

Sobriété foncière et production de logement

Clémence de Selva

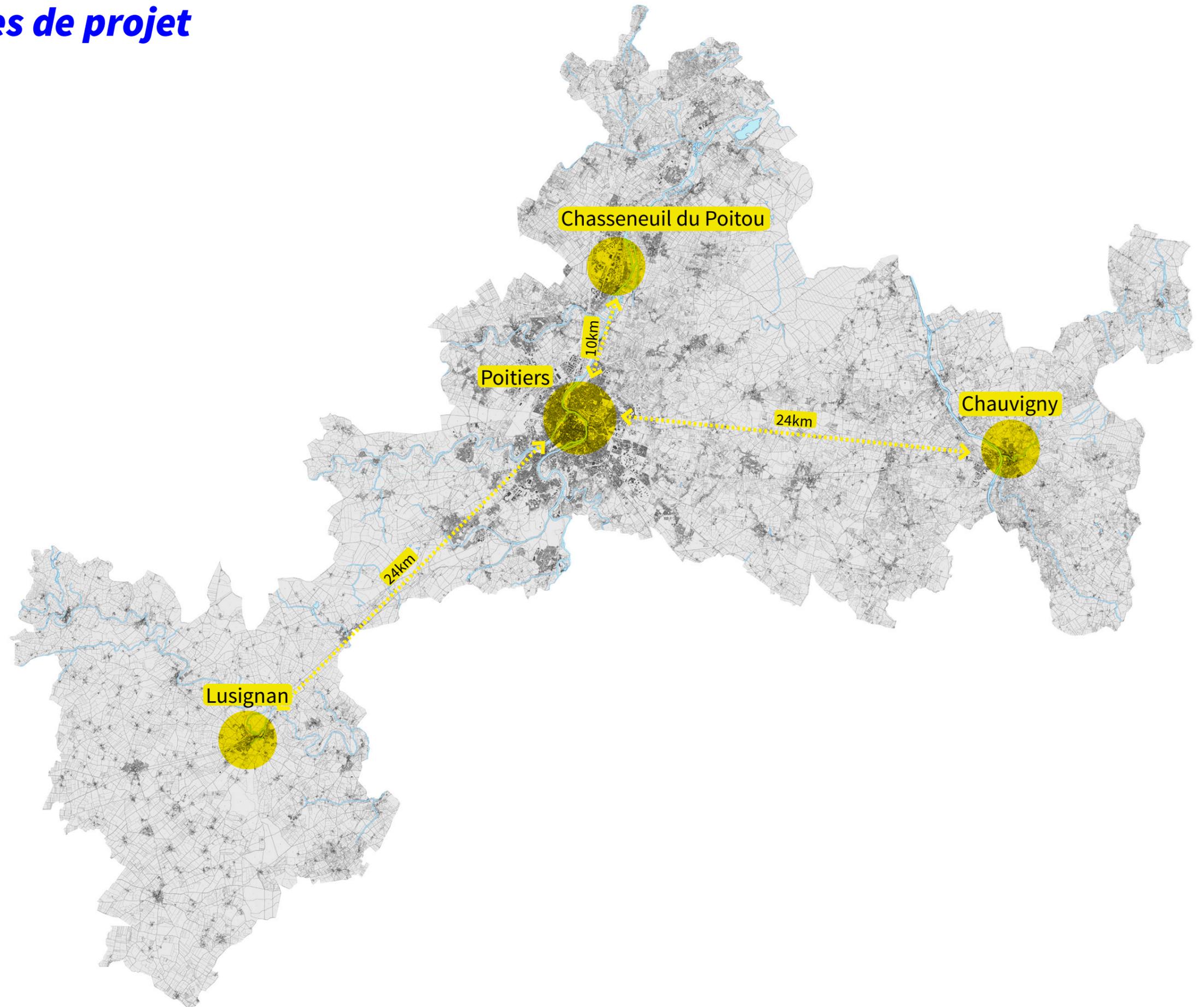
**Ihédate, Session 6
15-09-2023**

La démarche « Territoires pilotes de sobriété foncière »

