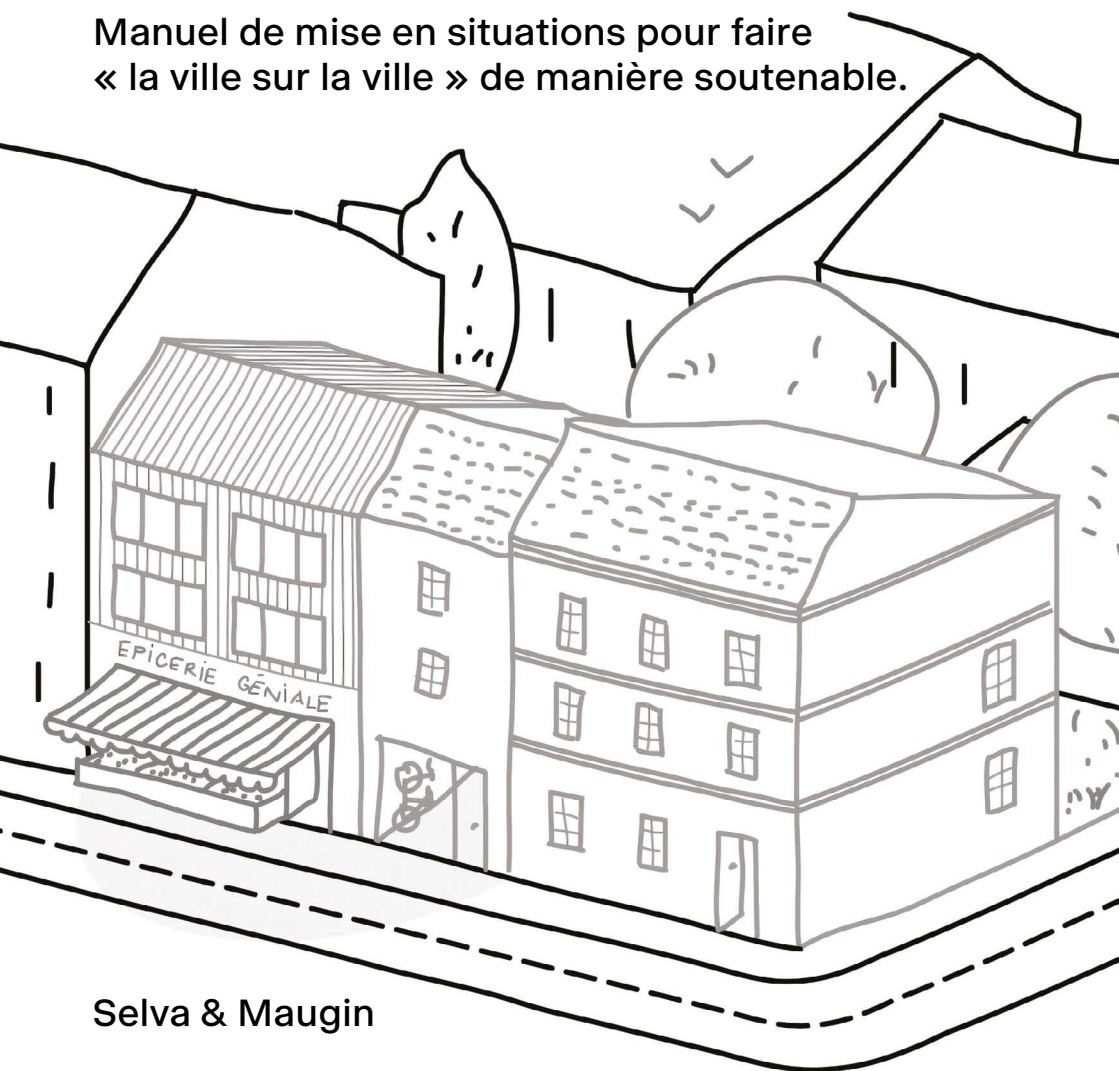


Atlas du foncier invisible

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



Selva & Maugin

Atlas du foncier invisible

Selva & Maugin

Agir sur le bâti et le foncier « invisibles ».

L'Atlas du foncier invisible est un manuel pour accompagner la transition des pratiques autour de la sobriété foncière.

Pour faire « la ville sur la ville » sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels il faut réinvestir en les améliorant les espaces bâtis et urbains que nous avons déjà :

❶ 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.

❷ 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.

* Termes et éléments de contextualisation explicités dans le glossaire à la fin de l'Atlas.

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 ?

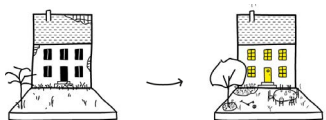
La ville doit continuer à produire des logements, des locaux d'activité et des équipements, tout en évitant les produits génériques. Il faut mieux adapter l'offre de logements à la variété des parcours résidentiels mais aussi prendre en compte la mixité des fonctions pour conserver les emplois en ville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

Améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

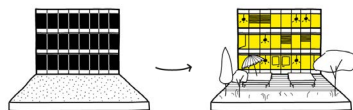
La densité est recherchée pour ses « corrélats » : vie urbaine, proximité et qualité des services, espaces publics ou naturels et lien social. Transformer la ville de manière soutenable, c'est produire « du plus », mais aussi « du mieux » pour les habitant-e-s.

1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

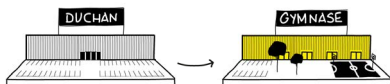
© Réinvestir le bâti vacant



Les logements vacants P8

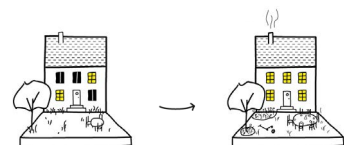


Les bureaux vacants P10

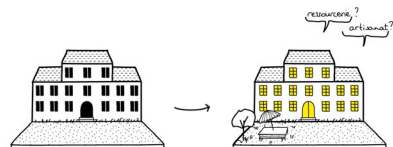


Les locaux d'activité vacants P12

© Mieux se partager le bâti sous-occupé



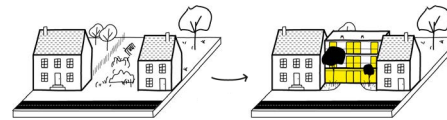
Les logements sous-occupés P14



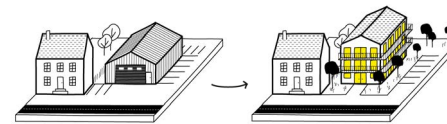
Le patrimoine public sous-occupé P16

2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

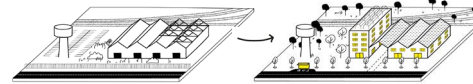
© Réinvestir le foncier vacant



Les petites dents creuses en ville P18

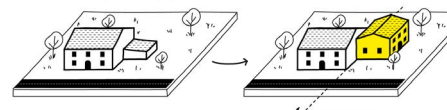


Les petites friches en ville P20

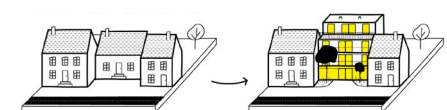


Les grandes friches P22

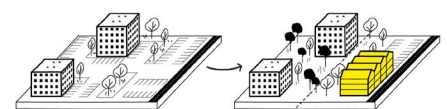
© Mieux se partager le foncier sous-occupé



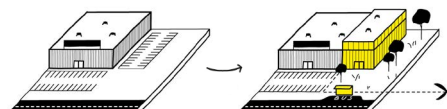
Les tissus pavillonnaires P24 & P26



Les tissus mixtes P28



Les tissus de logements collectifs P30



Les tissus d'activité P32 & P34

1 Mobiliser le bâti

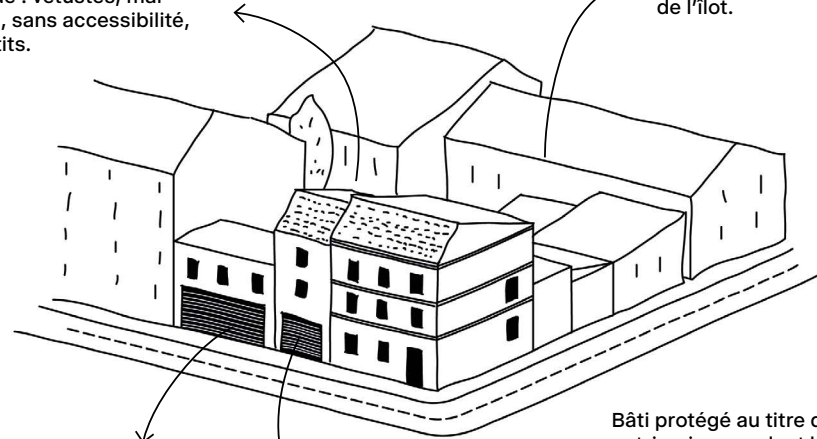
2 Réinvestir le bâti vacant

Les logements vacants

situation existante

Logements inadaptés à la demande : vétustes, mal éclairés, sans accessibilité, trop petits.

Imbrication nécessitant une réflexion à l'échelle de l'îlot.



Commerces vacants en rez-de-chaussée, accès aux étages dépendants des rez-de-chaussée.

Manque de place pour les parties communes.

Bâti protégé au titre du patrimoine, rendant la rénovation ou la transformation difficile.

Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Associer la réhabilitation à une rénovation thermique « patrimoniale ».

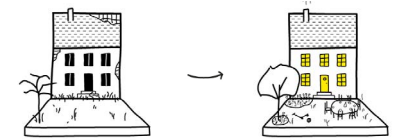
Service à la transition écologique

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

Re-naturation

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

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



pistes de projet

Réhausse qui permet d'adapter les logements aux normes actuelles de confort et de surface.

Tester des usages, amorcer un changement d'image grâce à une occupation transitoire.

Cœur d'îlot partiellement déconstruit pour réintroduire de la lumière aux étages bas et de la végétation.



Offre multi-services de proximité pour le quartier : relais-colis, coworking, épicerie solidaire...

Espaces communs au service de l'habitabilité des logements : local deux roues, poussettes, buanderie, atelier, chambre d'amis.

Bâtiments rénovés thermiquement dans le respect de leur valeur patrimoniale.

● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

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

1 Quelques grands logements pour maintenir une mixité de produits.

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

Equipement & Service

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

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

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.

1 Mobiliser le bâti

2 Réinvestir le bâti vacant

Les bureaux vacants

situation existante

Bâtiment ne permettant pas un découpage en « plateaux » adaptés aux demandes d'aujourd'hui.

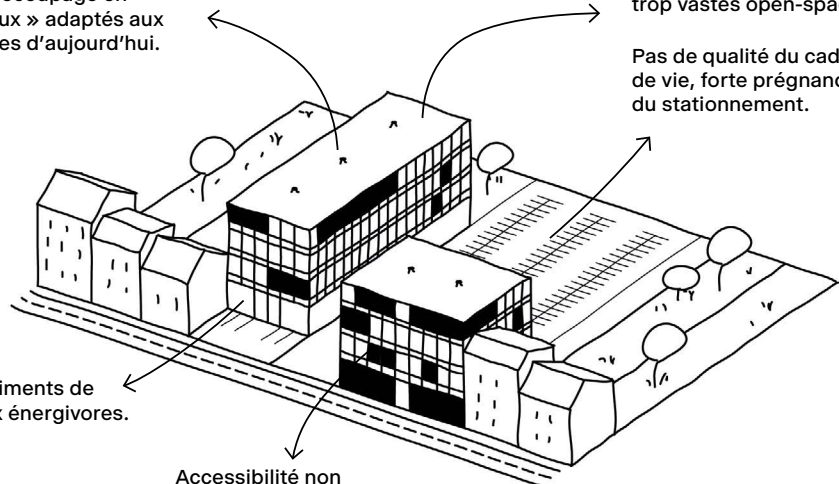
Aménagements intérieurs peu adaptés : multitude de bureaux individuels ou trop vastes open-space.

Pas de qualité du cadre de vie, forte prégnance du stationnement.

Des bâtiments de bureaux énergivores.

Accessibilité non conforme aux réglementations actuelles : pas d'ascenseurs, pas de rampes d'accès, etc.

Des situations variées : bâtiments isolés, mal desservis, sans locaux vélos.



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Associer la réhabilitation à une rénovation thermique du bâti existant.

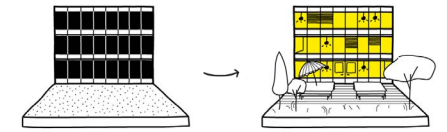
Service à la transition écologique

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

Re-naturation

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

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



pistes de projet

Reconversion des bureaux en logements, ajout d'espaces extérieurs.

Tester des usages, amorcer un changement d'image grâce à une occupation transitoire.

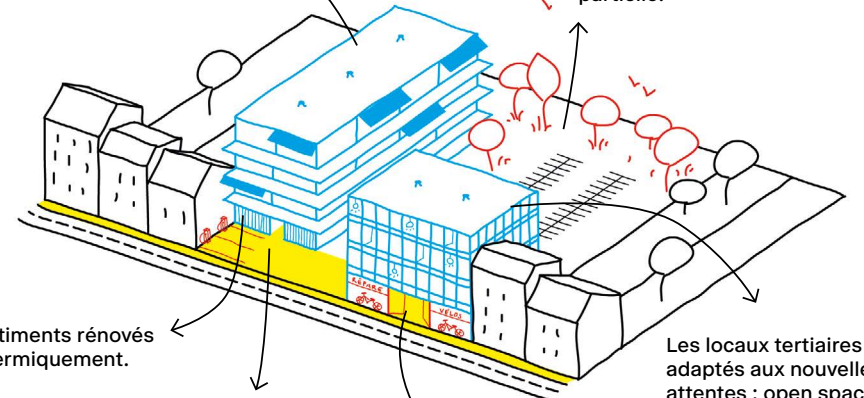
Foisonnement des stationnements entre les logements et les bureaux : permet une désimperméabilisation partielle.

Bâtiments rénovés thermiquement.

Services aux mobilités décarbonnées : bornes de recharge rapide, abris vélo sécurisés...

Commerces ou services en rez-de-chaussée pour le quartier.

Les locaux tertiaires sont adaptés aux nouvelles attentes : open space, espaces de détente/sport, salles de réunion, visio-conférence.



● 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....).

Logements

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

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

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

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

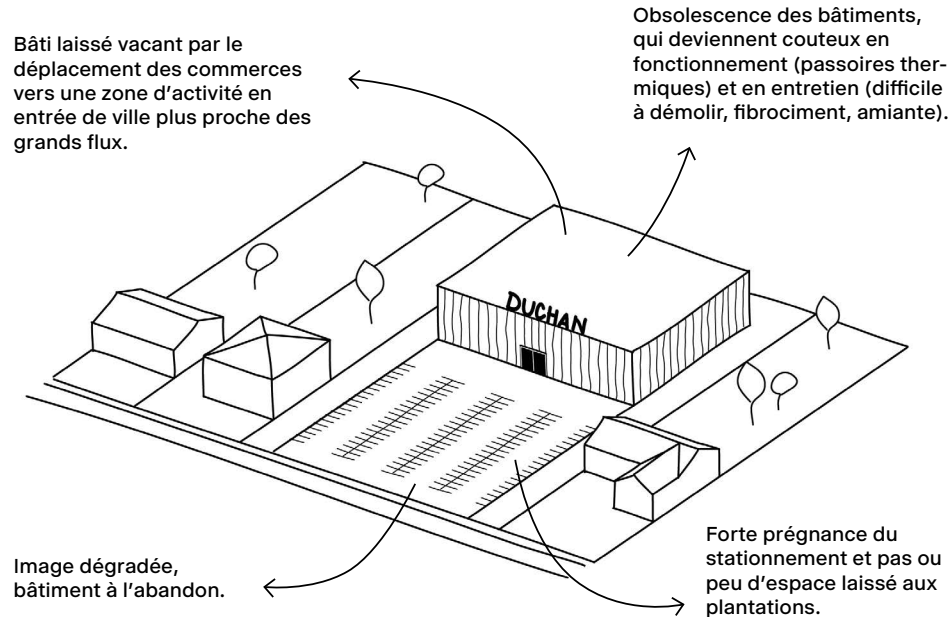
Restaurer une image dégradée
Valoriser le patrimoine bâti.

1 Mobiliser le bâti

2 Réinvestir le bâti vacant

Les locaux d'activité 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.

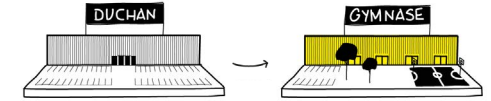
Service à la transition écologique

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

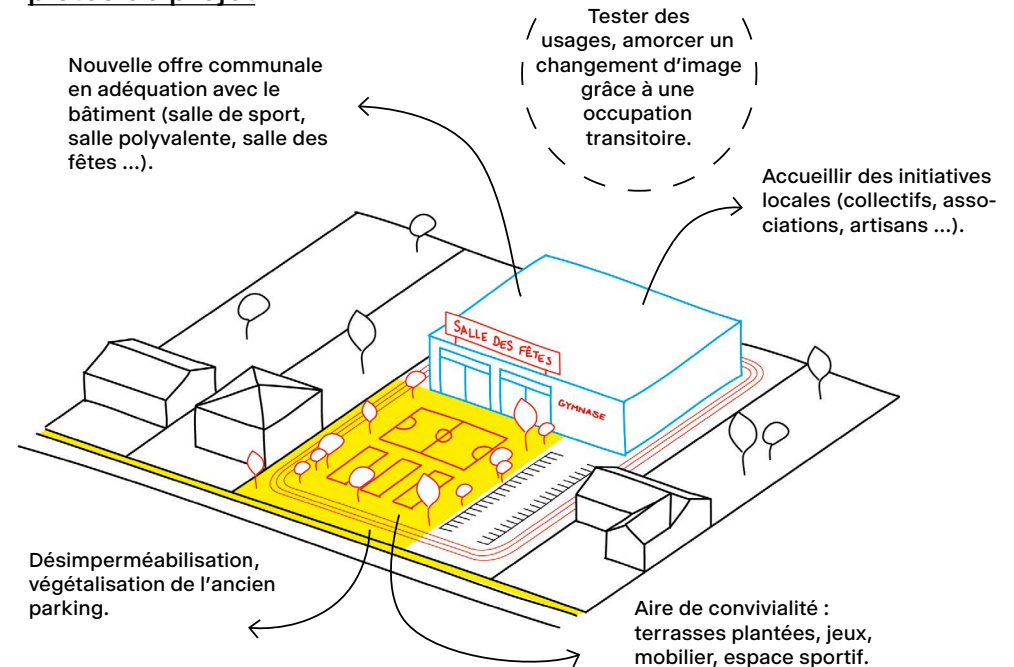
Re-naturation

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

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



pistes de projet



● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Activité

1 Accompagner les initiatives locales par une offre de locaux disponible rapidement.
1 L'occupation transitoire permet de tester des usages pour la collectivité et pour les porteurs de projet, elle permet de tester une activité.

