



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**



Club observation et stratégie foncière

« **Rêver de la ville désirable de demain** »



29 novembre 2021 / Bordeaux





Le club Observation et stratégie foncière réunit deux fois par an des acteurs régionaux du foncier (techniciens, élus, représentants de collectivités, SCoT, etc.) pour une journée de conférences et ateliers. Ils échangent autour des grands enjeux de l'aménagement.

A l'occasion de la 15e édition, le 29 novembre 2021, Laurence Rouède et Sandrine Hernandez ont convié les participants à l'Hôtel de Région pour **rêver de la ville désirable de demain**, une ville qui aura fait la **transition vers la sobriété foncière, par le biais d'une mise en récit positif de la transition**.

Christine Leconte, urbaniste était la grande témoin, chargée d'introduire la thématique et de la conceptualiser. **Cinq exemples inspirants de sobriété foncière** en Nouvelle-Aquitaine ont ensuite été présentés sous forme de conte suivi d'un temps de questions-réponses avec les porteurs et porteuses de projet.

Laurence Druon, conteuse, a proposé une **expérience immersive** dans laquelle le public, projeté en 2050, s'est remémoré des initiatives pionnières ayant eu lieu dans les années 20 (comprenez 2020).

La mise en récit est un levier majeur de conduite du changement. La sobriété foncière et la transition écologique sont l'objet d'une image de restriction, de déclin économique et démographique. Il est donc important de contrebalancer cet imaginaire par la construction de récit collectif qui laisse la part belle aux éléments positifs et qui donne la voix de manière concrète à un futur désirable et enthousiasmant.

Le club était directement inspiré de l'ouvrage de Rob Hopkins, « Et si... on libérait notre imagination pour créer le futur que nous voulons ? ». Le conte permet de proposer une image alternative de la transition qui est celle de la sobriété heureuse.



Sommaire

Se projeter dans un futur désirable où la transition a réussi en partant d'initiatives pionnières qui existent tout autour de nous...

C'est l'exercice auquel se sont livrés les acteurs régionaux de l'aménagement du territoire. Retour sur une journée immersive.

1)	L'intérêt de réinventer la ville	4
2)	Conter la sobriété heureuse	4
	Valoriser le patrimoine pour redynamiser La Réole	6
	Cohabiter dans une maison bi-générationnelle.....	7
	Créer du lien social à La Quincaillerie de Guéret.....	8
	Préserver la biodiversité avec des micro-forêts urbaines.....	9
	Brumiser la bastide avec un îlot de fraîcheur	10
3)	Les opportunités de la sobriété	11



1) L'intérêt de réinventer la ville

La journée a débuté par une intervention de Christine Leconte, présidente de l'Ordre national des architectes sur l'importance de repenser la ville dans un contexte d'inégalité d'accès au foncier et d'adaptation au changement climatique. Une présentation riche et inspirante qui a permis à toutes et tous d'avoir les clés de compréhension de la sobriété foncière.

[Résumé de la journée en vidéo](#)

2) Conter la sobriété heureuse

La matinée s'est poursuivie avec Laurence Druon et sa machine à remonter le temps. Le conte a duré le temps des 5 exemples, avec un moment de questions-réponses avec Jean-François Deshoulières, directeur du développement chez Noalis, Claire Meunier, présidente de l'association Liken et Emmanuel Prieur, paysagiste-aménageur chez Atelier Arcadie. Ainsi, La Réole (33), Limoges (87), Guéret (23), Pau (64) et Damazan (47) ont été mis à l'honneur pour avoir accueilli des projets phares de réhabilitation, de recyclage ou de réutilisation du foncier.

Le récit a commencé par La Réole, un balcon sur la Garonne à 33 minutes en train de Bordeaux, en déprise jusqu'à ce que deux équipes municipales successives ne décident de redynamiser le centre-bourg.

Consulter la fiche « [Valoriser le patrimoine pour redynamiser La Réole](#) »

Laurence Druon s'est ensuite attachée à décrire la maison bi-générationnelle [AIMER](#) de Limoges, où son personnage fictif, Laura a emménagé pour ses études. Là-bas, elle raconte avoir partagé des moments de vie avec des personnes âgées heureuse de maintenir du lien social et d'habiter dans le centre-ville.

