

FICHE ACTION : DENSIFICATION RAISONNÉE

Produire du logement abordable sur des terrains déjà urbanisés



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A007



Présentation générale de l'action :

Pour développer de nouvelles opérations à caractère social en location comme en accession à la propriété, les collectivités et Haute-Savoie HABITAT vont inévitablement se heurter à la rareté du foncier directement exploitable et à son coût. Il va falloir construire la ville sur la ville avec la difficulté de le faire accepter tant par les habitants du quartier que par les nouveaux arrivants. Cette densification raisonnée doit s'accompagner de compensations et contribuer à améliorer globalement le cadre de vie. Le patrimoine foncier de Haute-Savoie HABITAT, constitué de terrains sur lesquels est implanté son patrimoine, celui des collectivités, peuvent être considérés comme des gisements pour développer une offre nouvelle très qualitative, bien située, bien desservie par les transports en commun. Intervenir sur un foncier déjà financé peut permettre de surinvestir sur la qualité de la construction, sur la pertinence environnementale de l'opération et sur les aménagements extérieurs de l'ensemble du quartier.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

En lien avec la collectivité, Haute-Savoie HABITAT réalisera ou fera réaliser un diagnostic de l'ensemble de ses propriétés pour évaluer les possibilités de densification raisonnée et qualitative par construction d'un volume indépendant, adjonction ou surélévation. La compatibilité de ces hypothèses avec les règles d'urbanisme en vigueur seront analysées et des nécessités d'ajustement pourraient être mis en évidence.

Si certaines opportunités sont repérées et semblent compatibles avec les objectifs qualitatifs qui ont été préalablement fixés avec la collectivité, une seconde phase plus opérationnelle pourra être engagée : rédaction d'un programme, sélection d'un maître d'œuvre, élaboration d'une esquisse, réunion publique, concertation avec les habitants, adaptations éventuelles des règles d'urbanisme.

L'acceptation du projet par les habitants est une condition indispensable à sa réussite. La densification, si elle ne se réalise pas sur un simple délaissé de terrain mais qu'elle est intégrée dans un ensemble résidentiel, doit nécessairement s'accompagner d'une intervention forte sur le bâti existant (réhabilitation) et sur les aménagements et la vie du quartier (espaces naturels, végétalisation, jardins partagés, locaux communs, conciergerie, locaux vélos ...)

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

La sobriété foncière, la lutte contre l'étalement urbain et contre le réchauffement climatique, le zéro artificialisation des sols, l'intensité urbaine à proximité des services, des réseaux et des transports en commun, la limitation des déplacements, le rapprochement domicile-travail, tous ces objectifs figurent dans la majorité des documents stratégiques et réglementaires des collectivités (SCOT, PLUi, plans climat ...) et des politiques nationales d'aménagement et de développement durable.

Autres points/remarques :

Haute-Savoie HABITAT a mené de nombreuses opérations de densification et de requalification sur des ensembles lui appartenant. Des projets anciens et d'autres plus récents démontrent le savoir-faire de Haute-Savoie HABITAT dans ce domaine. La restructuration de l'ilot du Parmelan à Annecy réalisée de 1989 à 1995 et qui intègre des démolitions, des adjonctions, des surélévations, de la construction neuve en location et en accession sociale, des réhabilitations et des aménagements extérieurs est une illustration de ce qui peut être réalisé en maintenant les habitants du quartier en place. Le reconfiguration des Grands Crêts à Sciez démontre qu'il est possible de densifier tout en améliorant de façon significative l'environnement de tout un quartier en y apportant de la mixité sociale.