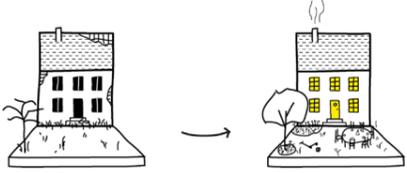
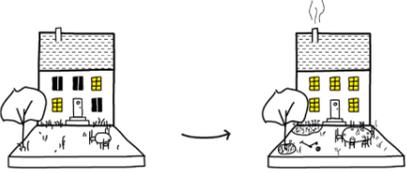
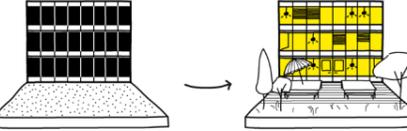
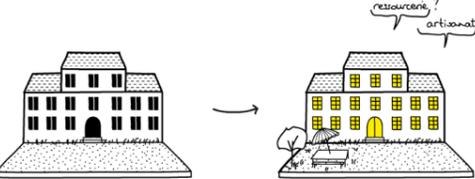
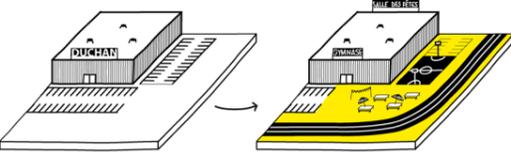
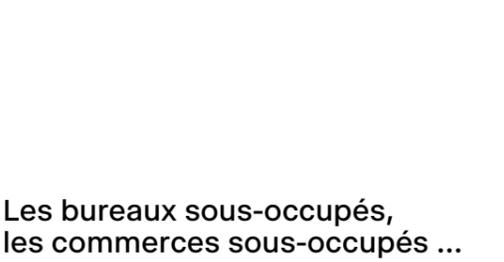


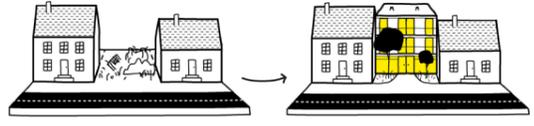
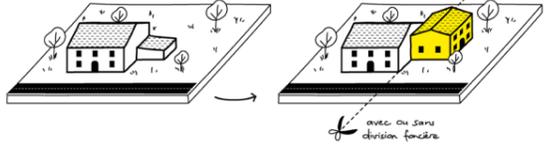
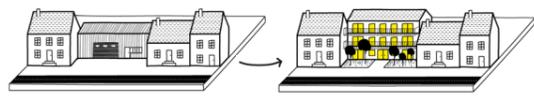
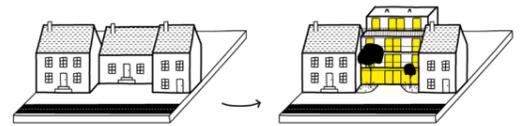
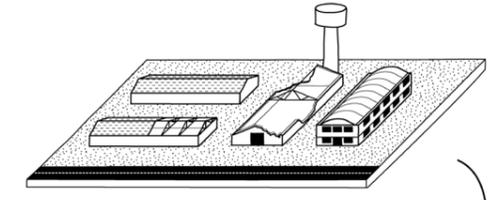
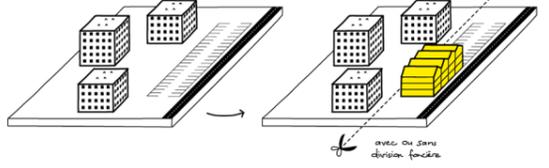
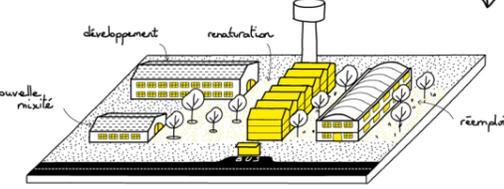
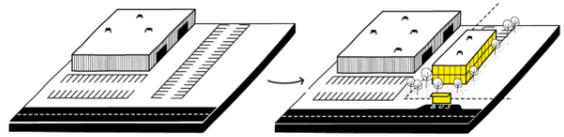
Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations aux Collectivités Territoriales et le Ministère de la Transition Écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) / Action Cœur de Ville (ACV), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature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

