au bercail

pico-promotion immobilière

CAUE 38

SCoT SYMBORD

# Contribution à la rencontre : une autre manière de produire de l'habitat

22 Février 2023

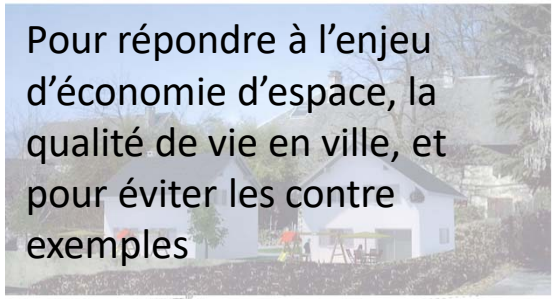
# De l’urbanisme à la promotion

**Sarah Cohen et Claire Lucas**

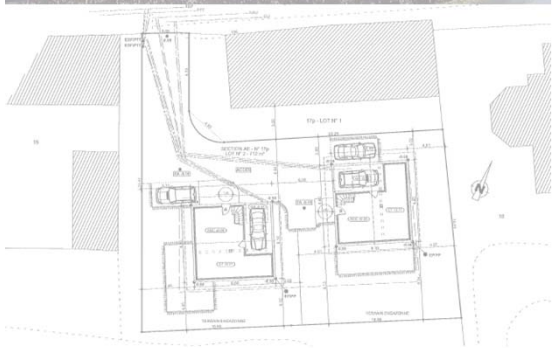
l’envie de réaliser des projets d’habitat, après 20 ans d’accompagnement des territoires et des élus

## Plusieurs éléments déclencheurs :

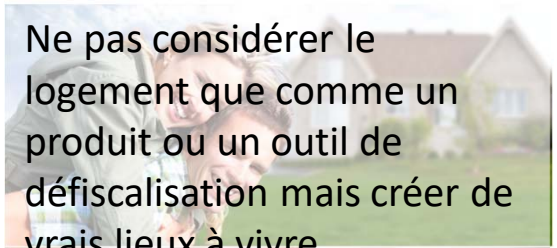
### DENSITÉ URBAINE



Pour répondre à l’enjeu d’économie d’espace, la qualité de vie en ville, et pour éviter les contre exemples



### « PRODUIT » LOGEMENT



Ne pas considérer le logement que comme un produit ou un outil de défiscalisation mais créer de vrais lieux à vivre durablement, dans un cadre de vie de qualité

### HABITAT PARTAGÉ

Une inspiration…mais un niveau d’engagement qui ne convient pas à tous

# AU BERCAIL, pico-promotion immobilière

DE PETITES UNITÉS D'HABITAT
une échelle de projet adaptée à une densification raisonnée, favorisant le bon voisinage et la convivialité

UNE MUTUALISATION INTELLIGENTE
afin d'initier un partage qui permet simplement d'offrir plus à chacun

LA PLACE DU VÉGÉTAL ET DU JARDIN
un élément essentiel de la vie urbaine et au fonctionnement du cycle de l'eau en ville

UNE QUALITÉ DE CONCEPTION
parce que chaque site nécessite de concevoir un projet qui s'adapte au lieu et à son environnement bâti et végétal
Et qu'il est possible d'offrir une alternative aux standards de la production immobilière collective ou pavillonnaire.

UN ENGAGEMENT ECOLOGIQUE
Conception architecturale bioclimatique, recours aux ENR, matériaux sains, stationnement des vélos, récupération de l'eau de pluie, réemploi…

# 3 premiers projets réalisés

**LA VALBONNE**

Division parcellaire
942m$^2$
4 logts + espaces partagés
Rénovation et neuf
*(Oullins centre)*

