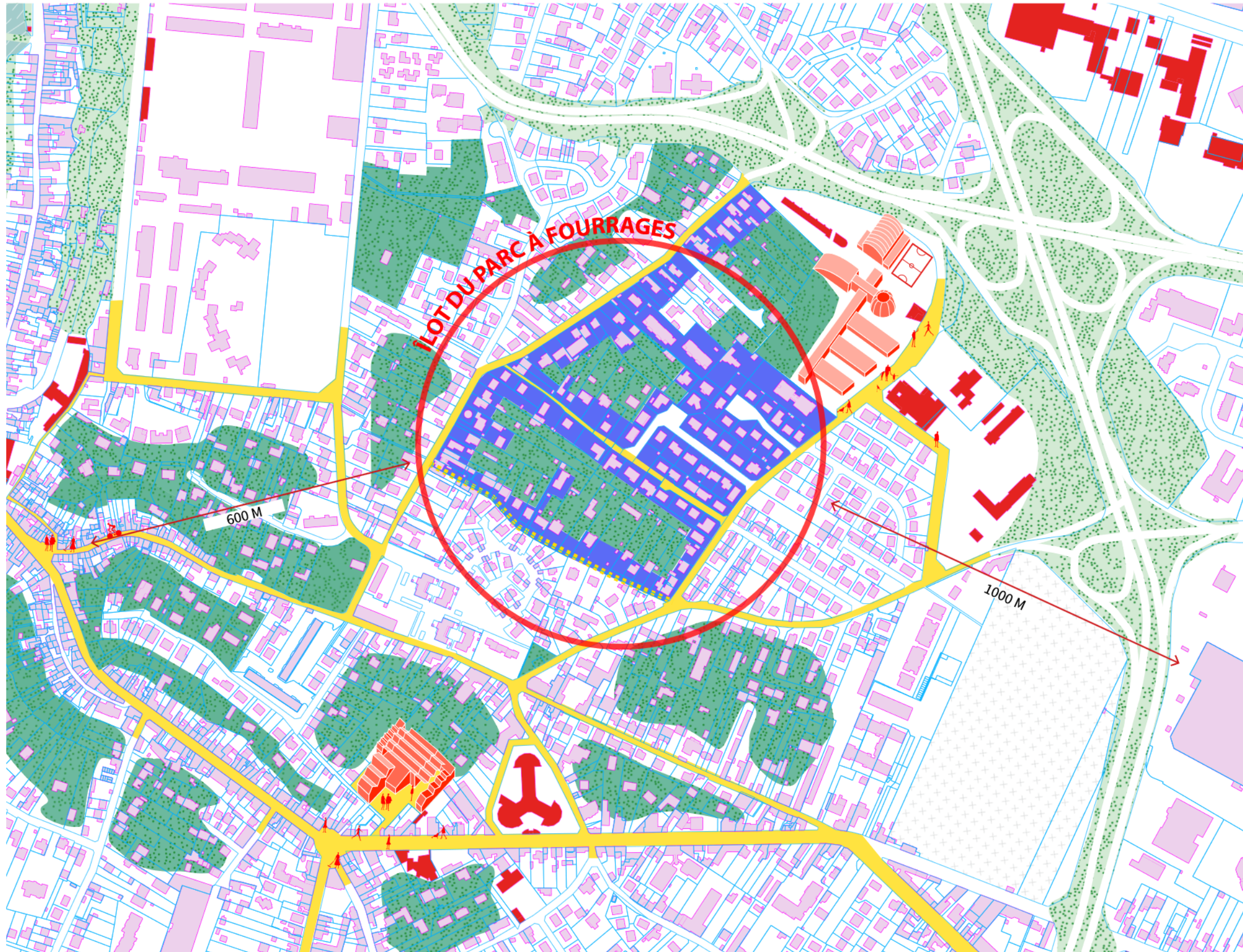




POITIERS PONT-NEUF **L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES**

« Agir sur la sous-occupation du foncier par une densification douce maîtrisée qui dégrade le moins possible le cadre de vie »

POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES



Les enjeux urbains et programmatiques

Maîtriser la densification de l'îlot en quantité et qualité en construisant un projet partagé et collectif de densification douce qui préserve le cadre de vie des habitants déjà là.