Équipement & Service

Augmenter l'offre de services sur le territoire.

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

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.

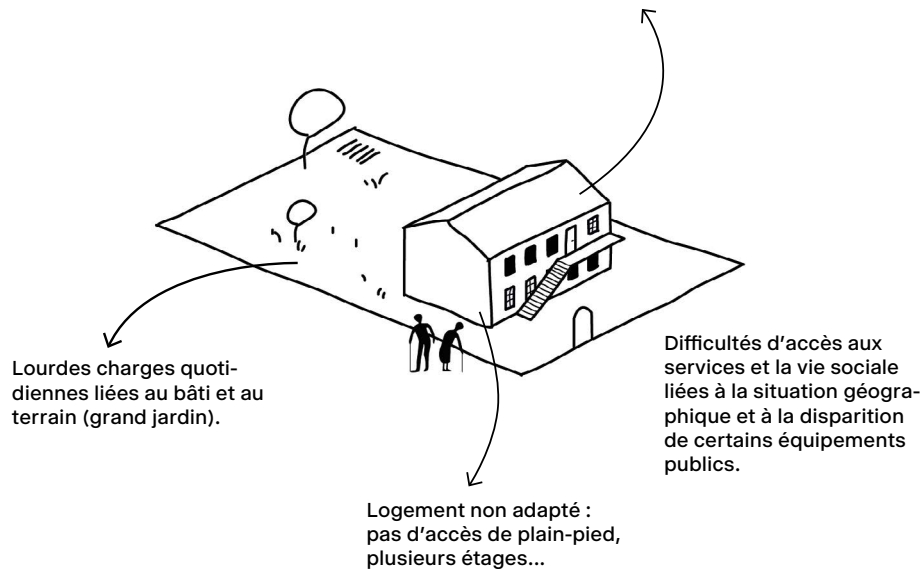
1 Mobiliser le bâti

2 Mieux se partager le bâti sous-occupé

Les logements sous-occupés

situation existante

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



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

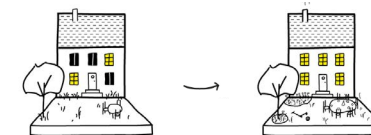
Rénovation thermique

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.

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



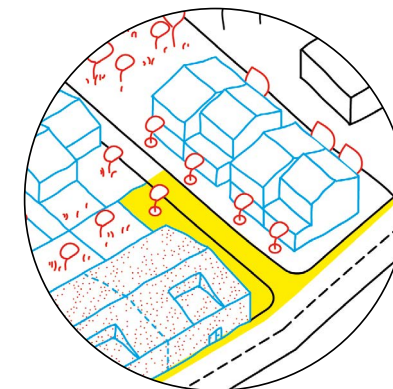
pistes de projet



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).

● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

- Adapter les grands logements du parc existant par division.
- Colocation choisie : chambre chez l'habitant, échange de services pour seniors.
- 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, et potentiellement remettre sur le marché des logements familiaux.

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

Vie de quartier & lien social

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

Image

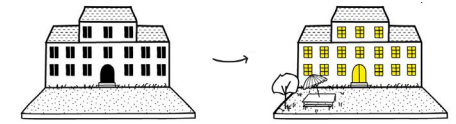
L'adaptation des logements permet de restaurer l'image dégradée d'un bâtiment, d'un quartier peu ou pas occupé.

1 Mobiliser le bâti

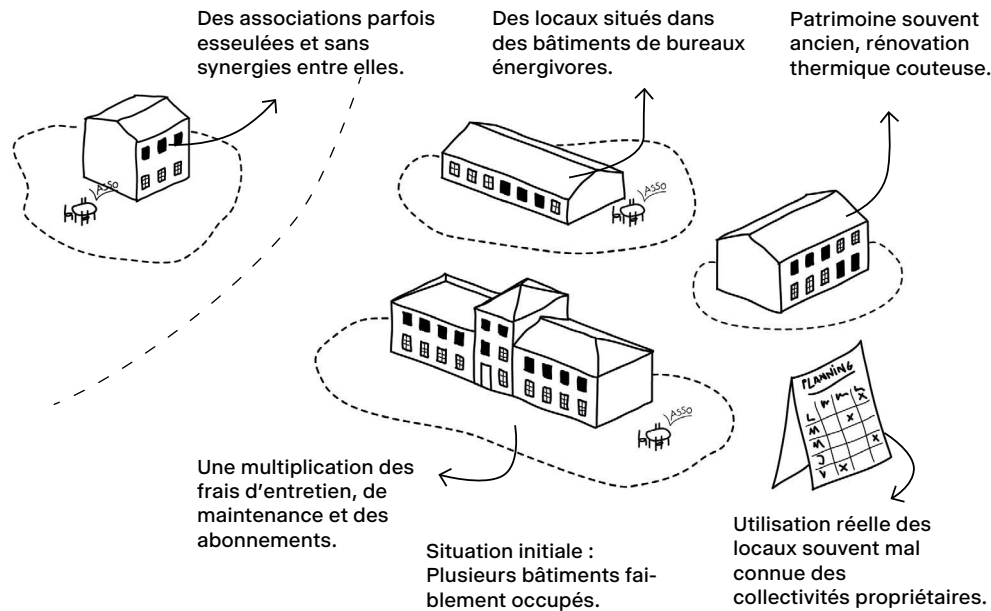
Le patrimoine public sous-occupé

2 Mieux se partager le bâti sous-occupé

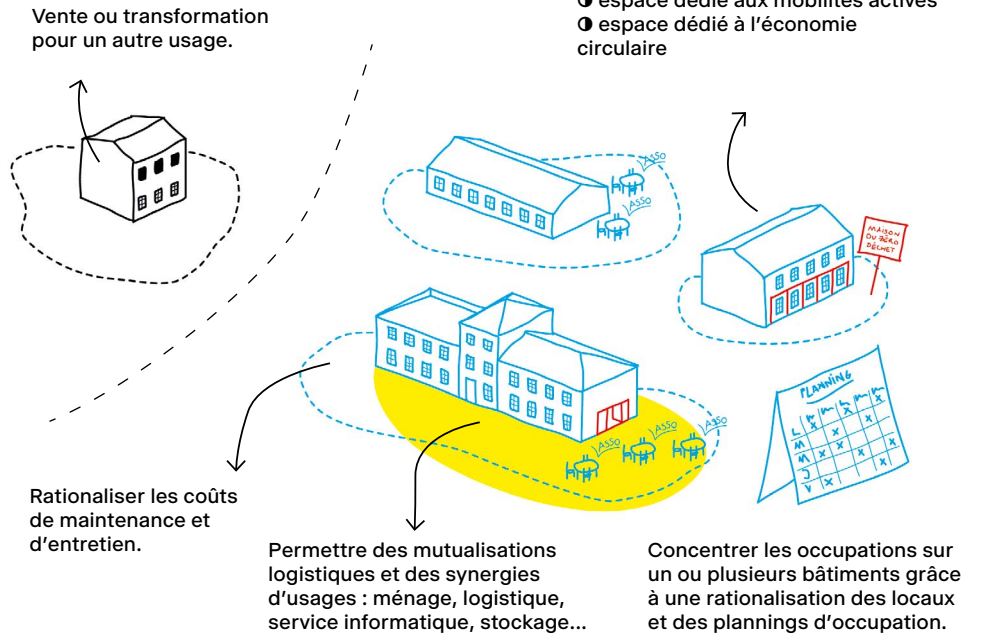
⇒ Optimiser le patrimoine public pour une économie de moyens, un renforcement de l'offre de service, une émulation du tissu associatif.



situation existante



pistes de projet



Ajout de services, notamment à la transition écologique :

- point de vente de produits locaux
- espace dédié aux mobilités actives
- espace dédié à l'économie circulaire

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.

Service à la transition écologique

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

Mobilité

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

● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Équipements et services

● 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).

● 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.