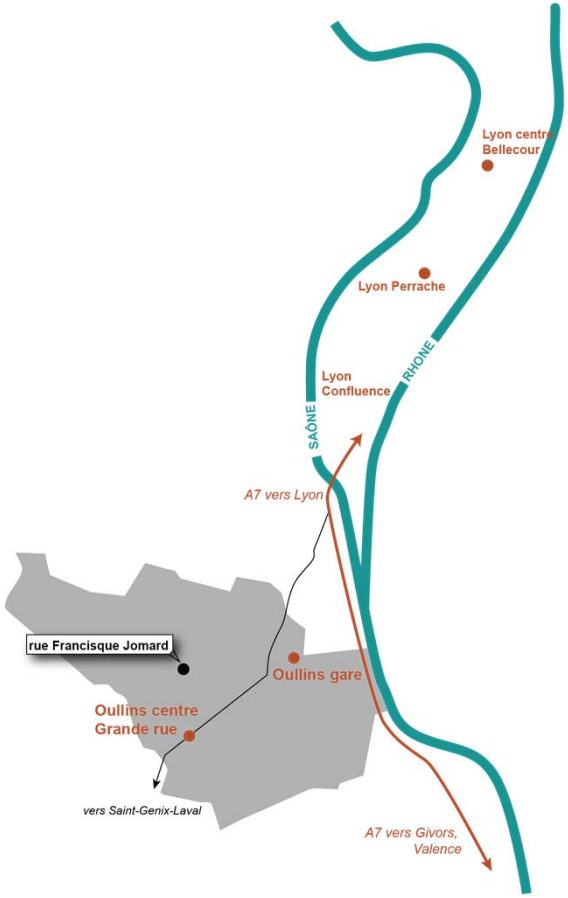
**CASA TILLA**

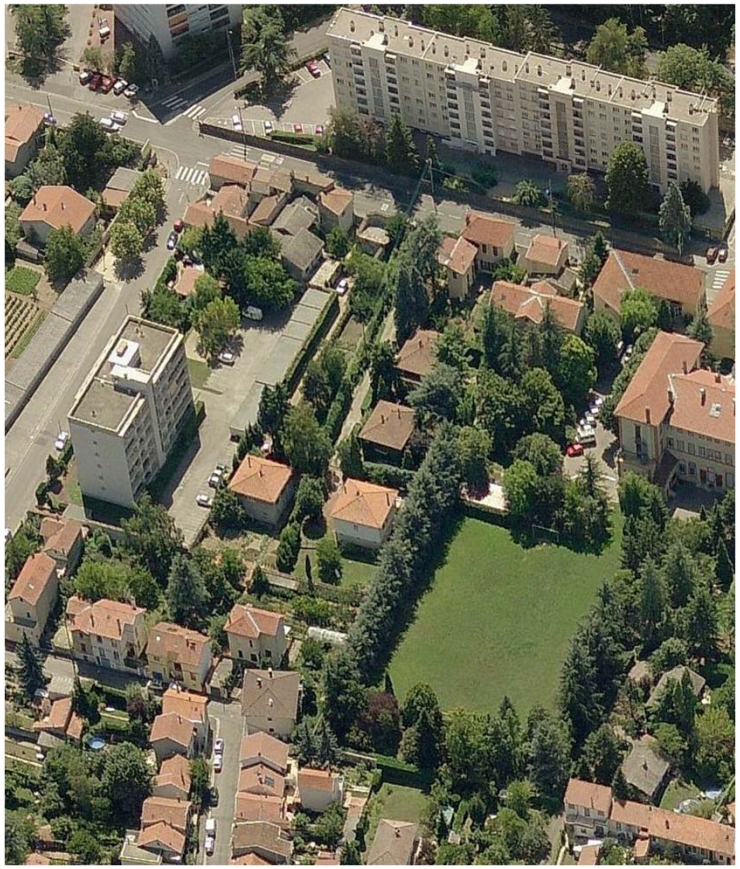
Terrain de 1030m$^2$ avec maison années 60
4 logts + espaces partagés
Rénovation et neuf
*(Barberaz quartier pavillonnaire)*

