

AMENAGEMENT D'UNE SALLE POLYVALENTE ET DE LOGEMENTS SOCIAUX (TOURS, 37)



Tuteur : M. THOMAS

AMENAGEMENT D'UNE SALLE POLYVALENTE

ET DE LOGEMENTS SOCIAUX (TOURS, 37)

Toutes les photographies de ce rapport sans source mentionnée sont personnelles.

KALIFA Aurélie
Magistère 1^{ère} année
Projet individuel

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement
35 Allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 Tours Cedex 3
Tél. : 02.42.36.14.50

REMERCIEMENTS

- ✓ M. ALENET, directeur adjoint à l'urbanisme de la Ville de Tours
- ✓ M. AMIOT, architecte
- ✓ Mlle. AMIOT, Service du patrimoine juridique et domanial de la Ville de Tours
- ✓ M. CAVALIER, Coordinateur des CVL (Conseil de la vie locale) de Tours
- ✓ Mme. COTTENCIN, Présidente du comité de quartier Lakanal-Strasbourg-Prébendes
- ✓ Mme. DESMÉE, directrice des parcs et jardins de la Ville de Tours
- ✓ Entreprise de démolition FAYSAKIER
- ✓ Mme. GENTILHOMME, Présidente du comité de quartier Febvotte-Marat
- ✓ Mme. MAUSSIÈRE, Bureau d'étude de la Mairie de Tours
- ✓ M. MAYAR ; des services de la voirie à la mairie de Tours
- ✓ Service des relations publiques de la mairie de Tours
- ✓ Services des archives Historiques et Contemporaines de la Ville de Tours
- ✓ M. TASQUÉ, Chargé d'étude à l'Agence d'Urbanisme de la Ville de Tours
- ✓ M. ZOBOUYAN, Service de gestion des eaux pluviales et des grands projets urbains

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1^{ERE} PARTIE : CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

A. PRESENTATION DE TOURS

1. Historique et évolution urbaine
2. Structure et dynamisme de la population et de son habitat
3. Dynamique du logement et étude des équipements

B. ETUDE DU QUARTIER LIBERTE-THIERS, UN QUARTIER DE FAUBOURG

1. Présentation d'un quartier résidentiel
2. Un quartier peu commerçant et aux équipements peu nombreux
3. Le quartier et ses habitants

2^{EME} PARTIE : REAMENAGEMENT DU HANGAR COL

A. UN ANCIEN SITE MILITAIRE

1. Une position centrale dans un quartier calme
2. Structure de l'îlot

B. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS POUR UNE RESTRUCTURATION DE L'ILOT

1. Une salle polyvalente pour tous
2. De nouveaux logements pour une plus grande mixité
3. Des parkings nécessaires et des aménagements pour embellir l'espace libre

C. COUTS DE L'OPERATION

1. Les coûts prévisionnels
2. Les différentes ressources

CONCLUSION

INTRODUCTION

Situé rue du Général Renault à Tours Centre, le hangar « Col » passe inaperçu, dissimulé derrière les casernes de l'Armée, qui le sépare du boulevard Thiers (grand axe de passage). Ce grand hangar disgracieux, entouré de maisons individuelles, fait le désarroi de nombreux habitants du quartier, qui attendent son réaménagement depuis le rachat de celui-ci par la municipalité.

Se pose alors la question du devenir de ce hangar : Quels sont les aménagements les mieux adaptés dans un environnement marqué par son homogénéité ?

Pour répondre à cette question deux approches semblent nécessaires.

Tout d'abord, la Ville de Tours, dans le cadre de son adhésion à Tour(s) plus (communauté d'agglomération) est tenu de réaliser un certain nombre d'aménagements, divers plans d'évolution urbaine ayant été définis. Entre autre le P.L.H. (Plan Local d'Habitat) détermine les besoins en terme d'habitat, surtout d'habitat social. C'est en effet une priorité, la Ville s'étant fixée des objectifs qu'elle compte bien atteindre au terme de l'année 2008.

De plus, la Ville de Tours désire garder une évolution indépendante de l'ensemble quartiers qui la compose, ceux-ci se différenciant par leur population, leurs agencements et donc leurs besoins. Ainsi, elle s'est engagée dans une politique de quartier, grâce entre autre à la création des C.V.L. (Conseils de la Vie Locale) qui se veulent à l'écoute des besoins des habitants. C'est d'ailleurs dans ce sens que le P.L.U. (Plan Local Urbain) sera réalisé.

La population de ce quartier, ainsi que celle de la Ville en générale, est marquée par un vieillissement important. Par cela il faut entendre une augmentation du nombre de personnes âgées et une diminution du nombre d'enfants et cela risque de s'amplifier dans les années à venir. la population de Tours ne fait pas exception à l'ensemble de la population française, elle va ainsi continuer de vieillir en raison de l'arrivée à l'âge de la retraite des millions de baby-boomers, et de la baisse de la natalité. Les personnes de 65 ans ou plus représentent désormais 16,2% de la population (contre 14,8 % en 1995) et les moins de 20 ans, 25,2 % de la population (contre 26,4% en 1995). De plus, grâce aux progrès de la médecine et l'amélioration de l'hygiène de vie, la population voit son espérance de vie augmenter chaque année : Entre 1994 et 2004, l'espérance de vie à la naissance a augmenté de trois ans pour les hommes (76,7 ans) et de deux ans pour les femmes (83,8 ans).

Ces « néo-urbains » craignent avant tout l'isolement qui est souvent le lot de la génération qui les a précédés. Désormais sans enfants à charge, ils ont moins besoin de grandes propriétés que d'appartements plus modestes mais bien agencés. Or, c'est justement ce type d'appartements que l'on trouve dans les centres-Villes, aussi bien parmi les logements anciens que parmi les résidences en cours de réalisation. Fiers d'être autonomes, et comptant le rester le plus longtemps possible, les "jeunes vieux" qui habitent en Ville utilisent plus volontiers les transports en commun, et participent volontiers au monde associatif. Dès lors, c'est l'ensemble des équipements urbains qui doit être repensé au regard du vieillissement.

Pour l'élaboration de ce projet, la méthode de travail repose sur trois techniques. Tout d'abord ce projet touchant un espace résidentiel, il semblait logique de rencontrer directement les personnes concernées et les associations du quartier. Ensuite, un travail de recherche fut nécessaire afin de pouvoir aborder la problématique de l'aménagement de cet espace. Enfin, le travail de terrain fut guidé par tout ceci. La précision étant de rigueur, le travail de mesure et d'observation fut très important. Il a fallut combiner les attentes et les contraintes du site induites par le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols).

Le travail qui suit est le résultat de tout ceci : d'une prise de conscience des manques, d'un effort pour définir les différentes problématiques et les contraintes de cet aménagement.

Avant d'aborder ce réaménagement en lui-même, il convient de savoir dans quel contexte il s'inscrit : Quels sont les besoins énoncés à l'échelle de la Ville et à l'échelle du quartier ? Puis il s'agit d'étudier en détail les aménagements proposés.

1^{ERE} PARTIE

CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

Avant toute chose, il paraît utile de parler du contexte dans lequel s'inscrit l'aménagement envisagé. Une présentation de Tours permettra de se mettre dans le contexte dans lequel la Ville de Tours a évoluée. Ceci, dans le but de réaliser un projet en adéquation avec la politique municipale et les équipements déjà présents. L'étude de la population de la Ville de Tours permet, quant à elle, une approche générale des besoins.

