

ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

Manuel de mise en situations
pour faire « **la ville sur la ville** »
de manière soutenable.

Pourquoi cet Atlas ?

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

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

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

² Agir sur le bâti et le foncier « invisibles ».

Mobiliser le bâti pour intensifier* sans construire

Les situations ne nécessitant pas de construire sont mises en avant - lorsque le bâti est vacant* ou sous-occupé*.

La sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer des ressources en sols comme en matériaux de construction. L'enjeu est de réinvestir le bâti vacant et de mieux se partager le bâti sous occupé.

Mobiliser le foncier pour densifier* sans artificialiser

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

Pour une transformation soutenable de la ville.

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

Comment accompagner la transition écologique ?

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

Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

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

Améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

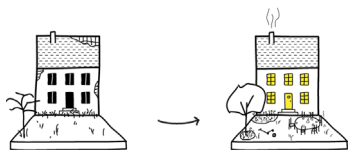
La densité est recherchée pour ses « corrélats » : vie urbaine, proximité et qualité des services, espaces publics ou naturels et lien social. Transformer la ville de manière soutenable, c'est produire « du plus », mais aussi « du mieux » pour les habitant·e·s.

3

Sommaire

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire

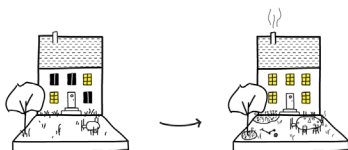
Réinvestir le BÂTI VACANT



Les logements vacants

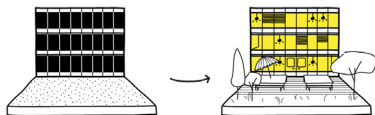
p.6

Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ



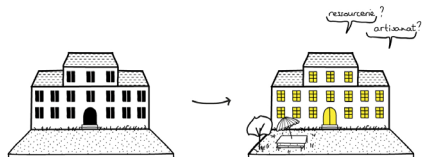
Les logements
sous-occupés

p.12



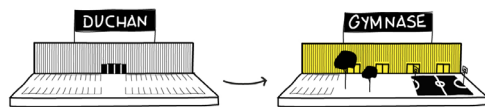
Les bureaux vacants

p.8



Le patrimoine public
sous-occupé

p.14



Les locaux d'activités
vacants

p.10

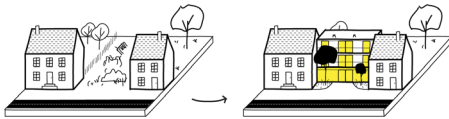
Les bureaux sous-occupés,
les commerces sous-occupés ...

Les commerces vacants...

MOBILISER LE FONCIER

pour construire sans artificialiser

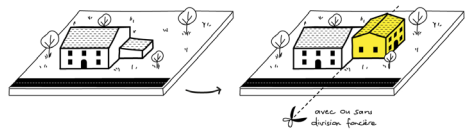
Réinvestir le FONCIER VACANT



Les petites dents creuses en ville

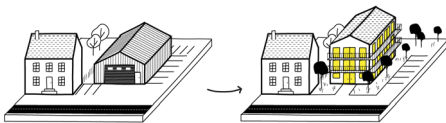
p.16

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ



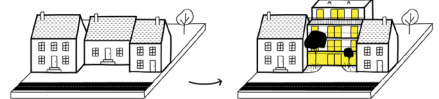
Les tissus pavillonnaires

p.22 & 24



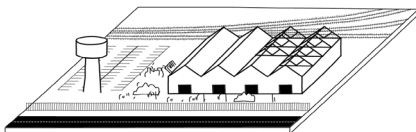
Les petites friches en ville

p.18



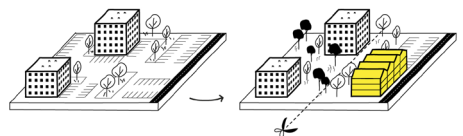
Les tissus mixtes

p.26



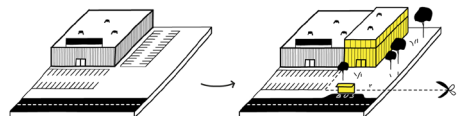
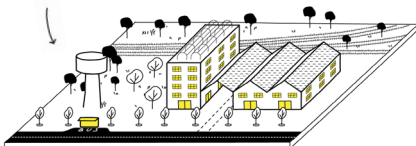
Les grandes friches

p.20



Les tissus de logements collectifs

p.28

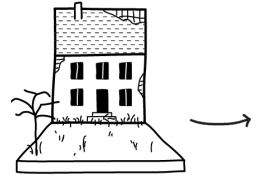


Les tissus d'activités

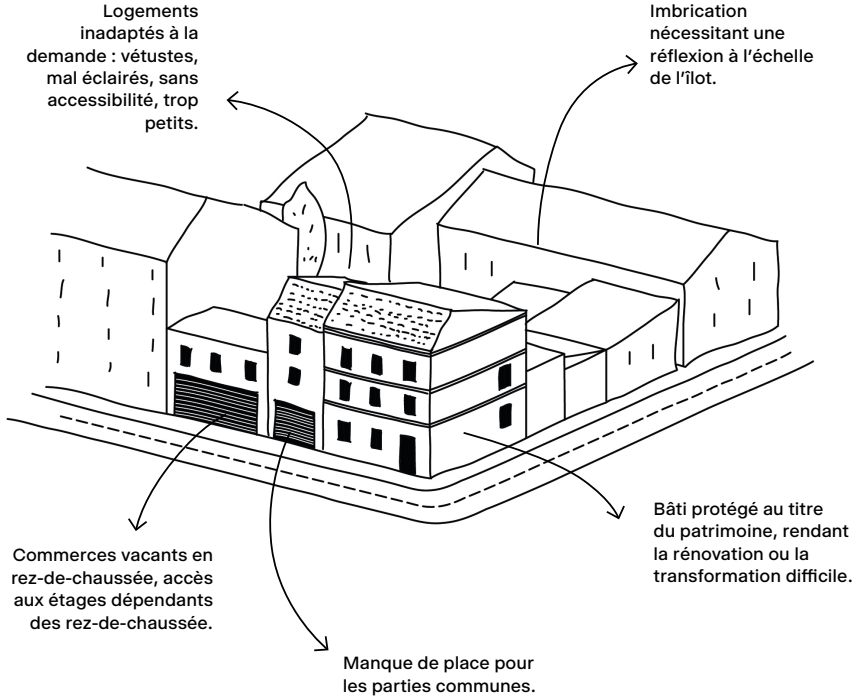
p.30 & 32

Réinvestir le BÂTI VACANT

Les logements vacants



situation existante



6

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Associer la réhabilitation à une rénovation thermique « patrimoniale ».

Re-naturation

Réintroduire de la pleine terre et du végétal (gestion de l'eau, rafraîchissement, continuités écologiques...).

Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

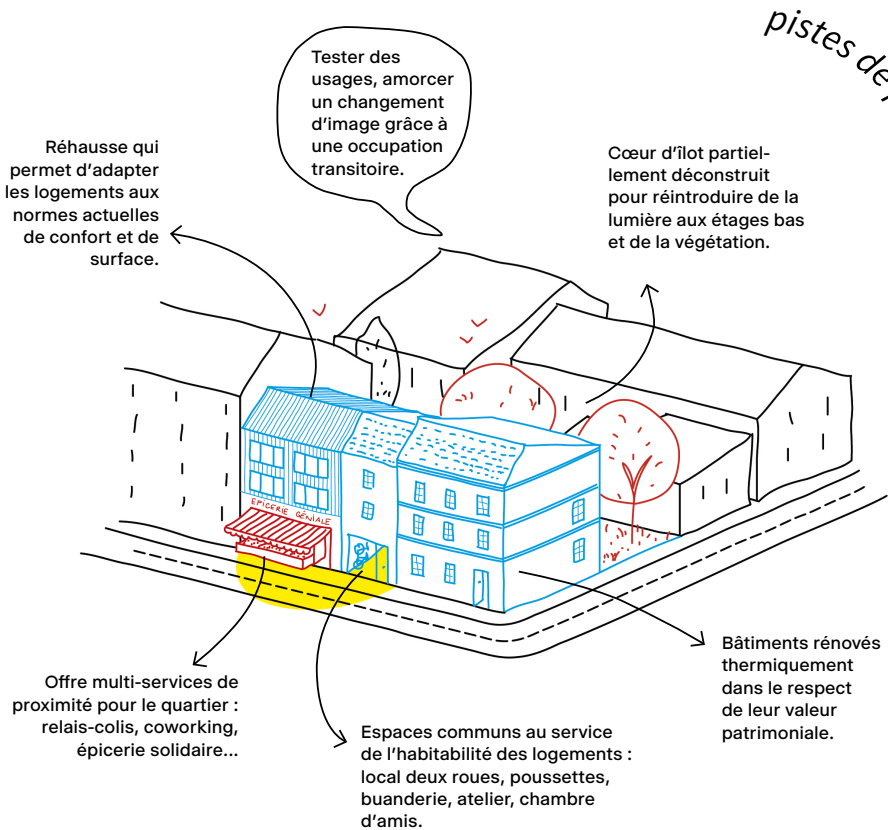
Logements de taille moyenne de centre-ville confortables pour les jeunes ménages, les ménages seniors, la colocation choisie.

Logements

Quelques grands logements pour maintenir une mixité de produits.



Allier réhabilitation, remise aux normes des logements et offre locale de proximité, à l'échelle d'un ilot.



7

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

Logements

Petits logements de centre-ville abordables pour les ménages modestes, débuts de parcours, jeunes décohabitants, saisonniers, accidents de la vie...

Équipement & Service

Réintroduire une offre multi-services de proximité : relais-colis, coworking, épicerie associative...

Vie de quartier & lien social

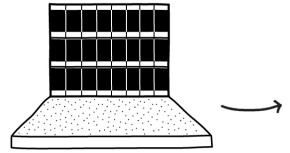
Apporter des services de proximité qui favorisent le lien social. Diminuer le besoin en déplacement pour les habitants d'un centre-bourg.