**LES PETITS PALIERS**

Friche urbaine 767m$^2$
5 logts + espaces partagés
Démolition-reconstruction
*(Chambéry)*

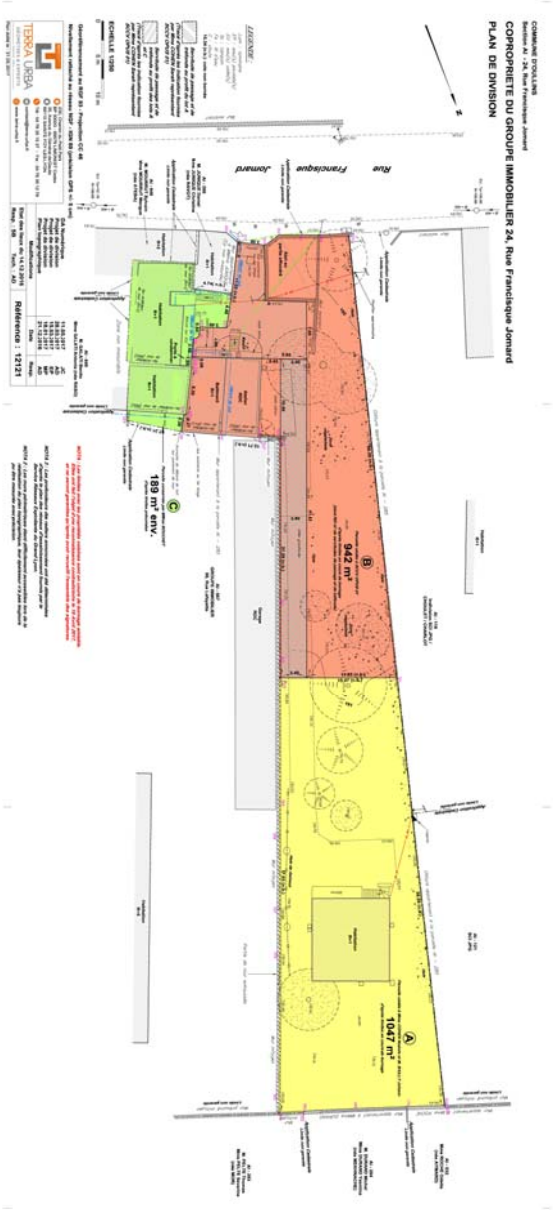
# LA VALBONNE : un premier projet à Oullins (69)



**Vivre à 4 foyers dans un jardin, en ville**

# L'opportunité d'un terrain




## 1 vendeur, 2 acheteurs

**Un propriétaire vend sa maison sur 2500 m² de terrain. L'acheteur a besoin d'en revendre un bout pour financer sa rénovation.**