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

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

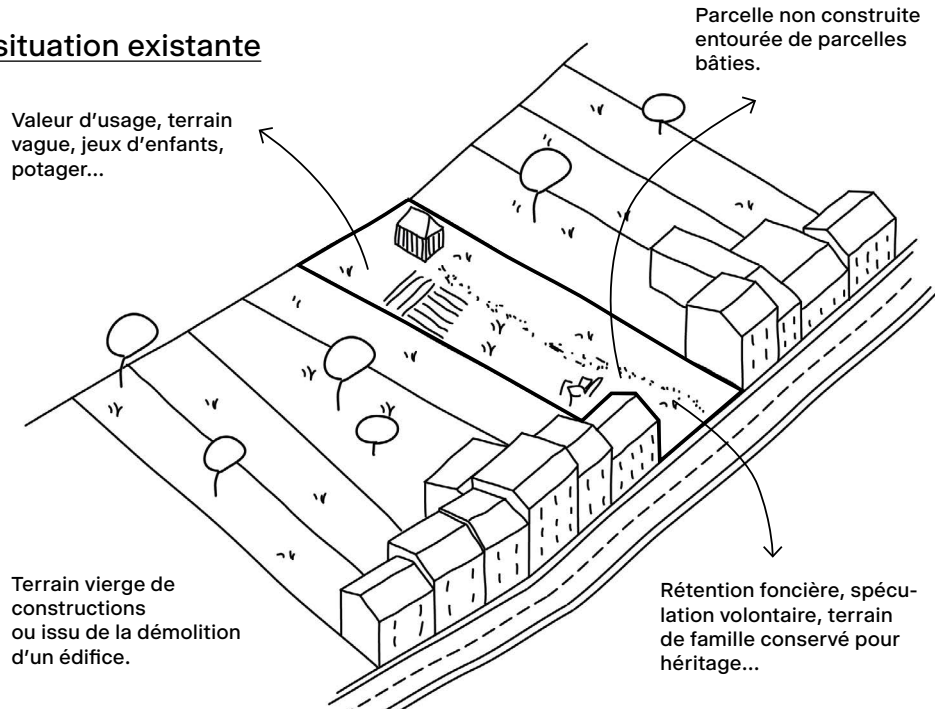
Revalorisation du patrimoine public, changement d'image.

2 Mobiliser le foncier

3 Réinvestir le foncier vacant

Les petites dents creuses en ville

situation existante



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

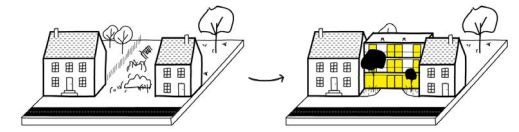
Service à la transition écologique

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.

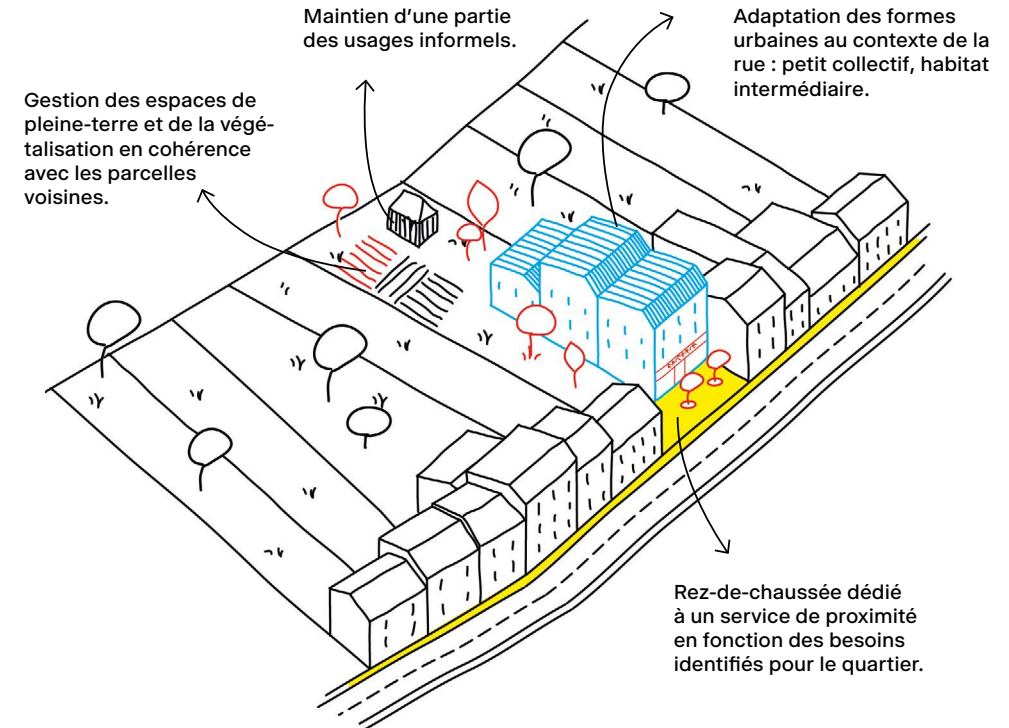
Renaturation

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

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



pistes de projet



● 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.

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.

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

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.

② Mobiliser le foncier

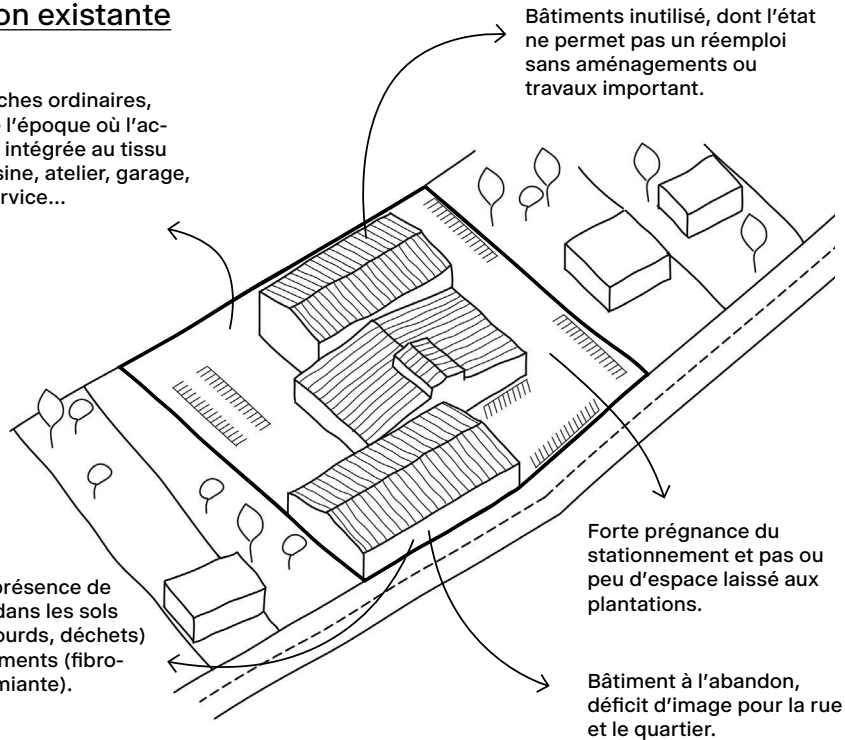
Ⓞ Réinvestir le foncier vacant

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...

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

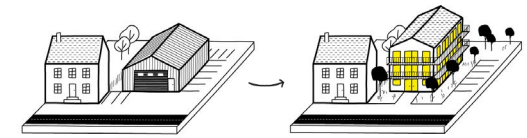
Réemployer autant que possible les bâtiments existants.

Rénover thermiquement les bâtiments conservés.

Renaturation

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

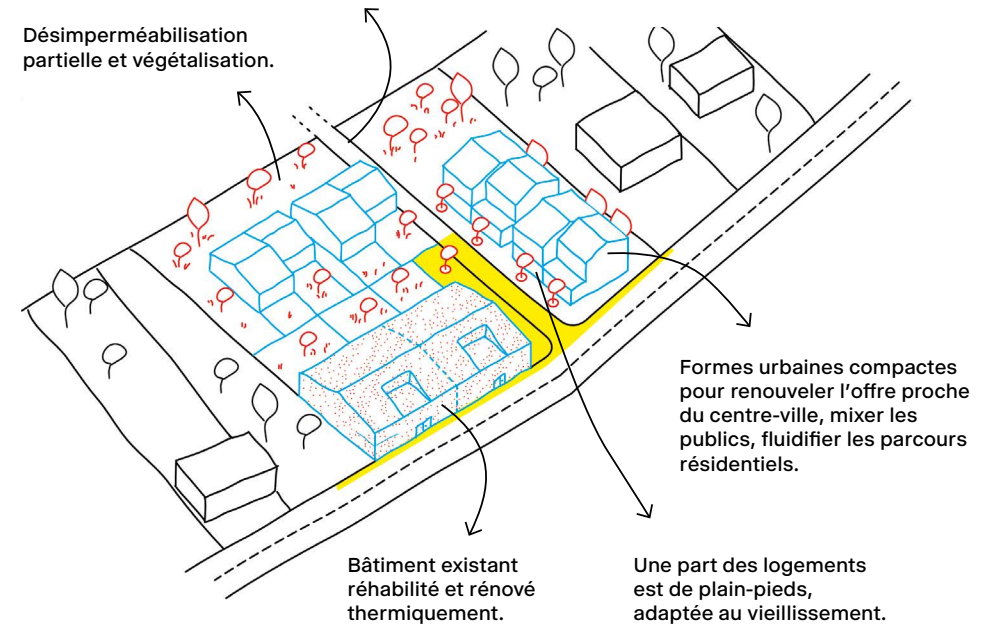
⇒ Renouveler les formes urbaines pour une densité raisonnée dans les cœurs de ville



pistes de projet

Voie pour adresser les nouveaux logements utiles aussi pour les habitants du quartier.

Désimperméabilisation partielle et végétalisation.



● 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...

● 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.