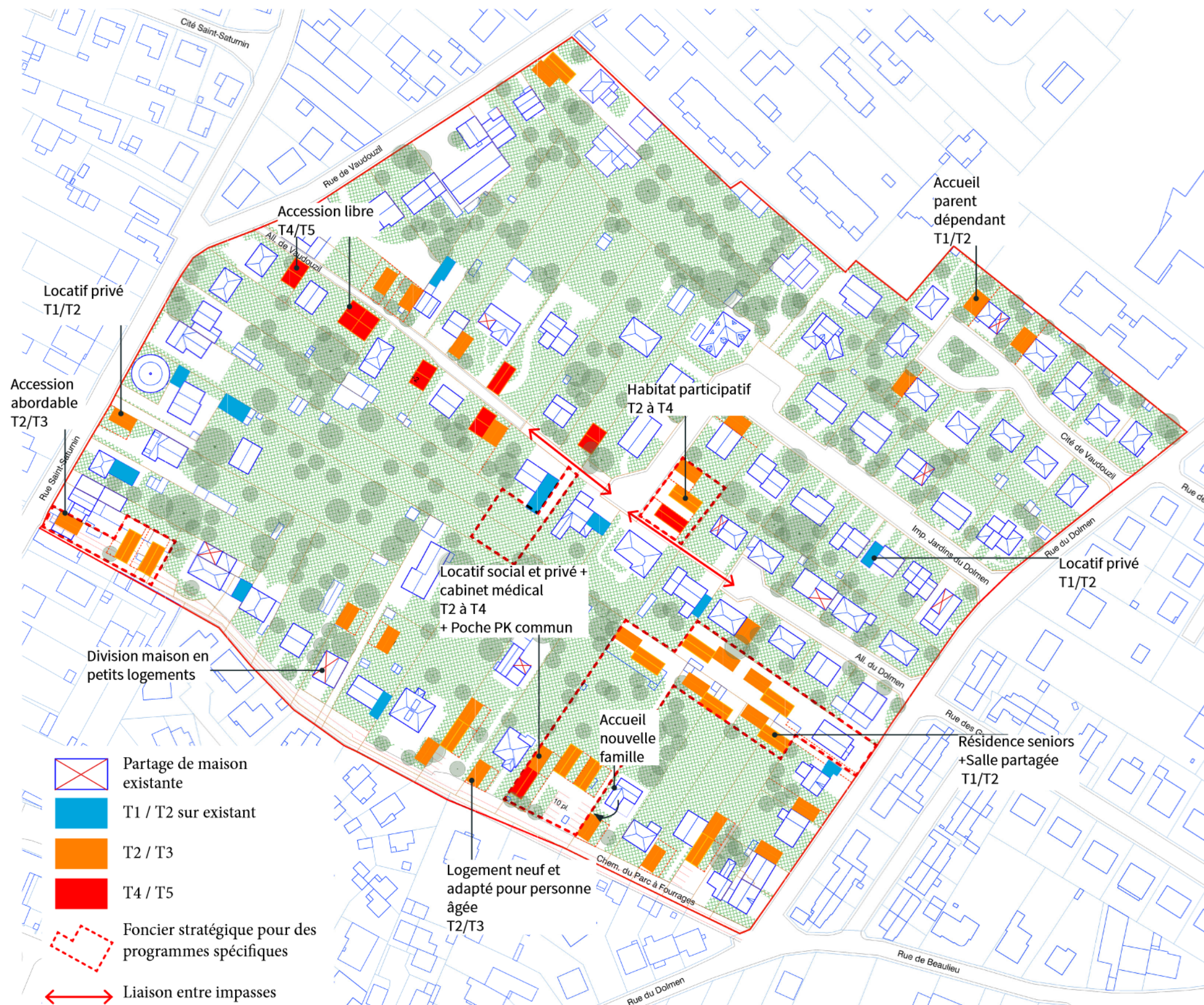
Considérer non pas le coeur d'îlot mais les franges de l'îlot.

Comment accompagner la transition écologique ?

Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

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

POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES



Pistes d'aménagement et de programmation

80 nouveaux logements sur les franges de l'îlot

- 50% de T1/T2
- 40% de T3
- 10% de T4/T5
- Entre 120 et 200 habitants supplémentaires (dont environ 40% liés à la rotation de logements sous-occupés)
- Des poches de stationnement mutualisées entre voisins
- Une nouvelle liaison pour désenclaver les maisons du centre et améliorer la «marchabilité» du quartier.

POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES

Des petits logements compacts pour diversifier l'offre existante



6 LOGEMENTS PARTICIPATIFS EN AUTOPROMOTION, ROMAINVILLE
MOA : les futurs habitants constitués en SCIA
MOE : Atelier de l'Ourcq

Des produits spécifiques complémentaires



22 LOGEMENTS SOCIAUX, LA TESTE-DE-BUCH
MOA : Le Foyer de la Gironde
MOE : MCVD

Des communs et des aménagements au bénéfice de tous



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT
MOA : SEMI de Blanquefort
MOE : Atelier Alexandre Chemetoff



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT
MOA : SEMI de Blanquefort
MOE : Atelier Alexandre Chemetoff