Après quoi, Jean-François Deshoulières, directeur développement chez [Noalis](#) a répondu aux interrogations des participants concernant ce projet.

Consulter la fiche « [Cohabiter dans une maison bi-générationnelle](#) »



D'un espace partagé par plusieurs générations, le conte a cheminé vers la [Quincaillerie](#), tiers-lieu d'assemblage local de Guéret accueillant un public très divers. Ce projet illustre une des nombreuses possibilités de rendre la ville plus inclusive tout en réutilisant le bâti : le concept a d'abord existé dans un local radio, puis dans une ancienne quincaillerie avant de s'installer durablement dans une friche commerciale.

Consulter la fiche « [Créer du lien social à La Quincaillerie de Guéret](#) »

Le personnage fictif des années 50 (comprenez 2050) s'est remémoré les initiatives qui ramenaient la nature en ville et végétalisait les bourgs à une période où la biodiversité avait presque complètement disparue entre l'asphalte et les pavés. Elle décrit alors le projet [Arboretoom](#) de l'association liken à Pau, présidée par Claire Meunier : créer des micro-forêts dans des interstices urbains.

Consulter la fiche « [Préserver la biodiversité avec des micro-forêts urbaines](#) »

Afin de clore le récit, Laurence Druon a emmené le public à Damazan, une bastide minérale médiévale confrontée, jusqu'en 2020, à de fortes chaleurs. Pour faire baisser la température du centre-bourg et offrir aux habitants des espaces de rencontres et de détente, un duo créatif composé du maire et d'Emmanuel Prieur, aménageur-paysagiste, désartificialise le cœur de la bastide et crée un "[îlot de fraîcheur](#)".

Consulter la fiche « [Brumiser la bastide avec un îlot de fraîcheur](#) »

Valoriser le patrimoine pour redynamiser La Réole



Ville culturelle et artistique

Acteurs :

Municipalité de La Réole
Assemblée citoyenne

Porteurs de projet:

Bruno Marty, maire de
La Réole accompagné de
l'équipe municipale

Représenté par **Sophie Marly-Vaultier**, adjointe au maire,
délégation Projet de ville,
Urbanisme et Habitat

Contacts :

Sophie Marly-Vaultier :
sophie.vaultier@lareole.fr

Mairie de La Réole :
contact@lareole.fr
05 56 61 10 11



La Réole, Gironde

Enjeux et origine de l'initiative

Face à un manque de dynamisme, la commune a souhaité faire de La Réole, Ville d'Art et d'Histoire, une place culturelle régionale attractive, revitaliser le centre et préserver son patrimoine historique avec un souci d'intégration des anciens et des nouveaux habitants.

Réalisation du projet

La ville a initié un **projet de redynamisation du centre-bourg** avec notamment une attention pour les questions sociales, de logement et de vie culturelle.

Parmi d'autres actions, un **périmètre « village ancien »** a été délimité. Dans ce dernier, les **travaux de rénovation ou d'entretien** peuvent faire l'objet d'une **subvention** par la commune et par le Conseil Départementale de la Gironde.

Le **label Fondation du patrimoine** permet aux propriétaires de bénéficier de déductions fiscales si les travaux sont visibles depuis la voie publique.

L'**ancienne prison, l'ancien hôtel de ville et le prieuré** du village appartenant à la commune ont été **réhabilités** afin d'accueillir des expositions et des événements culturels divers.

Bénéfices

Cette initiative a permis de revitaliser La Réole, ce qui a attiré de nouveaux habitants et commerces, lui donnant un nouveau souffle.

La ville accueille 7 festivals éclectiques tous les ans et de nombreuses manifestations artistiques.



Cohabiter dans une maison bi-générationnelle



Ville intergénérationnelle

Acteurs :

Groupe Prévoyance
Acnil/Mutlog
Alliance Territoires
Noalis (groupe Action
Logement)
Mutualité Française Limousine
Ville de Limoges
Limoges Métropole
Service de Gérontologie du
CHU

Porteurs de projet:

Jean-François Deshoulières,
Directeur du Développement,
Noalis

Contacts :

Jean François Deshoulières
j.deshoulieres@noalis.fr



Limoges, Haute-Vienne

Enjeux et origine de l'initiative

Le groupe Prévoyance Acnil/Mutlog souhaitait offrir un mode d'habitat qui fasse cohabiter jeunes et seniors dans le centre-ville de Limoges afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées en début de dépendance, proposer une professionnalisation aux étudiants en santé et de dépasser les préjugés intergénérationnels.