Image

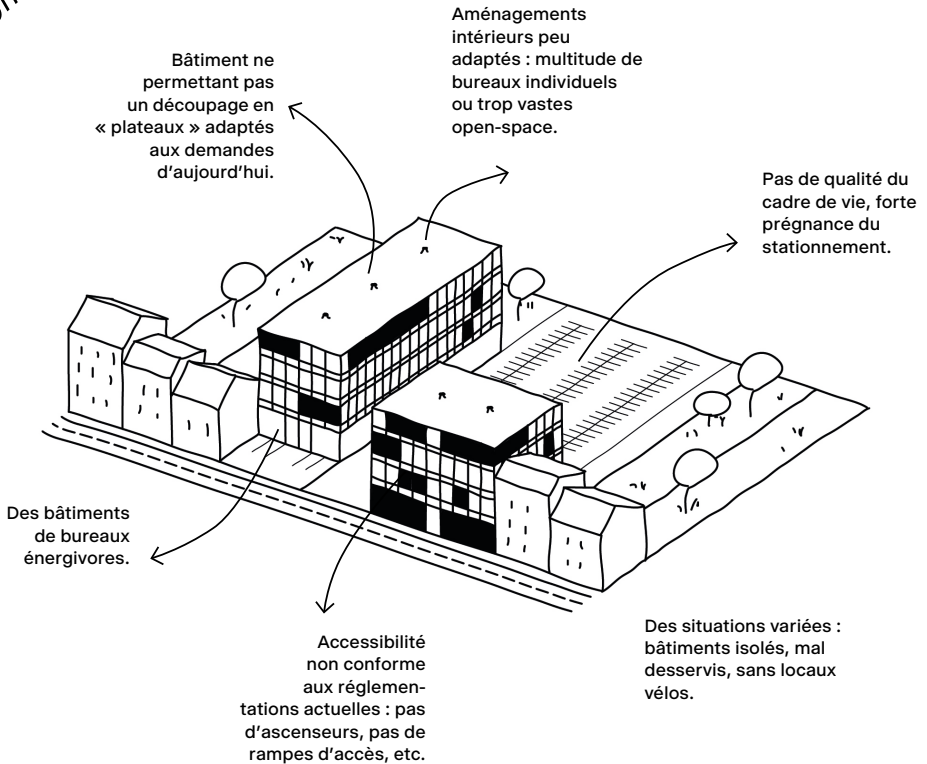
Restaurer une image dégradée
Valoriser le patrimoine bâti dans un site touristique.

Réinvestir le BÂTI VACANT

Les bureaux vacants



situation existante



Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Associer la réhabilitation à une rénovation thermique du bâti existant.

Re-naturation

Réintroduire de la pleine-terre et du végétal en optimisant la place du stationnement.

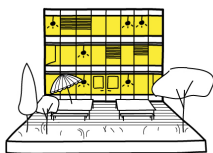
Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

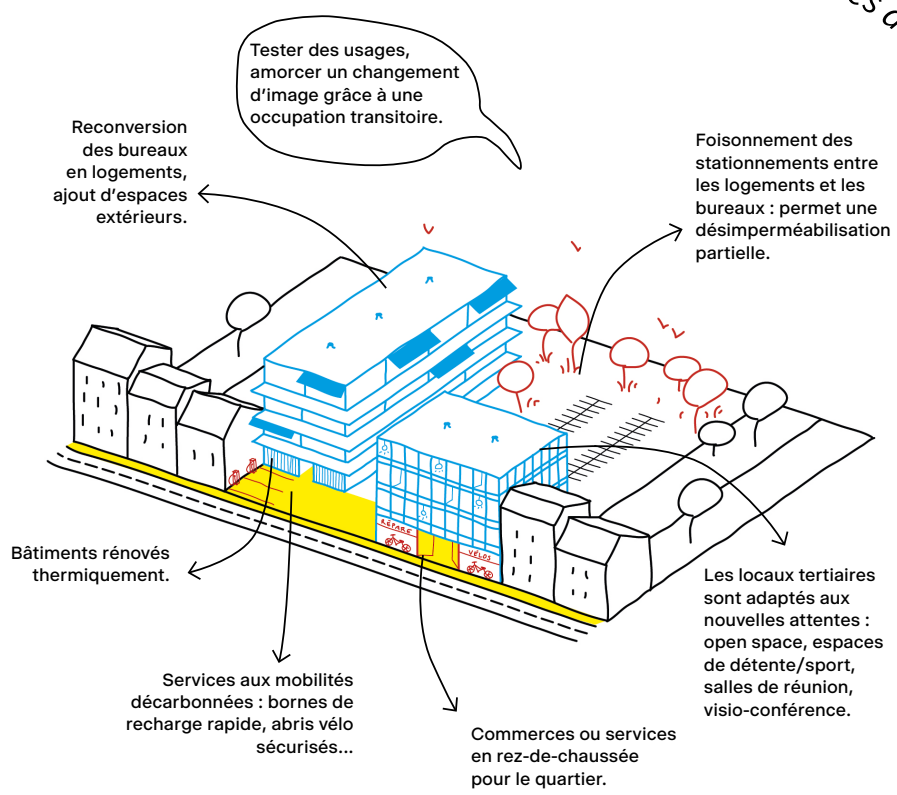
Activité

Création d'une offre d'espaces de travail adaptés : espaces partagés, petites et moyennes cellules permettant des mutualisations (cuisine, reprographie, etc....).



Remanier le bâti tertiaire pour l'adapter ou le reconverter en logements.

pistes de projet



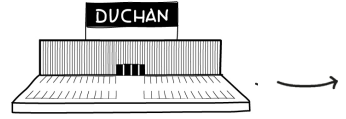
Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

Logements Création d'une offre de logements par changement de destination.

Logements Jouer sur les temporalités d'usage : bureaux qui deviennent logements d'urgence le soir et le week-end, école qui devient hébergement saisonnier.

Vie de quartier & lien social Créer une offre de locaux en pied d'immeuble en lien ou en complément avec l'occupation des étages et ouverte sur le quartier (restauration, conciergerie).

Image Restaurer une image dégradée
Valoriser le patrimoine bâti.



situation existante

Bâti laissé vacant par le déplacement des commerces vers une zone d'activité en entrée de ville plus proche des grands flux.

Obsolés des bâtiments, qui deviennent coûteux en fonctionnement (passoires thermiques) et en entretien (difficile à démolir, fibrociment, amiante).

10

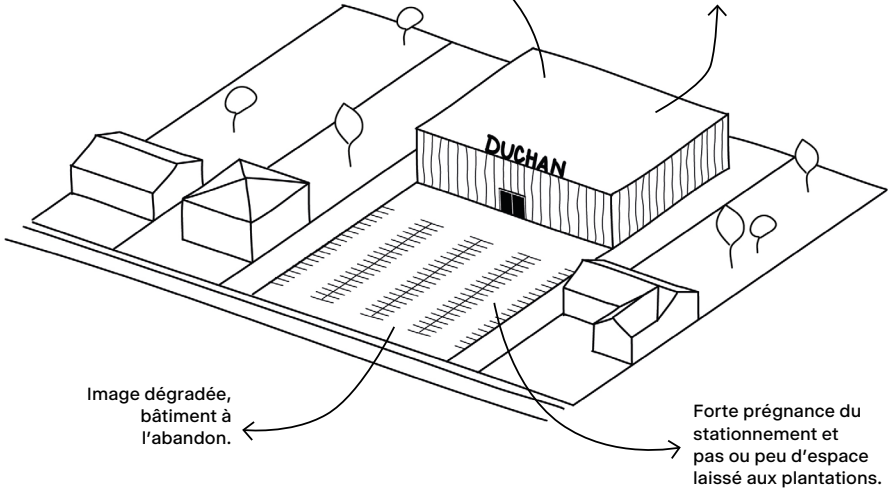


Image dégradée, bâtiment à l'abandon.

Forte prégnance du stationnement et pas ou peu d'espace laissé aux plantations.

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?



Associer la réhabilitation à une rénovation thermique du bâti existant.



Réintroduire de la pleine-terre et du végétal en optimisant la place du stationnement.



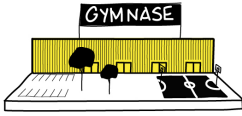
Accompagner les initiatives locales par une offre de locaux disponible rapidement.



Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

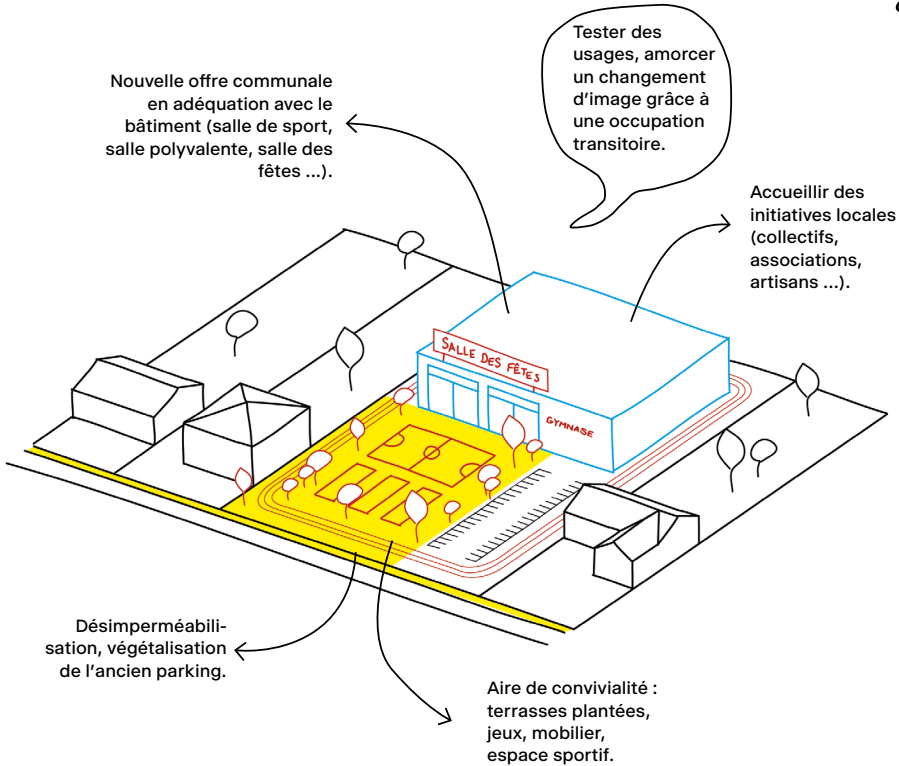


Augmenter l'offre de services sur le territoire.



Tester des usages en recyclant les locaux d'activité vacants.

pistes de projet



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

Activité

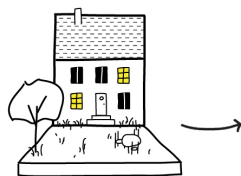
L'occupation transitoire permet de tester des usages pour la collectivité et pour les porteurs de projet, elle permet de tester une activité.

Vie de quartier & lien social

Renforcer l'offre de service ou d'équipement dans un contexte pavillonnaire ou de faubourg.

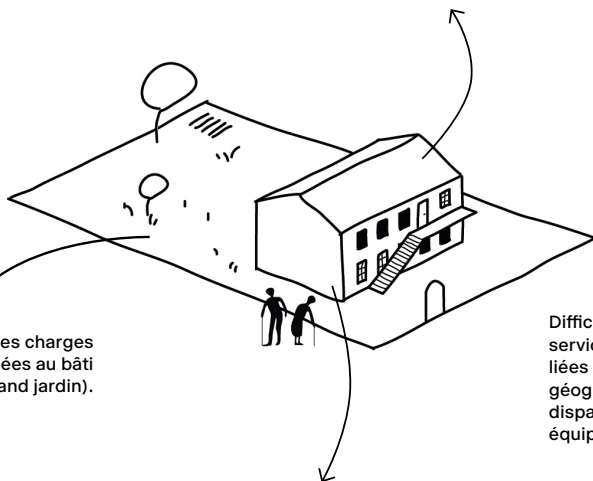
Image

Restaurer une image dégradée
Valoriser le patrimoine bâti.



situation existante

Pavillons construits ou achetés par des familles et aujourd'hui occupés par des personnes seules, souvent âgées.