**Achat de 942 m² de terrain sans conditions suspensives : la contraintes des biens bâtis.**

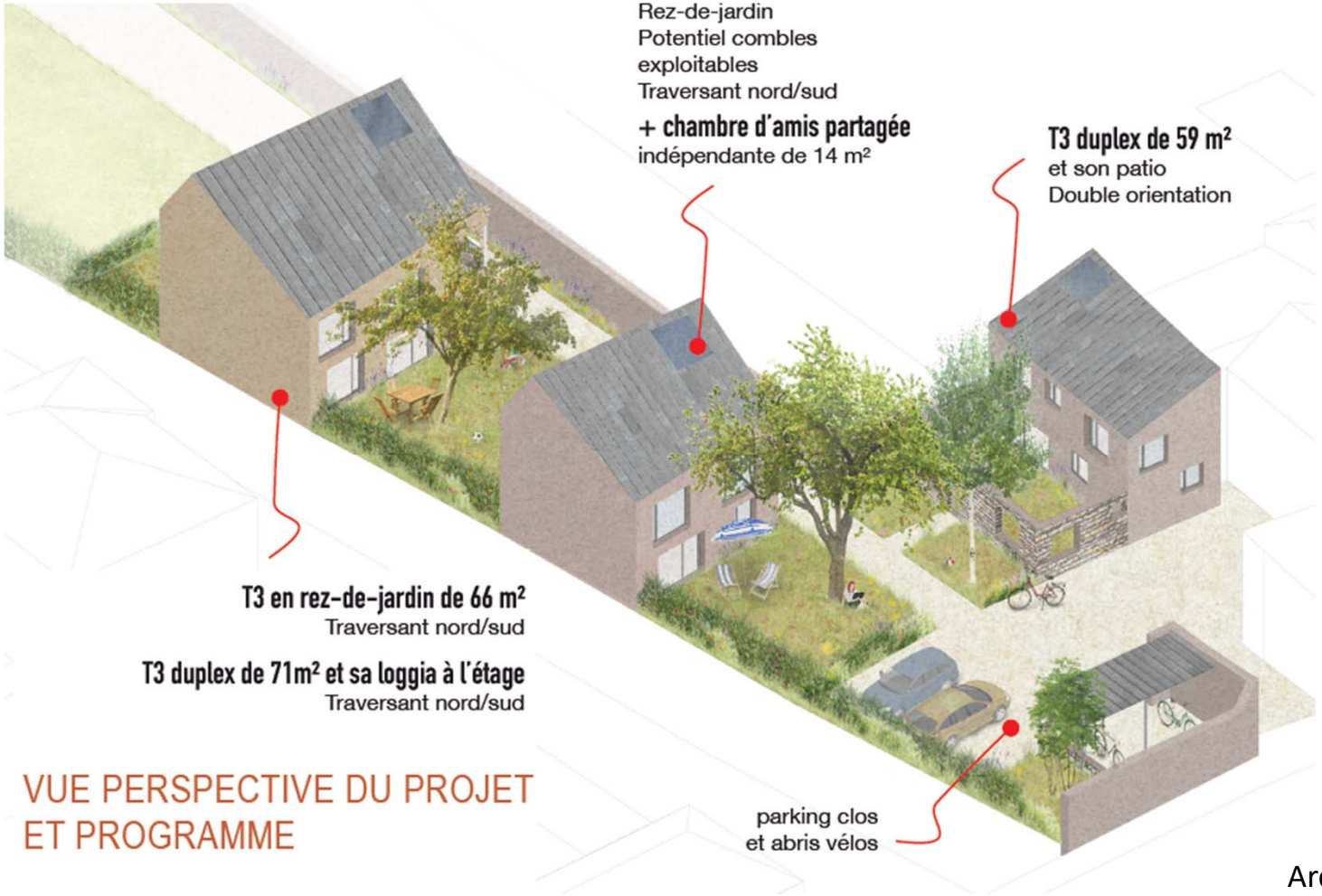
**Un terrain contraint : une lanière de 58 x 13m au plus étroit.**

**Des servitudes de passage, une rue bruyante, des voisins.**

- **Juillet 2016 –** 1ère visite
- **Juin 2017 –** achat du terrain
- **été 2017** – dépôt PC
- **automne 2017** – pré-commercialisation
- **février 2018** – obtention du PC purgé de tout recours
- **printemps 2018** – réalisation études PRO pour consultation des entreprises
- **juillet 2018** – signature avec acquéreurs
- **septembre 2018** – démarrage du chantier
- **octobre 2019** – chantier collectif au jardin
- **décembre 2019**– livraison

# Construire sur un terrain en lanière

## …Ou comment une opération privée de promotion immobilière peut être initiatrice d'un projet, bien inséré dans l'espace urbain, portant les ferments de l'habitat partagé