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

Vie de quartier & lien social

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

Image

Restaurer une image dégradée du quartier.

② Mobiliser le foncier

③ Réinvestir le foncier vacant

Les grandes friches

situation existante

Des friches aux occupations passées multiples : militaires, ferroviaires, industrielles ...

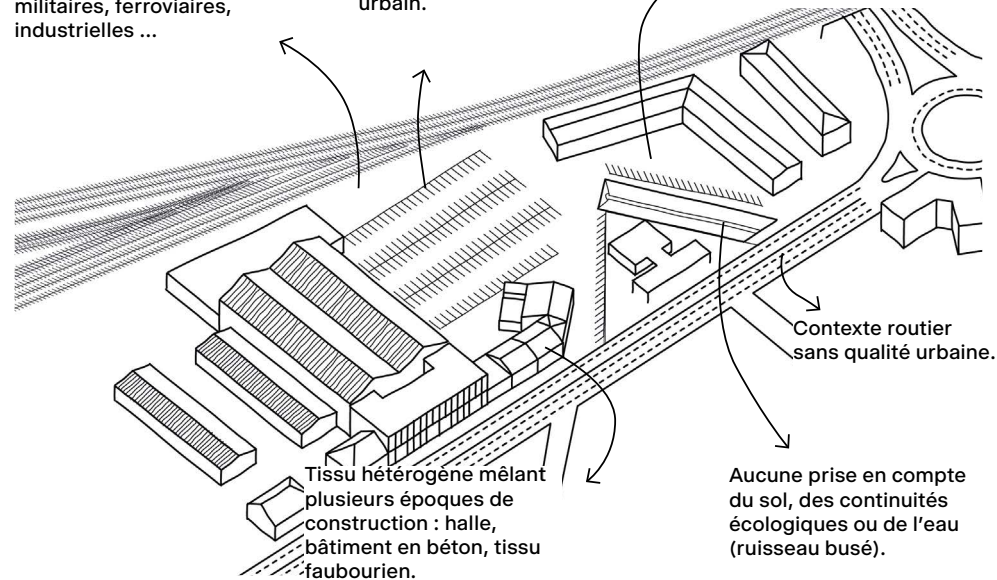
Grande emprise (plusieurs hectares) souvent fermée formant une interruption dans l'espace urbain.

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

Contexte routier sans qualité urbaine.

Tissu hétérogène mêlant plusieurs époques de construction : halle, bâtiment en béton, tissu faubourien.

Aucune prise en compte du sol, des continuités écologiques ou de l'eau (ruisseau busé).



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Réemployer autant que possible les bâtiments existants. Rénover thermiquement.

Service à la transition écologique

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

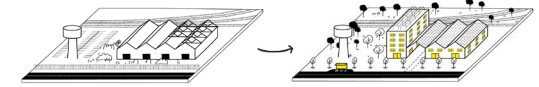
Renaturation

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

Mobilité

Remailler pour favoriser les modes doux.

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



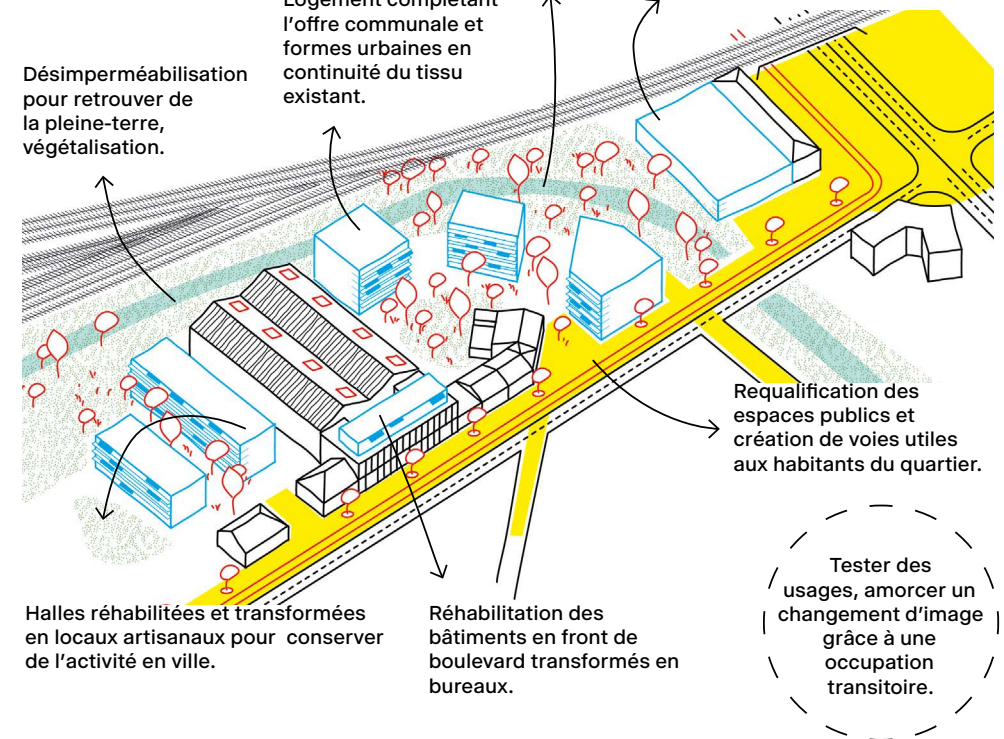
pistes de projet

Désimperméabilisation pour retrouver de la pleine-terre, végétalisation.

Logement complétant l'offre communale et formes urbaines en continuité du tissu existant.

Remise à ciel ouvert du ruisseau.

Parking silo mutualisé pour l'ensemble des besoins du nouveau programme.



Halles réhabilitées et transformées en locaux artisanaux pour conserver de l'activité en ville.

Réhabilitation des bâtiments en front de boulevard transformés en bureaux.

Requalification des espaces publics et création de voies utiles aux habitants du quartier.

Tester des usages, amorcer un changement d'image grâce à une occupation transitoire.

● 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.

Activité

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

Mixité d'usages

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

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

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.

② Mobiliser le foncier

③ Mieux se partager le foncier sous-occupé

Les tissus pavillonnaires (densification douce)

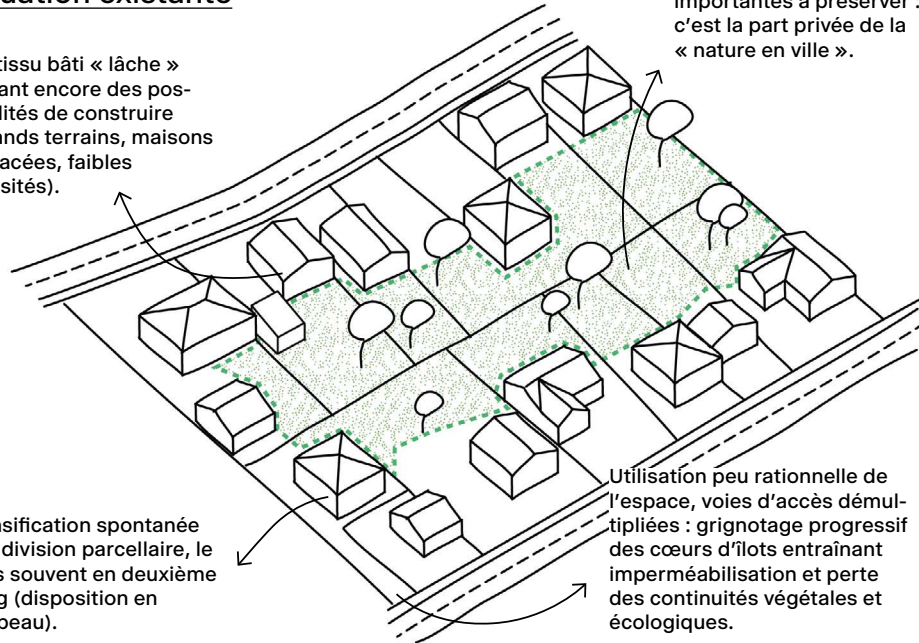
situation existante

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

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

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

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

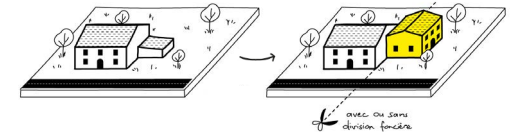
Adosser la densification douce à un programme de rénovation thermique à l'échelle du quartier.

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.

⇒ une densification douce choisie préservant les cœurs d'îlots.



pistes de projet

Création d'un logement par extension d'un bâti annexe.

Création d'un logement mitoyen par division foncière.