Réalisation du projet

Le projet a été présenté à la Ville de Limoges qui a cédé un bâtiment vacant en centre-ville.

Après d'importants travaux de rénovation, la maison a accueilli cinq personnes âgées au 1^{er} et au 2^e étage et une colocation de trois étudiants au 3^e étage. Les étudiants sont embauchés en CDI de 2 heures par semaine et proposent des activités hebdomadaires aux personnes âgées dans les espaces communs du rez-de-chaussée.

Bénéfices

En 2019, la maison affichait un taux d'occupation de 100% chez les seniors avec une rotation entre les étudiants à chaque rentrée.

La maison bi-générationnelle propose des loyers accessibles pour les personnes âgées et les étudiants, une valorisation du foncier existant et une restauration du patrimoine historique allant de pair avec une diminution du taux de vacance.

Budget

700 000€ dont 570 000€ de travaux et 45 000€ de charge foncière



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

Créer du lien social à La Quincaillerie de Guéret



Ville innovante et inclusive

Acteurs :

Association 23D
Radio Pays de Guéret
Communauté d'Agglomération
du Grand Guéret
Association Pays de Guéret

Porteurs de projet:

Baptiste Ridoux, coordinateur
de projet et concierge de la
Quincaillerie

Contacts :

Baptiste Ridoux
baptiste.ridou@agglo-
grandgueret.fr
05 55 80 93 25



Guéret, Creuse

Enjeux et origine de l'initiative

Le centre-ville de Guéret était dévitalisé malgré un terreau associatif important. L'objectif était de fédérer les acteurs locaux de l'éducation populaire, les médias associatifs et la population autour des pratiques innovantes du numérique dans un lieu ouvert à toutes et à tous.

Réalisation du projet

Avec l'intention de désenclaver le territoire par le numérique, Radio Pays de Guéret s'est installée dans un local commercial de manière éphémère. Elle s'est ensuite établie de manière temporaire dans une ancienne quincaillerie mise à disposition par la Communauté d'Agglomération pendant un an.

L'ameublement est réalisé grâce à une ressourcerie et l'espace accueille des associations, propose entre autres des ateliers à la carte, un bar associatif, un fablab, une grainothèque et des espaces de co-working.

La Quincaillerie a aujourd'hui déménagé dans une friche commerciale vacante de 700 m² acquise par la Communauté d'Agglomération afin de pérenniser le projet.

Bénéfices

Ce tiers-lieu d'assemblage local lutte contre la fracture numérique et sociale en proposant des ateliers de sensibilisation au numérique pour toutes et tous et en accueillant 30 associations sur place. Il a apporté de l'activité dans le centre de Guéret et a inspiré d'autres expériences d'urbanisme transitoire qui sont des exemples de remédiation à la vacance.

Budget

1,6 M€ dont 415 000€ pour
l'acquisition du bâtiment
définitif



Préserver la biodiversité avec des micro-forêts urbaines



Ville végétalisée

Acteurs :

Association Liken
Collectif citoyen
Zookeeper SARL
Ville de Pau

Porteurs de projet:

Claire Meunier, vice-présidente de Liken

Olivier Ducuing, responsable de l'association Liken et du projet Arboretoom

Contacts :

Association Liken
noaliken@gmail.com



Pau, Béarn

Enjeux et origine de l'initiative

Conscients de l'augmentation des températures en milieux urbains et animés par une volonté d'éduquer à la résilience alimentaire et à la protection de la biodiversité, les membres de l'association Liken se sont lancés le pari de végétaliser des interstices urbains afin de diminuer la chaleur et améliorer le cadre de vie des habitants.

Réalisation du projet

A la demande de l'association, la mairie de Pau a identifié et mis à disposition un terrain non-utilisé.