Lourdes charges quotidiennes liées au bâti et au terrain (grand jardin).

Difficultés d'accès aux services et la vie sociale liées à la situation géographique et à la disparition de certains équipements publics.

Logement non adapté : pas d'accès de plain-pied, plusieurs étages...

12

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Associer la réhabilitation à une rénovation thermique du bâti existant.

Mobilité

Le resserrement géographique sur un espace bien desservi en centre-ville permet de limiter le besoin en déplacement.

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

Adapter les grands logements du parc existant par division.

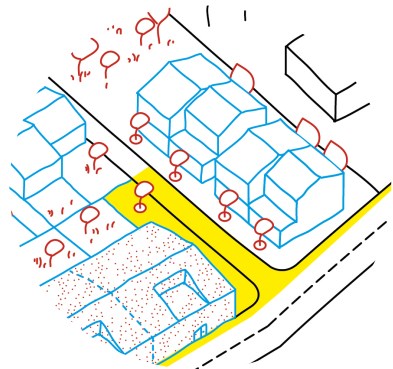
Logements

Colocation choisie : chambre chez l'habitant, échange de services pour seniors.



Agir sur la sous-occupation pour diminuer le besoin en construction de nouveaux logements.

pistes de projet



Agir de manière directe sur la sous-occupation :

Adapter in situ les logements :

- > Division et adaptation du logement ou création d'un nouveau logement sur la parcelle : vente ou location des logements issus de la division pour retour économique.
- > Colocation choisie : chambre chez l'habitant, échange de services pour seniors.

Agir de manière indirecte sur la sous-occupation :

Créer ailleurs (friche de centre-ville, dents creuses....) des petits logements confortables adaptés à la fois au vieillissement et à tous les parcours de vie émergents.

- > Petits-moyens logements de plain-pied, avec chambre familiale supplémentaire
- > Habitats groupés et/ou partagés : béguinage, habitat inclusif, colocation, résidence intergénérationnelle, à proximité d'une polarité urbaine (services et commerces).

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

Logements

Créer une offre nouvelle en petits et moyens logements pour compléter l'offre communale : C'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.

- > Remise sur le marché de logements familiaux

Vie de quartier & lien social

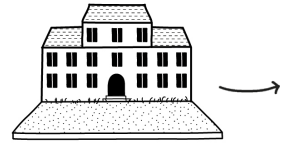
La densité résidentielle permet de faire mieux vivre les commerces et services de proximité.

Image

L'adaptation des logements permet de restaurer l'image dégradée d'un bâtiment, d'un quartier peu ou pas occupé.

Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ

Le patrimoine public sous-occupé

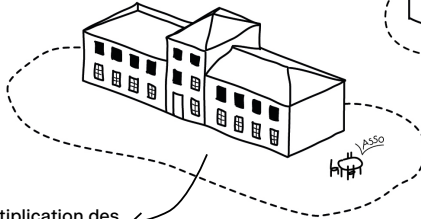
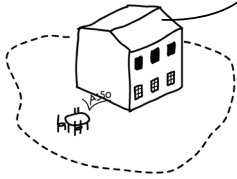


situation existante

Des associations parfois esseulées et sans synergies entre elles.

Des locaux situés dans des bâtiments de bureaux énergivores.

Patrimoine souvent ancien, rénovation thermique coûteuse.



Une multiplication des frais d'entretien, de maintenance et des abonnements.

Utilisation réelle des locaux souvent mal connue des collectivités propriétaires.

Situation initiale :
Plusieurs bâtiments faiblement occupés.

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

La rénovation thermique est concentrée sur les équipements dont l'usage a été intensifié.

Mobilité

Resserrer les équipements dans un espace bien desservi permet de limiter le besoin en déplacements.

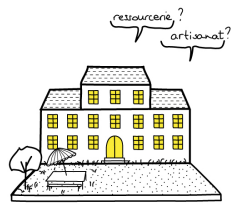
Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

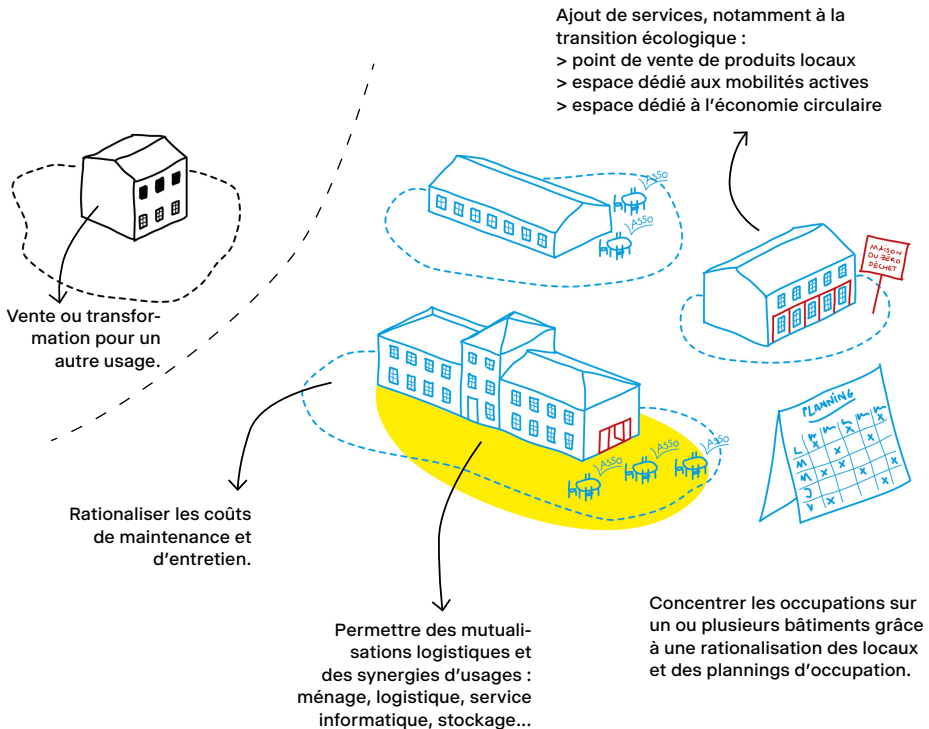
Équipement & Service

Mutualiser les services et les espaces (informatique, repro, mobilier...), jouer sur les temporalités d'usage (bureaux qui deviennent logements d'urgence le soir et le week-end, école qui devient hébergement saisonnier).



Optimiser le patrimoine public pour une économie de moyens, un renforcement de l'offre de service, une émulation du tissu associatif.

pistes de projet



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

Équipement & Service

L'optimisation des locaux permet de libérer des bâtiments (vente) ou de les rendre disponibles pour augmenter l'offre de services : associatifs, permanences de services sociaux, médicaux, culturels, sportifs, juridiques ouvertes à tout public.

Vie de quartier & lien social

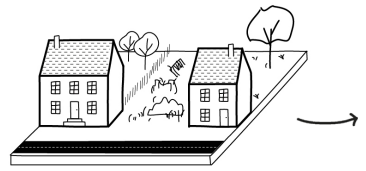
Le rapprochement des acteurs dans un ou plusieurs bâtiments réhabilités permet une émulation du tissu associatif, une visibilité pour les associations, un renforcement de l'offre de services.

Image

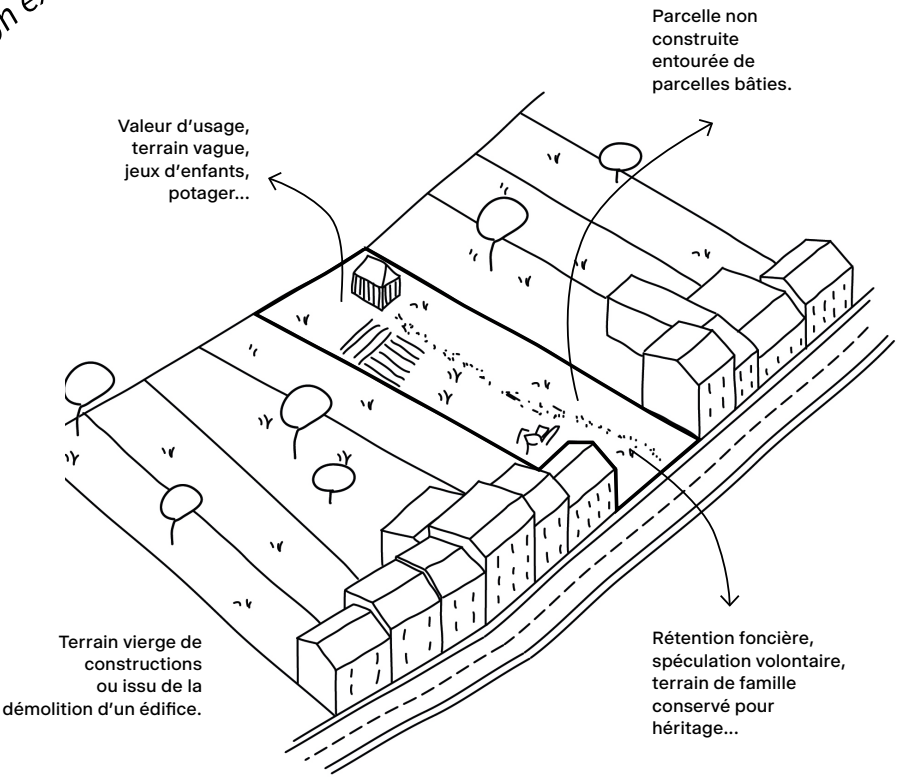
Revalorisation du patrimoine public, changement d'image.

Réinvestir le FONCIER VACANT

Les petites dents creuses en ville



situation existante



16

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Re-naturation

Arbitrer de manière concertée entre les besoins en renaturation et les besoins en densification.

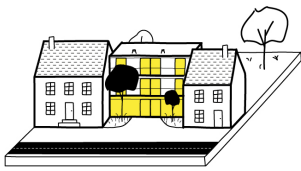
Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire, accueil d'acteurs liés à l'ESS, développement local.