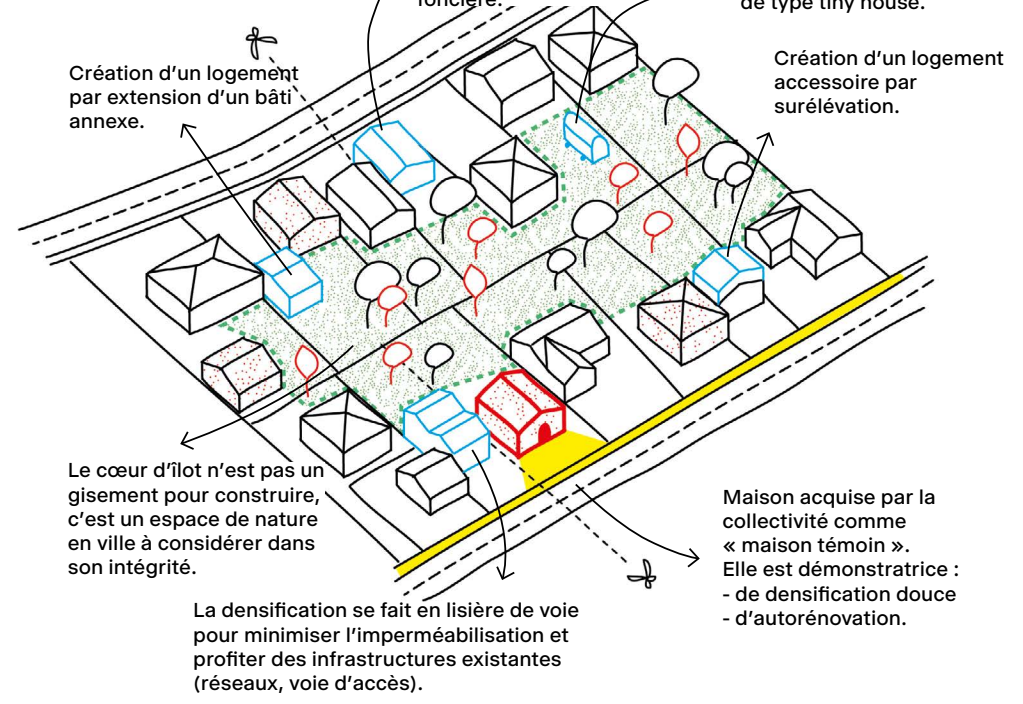
Création d'un logement accessoire indépendant grâce à un habitat léger de type tiny house.

Création d'un logement accessoire par surélévation.

Le cœur d'îlot n'est pas un gisement pour construire, c'est un espace de nature en ville à considérer dans son intégrité.

La densification se fait en lisière de voie pour minimiser l'imperméabilisation et profiter des infrastructures existantes (réseaux, voie d'accès).

Maison acquise par la collectivité comme « maison témoin ». Elle est démonstratrice :
- de densification douce
- d'autorénovation.



● 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 seniors...

● Maisons familiales « classiques » issues de division de parcelle.

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

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

Vie de quartier & lien social

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

Espace public

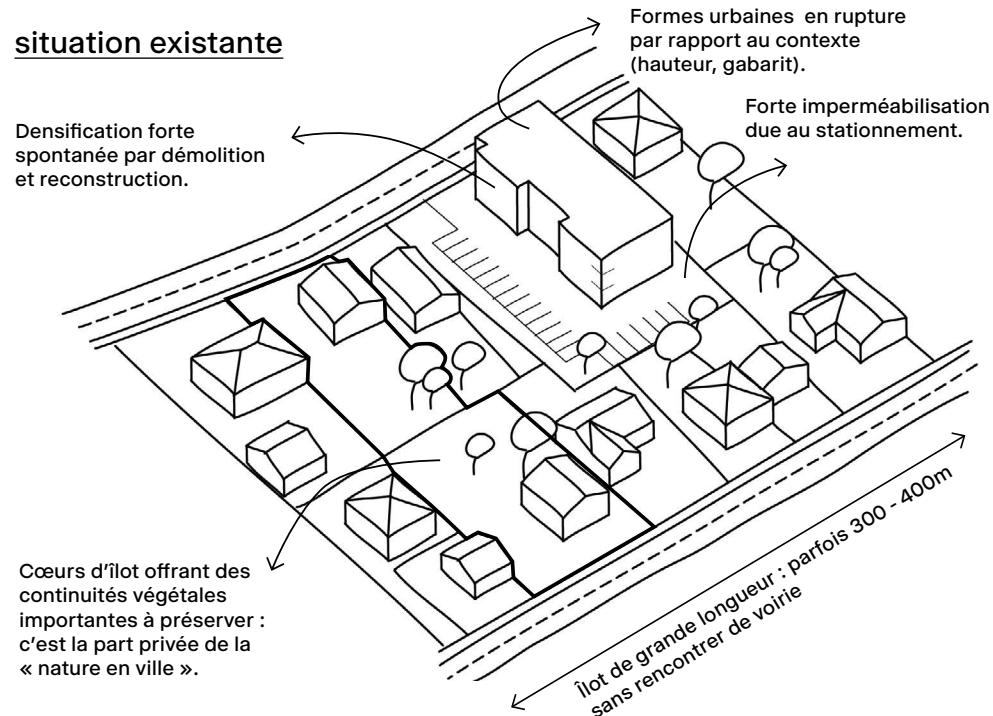
La densification s'accompagne d'une mise à niveau des espaces publics.

2 Mobiliser le foncier

3 Mieux se partager le foncier sous-occupé

Les tissus pavillonnaires (densification forte)

situation existante



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.

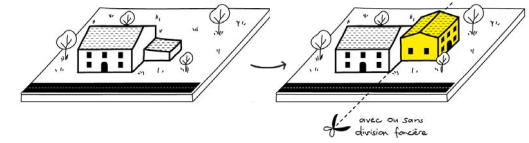
Service à la transition écologique

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

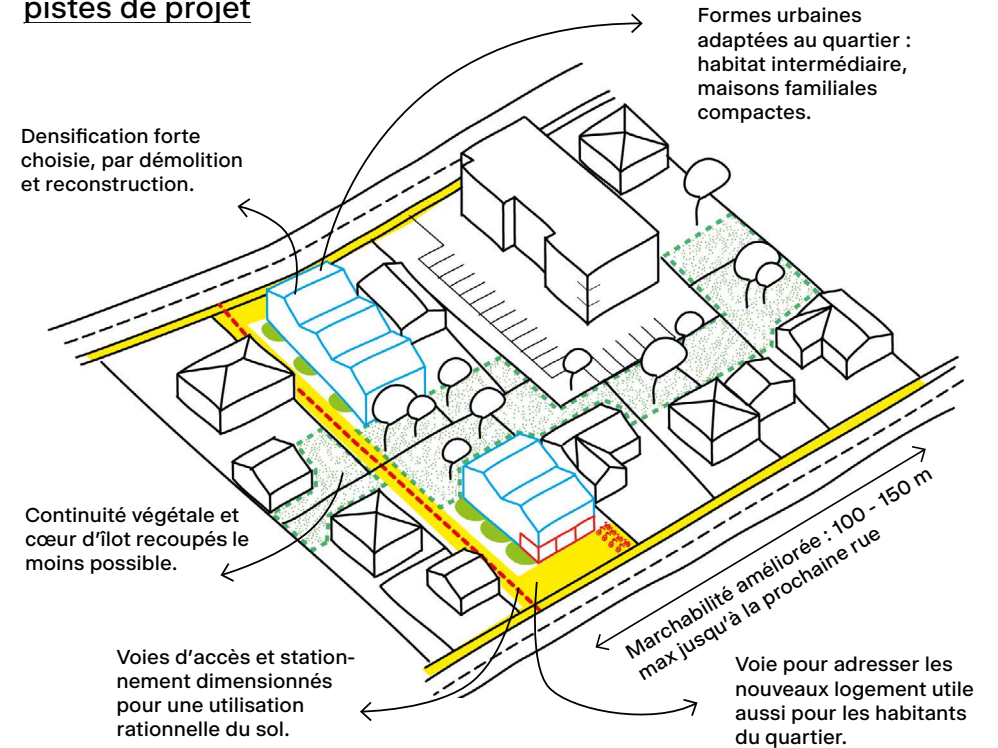
Mobilité

Remailer pour favoriser les modes doux.

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



pistes de projet



● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

- Habitat participatif privé pour répondre à une demande de collectifs d'habitants.
- Petits collectifs pour une offre en petits logements (accession libre ou sociale, locatif).
- Habitat intermédiaire pour les familles avec un mode de vie plus urbain.
- Maisons groupées avec des logements de plain-pied pour les séniors (beguinage) ou le handicap.

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

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

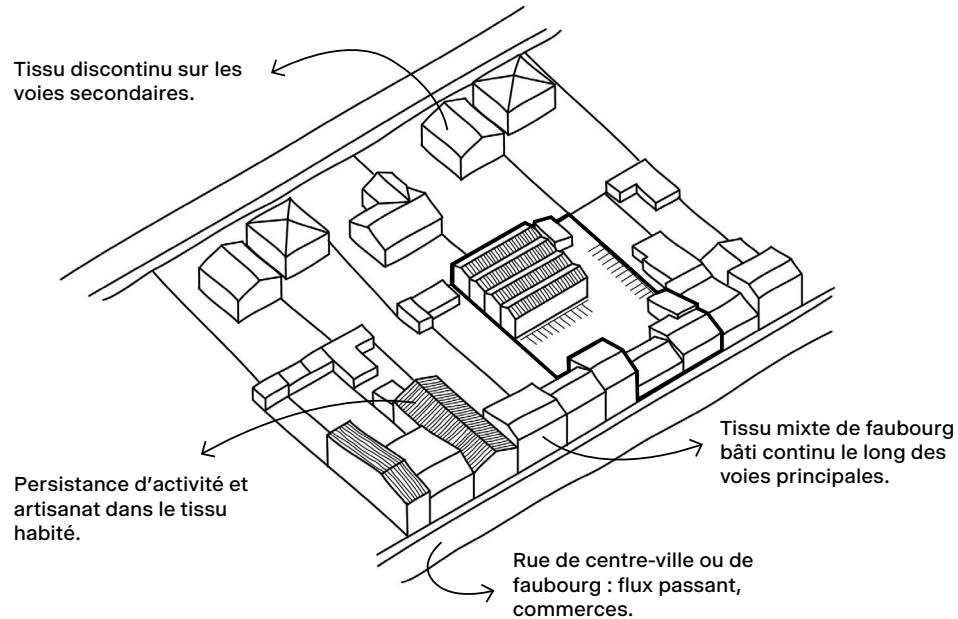
Création d'un nouveau maillage et amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.