De plus, une étude plus approfondie du quartier va être réalisée, afin de pouvoir déterminer les attentes et les besoins réels des habitants de ce quartier faubourg. Un aménagement nécessite une étude de terrain, afin d'étudier les différents facteurs impliqués dans la dynamique du quartier.

A. Présentation de Tours

L'histoire de la création de Tours permet de comprendre comment les différents quartiers se sont construits et leur évolution (architecture, fonction...).

L'étude démographique de Tours permet, par un choix restreint de données, de faire un parallèle entre l'évolution de la population (sa composition, son mode de vie...) et les effets sur leur environnement.

L'étude du logement et des équipements de la Ville permet, quant à elle, de pouvoir cerner les besoins, les attentes de la population, ainsi que la politique menée par la Ville.

1. Historique et évolution urbaine

a) Tours et son histoire

On peut attribuer à Tours deux milles ans d'existence depuis sa création au tournant de notre ère.

L'étude de différentes sources historiques permet de dégager quatre grandes phases qui s'imposent dans son histoire :

- ✓ Les fondations romaines ;
- ✓ Le duopole du haut Moyen-Age;
- ✓ Tours « Ville royale » avec le développement de l'industrie de la soie vers le XVI^{ème} ;
- ✓ Le XVIII^{ème} siècle et son urbanisation croissante.

Au confluent des vallées de la Loire et du Cher, elle commande dès l'Antiquité, sur les routes de Paris vers l'Aquitaine et de Lyon vers l'Armorique, un important carrefour.

Métropole de la province, elle couvre de son autorité la Touraine, le Maine, l'Anjou et la Bretagne dans des limites qui survivront jusqu'en 1859.

Etape marchande sur le vieux « chemin d'Espagne », elle trouve dans les transports modernes, avec le rail au XIX^{ème} siècle, avec l'automobile au XX^{ème} siècle, une consécration qui fait d'elle l'une des plus fortes positions du territoire français.

b) Urbanisation et extension de la Ville au-delà des remparts

De très nombreux documents évoquent l'originalité de ce site urbain : celui d'une plaine inondable entre Loire et Cher, entièrement exondée au fil du temps, pour satisfaire les exigences de l'urbanisation.

Au début du XIX^{ème} siècle, Tours est limitée par le rempart sur lequel a été aménagé une élégante promenade plantée. La limite méridionale que forme celui-ci s'ajoute à celle que constitue la Loire au Nord.

Le XVIII^{ème} siècle est marqué par la réorganisation radicale de la Ville, qui résulta de l'établissement de la percée méridienne, devenue dès lors l'axe de fonctionnement et de croissance de Tours jusqu'à aujourd'hui.

Pour des raisons démographiques, foncières et fiscales, l'emprise du bâti se développe spontanément vers 1830 en dehors des anciennes murailles.

Le premier mouvement de restructuration territoriale de la périphérie de Tours est l'absorption de Beaumont-les-Tours par Saint-Etienne-Extra en 1822 (Sur la Photo n°1 : Tours en 1830, Saint-Etienne-Extra se trouve entre les deux astérisques).

La commune de Saint-Étienne connaît à partir de 1830, un début d'urbanisation lié à l'accroissement de la population qui n'est pas soumise aux taxes imposées par la Ville, en effet, on peut voir que la population a triplé entre 1830 et 1842.

L'annexion de Saint-Etienne-Extra par Tours en 1845 offre à la Ville les réserves foncières nécessaires à la poursuite de sa croissance. Dans la grande majorité des cas, les rues sont ouvertes par des particuliers et se constituent par tronçons, elles s'arrêtent aux limites des propriétés, souvent matérialisées par des fossés, et sont éventuellement prolongées, dans le cas de rues jugées importantes, par l'administration municipale. Le mode de formation des nouveaux quartiers dépend ainsi des opportunités foncières puis d'éventuelles décisions administratives modificatrices.

Vers 1858, on n'y trouve que de vastes parcelles et quelques fermes, mais l'on peut y percevoir une amorce d'urbanisation à l'angle de l'avenue de Grammont et du boulevard Thiers.

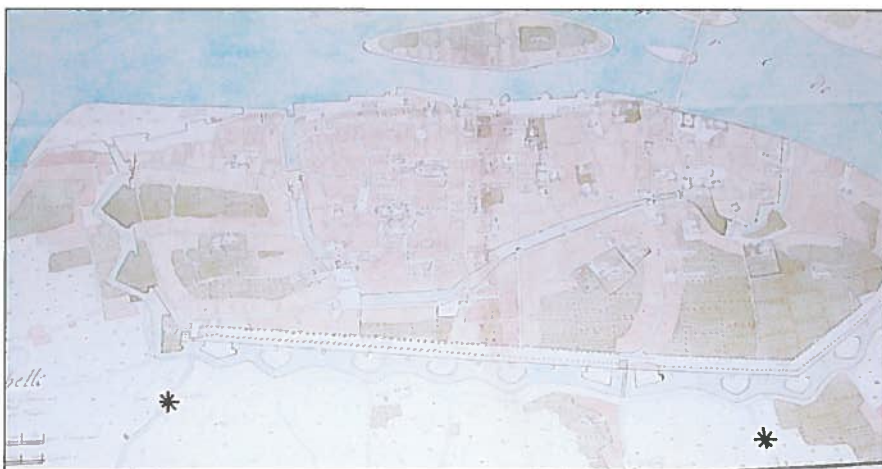


Photo n° 1 : Tours avant l'annexion de Saint-Etienne-Extra, 1830

c) Une volonté de préserver son patrimoine architectural

Depuis une vingtaine d'années, et plus encore depuis l'arrivée aux commandes de la Ville d'une nouvelle équipe municipale en 1995, le bâti de la période des années 1850-1930, longtemps sous-estimée, tend à être mieux mise en valeur, notamment par une attention soutenue à l'architecture et aux formes urbaines. On vante ainsi, de plus en plus, la qualité des quartiers et des jardins mis en place pendant ces décennies : la régularité du plan urbain, l'homogénéité de l'habitat constitué d'une multitude de « particuliers tourangeaux », l'intérêt de jardins très prisés (les Prébendes, le jardin de la place François-Sicard) sont soulignés.

De même, dans un autre registre, le nouveau Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) promulgué en 1997 a repris, accentué et étendu la protection des formes urbaines du XIX^{ème} siècle initiées dans la décennie 1980. Le P.O.S. a même défini quelques ensembles du XX^{ème} siècle à protéger.

Si, dans l'image géographique, l'équilibre général est valorisé, la qualité du paysage est également soulignée. L'architecture en tuffeau constitue un élément faste.

La restauration récente des vieux quartiers a renouvelé une tendance déjà très ancienne. La politique de remise en valeur des périmètres anciens, constante depuis les années 1970, s'étend aujourd'hui aux secteurs d'architecture du XIX^{ème} siècle, trouve une partie de ses justifications dans cette traditionnelle réputation tourangelles qu'il fallait revivifier après une période de dégradation.

La qualité de la forme urbaine est donc elle aussi emblématique de la Ville, à côté de la rigueur de l'ordonnancement du plan qui y contribue grandement.

2. Structure et dynamisme de la population et de son habitat

Avec une superficie de 34 km² et une densité de 3866 habitants par km² en 1999, Tours est la 17^{ème} agglomération française.