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

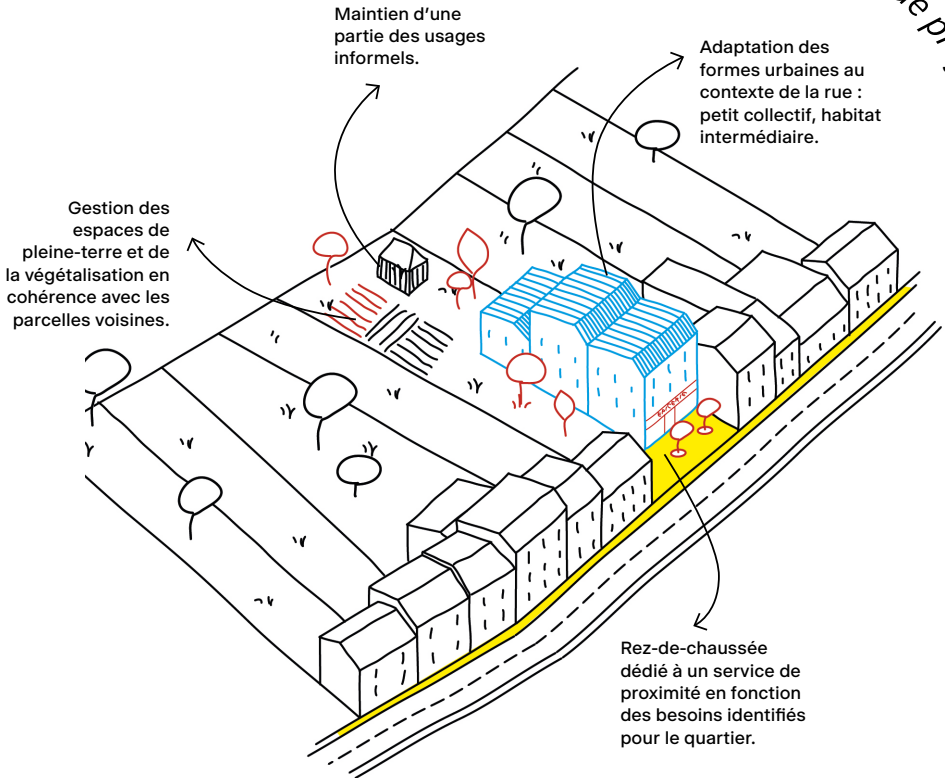
Activité

Garder des emplois et de l'activité en ville : services, bureaux, coworking, ateliers compatibles avec l'habitat.



Remplir les dents creuses de manière «raisonnée» en conservant des espaces de respiration en ville.

pistes de projet



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

Logements

Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : C'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.

Vie de quartier & lien social

Services complémentaires manquants au quartier : jardin partagé, potager...

Espace public

Amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.

Image

Revalorisation du cadre bâti, changement d'image.

Réinvestir le FONCIER VACANT

Les petites friches en ville



situation existante

Petites friches ordinaires, héritée de l'époque où l'activité était intégrée au tissu urbain : usine, atelier, garage, station-service...

Bâtiments inutilisés, dont l'état ne permet pas un réemploi sans aménagements ou travaux important.

Forte prégnance du stationnement et pas ou peu d'espace laissé aux plantations.

Bâtiment à l'abandon, déficit d'image pour la rue et le quartier.

Possible présence de pollution dans les sols (métaux lourds, déchets) et les bâtiments (fibrociment, amiante).

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Réemployer autant que possible les bâtiments existants. Rénover thermiquement les bâtiments conservés.

Re-naturation

Le changement de destination permet de désimperméabiliser ponctuellement et de réintroduire de la pleine terre et du végétal.

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Mixité d'usages

Dans l'existant, proposer une offre complémentaire au logement : équipement, service, espaces mutualisés.

Logements

Tester des formes expérimentales : collocation choisie, logement intergénérationnel...

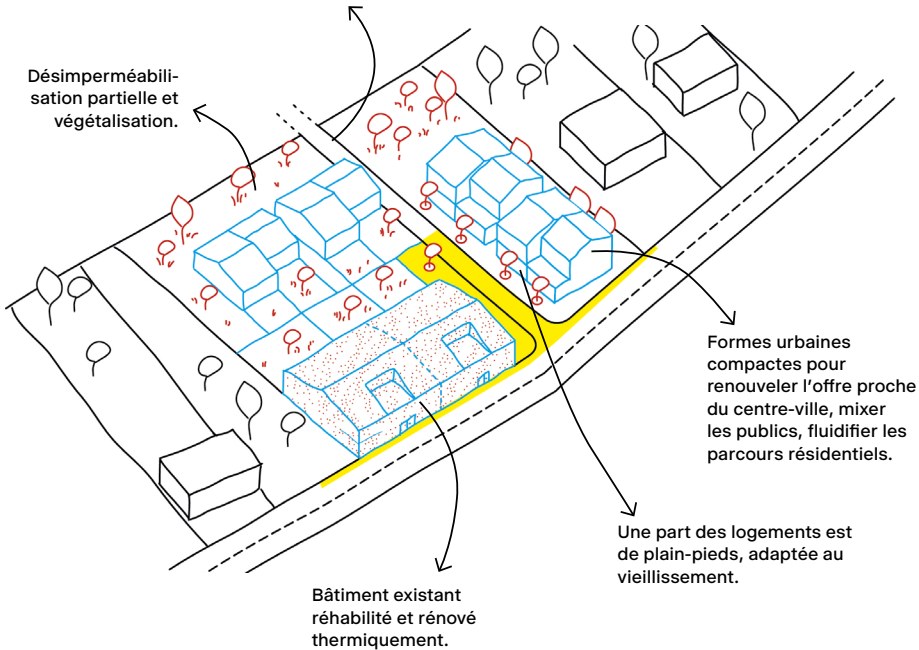


Renouveler les formes urbaines pour une densité raisonnée dans les cœurs de ville

pistes de projet

Voie pour adresser les nouveaux logement utile aussi pour les habitants du quartier.

Désimperméabilisation partielle et végétalisation.



Formes urbaines compactes pour renouveler l'offre proche du centre-ville, mixer les publics, fluidifier les parcours résidentiels.

Une part des logements est de plain-pieds, adaptée au vieillissement.

Bâtiment existant réhabilité et rénové thermiquement.

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

Logements

Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : c'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.

Vie de quartier & lien social

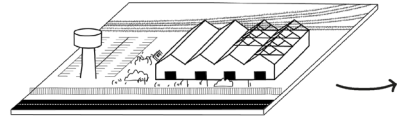
La densification permet de justifier une rehausse du niveau de service.

Image

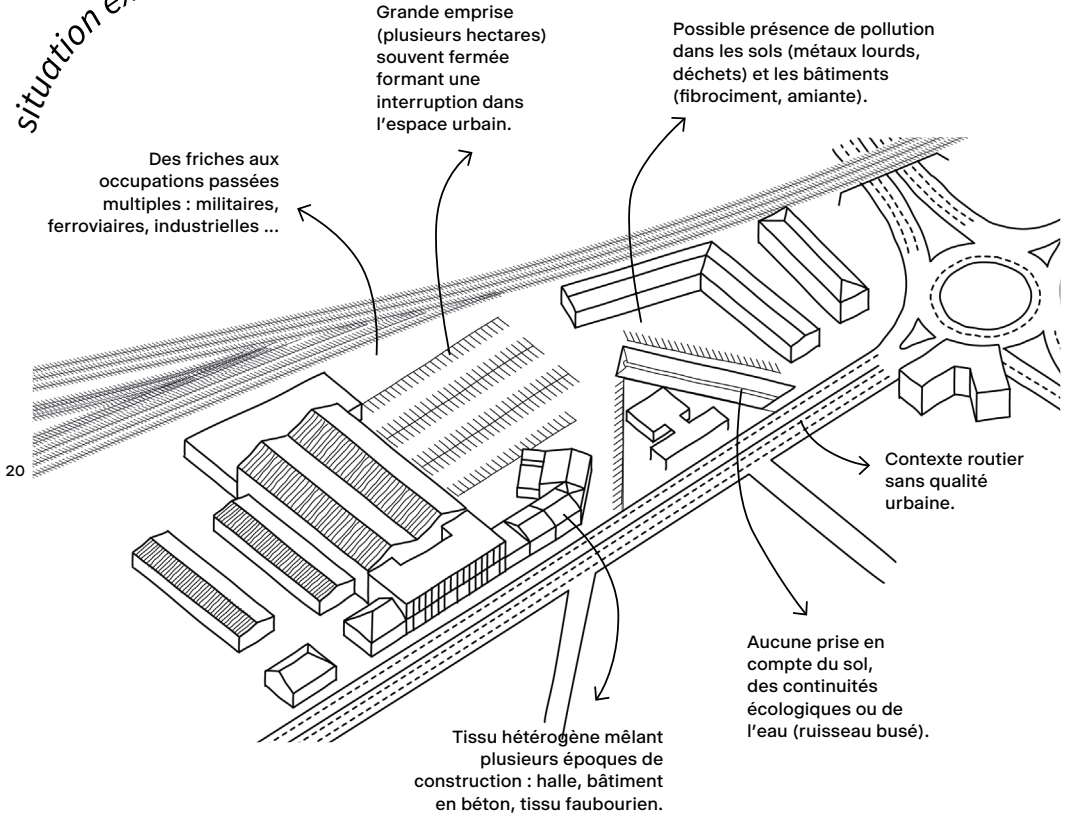
Restaurer une image dégradée du quartier.

Réinvestir le FONCIER VACANT

Les grandes friches



situation existante



Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Réemployer autant que possible les bâtiments existants. Rénover thermiquement.

Re-naturation

Désimperméabiliser, dépolluer, réintroduire de la pleine-terre et du végétal.

Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire...

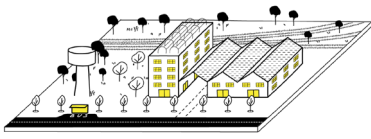
Mobilité

Remailler pour favoriser les modes doux.