Grand-Poitiers _ Les 4 territoires de projet



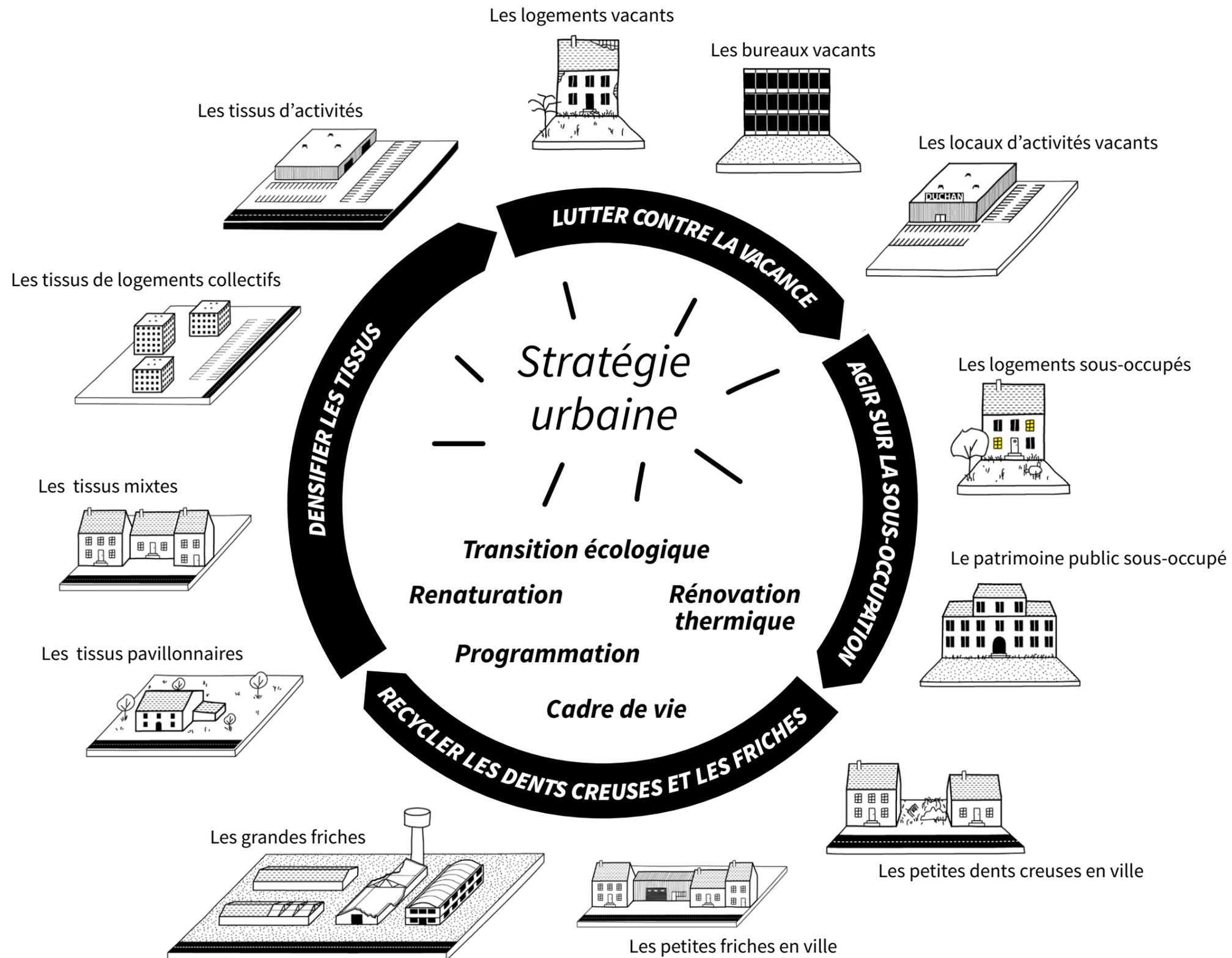
Un outil : l'Atlas du foncier invisible

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire	
Réinvestir le BÂTI VACANT	Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les logements vacants p.6</p>	 <p>Les logements sous-occupés p.12</p>
 <p>Les bureaux vacants p.8</p>	 <p>Le patrimoine public sous-occupé p.14</p>
 <p>Les locaux d'activités vacants p.10</p>	 <p>Les bureaux sous-occupés, les commerces sous-occupés ...</p>
<p>Les commerces vacants...</p>	

MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les petites dents creuses en ville p.16</p>	 <p>Les tissus pavillonnaires p.22 & 24</p>
 <p>Les petites friches en ville p.18</p>	 <p>Les tissus mixtes p.26</p>
 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus de logements collectifs p.28</p>
 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus d'activités p.30 & 32</p>

La première des sobriétés, celle qui ne nécessite pas de construire : bâti vacant, sous-occupé