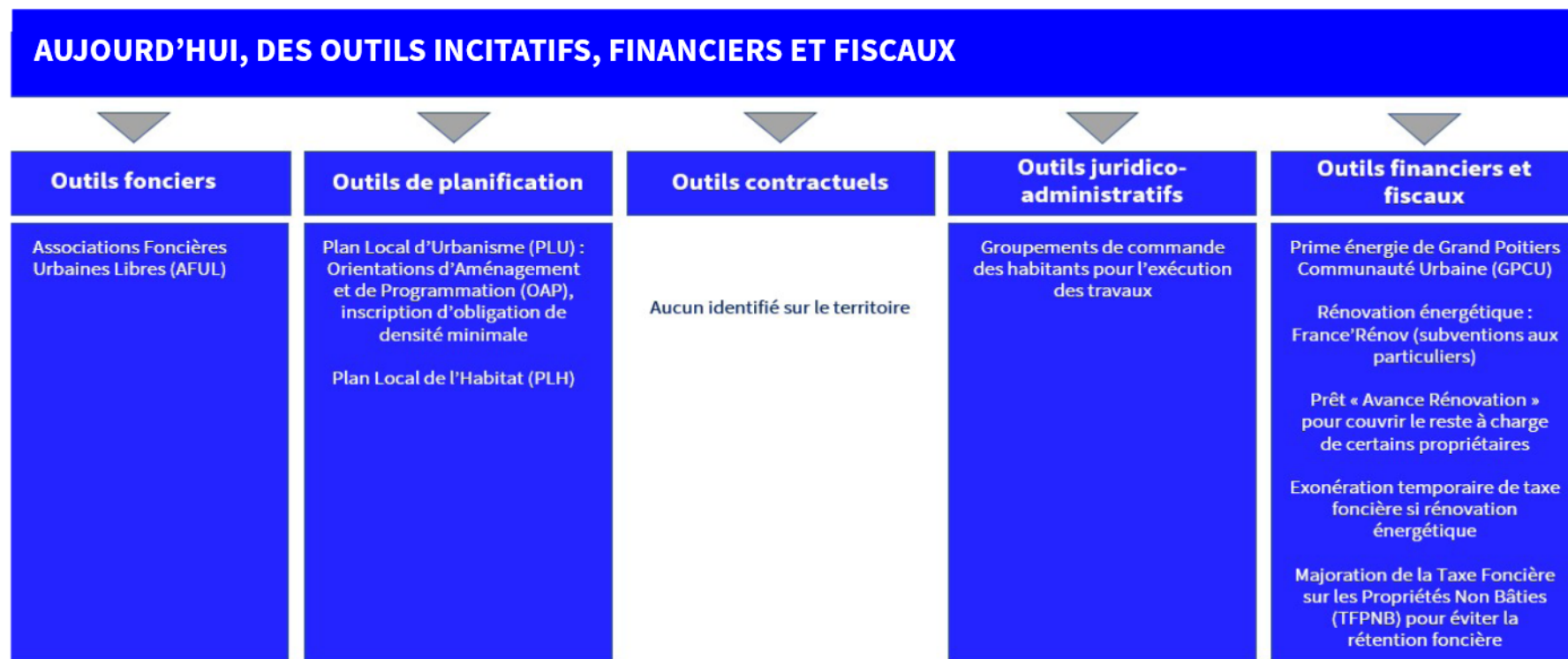
9 MAISONS ÉVOLUTIVES EN ACCESSION SOCIALE, VEZIN-LE-COQUET
MOA : Habitation Familiale
MOE : Alexandre Favé & Laurent Lagadec