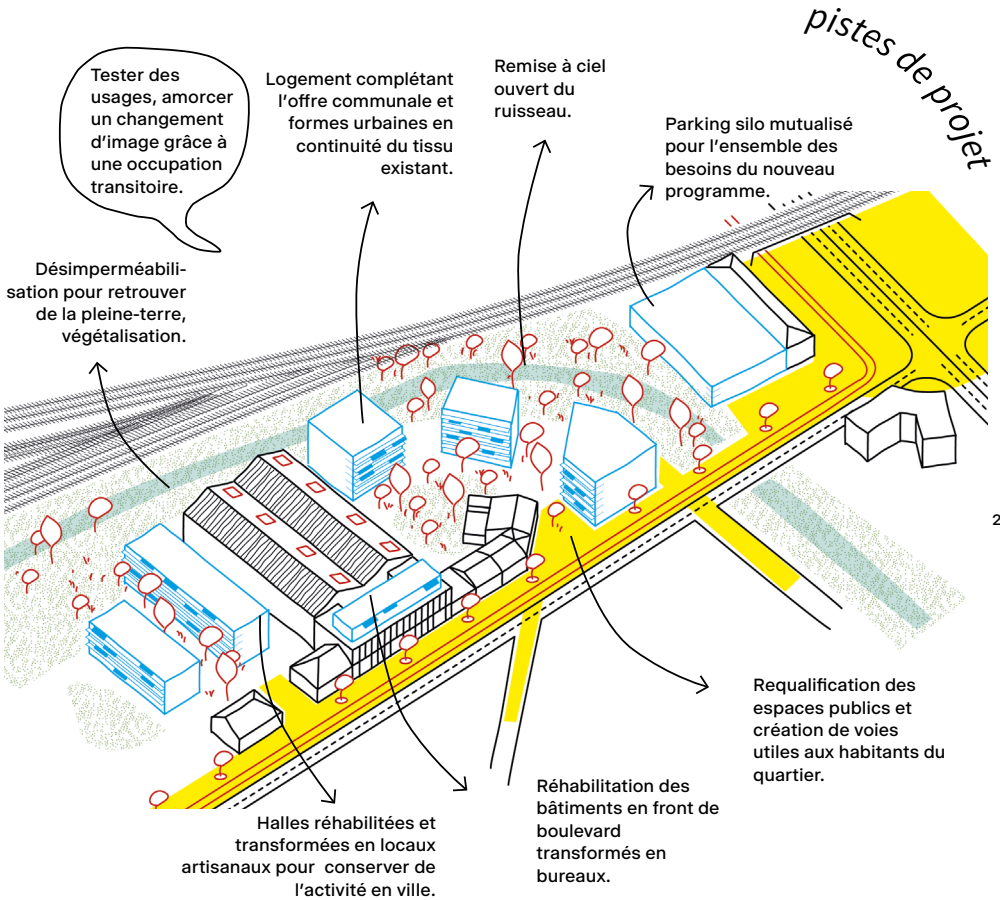
Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : C'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.



Agir à l'échelle d'un quartier pour densifier et renforcer les aménités urbaines en s'appuyant sur le patrimoine existant.



21

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

Activité

Garder des emplois et de l'activité en ville : services, bureaux, coworking, ateliers compatibles avec l'habitat.

Vie de quartier & lien social

Apporter de nouvelles aménités pour le quartier. Compléter l'offre en services, équipements, espaces verts.

Image

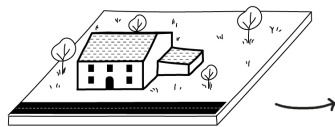
Restaurer une image et valoriser le patrimoine industriel.

Mixité d'usages

Proposer une offre complémentaire au logement et à l'activité pour les habitants et les actifs.

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

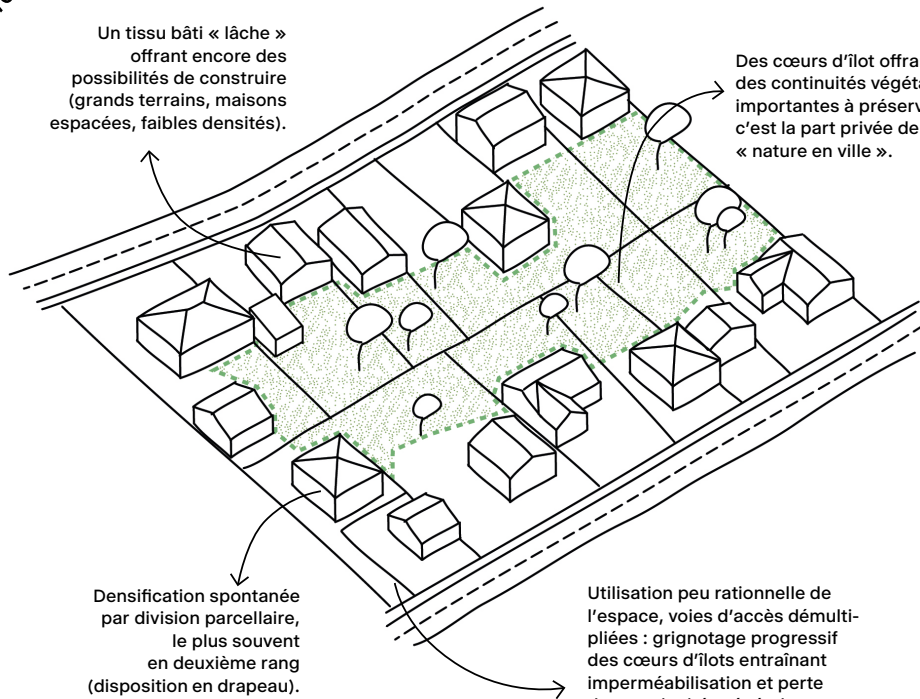
Les tissus pavillonnaires (densification douce)



situation existante

Un tissu bâti « lâche » offrant encore des possibilités de construire (grands terrains, maisons espacées, faibles densités).

Des cœurs d'îlot offrant des continuités végétales importantes à préserver : c'est la part privée de la « nature en ville ».



Densification spontanée par division parcellaire, le plus souvent en deuxième rang (disposition en drapeau).

Utilisation peu rationnelle de l'espace, voies d'accès démultipliées : grignotage progressif des cœurs d'îlots entraînant imperméabilisation et perte des continuités végétales et écologiques.

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Adosser la densification douce à un programme de rénovation thermique à l'échelle du quartier.

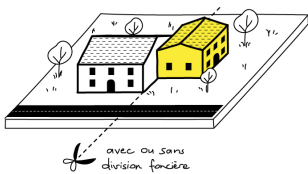
Service à la transition écologique

Une « parcelle témoin » est choisie comme démonstrateur de division - densification - rénovation thermique. Les logements créés sont revendus et la maison peut être conservée comme équipement pour le quartier.

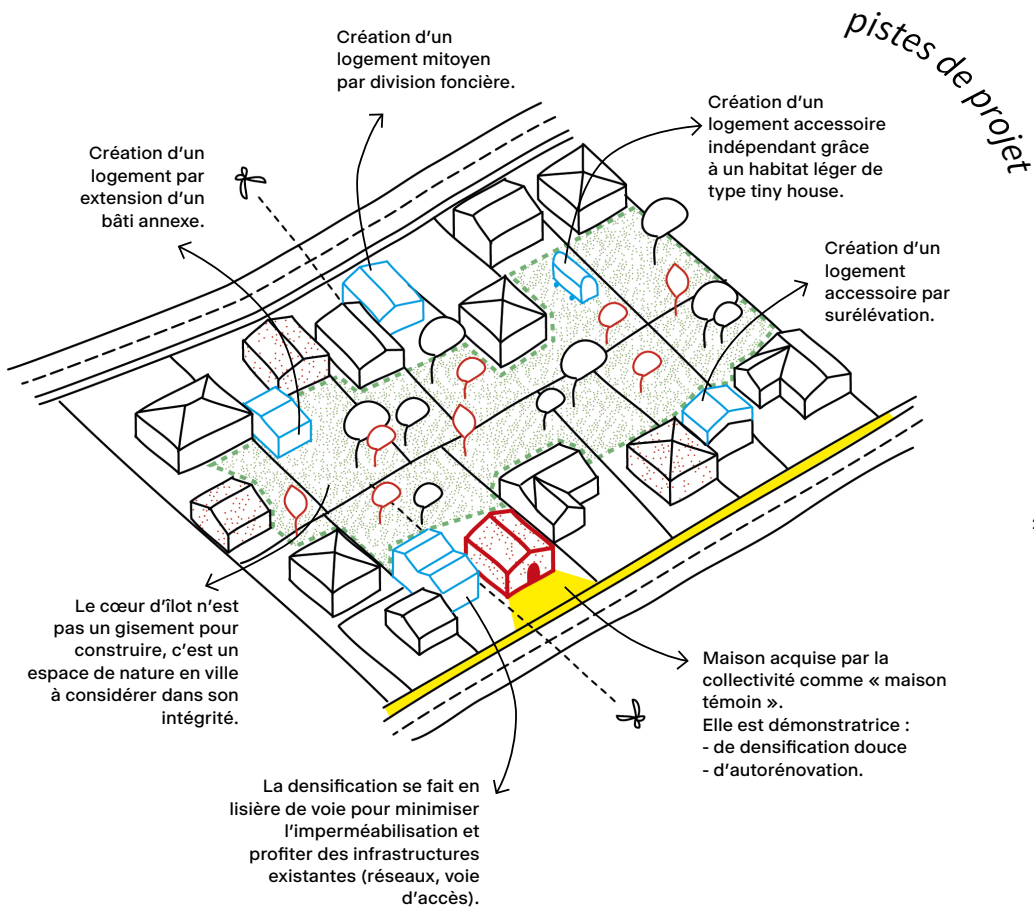
Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

Des logements abordables de taille moyenne pour diversifier l'offre dans un contexte de grandes maisons : pour les jeunes ménages, les petits ménages, les familles monoparentales, les ménages séniors...



Une densification douce choisie préservant les cœurs d'îlots.



23

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

Logements

Maisons familiales « classiques » issues de division de parcelle.

Logements

Des grandes maisons partagées pour la colocation choisie :
> Plusieurs ménages, étudiants, personnes âgées, handicapées.

Vie de quartier & lien social

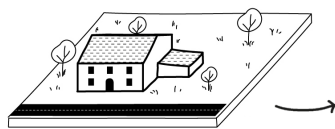
La densification permet de justifier une rehausse du niveau de service.

Espace public

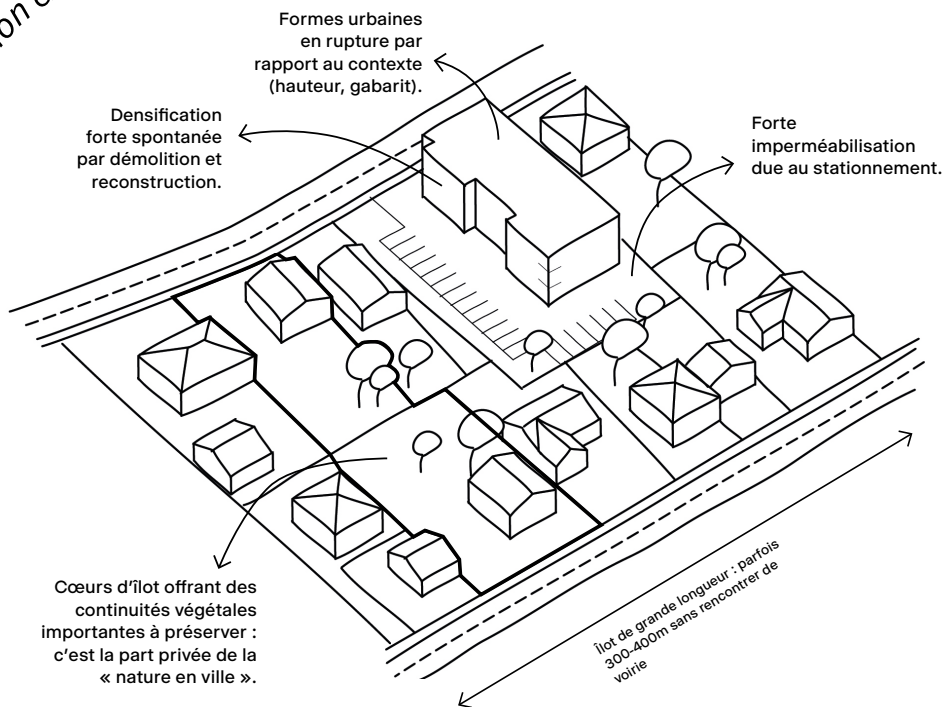
La densification s'accompagne d'une mise à niveau des espaces publics.