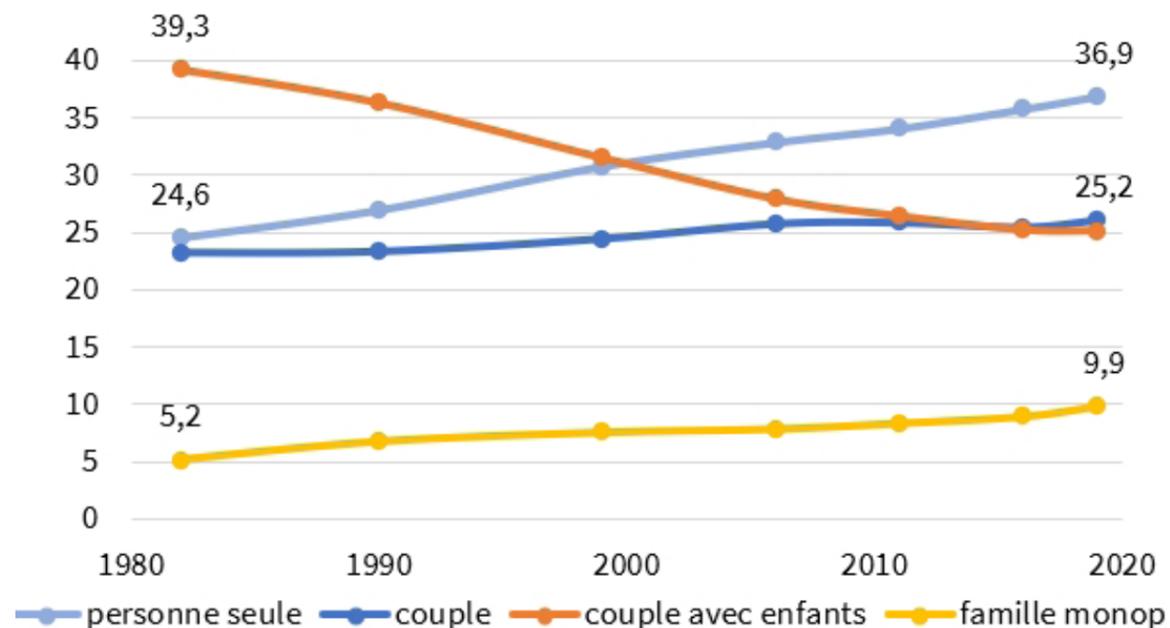
Sobriété foncière et stratégie urbaine



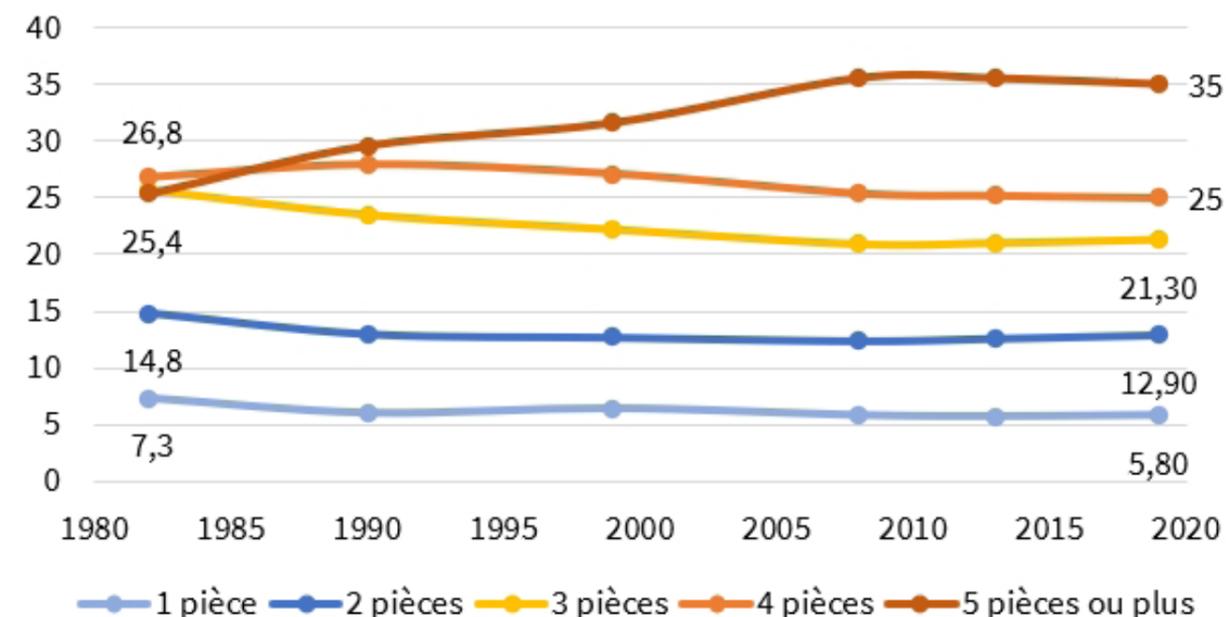
L'atteinte des objectifs de sobriété foncière est indissociable d'une stratégie urbaine

La sous-occupation bâtie : un gisement de sobriété foncière « invisible »

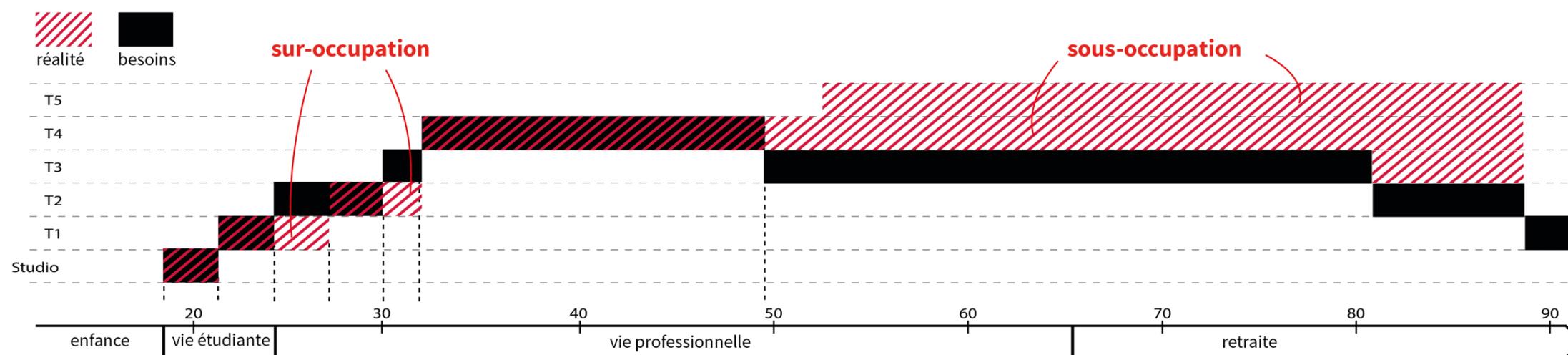
Composition des ménages (%), France



Nbre de pièces des résidences principales (%), France



Exemple de sous-occupation générée par le modèle familial



La sous-occupation bâtie : un gisement de sobriété foncière « invisible »