2 Mobiliser le foncier

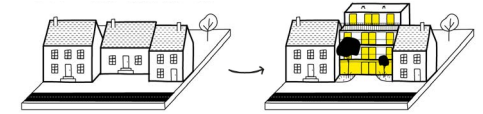
⊙ Mieux se partager le foncier sous-occupé

Les tissus mixtes

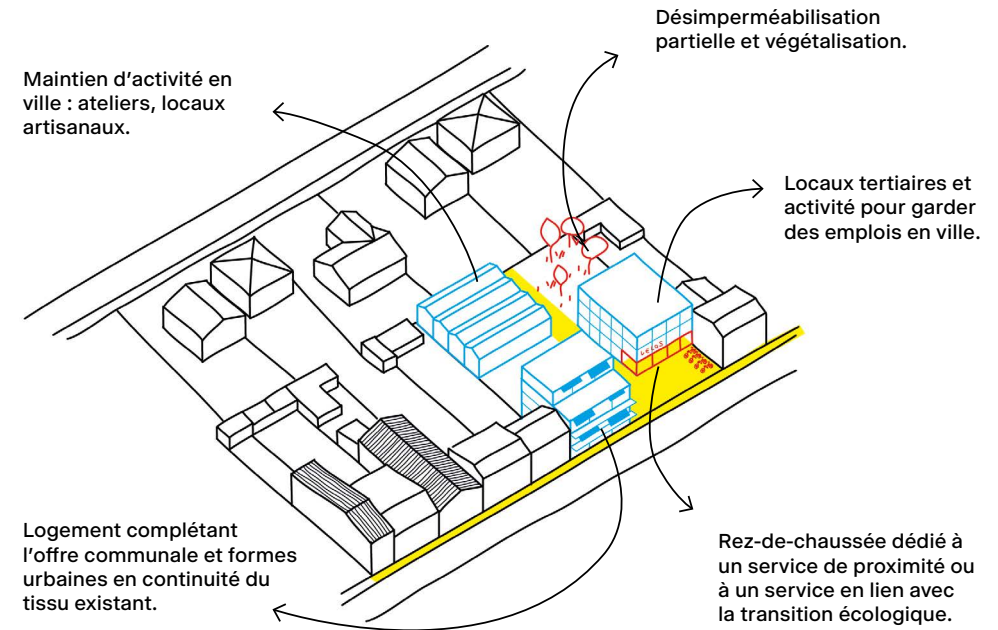
situation existante



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



pistes de projet



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

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.

Renaturation

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

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

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

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

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

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

Vie de quartier & lien social

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

Espace public

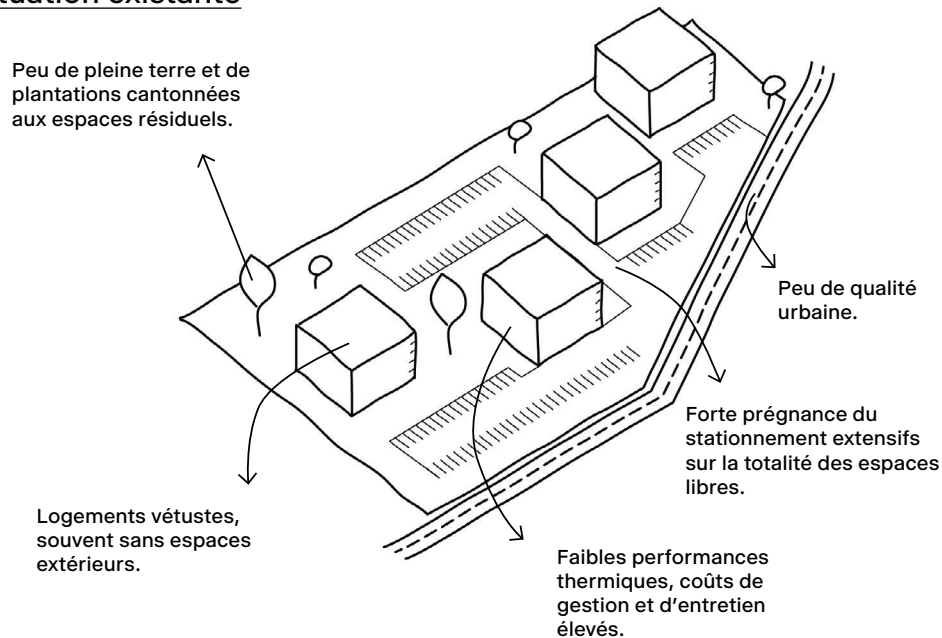
Amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.

2 Mobiliser le foncier

3 Mieux se partager le foncier sous-occupé

Les tissus de logements collectifs

situation existante



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.

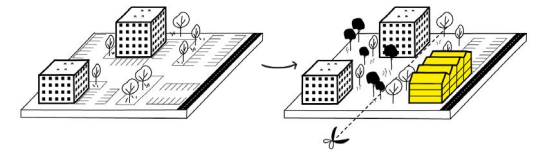
Service à la transition écologique

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

Renaturation

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

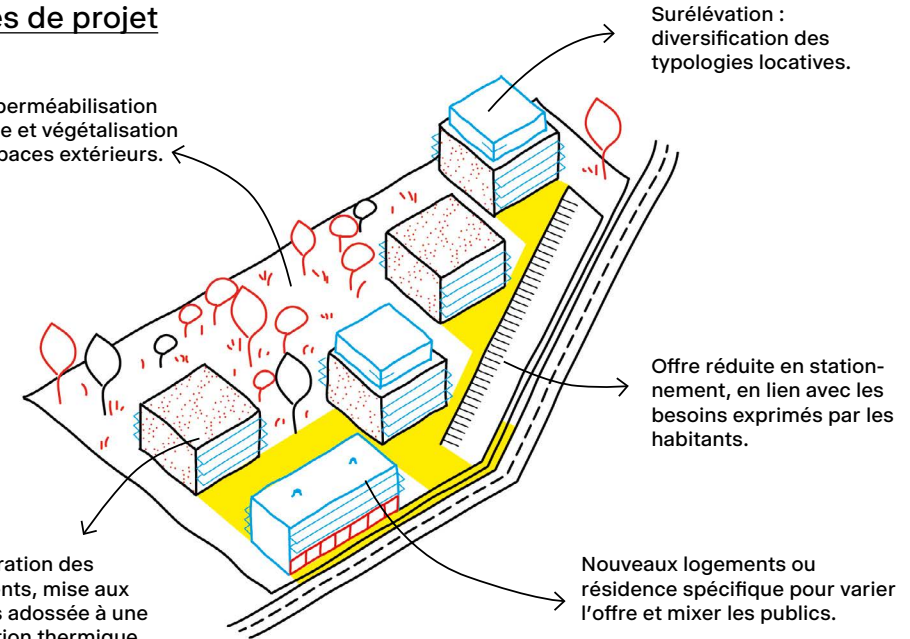
⇒ Envisager la surélévation et la densification comme un changement d'image pour les habitants.



pistes de projet

Désimperméabilisation partielle et végétalisation des espaces extérieurs.

Amélioration des logements, mise aux normes adossée à une rénovation thermique des bâtiments.



● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

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

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

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

Mixité d'usages

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

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

Vie de quartier & lien social

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

Espace public

Restaurer une image dégradée du bâti / du quartier.

② Mobiliser le foncier

③ Mieux se partager le foncier sous-occupé

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

situation existante

Forte imperméabilisation des sols : les aires de stationnement, de logistique et de stockage occupent la quasi-intégralité des espaces extérieurs.

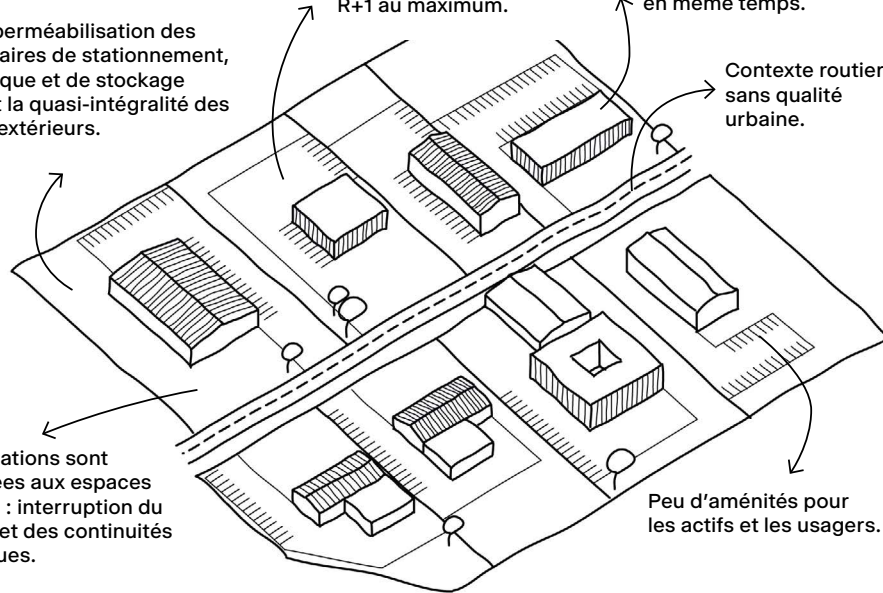
Les plantations sont cantonnées aux espaces résiduels : interruption du paysage et des continuités écologiques.