- **Juin 2017 –** achat du terrain
- **été 2017** – dépôt PC
- **automne 2017 –** pré-commercialisation
- **février 2018 –** obtention du PC purgé de tout recours
- **printemps 2018 –** réalisation études PRO pour consultation des entreprises
- **juillet 2018 –** signature avec acquéreurs
- **septembre 2018 –** démarrage du chantier
- **octobre 2019 –** chantier collectif au jardin
- **décembre 2019–** livraison

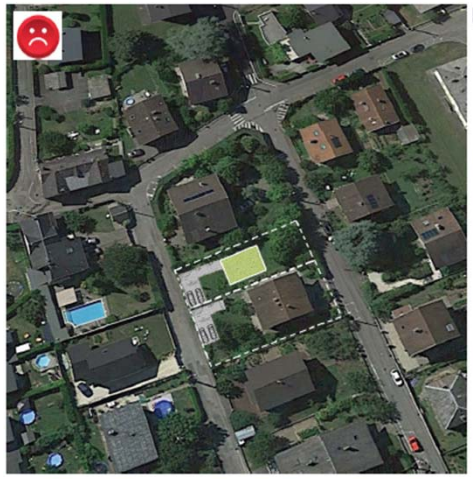
Architecte : Pierre DOUCERAIN
*Atelier Doucerain-Delziani (LYON)*

# LA VALBONNE, livré à l'automne 2019

Les habitants :
- 3 foyers en primo-accession
- 1 famille déjà propriétaire, attachée au quartier

# CASA TILLIA, un 2ème projet à Barberaz (73)

**…Ou comment éviter la division parcellaire tout en densifiant le tissu pavillonnaire, comment s'affranchir du cadre contraignant de la VEFA en imaginant un montage alternatif**

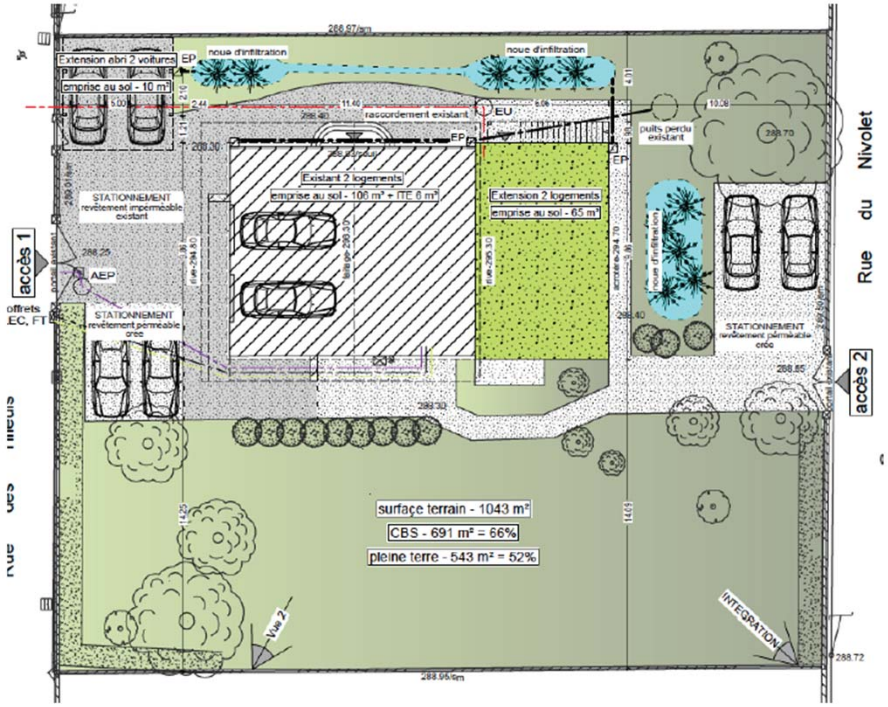


**Le schéma classique de la division parcellaire…**

**OU**

**La Casa Tillia : un projet de 4 logements, pièces communes et jardin partagé**

*(rénovation thermique, extension bois, chaufferie collective granulés de bois, panneaux solaires thermiques pour ECS, voiture en auto-partage)*