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	TOTAL
1 pièce	1 494	142	25	10	3	1	1 676
2 pièces	2 691	821	145	53	15	5	3 731
3 pièces	2 687	2 097	825	385	108	35	6 137
4 pièces	1 993	2 565	1 209	998	317	123	7 205
5 pièces	1 112	2 106	931	961	341	133	5 583
6 pièces	711	1 745	764	883	404	162	4 669
TOTAL	10 688	9 476	3 899	3 290	1 188	458	29 000

La Sous-occupation* des résidences principales en chiffres

Source : INSEE, RGP 2018

8,5 Millions

logements "sous-occupés"

1,5 Millions

logements "sur-occupés"

FRANCE

8 000 000

logements
sous-occupés

**DE QUOI LOGER
10 MILLIONS DE
PERSONNES**

GRAND POITIERS

28 000

logements
sous-occupés

**DE QUOI
LOGER 40 000
PERSONNES**

* Sous-occupation : lorsque les locaux comportent un nombre de pièces habitables (non compris les cuisines) supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Deux voies :

- Favoriser toutes les formes de requalification
- Produire des logements compacts qui s'adressent à toutes les formes émergentes de ménages

Exemple de 2 sites démonstrateurs : Lusignan et Pont-Neuf (Poitiers)

CONFÉRENCE PLATEAU RADIO



ATELIER DÉBAT



VISITES DE SITES



ATELIER JEU SÉRIEUX

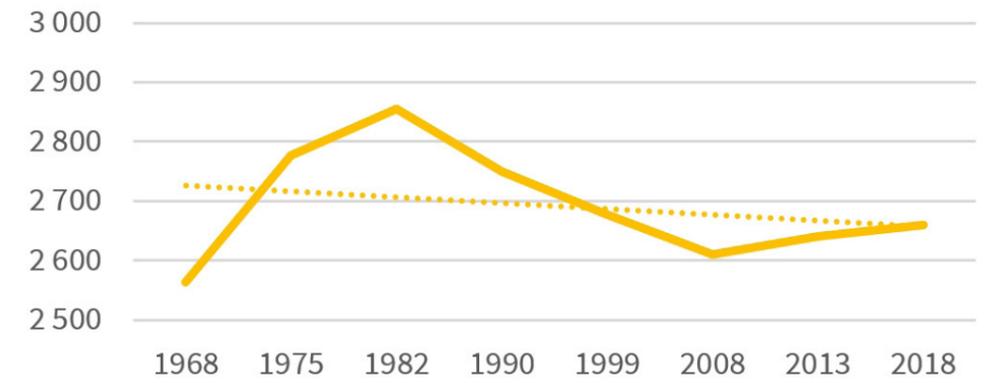


Friche du centre-ville et sous-occupation à Lusignan



Évolution démographique

Source : INSEE, RGP 2018



2 600 habitants – 1 400 logements

168 logements vacants soit 12% des résidences principales

Sous-occupation* des résidences principales

Source : INSEE, RGP 2018