Faible densité du tissu avec des bâtiments en R+1 au maximum.

Patrimoine bâti homogène qui vieillit en même temps.

Contexte routier sans qualité urbaine.

Peu d'aménités pour les actifs et les usagers.



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

Renaturation

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

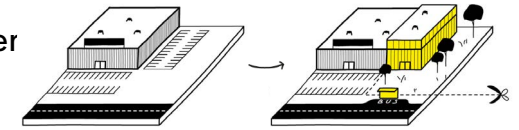
Production d'énergie

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

Mobilité

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

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



pistes de projet

Mutualisation du stationnement entre deux unités foncières permettant une densification du bâti.

Redécoupage d'un bâtiment pour créer des petites cellules pour diversifier l'offre.

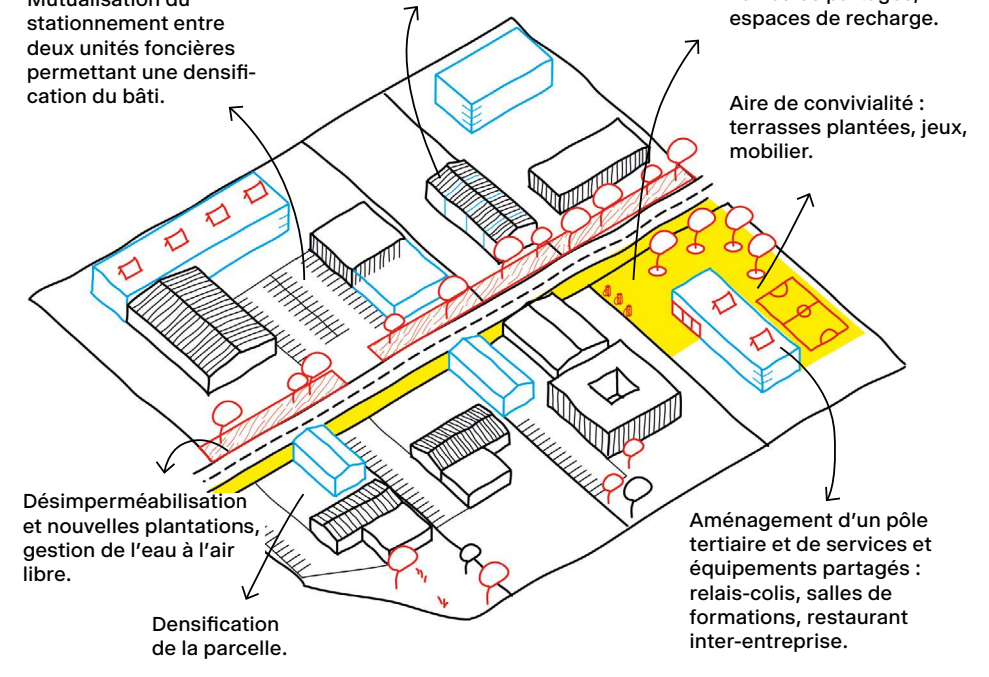
Services de mobilités à destination des actifs et des entreprises : véhicules partagés, espaces de recharge.

Aire de convivialité : terrasses plantées, jeux, mobilier.

Désimperméabilisation et nouvelles plantations, gestion de l'eau à l'air libre.

Densification de la parcelle.

Aménagement d'un pôle tertiaire et de services et équipements partagés : relais-colis, salles de formations, restaurant inter-entreprise.



● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Activité

● Adapter le bâti (surélévation, division) plutôt que déménager.
● Favoriser la mutualisation : regrouper les espaces extérieurs, partager les services et les espaces associés à l'activité de production.

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.

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

Vie de quartier & lien social

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

Image

Requalification bâtie et paysagère de locaux vieillissants.
Attractivité renouvelée.

② Mobiliser le foncier

③ Mieux se partager le foncier sous-occupé

Les tissus d'activité (densification pour du logement)

situation existante

Forte imperméabilisation des sols : les aires de stationnement, de logistique et de stockage occupent la quasi-intégralité des espaces extérieurs.

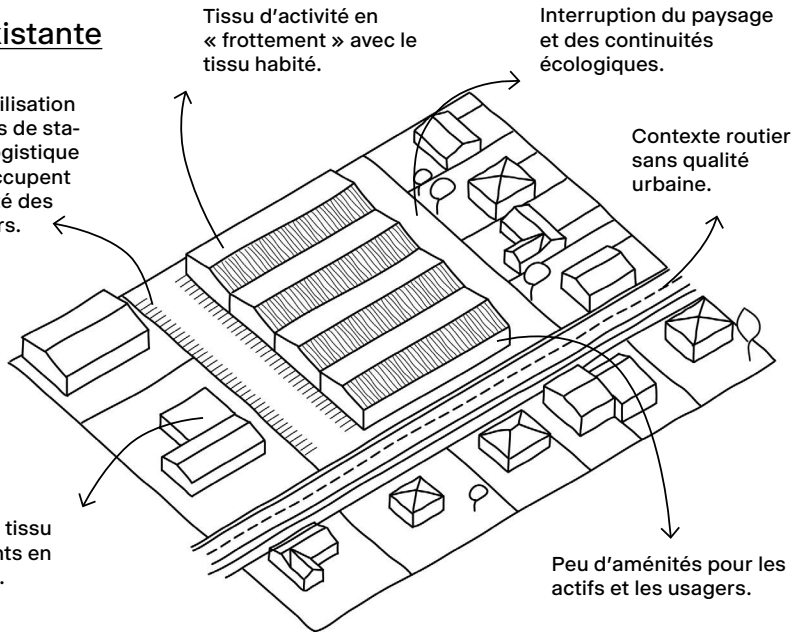
Tissu d'activité en « frottement » avec le tissu habité.

Interruption du paysage et des continuités écologiques.

Contexte routier sans qualité urbaine.

Faible densité du tissu avec des bâtiments en R+1 au maximum.

Peu d'aménités pour les actifs et les usagers.



Les conditions d'une transformation « soutenable »

● Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Adosser la densification à un programme de rénovation thermique.

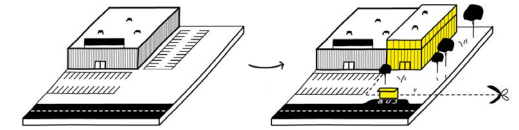
Production d'énergie

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

Renaturation

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

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



pistes de projet

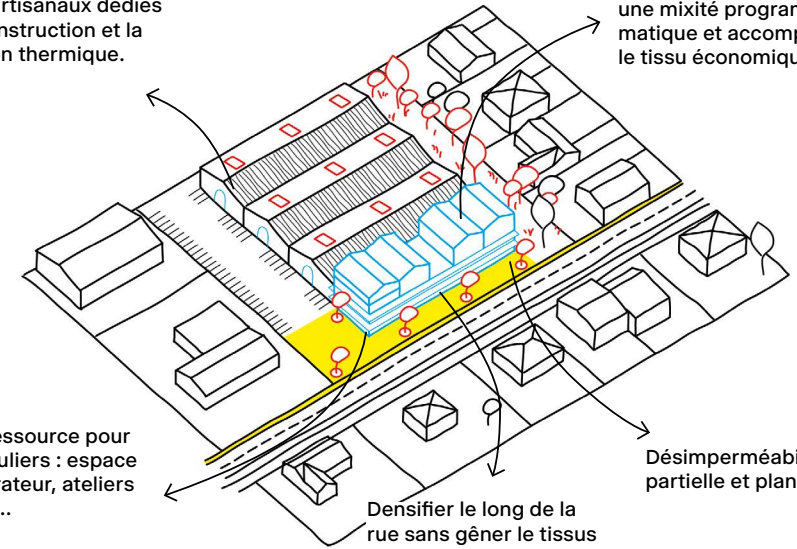
Division de la halle en cellules plus petites. Ateliers artisanaux dédiés à l'écoconstruction et la rénovation thermique.

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...

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

Désimperméabilisation partielle et plantation.



● Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logement

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

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

Activité

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

Mixité d'usages

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

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

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.

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.

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.

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 localisées 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 »³.

1. Insee

2. Insee, *Résidences principales*, 2018.

3. 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.
Design graphique : Countach studio.

À 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).

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. L'Atlas du foncier invisible apporte aussi des pistes de projet pour une transformation soutenable de la ville sans perdre de vue la qualité des espaces urbains.