappe phréatique en infiltrant l'eau localement.

Les surfaces de stationnement sont traitées de manière différenciée selon le niveau de fréquentation : des dalles alvéolaires minérales en gravillons, des dalles végétalisées ou un mélange terre-pierre. Les surfaces circulées sont en bitume poreux avec sous-couche drainante.

Des noues paysagères et hydrauliques sont plantées d'arbres et arbustes, elles récupèrent les eaux de ruissellement avec un système de surverse connecté au réseau pluvial existant.

Leviers

- + Une conception globale et transversale des espaces publics avec un phasage des travaux sur plusieurs années en 3 secteurs.
- + Un réseau de partenaires pour accompagner la commune dans la recherche de solutions alternatives basées sur le principe d'infiltration à la source.

Points de vigilance

- Des propositions techniques inadaptées qu'il faut savoir écarter (réponse partielle).
- Des travaux lourds de désimperméabilisation à combiner avec l'enfouissement des réseaux secs et la réfection de l'éclairage public.

Reconquérir des espaces pour le piéton

Au départ, les vastes surfaces artificialisées traitées en enrobé étaient en quasi-totalité dédiées à l'usage de la voiture. Le projet vise à réduire l'aspect routier tout en conservant la capacité de stationnement. Il s'agit d'améliorer le confort d'usage et la qualité du cadre de vie avec notamment la sécurisation des déplacements doux et l'apport de fraîcheur (évapotranspiration des surfaces végétales/infiltrantes et des différentes strates de végétation).

Sur les allées piétonnes généreuses s'invitent aujourd'hui de nouveaux usages : apprentissage du vélo pour les enfants, partie de pétanque, etc.

« Une première solution envisagée en « tout tuyau » basée sur des bassins de rétention tampon, présentait un coût élevé (qui nous a un peu refroidis) car en plus d'être onéreux, il ne répondait qu'à l'aspect hydraulique. »

« Lorsqu'on a un projet, il ne faut pas s'arrêter sur le budget [...] mais s'entourer des bons partenaires pour concrétiser sa démarche. C'est ce qui est enthousiasmant ! »

« Santé de l'environnement et santé humaine se rejoignent... il doivent être traités conjointement. »

Michel Causse, maire de Réquista

FINANCEMENTS COMPARÉS DES AMÉNAGEMENTS

APPROCHE HYDRAULIQUE « TOUT TUYAU »

- Construction de 3 bassins de rétention : 2 bassins souterrains et 1 bassin à ciel ouvert : 1 280 000 HT (très peu subventionné).
- Rénovation du réseau d'assainissement urbain : 500 000 €
- Raccordement des bassins au réseau : 600 000 €

Coût total : 2,4 M€ HT

APPROCHE TRANSVERSALE SUR L'ESPACE PUBLIC

Réfection du réseau d'assainissement et gestion du pluvial, traitement paysager des espaces urbains, sécurisation des modes doux

Coût total : 2,2 M€ HT

Financement sur la tranche 1 place François-Fabé :
État (DETR) : 18 %, Région (Espaces publics - Bourg Centre) : 10 %, Département : 12 %, Agence de l'eau Adour Garonne : 27,5 %, Fonds propres Commune : 31 %



ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS: UNE MISSION DU CAUE 31

Urbanisme, architecture, projets d'équipements publics, aménagements urbains, en lien avec le grand paysage ou l'environnement, projets de développement, le CAUE 31 intervient à toutes les échelles de territoire, du bourg rural à la grande agglomération.

Aide
à la décision
Et à la définition d'une action
ou d'une politique

Connaissance
du territoire
Apport de données
et d'informations

Études amont
Avant lancement de la maîtrise d'œuvre
(pré-diagnostic, pré-faisabilité,
pré-programmation)

Participation
à des jurys
d'appel d'offre

CAUE
31

Sensibilisation
Visites de réalisations, formations,
ateliers thématiques

Organisation
De la commande publique

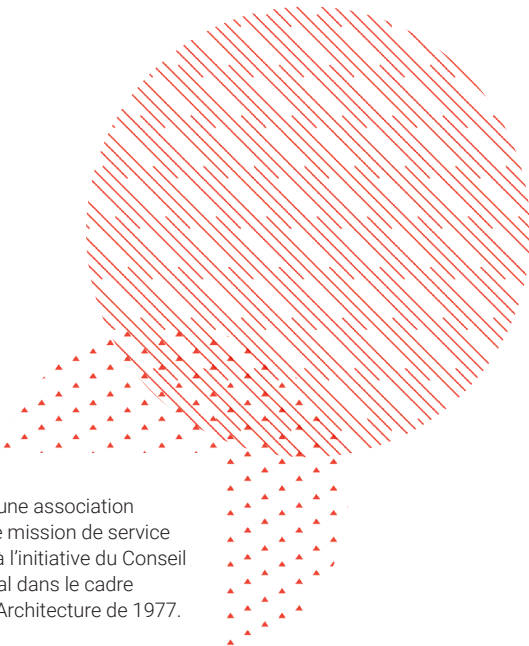
Préparation
de la concertation
Et du débat public autour d'un projet

Appui
à la définition
Et à l'élaboration de cahiers des charges



Consultez ici l'espace ressources
en ligne du CAUE 31.





Le CAUE est une association investie d'une mission de service public créée à l'initiative du Conseil départemental dans le cadre de la loi sur l'Architecture de 1977.

Quatre missions pour améliorer la qualité du cadre de vie :

Pour le grand public et les jeunes :

Une sensibilisation à la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Pour les particuliers désirant construire ou réhabiliter :

Des conseils pour une meilleure prise en compte de la qualité architecturale et environnementale des constructions et de leur bonne insertion dans le site environnant.

Pour les collectivités territoriales :

Des conseils et un accompagnement dans tous les projets et démarches d'aménagement du territoire.

Pour les professionnels, les élus et les maîtres d'ouvrages :

Des formations dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement

24 rue Croix Baragnon, 31000 Toulouse

05 62 73 73 62

www.caue31.org