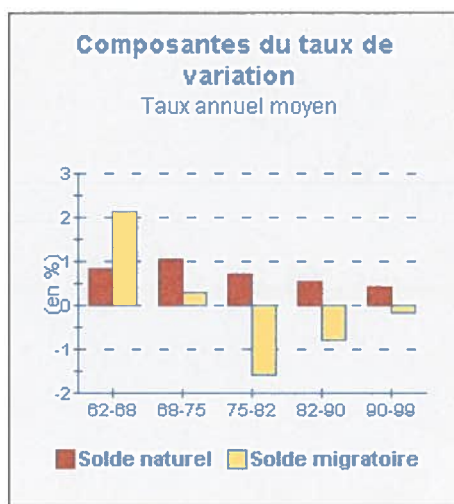
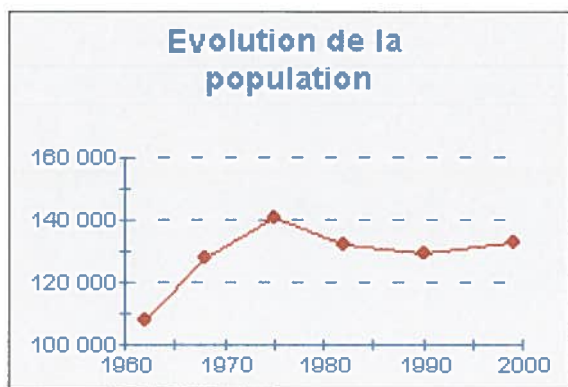
a) Une population croissante et vieillissante

Tours a connu une croissance rapide de sa population, de 1954 (95 903 habitants) à 1975 (140 686 habitants). Il est aisé de mettre en parallèle l'achèvement des programmes de construction, la naissance de nouveaux quartiers et l'augmentation de la population.

L'évolution de la population de Tours depuis 1968 montre une augmentation importante jusqu'en 1975, puis une diminution brusque jusqu'en 1990 et enfin une légère augmentation pour atteindre un total de 132 820 habitants en 1999.

Cette importante augmentation est due, jusqu'en 1968, à un solde migratoire élevé, alors que celle de 1968 à 1975 peut être attribué au solde naturel. De même, le dépeuplement marqué de 1975 à 1982 (population revenant à 132 209 habitants, perte de 6%) est la conséquence d'un solde migratoire fortement négatif (moins 15 086 habitants), alors que dans la période précédente il était positif (plus 3 527 habitants).

Malgré tout, le solde naturel reste positif, même si l'on peut percevoir une baisse, consécutive comme partout en France à une chute de la natalité.



Graphique n° 1 : Evolution de la population

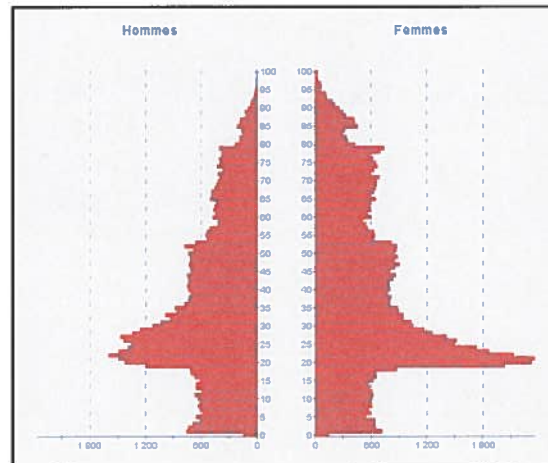
Graphique n° 2 : Composantes du taux de variation de la population

Sources Recensement de la population I.N.S.E.E., 1999

Tours vieillit. Cela se traduit par une diminution du nombre de jeunes âgés de 0 à 19 ans, diminution de 22% entre 1982 et 1999, alors que parallèlement la population de retraités augmente sur la même période de pratiquement 4%. Elle préfère loger dans les immeubles neufs du centre plutôt que dans les pavillons des coteaux.

L'étude de la population selon les classes d'âge montre, que celle-ci est composée de plus d'un quart de jeunes (de 15 à 29 ans) et d'une grande partie de retraités (20,75%).

Ce vieillissement est visible sur la pyramide des âges, qui possède une base très étroite.

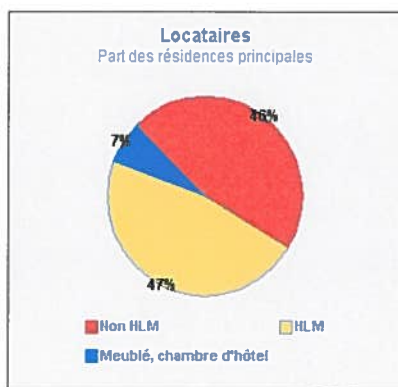


*Graphique n° 3 : Pyramide des âges de la population de Tours
Source : Recensement de la population I.N.S.E.E. , 1999*

b) Un parc de logements hétérogène

Une étude de la population et du logement a permis de déterminer que plus de la moitié des tourangeaux sont locataires et que la proportion de logements H.L.M. et non H.L.M. est pratiquement équivalente.

Le phénomène le plus marquant est le rajeunissement des quartiers anciens après l'amélioration de l'habitat.

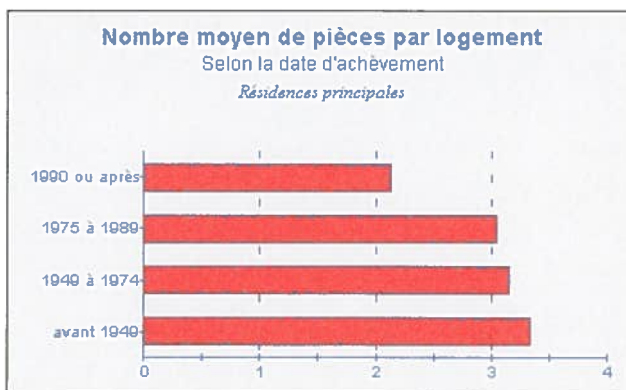


Graphique n° 4 : Etude du type des résidences principales de la population locataire

Source : Etude du parc de logements I.N.S.E.E. ,1999

La Ville Tours possède 77,7% de logements collectifs, contre 22,3% de logements individuels. La plupart des résidences principales possèdent 4 pièces ou plus, ce qui montre que les familles sont nombreuses. Néanmoins, l'évolution entre 1990 et 1999 a montré une augmentation très importante (de 60%) du nombre de logements d'une pièce.

L'étude des ménages selon le mode de cohabitation montre en effet, que les familles nombreuses représentent 70% des ménages. Pour leur part les ménages d'une personne ne représentent que 25% de la population en 1999. De plus, l'évolution depuis 1990 nous laisse voir une augmentation de 42% des ménages d'une personne, alors que le nombre de familles nombreuses a diminué de 7,4%.



Graphique n° 5

Source : Etude du parc de logements I.N.S.E.E. ,1999

La part de logements vacants est faible, celle-ci atteignant les 8% en 1999. Néanmoins, une étude de 1968 montre que cette la quantité a pratiquement doublé.

Depuis 1990, on peut voir une nette amélioration du confort des logements :

- ✓ seul 1% des logements ne possèdent aujourd'hui ni baignoire, ni douche Soit 63,2% de moins qu'en 1990 ;
- ✓ et 1,9% ne possèdent pas de chauffage central, soit 47% de moins qu'en 1990.