# CASA TILLIA, un 2ème projet à Barberaz (73)

**AVANT**

Capteurs solaires thermiques

Combles perdues isolées R=12,5m² K/W

Toiture végétalisée

Menuiseries bois et protections solaires stores screen

ITE R=5,15m² K/W

Chambre d'amis partagée

Extension ossature bois

# La CASA TILLIA livré début 2022

# La CASA TILLIA habité depuis début 2022

# LES PETITS PALIERS, à Chambéry (73)

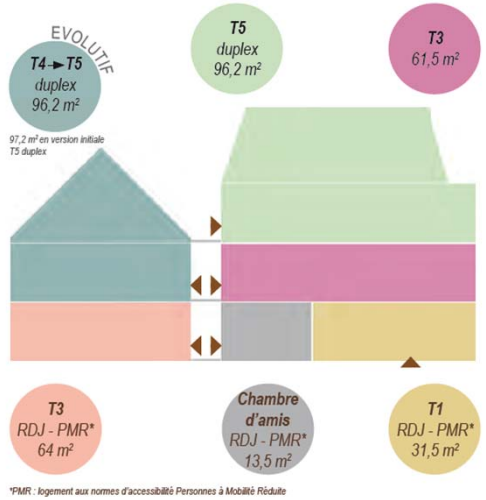
**Une opération en démolition / reconstruction sur une petite friche urbaine, qui reprend l'implantation en limite de rue et intègre à son échelle des principes de conservation et de réemploi.**

# LES PETITS PALIERS, à Chambéry (73)

**Un projet situé dans un quartier mixte à proximité du centre ville de Chambéry, sur un secteur soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.**

# Concevoir avant tout un projet adapté au site

## Un petit projet collectif pour vivre au vert, en ville à proximité du centre.



# LES PETITS PALIERS, livré automne 2022

Les habitants :
- 1 foyer en primo-accession
- 2 familles déjà propriétaires
- 2 logements en location

Architecte : KAYAK

*Crédit photos : Romuald Nicolas*

# Focus sur le réemploi : quelques exemples

# Quels contextes favorables à la pico-promotion ?

> Sur les marchés tendus, la concurrence à l'achat de maison se joue entre **le particulier** qui achète une maison sans conditions suspensives et **le promoteur** qui achète des droits à construire avec des conditions plus restrictives compensées par un prix d'achats plus forts
→ si la règle d'urbanisme permet une densification forte et que le marché est attractif et permet une opération en VEFA (commercialisation rapide, prix de vente permettant marge exigée par les banques), la balance penchera à la faveur du promoteur.

Exemple d'une parcelle bâtie de 1000m²

Acquisition pour rénovation sans transformation : pas de pression promoteur, pas de tentation à la division parcellaire

Division parcellaire : pas de pression promoteur, incitation forte des conseils aux particuliers, gain supplémentaire compense risque lié au doublement des interlocuteurs et allongement des conditions suspensives

Démolition / Reconstruction pour construction immeuble collectif : prix du m² neuf élevé, foncier rare et règles d'urbanisme permissives