2 LOGEMENTS ET BOULANGERIE PAIN PAULIN, LÈGE CAP FERRET
Commanditaire : Paulin Leuridan
MOE : Ciguë

POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES

hypothèses de mise en oeuvre

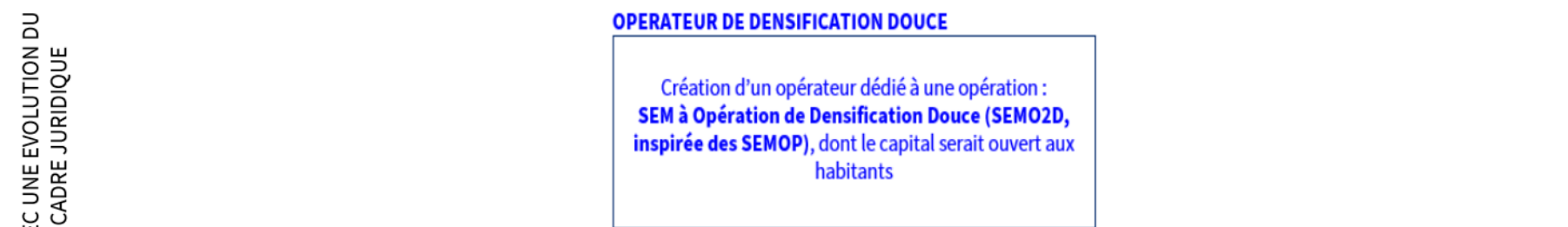
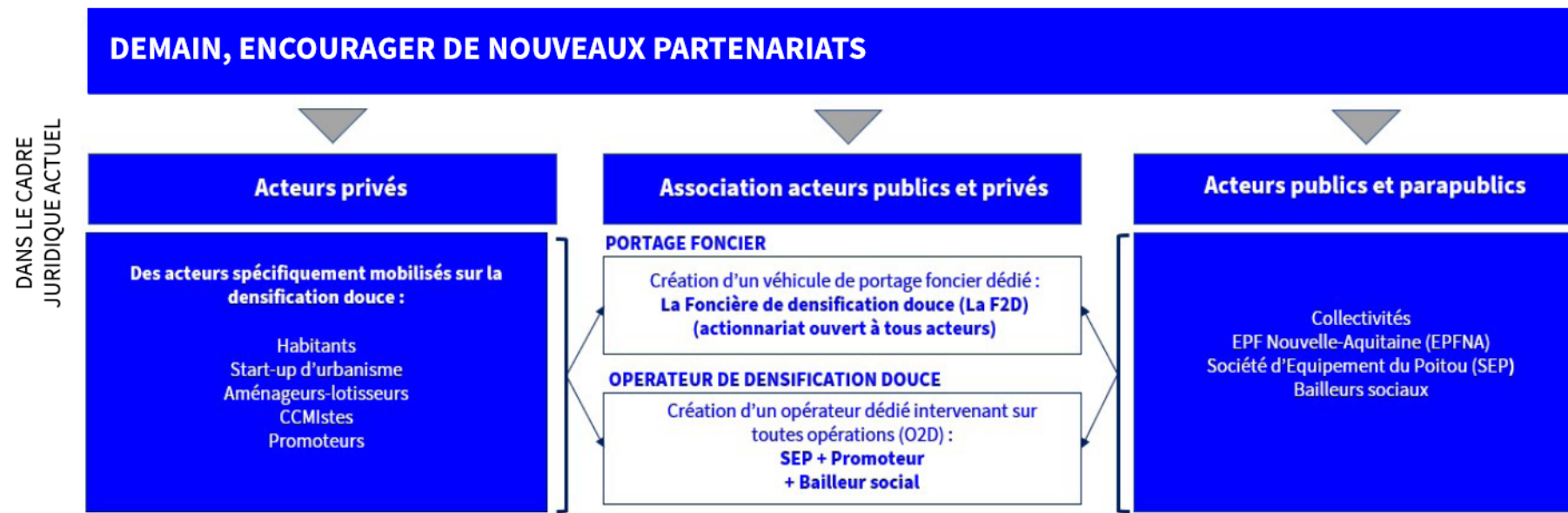


Aujourd'hui, une application incitative et à l'échelle individuelle de la densification douce

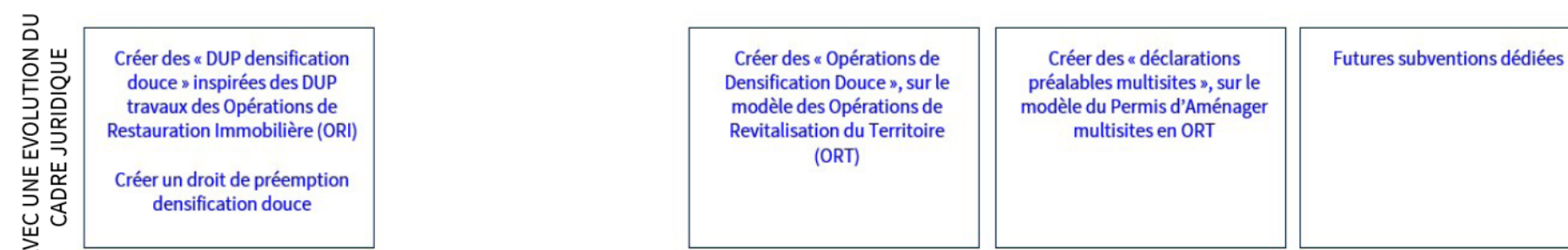
> Insuffisant pour répondre aux enjeux qualitatifs et quantitatifs de production de logements en densification douce

POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES

hypothèses de mise en oeuvre



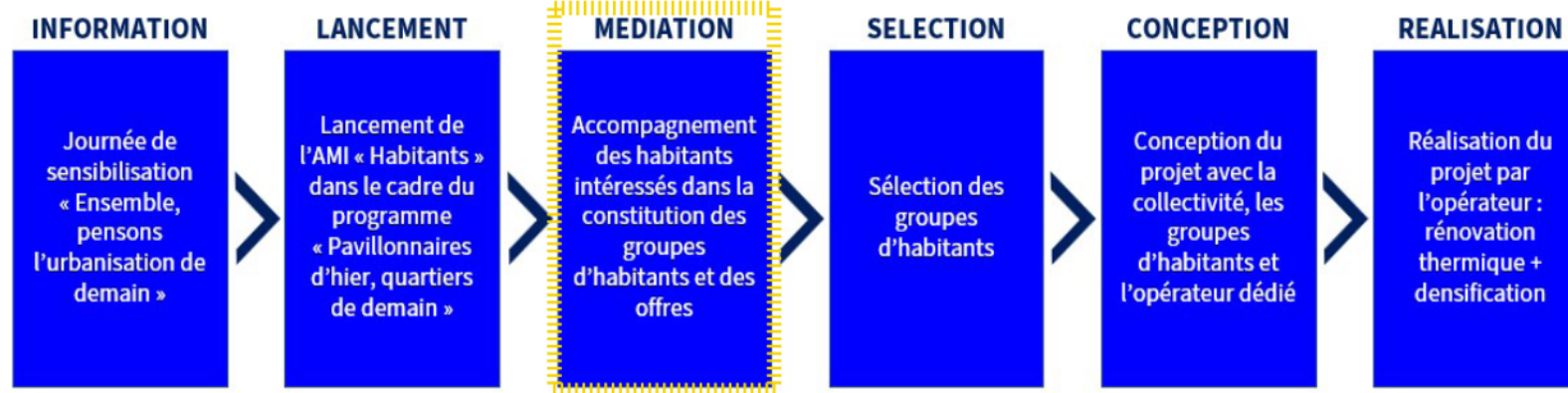
Demain, une mise en oeuvre renforcée et multisites, par un opérateur.



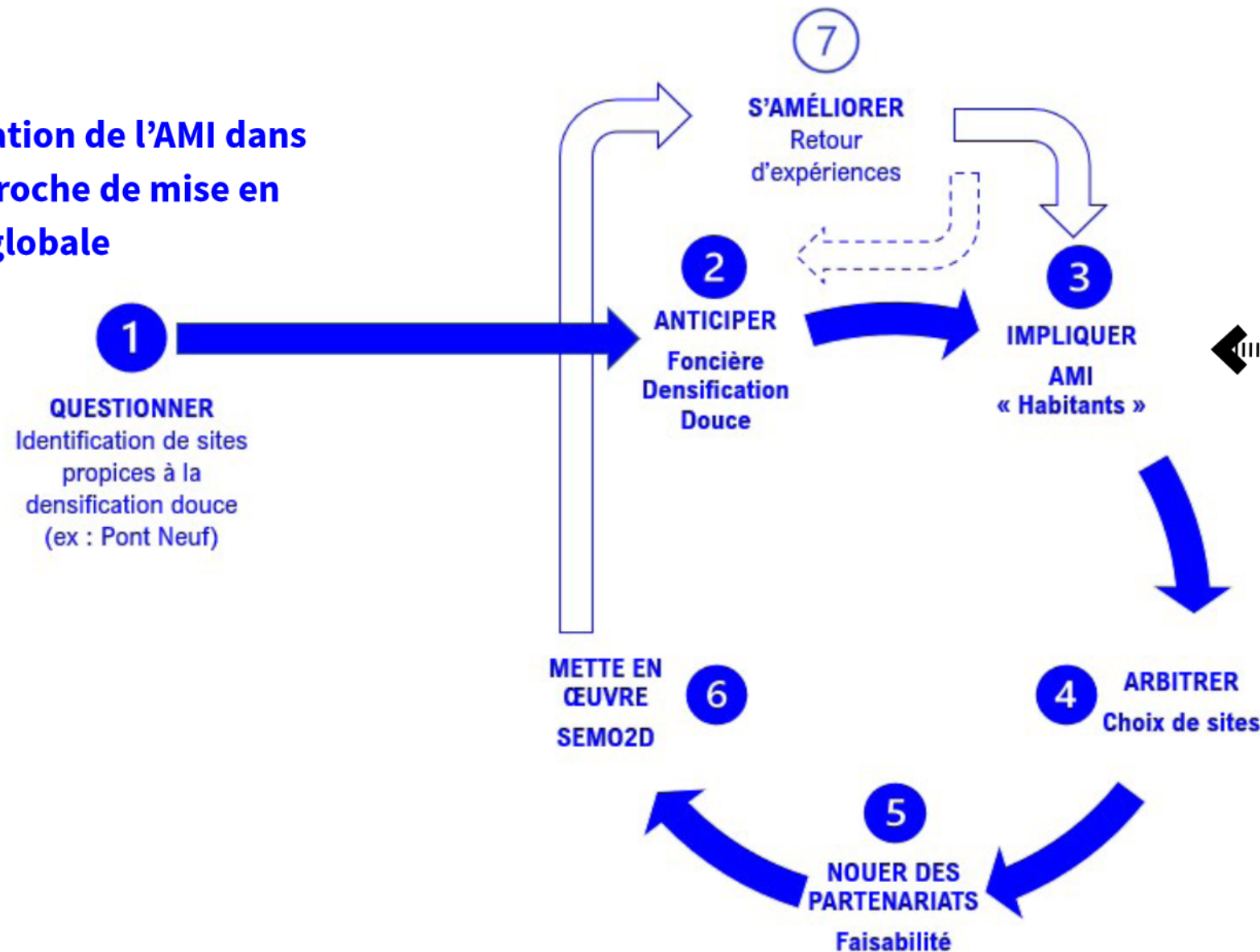
POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES hypothèses de mise en oeuvre