*quel
niveau
depuis
1990*

3. Dynamique du logement et étude des équipements

a) Une Ville qui s'implique fortement dans l'évolution de son parc de logements

Une politique en faveur du logement social

La Ville consacre 1 325 000 € par an, depuis dix ans au logement social. Cette somme permet d'aider à la construction de nouveaux logements (en privilégiant des petites opérations bien intégrées dans les quartiers) et à la réhabilitation des grands ensembles construits dans les années 70. Ainsi, la Ville confirme une politique très volontariste en faveur du logement social. Parmi les opérations de l'année passée, citons la réalisation de l'opération Tour de Guise dans le quartier Colbert. Située en secteur sauvegardé, cette parcelle ne pouvait accueillir que huit logements, ce qui n'était pas rentable pour un promoteur privé. Plus qu'une simple opération sociale, la Ville a joué ici un rôle d'aménageur urbain, afin de ne pas laisser ce terrain abandonné longtemps.

Pour une meilleure mixité sociale, le Plan Local d'Habitat (P.L.H.), adopté par Tour(s) plus depuis 2004, devrait harmoniser, au niveau de l'agglomération, la mixité sociale.

Pour respecter son P.L.H., l'agglomération tourangelle doit se doter chaque année de 1 600 logements supplémentaires et ce jusqu'en 2008.

D'après des études conduites par Tour(s) plus, la Ville de Tours devrait mettre chaque année sur le marché 700 logements nouveaux (collectifs et individuels sociaux, intermédiaires ou en accession à la propriété), dont 140 à vocation sociale, pour répondre à la demande de la population. Ce dispositif a déjà permis d'accompagner la réalisation de 110 nouveaux logements et la réhabilitation de près de 300 autres.

Les crédits alloués au P.L.H. sont de 1,5 M€ en 2004 et de 2,5 M€ en 2005, ceux-ci permettent de subventionner la réalisation d'habitat social répondant à certains critères. L'un de ces critères, sûrement le principal, est que la subvention, jusqu'à 5000 € par logement, permet de proposer un loyer plus bas et bénéficie ainsi directement aux locataires.

En 2004, ce sont ainsi 1500 logements qui ont été attribués à autant de familles, mais il y a toujours près de 3000 demandes en instance. Les délais d'attente varient beaucoup selon la taille du logement et le secteur demandé : une maison en Centre-Ville va impliquer plusieurs années d'attente, alors qu'un logement dans un grand ensemble peut être proposé en quelques mois.

Pour ce qui est de la construction privée, l'intervention est plus directe : Tour(s) plus va s'engager, dès 2005, dans une politique d'acquisitions foncières permettant de constituer des réserves. Celle-ci seront revendues à des opérateurs privés présentant des projets correspondant aux besoins de l'agglomération ou cédées à des communes, afin d'alléger le coût de leurs projets urbains et ainsi d'en accélérer la réalisation.

Les acteurs du logement social

Il existe plusieurs organismes de logements sociaux à Tours :

- ✓ L'O.P.A.C. de Tours (Office Public d'Aménagement et de Construction de la Ville de Tours),
- ✓ la S.E.M.I.V.I.T. (Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Tours), a pour but la gestion financière du patrimoine.
- ✓ La Tourangelle s'occupe de la gestion du patrimoine immobilier de la Ville, de la construction de logements et de la gestion opérationnelle des projets en cours, notamment la poursuite des actions de rénovation et de restauration menées dans les quartiers anciens du secteur Ouest.
- ✓ la S.A.I.E.M. Maryse Bastié (Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte) s'occupe de quelques nouveaux programmes de construction ainsi que d'équipements structurants.

Actuellement, l'O.P.A.C. de Tours compte 16 000 logements sociaux : la moitié est regroupée dans des grandes entités et l'autre moitié est plus diffuse dans la Ville, dans de petites résidences. Ces dernières cassent l'image que l'on peut avoir des H.L.M.

Désormais, toutes les constructions seront de petite taille, bien insérées dans les quartiers, de sorte qu'elles participent à l'esthétique de la Ville et donc, à la qualité de vie.

Cette politique de construction de petites unités est aussi celle de la S.E.M.I.V.I.T. (4 000 logements), de la S.A.I.E.M. Maryse Bastié (1 200 logements) et de La Tourangelle (1 700 logements).

Les Sociétés d'Economie Mixte sont un outil privilégié du développement de la Ville, véritable outil de la politique municipale, tant par l'ampleur et le nombre des missions qui leur ont été confiées, que par la particularité de leur fonctionnement et de leur collaboration avec la Ville.

b) Les différentes salles polyvalentes de la Ville

Pour l'étude des équipements de la Ville de Tours, nous allons limiter notre réflexion aux établissements culturels capables de recevoir des groupes de réunion.

Elle possède peu de salles disponibles pour des manifestations de ce type, et seules deux d'entre elles peuvent accueillir 300 personnes :

- ✓ La Salle des Fêtes située au 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville, place Jean Jaurès, possédant une capacité variant entre 462 et 280 personnes. Les activités possibles sont variées : l'organisation de réunions, de conférences, de congrès, de spectacles... Le coût de location de cette salle est de 206 €.
- ✓ La Salle Polyvalente des Halles située au 1^{er} étage du Centre des Halles, place Gaston Pailhou, possédant une capacité variant de 500 à 180 personnes, selon les activités organisées. Les manifestations possibles sont nombreuses, mais celles-ci ne doivent pas dépasser minuit. Le coût de location est ici de 167 €.

Ces deux salles sont exclusivement réservées aux associations, les réunions organisées par des privés ne peuvent y avoir lieu.

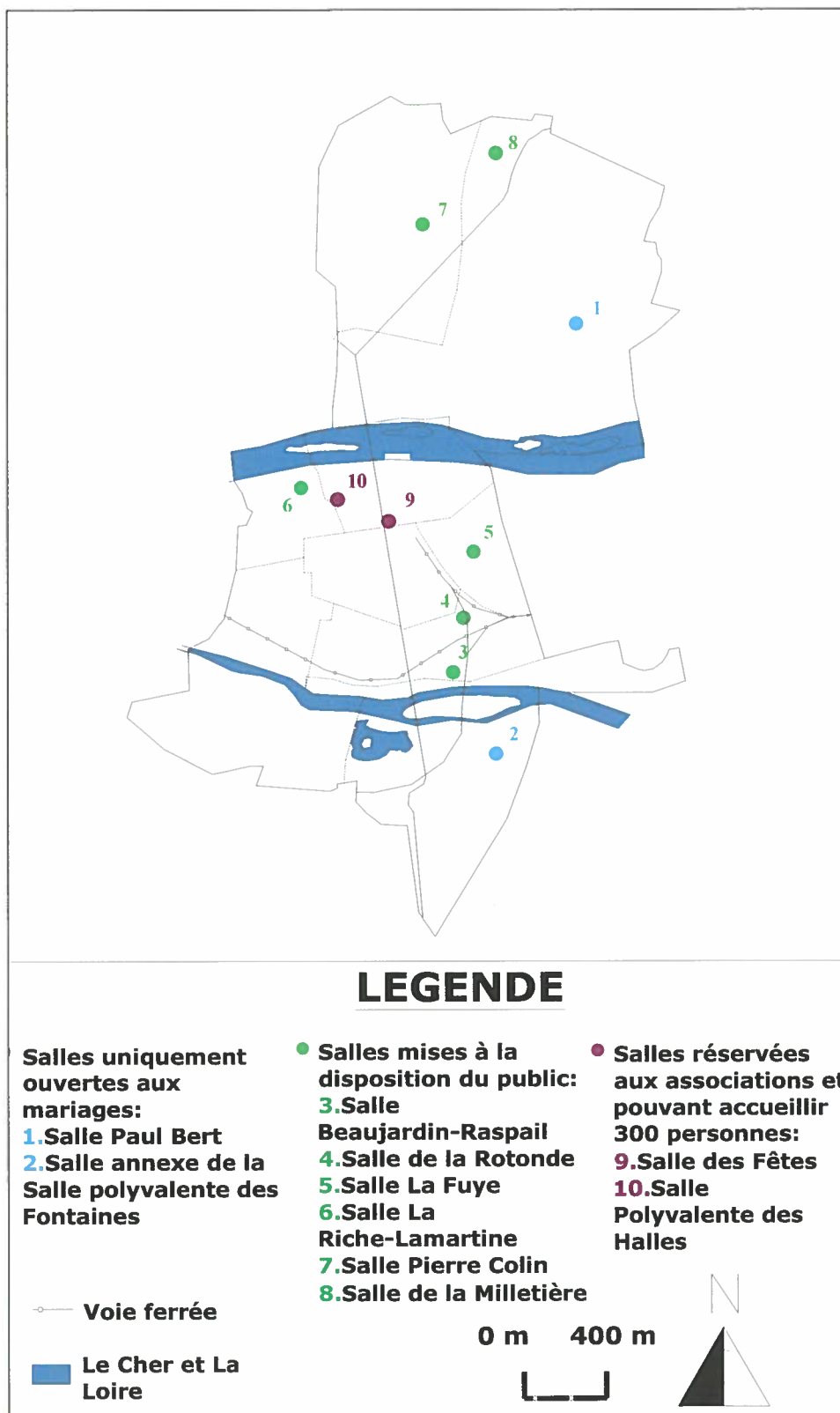
Les salles pouvant être louées pour des manifestations privées sont nombreuses, mais n'ont pas la même capacité d'accueil.