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus pavillonnaires (densification forte)



situation existante



24

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Adosser la densification à un programme de rénovation thermique à l'échelle du quartier.

Mobilité

Remailler pour favoriser les modes doux.

Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

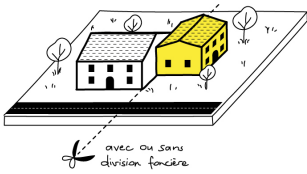
Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

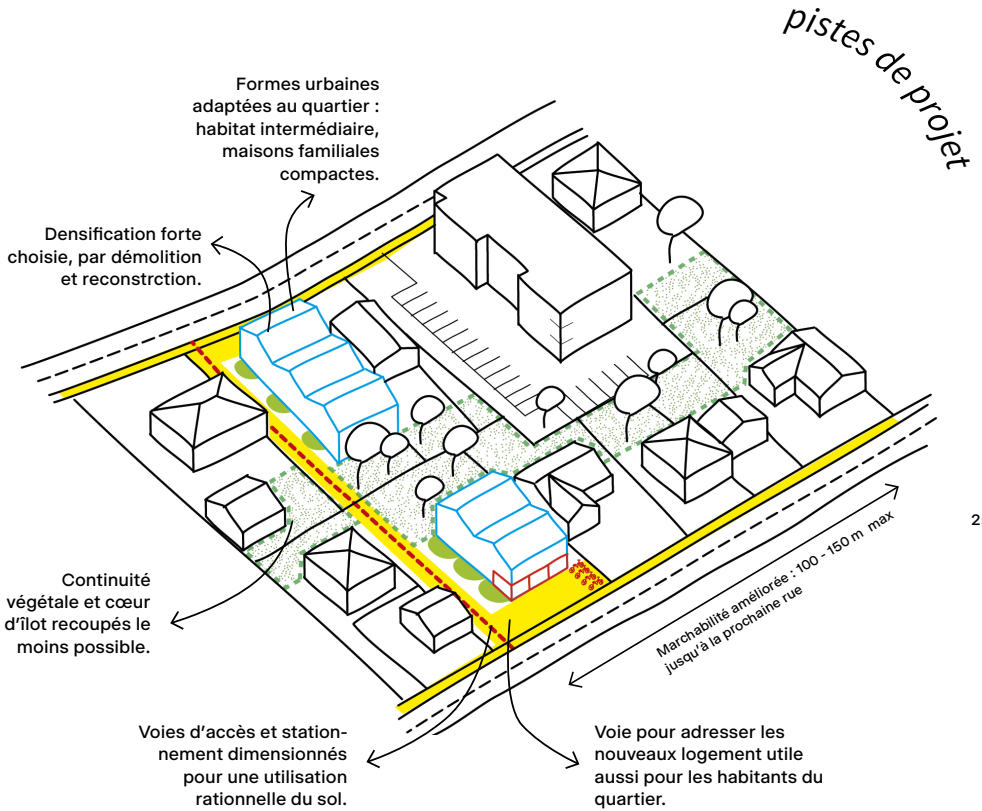
Habitat participatif privé pour répondre à une demande de collectifs d'habitants.

Logements

Petits collectifs pour une offre en petits logements (accession libre ou sociale, locatif).



Une densification forte choisie avec des formes urbaines adaptées et des voies d'accès rationnelles.



25

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

Logements

Habitat intermédiaire pour les familles avec un mode de vie plus urbain.

Logements

Maisons groupées avec des logements de plain-pied pour les seniors (beguinage) ou le handicap.

Vie de quartier & lien social

Offre de services/ espaces communs permettant de réduire les surfaces servantes dans les logements et pouvant être ouvertes sur le quartier.

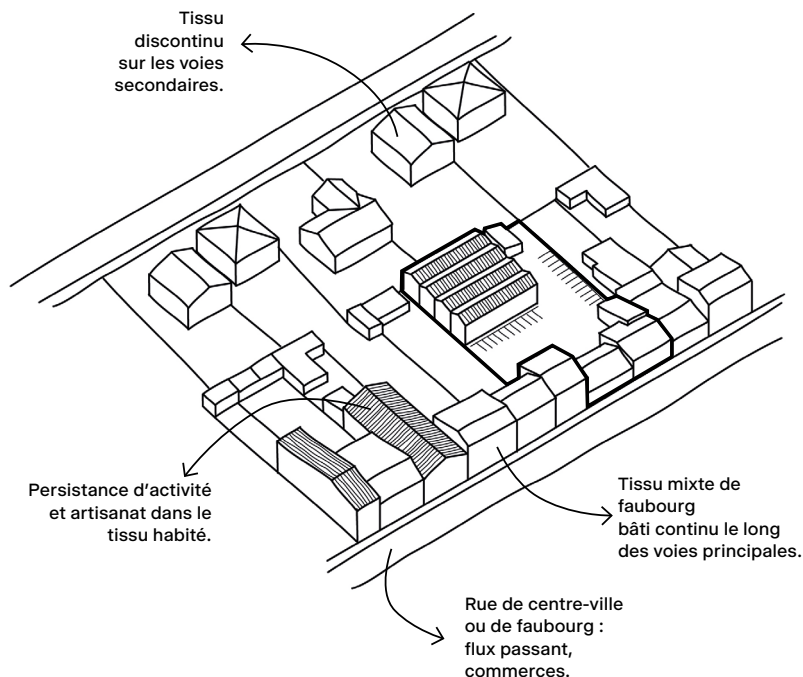
Espace public

Création d'un nouveau maillage et amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.

Les tissus mixtes



situation existante



26

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?



Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire, accueil d'acteurs liés à l'ESS, développement local.



La compacité des bâtiments permet de réintroduire de la végétation (gestion des îlots de chaleur, services écosystémiques).

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?



Logements en résidence spécifiques : résidence étudiante, jeunes actifs, intergénérationnelles pour mixer les publics.

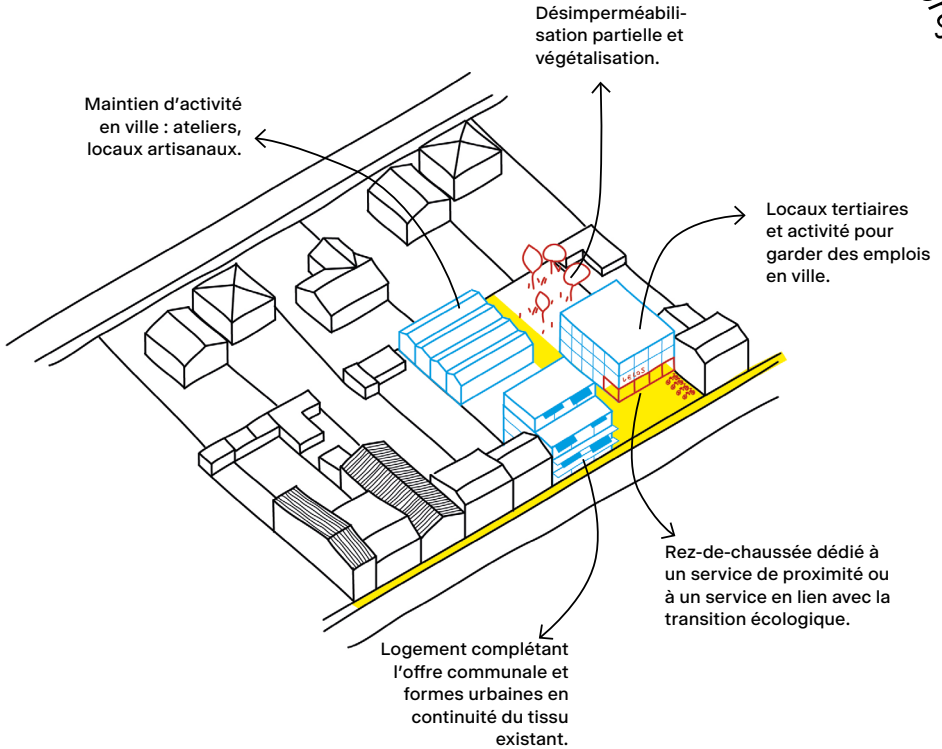


Logement locatif social classique toutes typologies ou expérimentation de logements modulables.



Une densification forte avec apport de services et maîtrise de la qualité architecturale.

pistes de projet



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

Logements

Conserver une part de logements libres en location et/ou accession, avec une répartition diversifiée des typologies.

Activité

Garder des emplois et de l'activité en ville : services, bureaux, coworking, ateliers compatibles avec l'habitat.

Vie de quartier & lien social

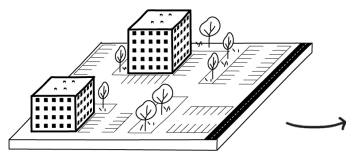
Services complémentaires manquants au quartier : santé, petite enfance, épicerie solidaire...

Espace public

Amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.

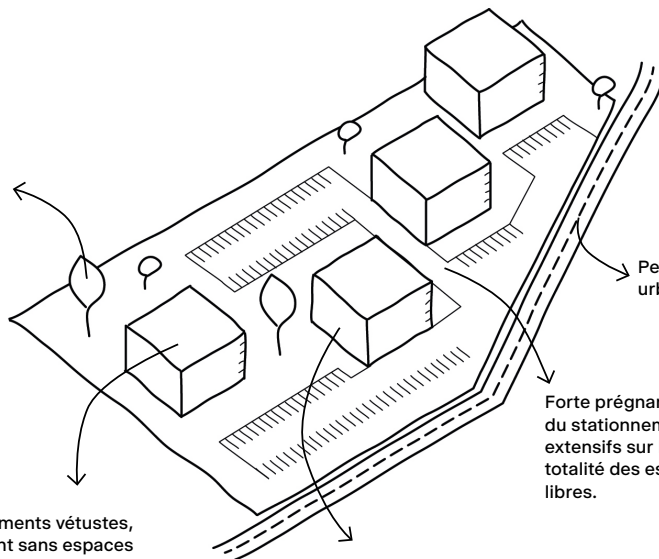
Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus de logements collectifs



situation existante

Peu de pleine terre et de plantations cantonnées aux espaces résiduels.



Peu de qualité urbaine.

Forte prégnance du stationnement extensifs sur la totalité des espaces libres.