Déroulement de l'AMI «Habitants»

Apport jeux sérieux



L'intégration de l'AMI dans une approche de mise en oeuvre globale



Un Appel à Manifestation d'Intérêt «Habitants» pour dépasser l'application de la densification douce à la parcelle

POITIERS PONT-NEUF L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES hypothèses de mise en oeuvre

Approche de mise en oeuvre globale

Journée de sensibilisation
«Participez à la transition écologique de votre quartier»



Ateliers partage de retours d'expériences

Communication autour d'un nouvel AMI "Habitants"

COMMUNICATION CONTINUE

1 DEFINITION DES QUARTIERS EN TRANSITION ECOLOGIQUE

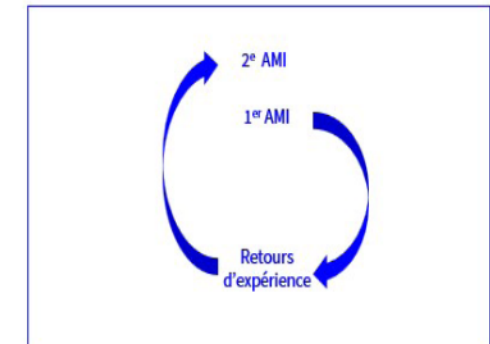
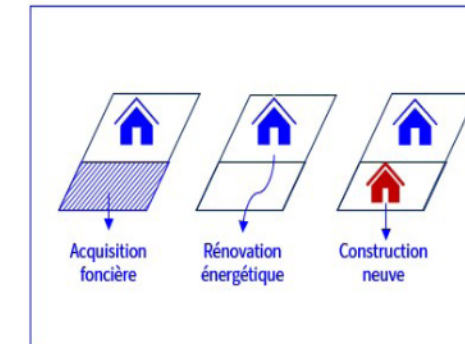
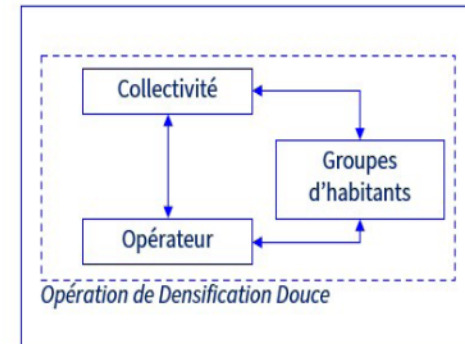
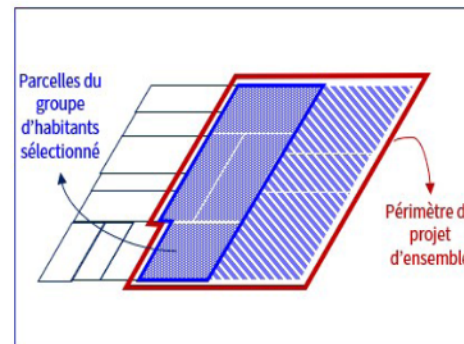
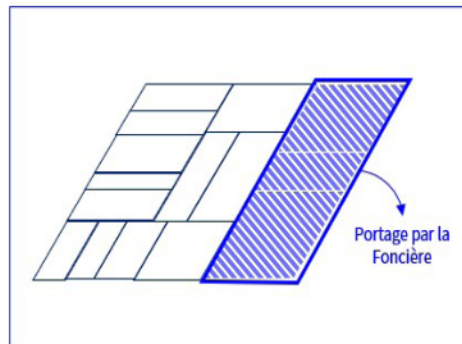
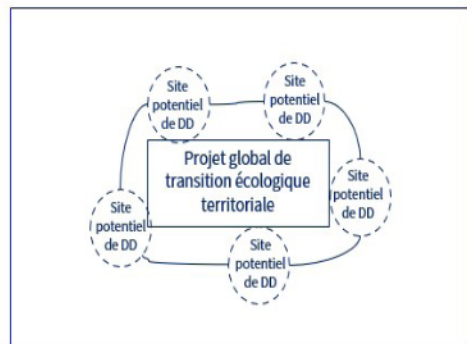
2 INTERVENTION DE LA FONCIERE DE DENSIFICATION DOUCE