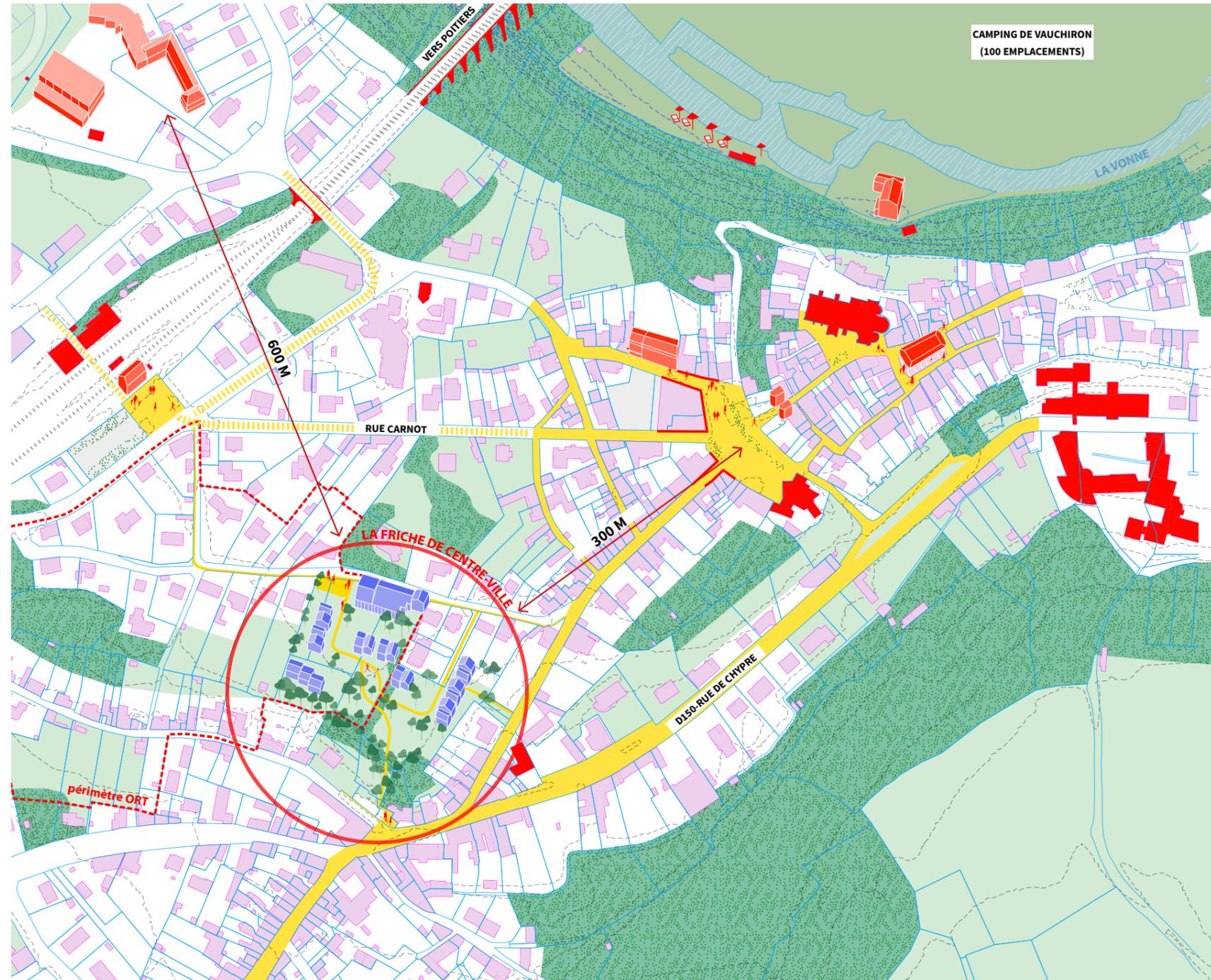
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. ou +	Ensemble
Lusignan							
1 pièce	7	0	0	0	0	0	7
2 pièces	41	11	3	1	0	0	56
3 pièces	169	56	20	4	1	0	250
4 pièces	107	137	39	41	7	3	333
5 pièces	50	151	32	36	8	2	279
6 pièces ou +	40	98	37	40	16	6	236
Ensemble	413	454	131	121	31	11	1 161

480 logements « sous - occupés » soit 42 % des résidences princ.

8 logements « sur-occupés »

Friche du centre-ville et sous-occupation à Lusignan

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



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



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



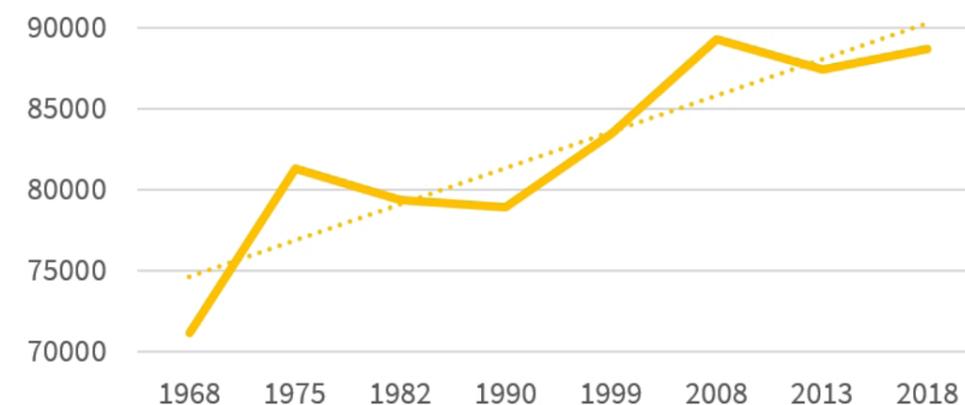
MOA : Nièvre Habitat / MOE : Guillaume Ramillien Architecture

Poitiers Pont-neuf - l'îlot du Parc à fourrage



Évolution démographique

Source : INSEE, RGP 2018



2 600 habitants – 1 400 logements

4 500 logements soit 8% des résidences principales

Sous-occupation* des résidences principales

Source : INSEE, RGP 2018

	1	2	3	4	5	6	Ensemble
	personne	personnes	personnes	personnes	personnes	pers. ou +	
Poitiers							
1 pièce	9 226	310	14	9	3	0	9 562
2 pièces	9 078	1 751	182	25	11	10	11 056
3 pièces	5 901	3 743	1 033	375	99	70	11 221
4 pièces	3 185	2 955	1 178	857	314	214	8 704
5 pièces	1 306	1 881	698	649	208	233	4 975
6 pièces ou +	621	1 532	597	600	331	166	3 848
Ensemble	29 318	12 172	3 702	2 516	965	693	49 367

9 120 logements « sous - occupés » soit 18 % des résidences princ.