Logements vétustes, souvent sans espaces extérieurs.

Faibles performances thermiques, coûts de gestion et d'entretien élevés.

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Adosser la densification à un programme de rénovation thermique. Les bâtiments peuvent être reliés à un réseau de chaleur.

Re-naturation

Réintroduire de la pleine terre et du végétal en repensant la place du stationnement.

Service à la transition écologique

Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

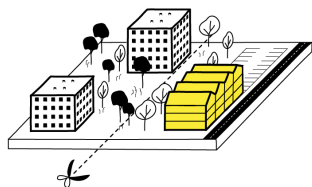
Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

Diversification des typologies locatives avec des nouveaux logements créés en surélévation.

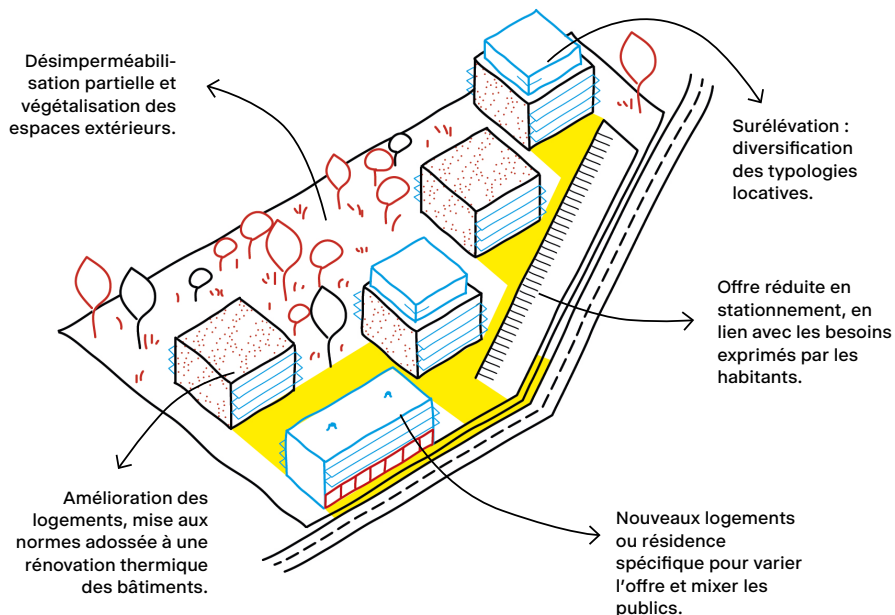
Logements

Transformer un plot en résidence spécifique : résidence étudiante, jeunes actifs, intergénérationnelle, pour mixer les publics.



Envisager la surélévation
et la densification comme
un changement d'image
pour les habitants.

pistes de projet



29

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

Logements

Habitat intermédiaire en densification pour des familles avec un mode de vie plus urbain.

Vie de quartier & lien social

Apporter un service de proximité : commerces, services en pied d'immeuble, locaux associatifs, locaux ESS.

Image

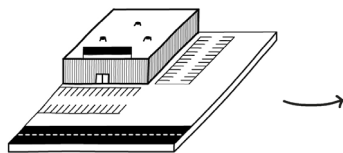
Restaurer une image dégradée du bâti / du quartier.

Mixité d'usages

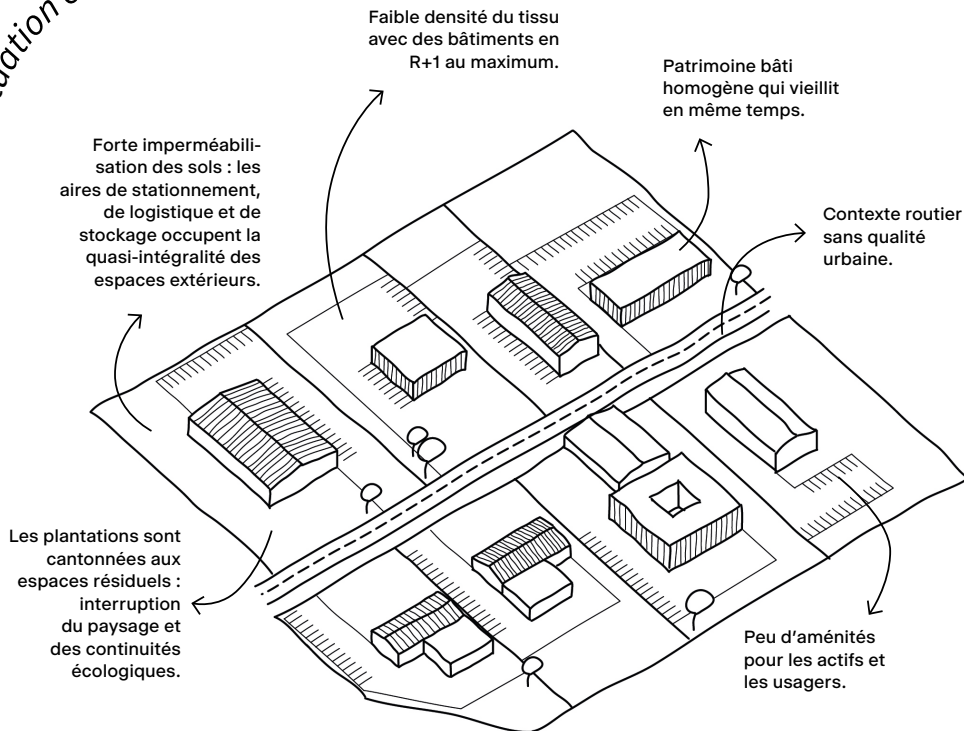
Potentiel de diversification des fonctions : immeuble de bureaux (hôtel d'entreprises) ou équipement public (si parcelle détachée).

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus d'activité
(densification pour de l'activité)



situation existante



30

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Re-naturalisation

Réintroduire de la pleine terre et du végétal en rationalisant l'usage des sols (noues, plantations, gestion de l'eau).

Mobilité

Requalifier les espaces extérieurs pour favoriser les modes doux, et limiter les besoins en déplacements carbonés.

Production d'énergie

Les surfaces de toiture et de stationnement donnent la possibilité de produire de l'énergie.

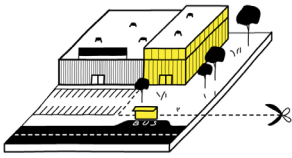
Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Activité

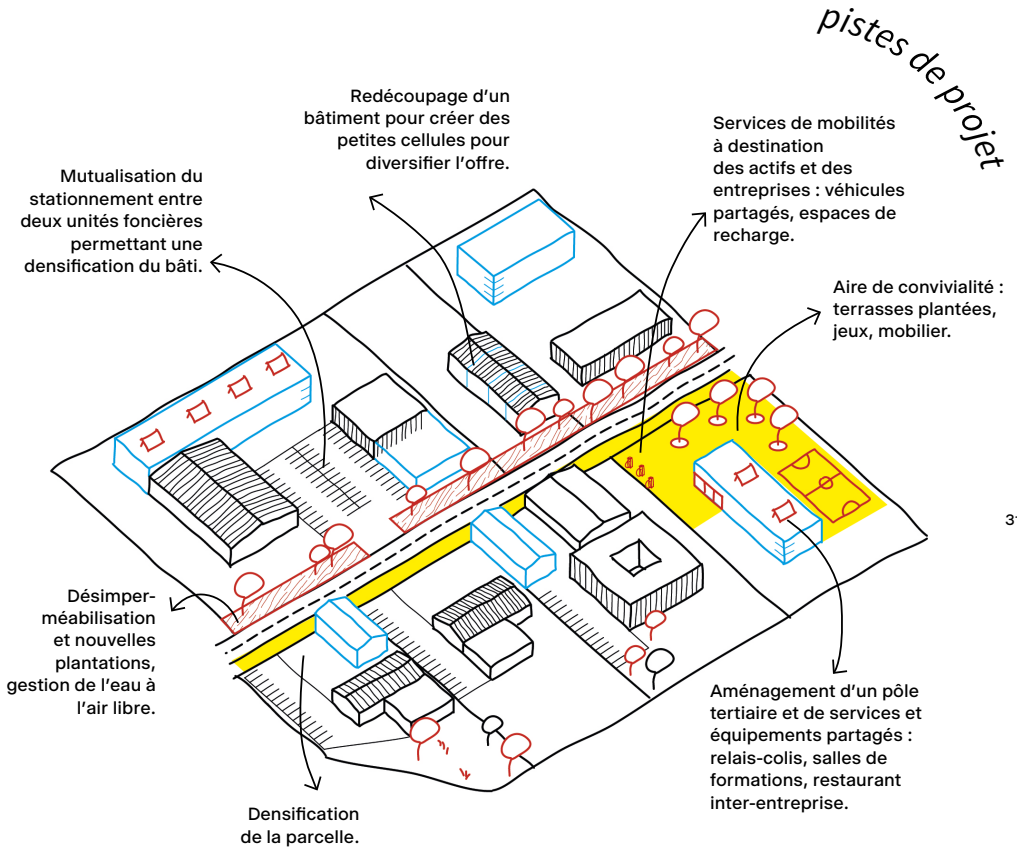
Adapter le bâti (surélévation, division) plutôt que déménager.

Activité

Favoriser la mutualisation : regrouper les espaces extérieurs, partager les services et les espaces associés à l'activité de production.



Densifier et améliorer les zones d'activités pour conserver leur attractivité.



31

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

Mixité d'usages

Introduire un pôle tertiaire et de services, des équipements partagés à destination des habitants et des actifs : salles de formation, restaurant inter entreprises, aire de livraison/logistique de proximité, services de mobilités (véhicules partagés, espaces de recharge...), aires de détente et de sport.

Vie de quartier & lien social

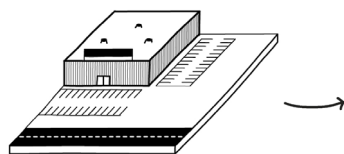
Zone d'activité mieux équipée, transformée en quartier actif.