Certaines sont réservées aux mariages, il en existe 4 dans la Ville :

- ✓ La salle de la Milletière et ses Annexes, gérées par la Mairie de Quartier de l'Europe.
- ✓ La salle Paul Bert, gérée par la Mairie Annexe de Sainte-Radegonde.
- ✓ Les salles Annexes de la salle polyvalente des Fontaines, gérée par la Mairie de quartier des Fontaines.
- ✓ Des salles du Parc des Expositions de Rochepinard.

D'autres salles quant à elles, peuvent être mises à la disposition des particuliers. Elles sont au nombre de 7, la plupart ne peuvent accueillir de mariages et les heures de fermetures sont peu tardives :

- ✓ La salle Beaujardin – Raspail dont la limite horaire est de 22h.
- ✓ La salle de La Fuye.
- ✓ La salle de La Riche– Lamartine qui permet des réunions de 80 personnes.
- ✓ La salle Pierre Colin dont la limite horaire est de 21h.
- ✓ La salle de la Rotonde.
- ✓ Le Parc des expositions de Rochepinard.
- ✓ La salle de la Milletière.



Carte n° 1 : Positionnement des différentes Salles de la Ville de Tours

Source : Service des relations publiques de la mairie de Tours

Réalisation personnelle.

SYNTHESE

Tours est une ville très ancienne, mais une grande partie de son étendue fut créée à la fin du XIX^{ème} siècle. Cette partie beaucoup moins urbanisée tient son agencement spatial de ses origines maraîchères. Ceci permet de mieux appréhender les aménagements futurs, qui doivent rester en accord avec l'architecture existante.

L'étude de la population de Tours permet de déterminer les besoins en aménagement, tant dans le domaine du logement, que dans celui des services et des équipements. Une population vieillissante, comme c'est le cas ici, exprime de nouveaux besoins.

25/ L'étude des logements de la Ville montre une implication importante de la part de la Municipalité dans le domaine des logements sociaux, ceux-ci manquant sensiblement dans l'agglomération.

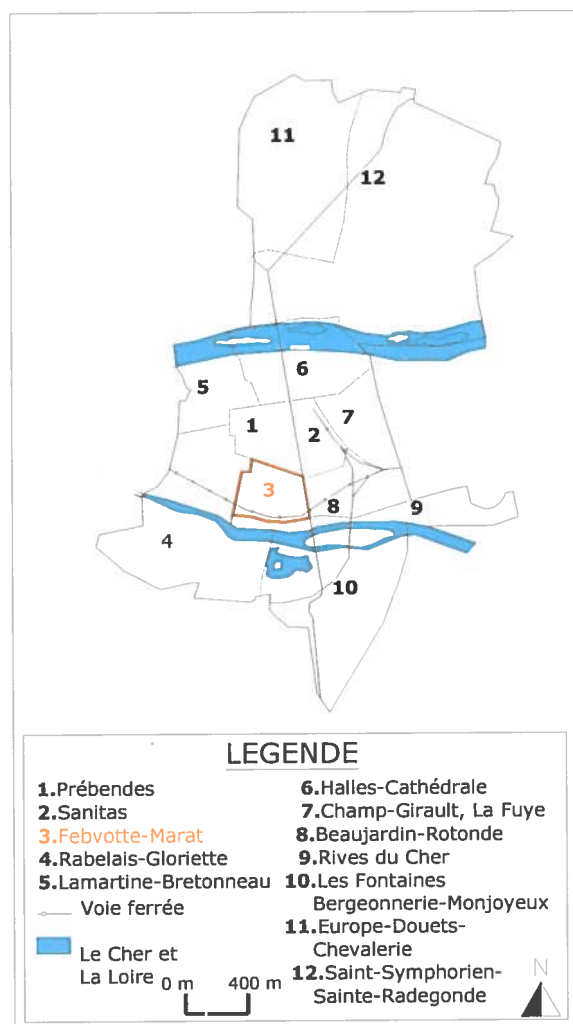
Les différentes salles, quant à elles, semblent très éparses dans l'agglomération, et de plus, peu nombreuses sont celles pouvant accueillir plus de 100 personnes. Après une étude globale, et étant donné que la Ville affiche une politique de quartier assez marquée, une étude à l'échelle plus réduite semble justifiée.

B. Etude du quartier Liberté-Thiers, un quartier de Faubourg

La suite de cette analyse va se pencher sur l'étude Tours à l'échelle d'un quartier. Tout fois, il est important de retenir que la Ville de Tours fait depuis quelques années la promotion d'une politique de quartier, entre autres, par la création des Conseils de la Vie Locale (C.V.L.).

Pour chaque quartier de Tours, il a été mis en place des réunions de concertation avec des responsables municipaux et des responsables d'association, afin que les aménagements futurs et l'évolution urbaine soient en accord avec les besoins et les désirs des habitants.

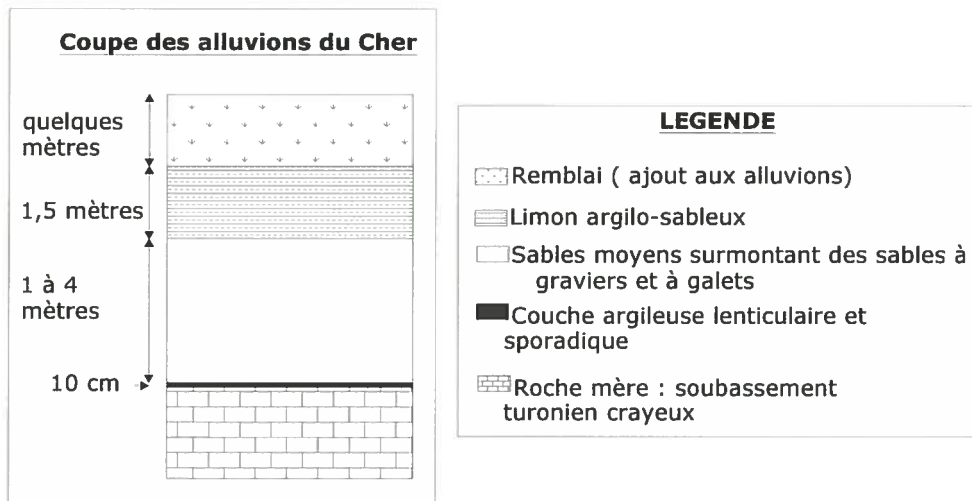
Cela fait partie d'un des objectifs prioritaires du Contrat de Ville, dispositif contractuel entre les Collectivités Locales et l'Etat, portant sur la période de 2000-2006.