3 & 4 AMI HABITANTS ET SELECTION DES SITES DE DENSIFICATION DOUCE

5 CONCLUSION DE PARTENARIATS ET FAISABILITE

6 INTERVENTION DE L'OPERATEUR

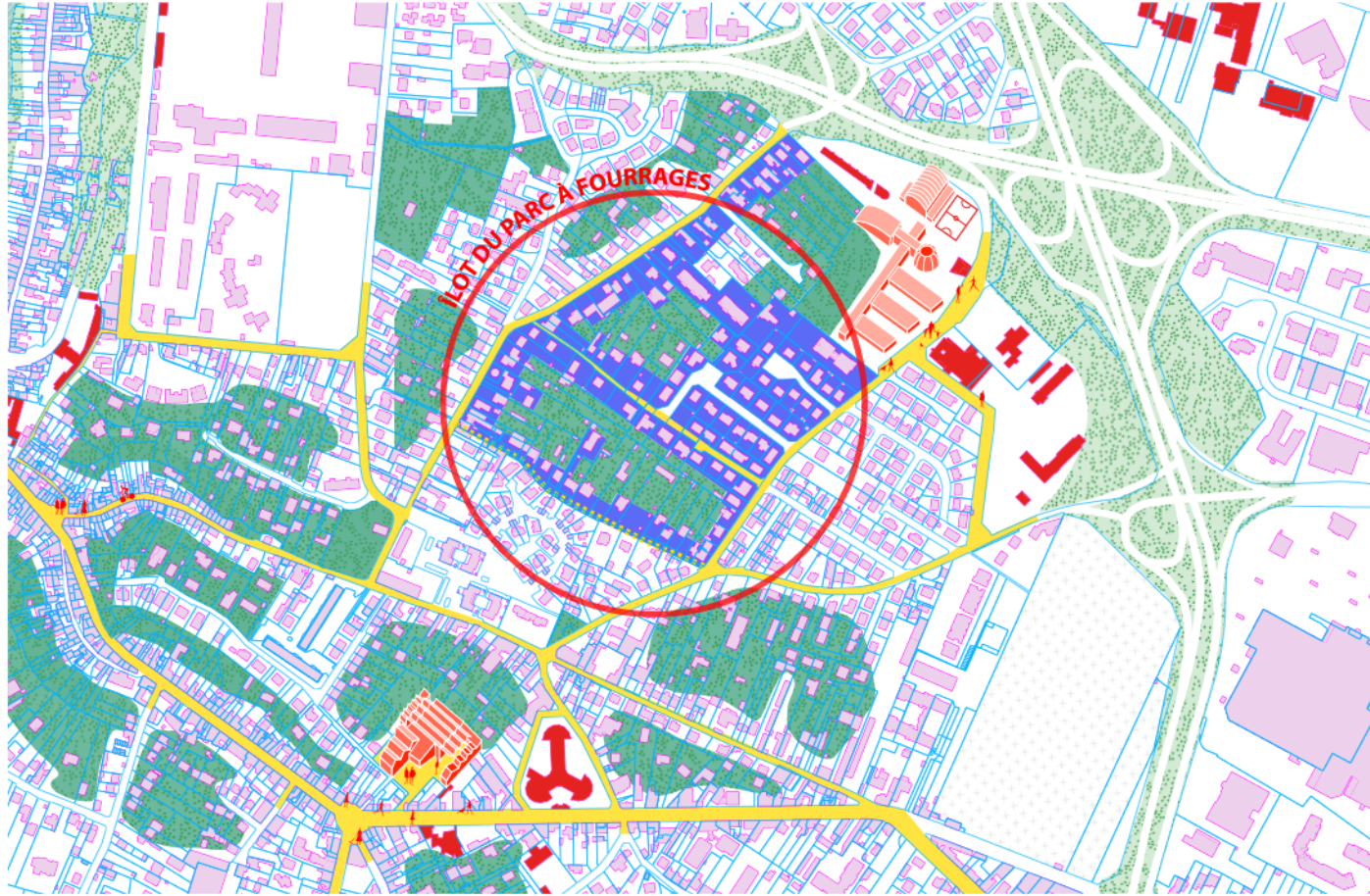
7 AMELIORATION CONTINUE



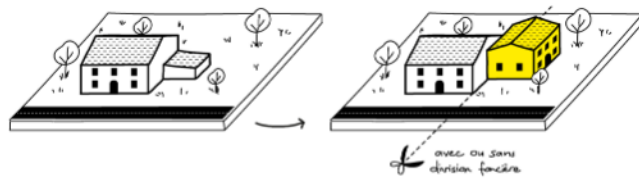
Synthèse et fiche «mise en oeuvre»