Image

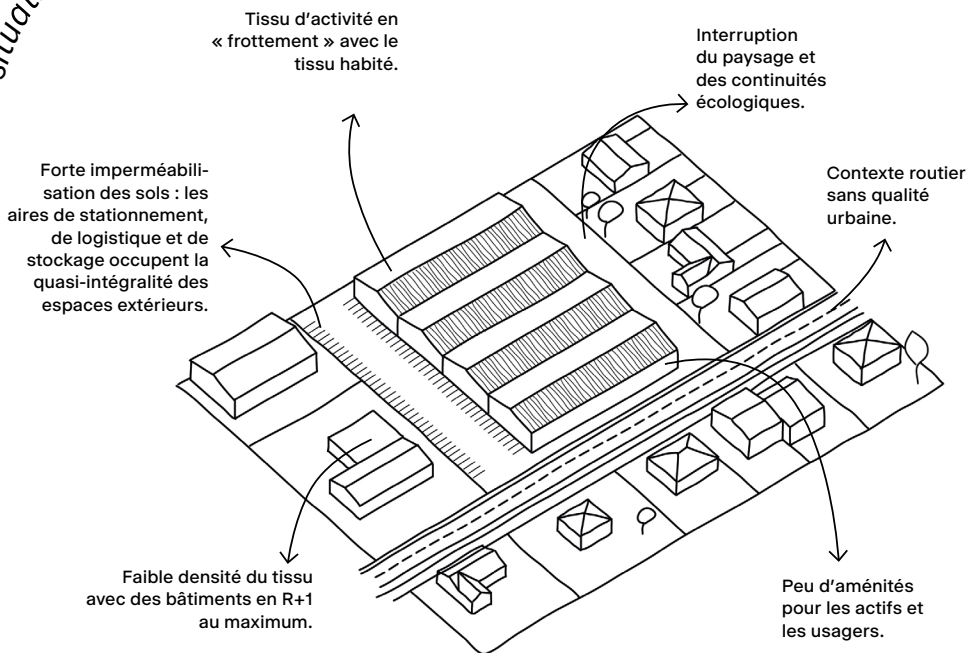
Requalification bâtie et paysagère de locaux vieillissants. Attractivité renouvelée.

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus d'activité
(densification pour du logement)



situation existante



32

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Rénovation thermique

Adosser la densification à un programme de rénovation thermique.

Re-naturation

Réintroduire de la pleine terre et du végétal en optimisant l'usage des sols (noues, plantations, gestion de l'eau).

Logements

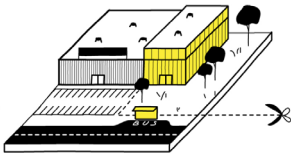
Produire du logement facilitant l'installation de ménages actifs (équilibre emploi/habitat).

Logements

Produire des logements spécifiques permettant d'accompagner le tissu économique (résidence sociale pour apprentis, jeunes travailleurs).

Production d'énergie

Les surfaces de toiture donnent la possibilité de produire de l'énergie.



Apporter de la mixité programmatique au service d'une cohabitation bénéfique.

pistes de projet

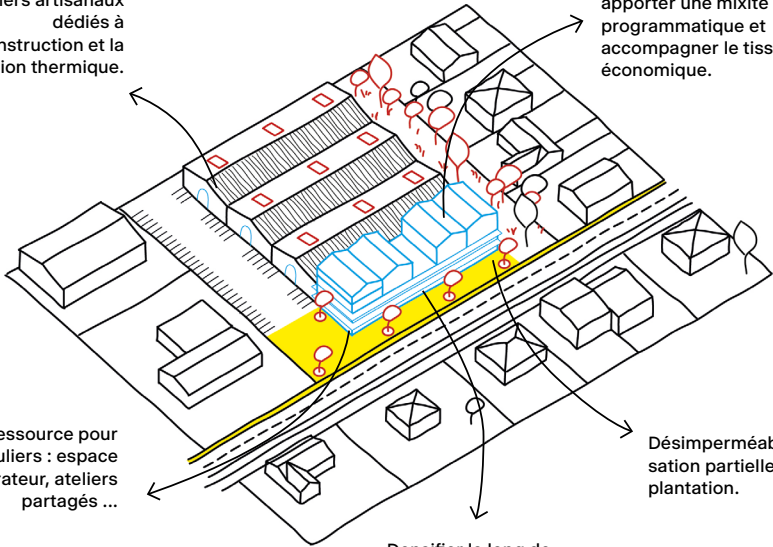
Division de la halle en cellules plus petites.
Ateliers artisanaux dédiés à l'écoconstruction et la rénovation thermique.

Logements collectifs en front de rue pour apporter une mixité programmatique et accompagner le tissu économique.

Espace ressource pour les particuliers : espace démonstrateur, ateliers partagés ...

Désimperméabilisation partielle et plantation.

Densifier le long de la rue sans gêner le tissu économique, requalifier les espaces publics.



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

Activité

Adapter l'offre immobilière aux nouveaux modèles économiques : division de locaux surdimensionnés, division parcellaire et densification, surélévation, etc.

Vie de quartier & lien social

Apporter un service de proximité : crèche, conciergerie, services de mobilité et/ou de stationnement, restauration, etc.

Image

Restaurer une image dégradée du bâti / du quartier.

Mixité d'usages

Apporter des services répondant à la fois aux besoins des actifs et des habitants.

Glossaire

* Bâti vacant

Ce sont les locaux inoccupés, lorsqu'ils sont en attente d'une nouvelle occupation (locaux en vente ou en location, en attente d'un règlement de succession, etc.) ou bien vétustes et sans affectation précise.

La vacance la plus connue est celle du parc de logements : il y a presque 3 millions de logements vacants en France métropolitaine et ce chiffre est en augmentation depuis 15 ans¹. Le parc de bureaux est aussi concerné avec l'évolution des modes de travail et le resserrement des entreprises dans leurs locaux pour libérer des mètres carrés. La vacance commerciale est très présente dans les centres-villes et on parle aussi de la vacance des locaux d'activité notamment liées à l'obsolescence de certaines zones d'activité.

34 Une partie de la vacance est dite « frictionnelle » ou de courte durée et elle est nécessaire à l'entretien du parc et à la rotation des usagers. La vacance structurelle, de longue durée est celle qui peut être intéressante à (re) mobiliser.

* Bâti sous-occupé

Ce sont les locaux insuffisamment occupés par rapport à l'usage pour lequel ils ont été conçus.

La sous-occupation est peu présente dans les débats publics car elle ne génère pas de situation d'urgence, de précarité ou d'inconfort à l'inverse de la suroccupation. Mais l'importance du phénomène est réelle et devrait nous inciter à une meilleure répartition des mètres carrés déjà construits.

D'après le Code de la construction et de l'habitation, un logement est considéré comme insuffisamment occupé s'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ainsi, ce sont plus de 8 millions de logements qui seraient sous-occupés, tandis que « seulement » 1,5 million de logements seraient suroccupés².

1. Source : Insee

2. Insee, Résidences principales, 2018.

La question des bureaux sous-occupés, avec notamment le développement du télétravail, est aussi présente dans les débats mais ces évolutions sont encore récentes et on sait mal les dimensionner.

La question se pose différemment pour le patrimoine d'équipement public (équipements municipaux, sportifs, locaux associatifs, logements communaux, etc.) dont l'occupation réelle, tout au long de la journée, de la semaine ou de l'année, est souvent mal connue et est une source certaine d'optimisation à l'échelle locale.

* Foncier vacant

Ce sont les espaces non construits, comme les dents creuses, qui sont entourés de parcelles bâties ou les espaces déjà artificialisés qui ont perdu leur usage, comme les friches, en attente d'un potentiel réemploi.

La désindustrialisation des années 1970 et 1980 a produit de nombreuses friches industrielles et portuaires (grandes halles, moulins, ateliers, silos, etc.). Issues d'une autre forme de déprise, on peut citer les friches militaires (casernes ou ateliers de fabrication) et ferroviaires (voies de service, zones de triage, anciens ateliers, etc.) qui sont souvent localisés stratégiquement dans la ville.

On trouve aussi une multitude de petites friches ordinaires issues d'un passé où l'activité était bien mieux intégrée aux tissus de nos villes, villages, bourgs ruraux : anciennes usines, ateliers, garages et stations-services, commerces, que les mutations économiques récentes ont fait disparaître ou ont déplacés vers des zones d'activité plus proches des flux.

* Foncier sous-occupé

Ce sont les espaces insuffisamment occupés et présentant des « réserves de densité » qui offrent la possibilité d'insérer de nouvelles constructions.

Ces « réserves de densité » sont particulièrement présentes dans les tissus urbains homogènes et monofonctionnels, comme les tissus pavillonnaires, les grands ensembles, les tissus d'activité ou les campus.

Dans les grands ensembles, les opérations de renouvellement urbain sont souvent associées à une valorisation foncière qui aboutit à la création de nouveaux logements et à une densification.

Dans les tissus pavillonnaires, l'idée procède de la même intention de densifier un tissu réputé généreux en foncier. Un logement peut être créé en divisant la maison principale, par extension ou création d'un ou plusieurs nouveaux logements sur la parcelle.

Cette logique de densification douce ou d'optimisation foncière peut aussi s'appliquer aux zones et bâtiments dédiés à l'activité économique.

Si ces zones économiques et commerciales sont encore souvent considérées comme incompatibles avec un environnement urbain résidentiel, elles n'en sont pas moins rattrapées par l'urbanisation, entourées par des zones pavillonnaires, tertiaires ou hôtelières et progressivement mieux desservies par des transports en commun.

* Intensifier sans construire

Intensifier sans construire, c'est réinvestir l'existant en augmentant les usages.

Le bâti vacant ou sous-occupé peut être réinvesti pour le même usage, comme remettre des logements vacants dans le circuit des résidences principales, ou pour un usage différent, comme transformer des bureaux en logements, même si cela peut nécessiter des adaptations lorsque le bâti est structurellement dédié à un usage particulier et peu « réversible ».

Il est aussi possible de mixer les usages pour partager les capacités, mutualiser les surfaces en jouant sur les alternances et les rythmes d'occupation dans la journée, la semaine, l'année.

Lorsque l'occupation est mal-adaptée au lieu, générant une sous-occupation, la réponse peut être indirecte, en produisant « ailleurs » une offre adaptée qui permettra de libérer les locaux sous-occupés et de les rendre à nouveau disponibles pour l'usage pour lequel ils ont été conçus.

* Densifier sans artificialiser

Densifier sans artificialiser, c'est augmenter les surfaces construites sans consommer de nouveaux sols naturels, agricoles ou forestiers.

La densification peut être « douce », lorsqu'il n'y a pas de démolition, ni changement radical du cadre de vie, ou plus forte lorsqu'elle procède par démolition-reconstruction, comme c'est souvent le cas dans les zones tendues, à forte pression foncière.

* Artificialiser

L'artificialisation a été définie historiquement du point de vue de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : elle désigne toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide, etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue ou non.

Aujourd'hui, c'est l'atteinte aux fonctionnalités du sol qui est remise au centre par la nouvelle définition de la loi Climat et résilience :

« L'artificialisation est définie comme 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 »¹.

1. Article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme révisé par l'article 192 de la loi Climat et résilience du 22/08/2021.

L'Atlas du foncier invisible s'inscrit dans le cadre de la démarche « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » portée par Grand Poitiers Communauté urbaine en 2022 et 2023, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et de la Société d'Équipement du Grand Poitiers (SEP).

Elle a été menée par une équipe pluridisciplinaire : Selva&Maugin architectes, UrbanID, Guam Conseil et tout terrain. Les illustrations sont de Estelle Klugstertz.

A l'échelle nationale, la démarche est initiée par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations aux Collectivités Territoriales et le Ministère de la Transition Écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) – Action Cœur de Ville (ACV), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).