*Carte n° 2 : Répartition des quartiers de Tours en 1982
Réalisation personnelle.*

Etude Pédologique

La composition pédologique du sol avec les différents litages des alluvions du Cher, des limons argilo-sableux, et des sables favorise l'extension de la pratique maraîchère. C'est pourquoi le quartier abritait jusqu'en 1985 ce type d'activité.



Croquis n° 1 : Coupe Pédologique du sol du quartier

Source : Ilot urbain Strasbourg-Febvotte, 1999

Réalisation personnelle.

Une urbanisation tardive

Limité au Nord par le boulevard Thiers, au Sud par la levée du Cher, à l'Est par l'avenue de Grammont et à l'Ouest par la rue Auguste Chevalier, ce quartier résulte de l'extension normale de la Ville, vers le Sud. Son implantation entre le boulevard Thiers et la rue Febvotte (implantation relativement méridionale), a déterminé son urbanisation tardive. Celle-ci eu lieu entre 1900-1914, après celle des quartiers : Prébendes, La Fuye et Velpeau (1870-1900).

En 1892, le boulevard Thiers, acquis par la Ville en 1865, fait figure de boulevard périphérique.

A l'époque, Tours est marquée par une forte tradition militaire, notamment sur le terrain du Champ de Mars au Nord-Ouest de la Ville. De 1875 à 1885, la construction des deux des principales casernes de Tours (la caserne Baraguay d'Hilliers pour l'infanterie, la caserne Rannes pour la cavalerie) marqua une première étape de l'urbanisation.



Photo n° 2 : Caserne Baraguay d'Hilliers

Quartier autrefois considéré comme éloigné du centre, les constructions successives au Nord-Ouest de la Ville ont fini par en faire un quartier presque central. Lorsque l'on s'attarde sur le parcellaire, on s'aperçoit que le quartier fut réalisé à une époque de mutation de la Ville. Dans ce quartier calme, le géométrisme est encore assez accentué, les rues se coupant souvent à angle droit.

Un quartier à faible densité

Beaucoup de rues sont étroites, bordées de maisons tourangelles à un ou deux étages. Elles sont à l'exception des rues Febvotte, du Général Renault et du boulevard Thiers, des rues d'habitation, peu fréquentées. En effet, la rue Febvotte, de par sa position entre la place Thiers et la rue Auguste-Chevalier, est devenue depuis quelques années un axe de transit pour tous ceux qui veulent regagner Joué- les Tours ou Ballant-Miré, via la route de Pont-Cher, en venant du Centre-Ville.

A l'Est, les rues aboutissent à l'avenue de Grammont vers laquelle elles s'élèvent en pente douce, la grande artère Nord-Sud étant construite en surélévation, afin d'être à l'abri des inondations, alors que le quartier Liberté-Thiers, comme tous ceux de la « seconde auréole », s'est implanté au fond même de la vallée, protégé par les levées du Cher.

Les maisons, en ordre lâche, ou en ordre serré, ont rarement plus d'un étage. La hauteur du bâti évolue selon que l'on s'approche du boulevard Thiers ou de la voie ferrée : plus on s'éloigne de la voie ferrée et plus les habitations de type R+1 et plus sont présentes. Ceci est encore plus marqué le long du boulevard Thiers, où l'on retrouve même des bâtiments de type R+3.

En considérant la nature du bâti, on observe que le quartier est composé de maisons individuelles possédant des jardins particuliers, à superficie variable. Ceci est expliqué par le fait que ce quartier abritait jusqu'en 1985, des maraîchers, qui influencèrent grandement l'urbanisation de celui-ci.

A l'inverse, en direction de la place Thiers, les jardins rétrécissent et la qualité du bâti augmente. Les maisons se trouvant près de la voie ferrée possèdent une architecture marquée par la présence de briques.



Photo n° 3 : Habitation rue Febvotte, près de la voie ferrée

Lorsque l'on se trouve à la limite du quartier, on peut voir un véritable changement dans la nature du bâti : le long de l'avenue de Grammont, les bâtiments sont de haute taille et très denses. De même, rue Auguste Chevalier, à l'autre extrémité du quartier, une résidence illustre bien ce changement.



Photo n° 4 : Résidence des Chevaliers, rue Auguste Chevalier

Plus récemment la construction de logements dans le quartier Febvotte-Marat, sur un terrain de 3,8 hectares, fut la première vaste opération d'accession à la propriété entreprise à Tours. C'est la Ville qui acheta les terrains et qui mit sur pied toute l'opération, qui devait donner à près de 350 familles la possibilité de devenir propriétaire. Ceci dans le but de rajeunir la population du quartier et de la diversifier.

Les travaux commencèrent le 20 mai 1960 et prirent fin en octobre 1962. Les logements réalisés lors de cette opération sont mis en service dès 1965.



Photo n° 5 : Tour construite par l'opération d'accession à la propriété

Etude du parc de logements et du statut d'occupation des logements

Une étude de 1999 dénombre 2 960 logements dans le quartier.

Grâce à l'étude du parc de logements, on observe que ce quartier résidentiel est occupé par 88,6% de résidences principales.

Seuls 9,6% des logements du quartier sont encore vacants, mais ce chiffre est supérieur à la moyenne de la Ville (8%).

Le statut d'occupation montre que :

- ✓ 54,5% des logements sont occupés par les propriétaires ;
- ✓ 36,7% des logements sont occupés par des locataires dont seulement 1,1% sont dans des logements H.L.M. (Habitat à Loyer Modéré) ;
- ✓ 6,5% des logements sont occupés par des logés gratuits, certainement les militaires des deux casernes se situant boulevard Thiers.

Ces études renforcent l'idée d'un quartier résidentiel peu enclin à attirer une population jeune ou à faibles revenus, le parc de logements n'y étant peu favorable.

b) Etude du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

Le quartier Liberté-Thiers fait partie d'une zone classée UAi dans le P.O.S. de la Ville de Tours : zone urbaine d'habitat, d'équipement et d'activités à caractère central, elle se distingue des autres zones par une densité plus importante. Le « i » signifie que ce secteur possède un risque d'inondation d'aléa faible.

Occupations et utilisations du sol

Les constructions à usage d'habitation individuelle sont admises à condition qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0,50m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel ; cette obligation pouvant ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant.

De même, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel s'ils sont à l'usage de parking collectif ou de cave ou d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondants sont obligatoirement ensevelis.

Dans le cas d'extension de réseau sur une distance égale ou supérieure à 50 m, ou encore dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations ; les réseaux doivent être ensevelis.

Alignement aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...). Toutefois un retrait partiel de façade jusqu'à 2m peut être autorisé dans la mesure où le raccordement aux immeubles mitoyens est convenablement traité.

Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : Sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement de la voirie ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies. Au-delà d'une profondeur de 15m, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain sauf pour les équipements publics dont l'emprise au sol peut atteindre 100% (équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires).

La hauteur des constructions autorisées au-delà d'une profondeur de 15 ou 20m à partir de l'alignement est inférieure d'un niveau par rapport au nombre de niveaux fixé aux plans des hauteurs, ici la hauteur maximale des bâtiments est de R+3 et de 11,90m.

Le Stationnement

En cas de construction d'habitat collectif il faut prévoir 1 place pour 80m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) avec une place minimum par logement. Pour les opérations générant au moins 40 places de stationnement, 50% des places doivent être aménagées au sous-sol ou intégrées dans le bâtiment ; un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

Espaces libres et plantations

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux. En outre, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 2/3 de leur surface. Pour les constructions ayant une emprise entre 50 et 70%, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de l'espace libre.

Les implantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées. Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins un « arbre de haute tige » :

- ✓ Pour 4 places de parking avec la possibilité de regrouper les plantations ;
- ✓ Pour 100m² d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

En plus des dispositions précédentes concernant chaque parcelle, pour tout lotissement ou groupement d'habitations de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10^{ème} de la superficie doit être plantée d'arbre « de haute tige » ou aménagée pour un usage collectif par le lotisseur ou le constructeur. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible

2. Un quartier peu commerçant et aux équipements peu nombreux

Ce quartier, du fait de sa centralité récente, possède de grandes lacunes en matière d'équipements publics et de commerces de proximité : les équipements à vocations culturelles et d'utilité publique manquent de façon flagrante. Les commerces de proximité ont disparu depuis bien longtemps, laissant place à des bureaux ou à des entreprises spécialisées dans l'automobile ou dans le gros œuvre.

a) Des équipements inadaptés

Les équipements sont inadaptés à ce type de quartier:

- Des groupements scolaires : une école primaire, une école élémentaire, un collège, une école d'art ;
- Un gymnase associé à un collège ;
- une crèche associative ;
- un centre social : Caisse d'Allocation Familiale (C.A.F.).

On peut remarquer que tous ces établissements se trouvent aux différentes extrémités du quartier et sont peu diversifiés.

Les équipements présents dans le quartier visent surtout une population jeune, laissant de côté une population âgée qui est pourtant majoritaire. De plus, certains équipements présents sont parfois inadéquats, à l'exemple de l'école BrossArt qui se situe boulevard Thiers et qui est logée dans des locaux trop exigus.

Des équipements pour les personnes âgées et les associations de quartiers manquent sensiblement.

b) Un commerce de proximité qui disparaît

Dans ce quartier les commerces ont presque tous disparus. Des années 1960 à 1980, le centre commercial Febvotte comprenait une grande épicerie où sont actuellement installés des bureaux, on peut d'ailleurs voir des vestiges de ces commerces encore présents sur les façades de certains immeubles.

Les boulangeries sont peu représentées ; il n'en reste que 3 pour tout le quartier. Quant aux autres commerces de bouche, rares sont ceux qui ont survécus : on trouve une boucherie, deux épiceries et deux restaurants situés aux deux extrémités du boulevard Thiers.

A l'inverse, les bars de quartier sont largement représentés, même à l'écart des grands axes de passage. De même, beaucoup d'entreprises de gros œuvre et de centres techniques automobiles sont présents.

La densité des commerces se fait sentir à l'approche de la place de la Liberté, ^{du} dans le boulevard Thiers et la rue Febvotte. Ainsi, on remarque que de nombreux immeubles ont à leur rez-de-chaussée un commerce. Ces lieux de grand passage sont les seules zones dynamiques de ce quartier.



Photo n° 6: Panneau de l'ancien centre commercial Febvotte

Chaque semaine (le Jeudi matin) un marché a lieu place de Strasbourg, on y trouve une grande diversité de produits alimentaires, comme un fromager, un boucher, des maraîchers,... C'est alors l'occasion pour les habitants du quartier de se retrouver et de discuter. Ce marché, très apprécié par la population, possède une clientèle très fidèle.

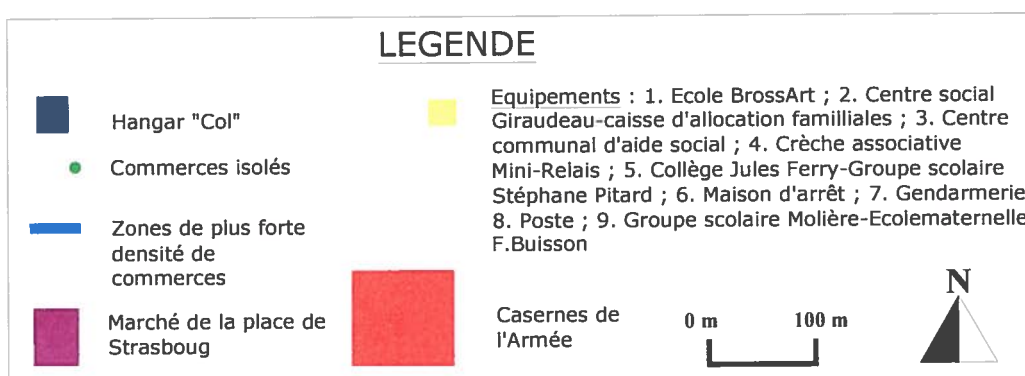
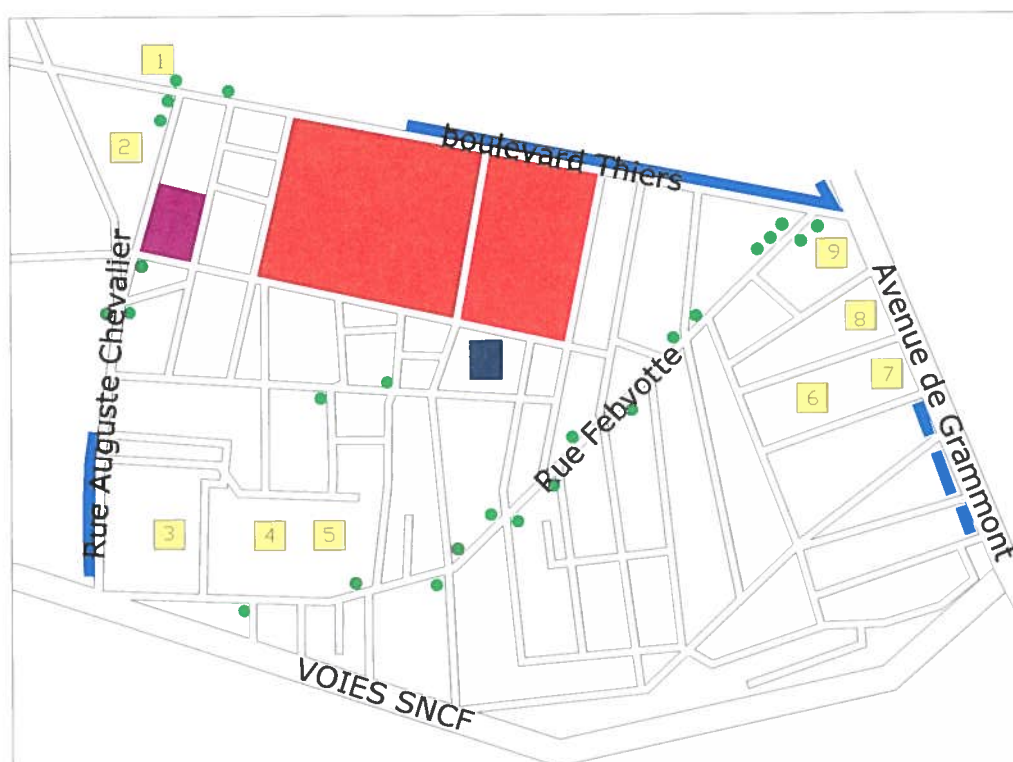


Photo n° 7 : Marché de la place de Strasbourg

Lorsque les habitants sont interrogés sur la destination de leurs lieux de courses, la réponse est unanime : ils privilégient les grandes surfaces comme la plupart des citoyens, qui aujourd'hui, préfèrent aller faire leurs courses dans des grandes surfaces. En effet, les habitants du quartier n'hésitent pas à prendre leur voiture pour aller au Supermarché Géant qui se trouve dans la commune de la Riche, ou encore au supermarché ATAC près de la Place Rabelais.