950 logements « sur-occupés »

Poitiers Pont-neuf - l'îlot du Parc à fourrage



L'îlot du parc à Fourrages

- Environ 100 maisons
- Parcelles en lanière : 800 m² à 2 700m²
- Cœurs d'îlot très généreux
- Typologies peu variées (T4 ou T5) souvent construites en retrait et sur soubassement
- Densification spontanée qui grignote la pleine terre et le patrimoine végétal des cœurs d'îlots.



VUE 1

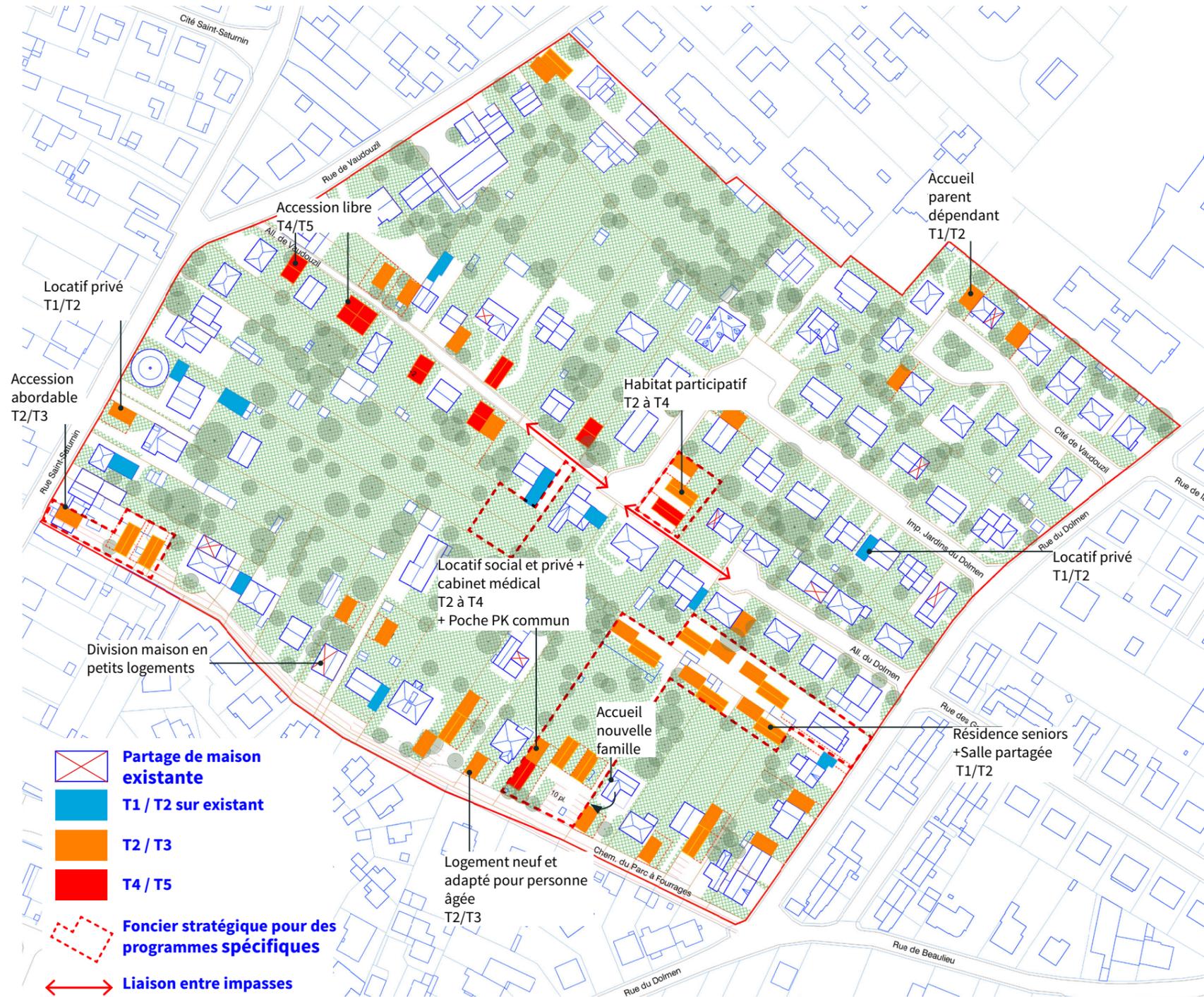
Maisons mitoyennes construites entre 1915-1945, 23 et 25 rue du Dolmen



VUE 2

Pavillon construit en 1965? 3 Allée du Dolmen

Poitiers Pont-neuf - l'îlot du Parc à fourrage



Agir sur la sous-occupation du foncier par une densification douce incitée et encadrée qui préserve le mieux possible le cadre de vie existant.