L'îlot du Parc à fourrages à Poitiers Pont-Neuf

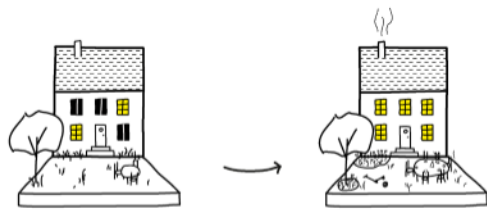
« Agir sur la sous-occupation du foncier par une densification douce maîtrisée qui dégrade le moins possible le cadre de vie »



Dans l'Atlas du foncier invisible :



Les tissus pavillonnaires sous-occupés



Les logements sous-occupés



Les problématiques soulevées

Sur la stratégie urbaine :

- Maîtriser quantité et qualité de la densification douce des tissus pavillonnaires proches du centre-ville pour :
 - que la densification ne consomme pas tous les espaces de « nature en ville » et préserve le cadre de vie
 - maîtriser la qualité et les typologies des logements produits (logement pour tous / mixité sociale)
 - accélérer le rythme de production de logements
- Augmenter le rythme de rénovation thermique du parc de maisons individuelles (objectifs de neutralité carbone)
- Agir indirectement sur la sous-occupation constatée à l'échelle de l'îlot et sur le parc communal
- Adapter le parc communal au vieillissement

Sur la mise en œuvre :

- Faire projet sur du foncier non maîtrisé via une démarche d'incitation encadrée.

Sur la démarche et le processus :

- Susciter l'adhésion, créer les conditions d'une co-construction

La démonstration

Sur la stratégie urbaine :

- Production de 80 nouveaux logements intercalés entre les maisons existantes ou en division de grandes maisons, préservant le cœur d'îlot vert.
- Des logements complétant l'offre existante de grandes maisons pour s'adapter à tous les parcours résidentiels, des produits spécifiques complémentaires (habitat participatif, résidence seniors...) qui peuvent ouvrir des locaux partagés pour le quartier
- Une densification adossée à un programme de rénovation thermique des logements
- Une réflexion sur les communs à mutualiser entre propriétaires : cœurs d'îlots, stationnement, locaux...

Sur la mise en œuvre :

- Passer d'une logique de densification douce incitative à l'échelle individuelle à une approche renforcée portée par un opérateur dédié qui contractualise avec les propriétaires et la collectivité.
- Travailler les conditions d'acceptabilité de la densification : un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour recruter un groupe d'habitants permet de partir d'une initiative habitante et de co-construire un projet commun via des opérations de « rénovation-amélioration-densification » avec l'assistance d'un opérateur dédié.

Sur la démarche et le processus :

- Diagnostic fin des besoins des habitants en place
- Mise en œuvre d'une action pilote pour faire démonstration, susciter l'intérêt pour la démarche, et fédérer une dynamique habitante

Les enseignements du jeu sérieux :

La densification douce d'un quartier résidentiel comme celui de Pont-Neuf touche à la propriété privée et à la capacité de faire commun. La médiation et le diagnostic (social, urbain, architectural, paysager) semble être le préalable à toute démarche.

Les échanges ont permis d'énoncer quelques préalables et points de vigilance :

Sur l'AMI

- Besoin d'une démarche spécifique de mobilisation et de sensibilisation à l'AMI, où les avantages sont clairement exposés aux habitants pour les engager dans une démarche de réflexion dans laquelle les gains personnels sont clairement identifiés.

- Cette démarche spécifique demande donc un diagnostic, une analyse et donc une connaissance fine de chaque foyer potentiellement intéressé et de ses besoins. La démarche à mener s'apparente à celle d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) où le diagnostic est primordial avant toute action.

- La simulation des transformations, par exemple en maquette, permettrait de désamorcer les craintes quant à la notion de « densification », avant même la réponse à l'AMI.

- La formulation d'une réponse à l'AMI doit être une démarche accompagnée car potentiellement peu accessible à tous.

Sur les communs

- Les degrés de mise en commun peuvent être variés. La définition collective de l'ambition et des valeurs socles de la transformation du quartier est un préalable à tout projet.

- La dimension paysagère et espaces publics semble être plus porteuses de mise en commun que les espaces bâtis. Peu de mutualisation de pièces utiles a été évoquée.

- L'impulsion d'un tel projet, dans sa dimension opérationnelle, doit être portée par la collectivité par deux actions prépondérantes : une veille et action foncière, puis la mise en œuvre d'un projet pilote à l'échelle d'une parcelle pour fédérer une dynamique habitante.