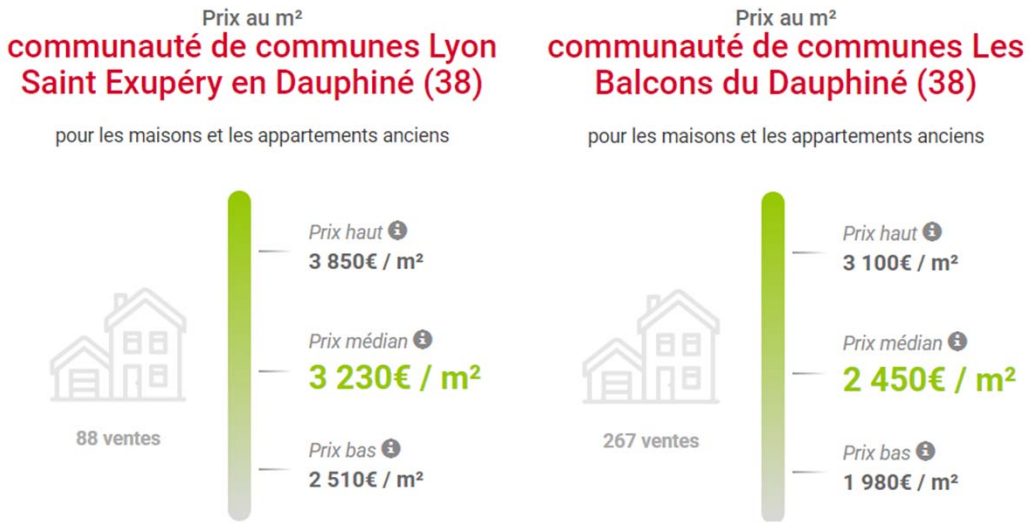
# Quels contextes favorables à la pico-promotion ?

> **Le territoire du Symbord n'est pas homogène en matière de dynamique immobilière :** l'Ouest est tiré par la Métropole lyonnaise, l'Est est plus rurale.

> **La maison individuelle domine** toujours la production (46% en moyenne sur 2020-2022 – 55% sur CCBD), même si sa part diminue récemment (54% entre 2008 et 2017)

> Quelques **opérations immobilières** se développent à l'Ouest (Tignieu-Jameyzieu ou Pont-de-Chéruy, prix neuf de 3300 à 5400 €/m²)

Prix moyen 2022 :
- maisons CCBD: 270 000 €
→ projets alternatifs investisseurs ou habitat participatif
*(limite : prix de sortie acceptable)*
- maisons CCLSED 410 000€
→possibilité densification douce en VEFA
*(limite : prix du foncier inhibiteur)*




La concurrence sur le foncier étant rude, les projets de pico-promotion sont possibles :
- Sur des marchés relativement tendus,
- Quand le vendeur est préoccupé par le devenir de son bien,
- Quand le bien est trop atypique pour attirer les particuliers et la constructibilité trop faible pour les promoteurs
- Quand les règles d'urbanisme sont favorables (densité minimum et maximum)
- Quand les acteurs locaux sont prêts à l'impulser

# Comment la collectivité peut orienter / faciliter ce type de projets d'habitat ?

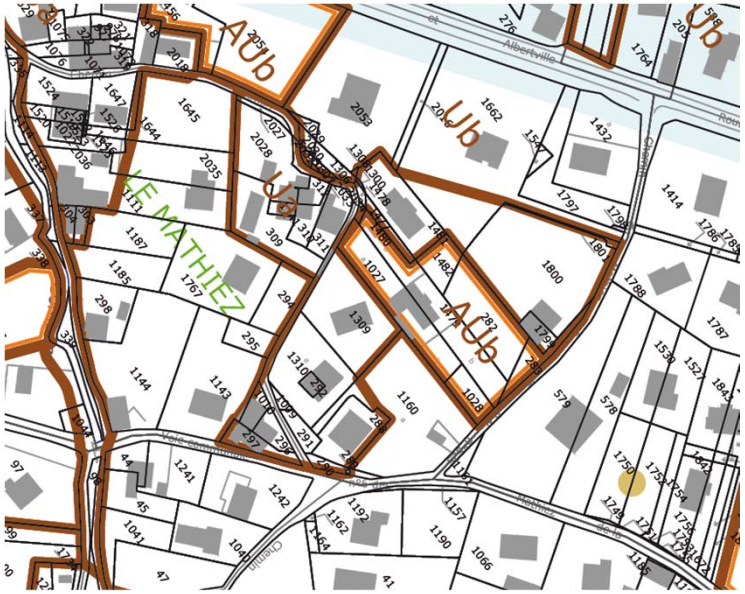
## PAR LA STRATÉGIE FONCIÈRE : exemple de Notre-Dame des Millières (73)

> Une commune résidentielle en bordure d'Albertville, marquée par un développement uniquement pavillonnaire (hormis opération de logements sociaux en petit collectif).