- 80 nouveaux logements sur les franges de l'îlot
- Coeur vert préservé au maximum
- Typologies diversifiées : T1/T2, T3, T4/T5
- Entre 120 et 200 habitants supplémentaires (40% liés à la rotation de logements sous-occupés)
- Poches de stationnement mutualisées entre voisins / Une nouvelle liaison pour désenclaver les maisons du centre

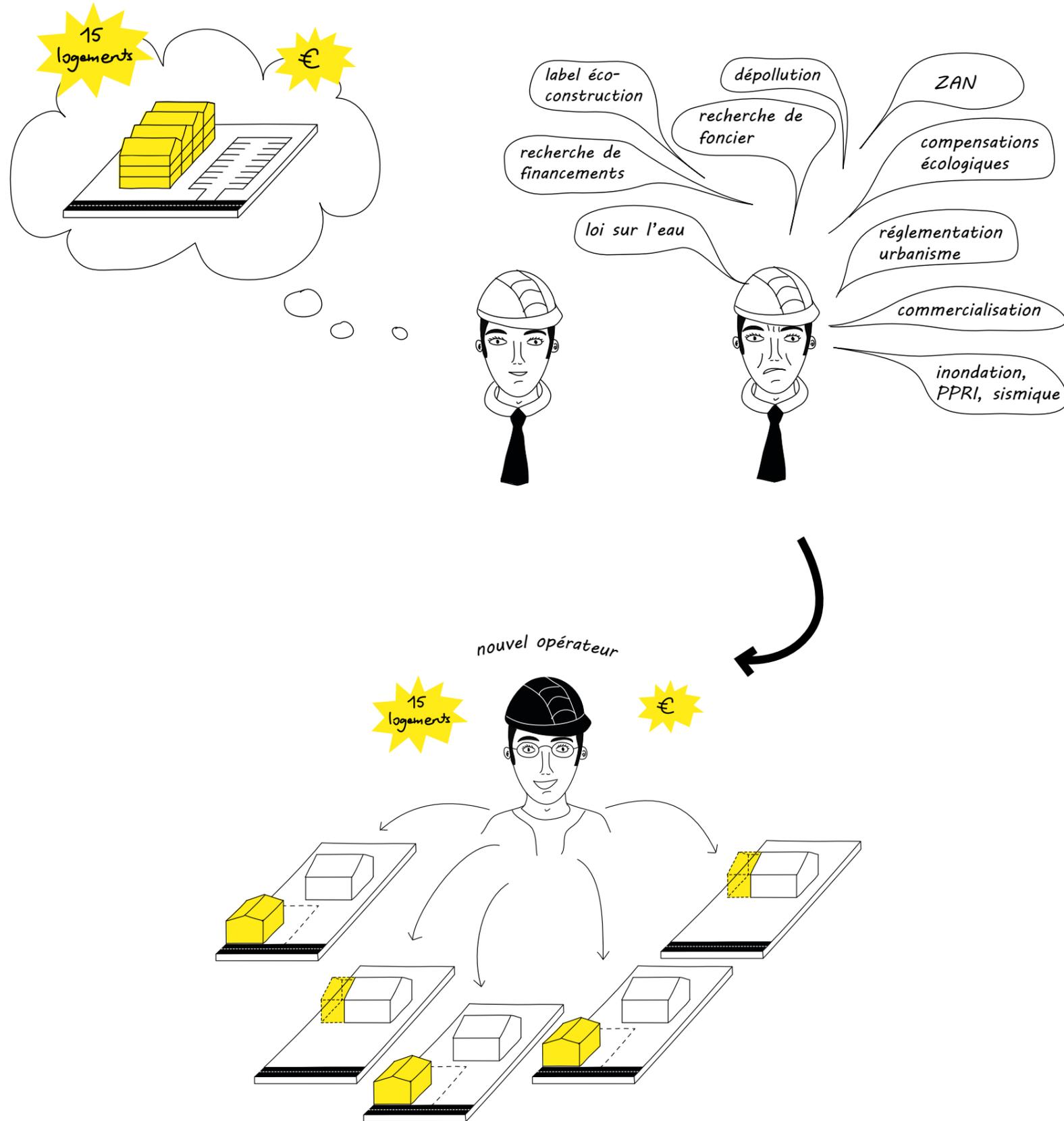


6 LOGEMENTS PARTICIPATIFS EN AUTOPROMOTION, ROMAINVILLE



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT

Poitiers Pont-neuf - l'îlot du Parc à fourrage



Une densification douce portée par un opérateur dédié, au service d'une logique d'opération fragmentée