Après des études pour trouver le bon emplacement, la mairie a préparé la terre, et l'association a organisé une journée de jardinage réunissant une centaine de bénévoles : 750 arbres ont été plantés 270m². L'événement a rassemblé des personnes de tous les âges et a été un succès.

Bénéfices

La journée intergénérationnelle a été l'occasion de créer du lien social et de végétaliser la ville. Les rangées d'arbres constituent des désormais couloirs de biodiversité et diminuent la température. Grâce à cet événement, des étudiants de l'université de Pau se sont inspirés du projet pour le reproduire dans des jardins partagés palois.

Budget

12 500€ dont 3 000€ de préparation du terrain

Brumiser la bastide avec un îlot de fraîcheur



Ville désartificialisée et végétalisée

Acteurs :

Municipalité de Damazan
Atelier Arcadie

Porteurs de projet:

Emmanuel Prieur, architecte paysagiste, Atelier Arcadie

Michel Masset, maire de Damazan

Contacts :

Emmanuel Prieur
administration@atelierarcadie.com

Mairie de Damazan
mairie.damazan@collectivite47.fr
05 53 79 26 92

Enjeux et origine de l'initiative

La bastide étant très minérale et peu d'habitations ayant un jardin individuel, Damazan souffrait de fortes chaleurs estivales. Dans une dynamique de reconquête du centre-bourg et d'adaptation au changement climatique, la municipalité a engagé une réflexion sur les besoins des habitants.

Réalisation du projet

En collaboration avec l'Atelier Arcadie, la mairie de Damazan a étudié les possibilités d'aménager la ville différemment avec un objectif de végétalisation et d'apaisement des mobilités. Leur attention s'est portée sur l'îlot des tabacs ancien site industriel alors utilisé comme parking.

Après de nombreuses concertations citoyennes, un dispositif de fontaineries avec une attention au cycle de l'eau et un jardin central ont été aménagés. Le nombre de places de parking a diminué et celles restantes sont désormais « minutes » et gazonnées.

Bénéfices

L'ancien lieu de parking est devenu un espace de rencontre en centre-bourg. L'esthétisme et la création de points d'ombres ont permis d'améliorer le cadre de vie des Damazanais et de rendre la bastide attractive en attirant notamment de nouveaux commerces.

L'îlot de fraîcheur a été l'occasion d'initier des recherches sur la mise en place d'un "boulevard bioclimatique" et d'illustrer l'intérêt d'utiliser les contraintes de l'architecture médiévale comme une opportunité pour répondre aux défis de la transition écologique.



Damazan, Lot-et-Garonne

Budget

660 000€





3) Les opportunités de la sobriété

Après une matinée d'échanges, le public s'est réparti dans 5 groupes thématiques : **la ville circulaire** (recyclage du foncier et des ressources), des **espaces publics et privés inclusifs et multi usages**, la **ville équitable et abordable**, la **ville innovante, créative et citoyenne** et la **ville nourricière, verte et rafraichissante**.

Guidés par Olivia Segura et Betty Dufour, toutes deux facilitatrices, les participants ont co-construits des Unes d'un magazine fictif "Consommer moins, mais mieux !" en fonction du sujet qu'ils avaient choisi. Ils ont ensuite présentés les résultats de leurs réflexions sous le format d'une interview radio.

En se projetant en 2040 dans la **perspective du Zéro artificialisation nette (ZAN)**, ils ont imaginé comment cet objectif aurait été atteint. Il est sans nul doute que la diminution du rythme d'artificialisation est sujette à débat et qu'il est l'opportunité de changer notre rapport à l'aménagement des territoires afin de répondre aux enjeux écologiques et climatiques actuels.

Des défis restent à relever mais le ZAN est un moteur de réflexion et d'innovation. Au cours des restitutions, les participants ont présenté la densification urbaine à la fois comme un moyen clair de renforcer le lien social et le vivre-ensemble grâce à la multi utilisation du bâti, de protéger les espaces naturels et de retrouver la nature en ville, une pour le bonheur des riverains. En passant par la réhabilitation intensive de friches industrielles ou commerciales, la création d'îlots de fraîcheur végétalisés, la transhumance de tiny houses (micro-maisons) ou encore la densification de l'offre de service pour tendre vers la ville "du quart d'heure", les présentations ont illustré des manières de faire mieux avec moins.