> Volonté municipale d'initier une autre forme de développement de l'habitat sur la commune pour favoriser des formes bâties et dynamiques plus villageoises.

> Maîtrise foncière progressive de deux tènements fonciers contigus :

- Une zone réservée à un projet mixte habitat participatif / logement social
- Un tènement composé d'un terrain d'environ 2000 m² déjà bâti : réalisation d'une esquisse architecturale pour définir la faisabilité économique et opérationnelle d'un petit projet d'habitat en réhabilitation / densification.



# Comment la collectivité peut orienter / faciliter ce type de projets d'habitat ?

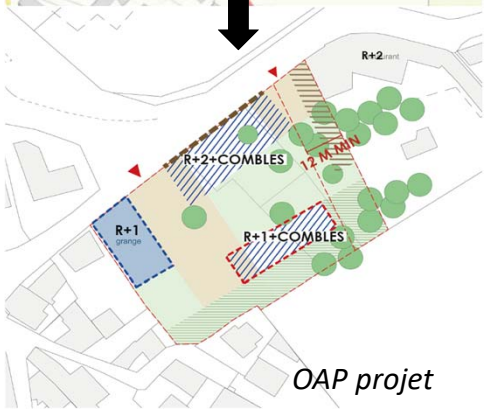
## PAR LE CADRE ÉTABLI PAR LE PLU / PLUi : exemple de Bresson (38)

> Une commune « village » intégrée à la Métro de Grenoble et soumise à une très forte pression foncière.

> PLUi répond à exigence et objectif d'optimisation foncière et de densification : habitat collectif possible en R+3 ou R+2+combles (12 m), y compris dans le vieux village.

=> Rachat de bâtisse sur de grands terrains pour passer de 1 maison à des projets collectifs de 25-30 logements.

**La commune prend l'initiative de faire réaliser <u>des tests de capacité</u> pour demander à la Métro de faire évoluer l'OAP village.**




Tènement : 4000 m²
PROGRAMMATION : 12-14 logts MAX
PRÉCONISATIONS sur parc arboré
OAP valant règlement :
- CES : 30 % MAX (60 % au PLUi)
- PLEINE TERRE : 50 % MIN (20% au PLUi)
- HAUTEURS R+2+COMBLES ou R+2 (si toiture terrasse)

# Comment la collectivité peut orienter / faciliter ce type de projets d'habitat ?

## PAR UNE « CONSULTANCE » TRÈS ACTIVE ET SUIVIE DES PROJETS

> Exemple PLAN DE PAYSAGE Albanais savoyard : **UN URBANISME QUI DOIT SE FAIRE SUR LE TERRAIN ET PAR LE DIALOGUE**

*Des élus qui se sentent trop souvent impuissants face aux opérateurs et mis devant le fait accompli.*

*A partir d'une grille de lecture et atelier réalisé avec les élus pour co-concevoir une autre réponse d'urbanisation possible.*

- élaboration du PLUi Grand Lac : enseignement du Plan de Paysage avec des OAP faites sur le terrain avec les élus et les techniciens, concertation appliquée avec propriétaires et riverains.

- Des élus qui avaient pris la décision de faire leur RDV avec les porteurs de projet sur le terrain.

> Exemple D'ELUS TRES DIRECTIFS : du dialogue à la négociation

> Exemple de la démarche BIMBY (Villes Vivantes) : un urbanisme opérationnel en circuit-court pour produire du logement sans étalement urbain.

au bercail

pico-promotion immobilière

CAUE 38

SCoT SYMBORD

# Contribution à la rencontre : une autre manière de produire de l'habitat

22 Février 2023