Les personnes âgées, et donc à mobilité réduite ne font pas exception : elles ont à disposition des aides ménagères qui vont faire leur courses au supermarché le plus proche. Depuis quelques années, les moyennes surfaces, en zone urbaine, ont pris le relais des hypermarchés, proposant des services qui conviennent aux aînés. La livraison à domicile fait désormais partie de la panoplie obligée des magasins de Centre-Ville.

Ainsi, mêmes si les commerces font défaut, aucune demande ne semble être faite par la population de ce quartier, les habitants se contentant du marché de Strasbourg une fois par semaine et des grandes surfaces.



Carte n° 4 : Emplacements des commerces et des équipements dans le quartier

Source : Relevés personnels

Réalisation personnelle

3. Le quartier et ses habitants

Grâce à sa politique de quartier, la Ville de Tours a permis la création de nombreuses associations, à même de guider la municipalité en ce qui concerne l'évolution urbaine, en fonction des habitants et de leurs attentes. Ainsi la population, même si cela ne s'appuie pas sur des chiffres concrets, est connue de chaque association, ce qui permet de mieux cerner leurs attentes.

a) Une population en mutation

En 1999, le quartier était habité par 5 477 personnes, possédant une densité faible en raison de la présence de nombreuses maisons individuelles, presque toutes munies d'un jardin privatif.

La population de ce quartier est marquée par une forte mixité générationnelle. Cela n'est pas étonnant car le type d'habitations est propice à l'installation de familles nombreuses. Elle se compose de :

- ✓ 17,6% d'enfants (de 0 à 19 ans) ;
- ✓ 18,4% de jeunes (de 20 à 29 ans) ;
- ✓ 38% d'adultes (de 30 à 60 ans) ;
- ✓ 26% de retraités (61 ans et plus).

La population qui était vieillissante est peu à peu remplacée par des familles jeunes qui s'installent dans les maisons mises en ventes.

Le type de logement s'y prêtant peu, les étudiants n'ont pas la possibilité de s'installer dans le quartier. Pourtant le quartier est bien desservi par les transports en commun. La place Thiers possède à elle seule des arrêts pour 15 lignes de bus différentes, dont les deux bus de nuit. Sa position centrale permet d'aller aux quatre coins de Tours par ceux-ci.



Photo n° 8 : Place Thiers, lieu de passage de 15 lignes de bus

b) Une vie associative très impliquée dans l'évolution du quartier

Comme dans beaucoup de quartiers de Tours la vie associative est très active. Deux associations importantes sont présentes :

Le comité de quartier Febvotte-Marat

Cette association installée au 61 rue Febvotte, essaie de rester très impliquée dans l'évolution du quartier. En effet, cela fait des années qu'en collaboration avec le Comité de la Vie Locale de Tours Ouest (C.V.L. Tours Ouest) elle essaye d'améliorer la vie du quartier à travers de multiples réunions.

Cette association compte 130 adhérents, dont la moyenne d'âge est d'environ 60 ans, ce qui est représentatif de la population qui s'implique dans la survie des associations de quartier. Grâce aux fonds des adhésions et ceux dont elle dispose grâce à la municipalité, l'association peut organiser diverses activités conjointement avec la Paroisse du quartier.

Elle organise des manifestations comme des Lotos, la galette des rois, le Noël des enfants du quartier,...

Or, elle ne dispose que de locaux très restreints ; et afin de réunir les membres et les habitants du quartier, seule une salle prêtée par la Paroisse, ne pouvant accueillir que 100 personnes au maximum est à leur disposition, ce qui ne permet pas d'effectuer toutes les activités souhaitées.

Le comité de quartier Lakanal-Strasbourg-Prébendes

Cette association installée au 80 boulevard Thiers, à la limite du quartier Liberté-Thiers et du quartier des Prébendes est ouverte trois après-midi par semaine accueillant tous ceux qui le désirent.

Elle regroupe environ 260 adhérents et organise, tout comme l'association Febvotte-Marat, de nombreuses activités, mais celles-ci se passent toutes en plein air : promenades partant de la place de Strasbourg, voyage annuel, flâneries dans les rues de Tours... En effet, seule la salle Giraudeau leur est accessible, mais cela est devenu plus difficile depuis son réaménagement.

Depuis quelques années, a été créé un groupe de réflexion sur la qualité de vie dans le quartier. Il réunit les informations, les suggestions, qui lui sont soumises quant aux difficultés rencontrées par les habitants. Un dialogue est alors établi avec la Municipalité dans le cadre des Conseils de la Vie Locale, ce qui permet à chaque habitant du quartier de s'exprimer et de s'impliquer dans l'évolution de son cadre de vie.

SYNTHESE

Ce quartier central de Tours possède une homogénéité flagrante, cela concerne aussi bien l'agencement spatial, que la population. Les attentes sont ainsi plutôt unanimes, une partie de la population composée de familles possède tout ce dont elle a besoin, alors qu'une seconde composée des personnes âgées semble être oubliée.

En effet, les équipements qui ont été aménagés dans le quartier concernent surtout les jeunes, les écoles et équipements sportifs ne faisant pas défaut. Les personnes âgées ne possèdent aucun équipement approprié, seules les associations de quartier leur permettent de se réunir.

Les commerces de proximité sont peu présents, mais cela est surtout dû à la prolifération des grandes surfaces dans l'agglomération. Les petits commerçants ferment les uns après les autres car la clientèle se détourne d'eux, préférant la facilité à la qualité. Mais le marché reste un lieu convivial et agréable, où tous prennent encore plaisir à acheter leurs produits.

C'est grâce à une vie associative, qui tente de rester très active, que les besoins sont énoncés, toujours à l'écoute des membres du quartier. Elles permettent un lien direct entre la Municipalité tourangelles et la population, afin de parfaire et d'améliorer leur cadre de vie.

C'est à travers tous ces thèmes et avec le concours des associations de quartier, qu'un projet pour le réaménagement du hangar « Col » a été édifié. Il s'agira donc de contenter au maximum les attentes de la population tout en créant un espace agréable et fonctionnel.

2^{EME} PARTIE

REAMENAGEMENT DU HANGAR « COL »

Le hangar Col est un immense hangar rectangulaire d'environ 3420 m² situé entre la rue du Général-Renault et la rue Stéphane-Pitard.

Hangar gris et disgracieux, il fut longtemps la propriété du commandement de formation de l'Armée de terre installée en face, boulevard Thiers, il servait alors à l'entreposition des véhicules de l'Armée.

Soucieuse de rationaliser ses installations, l'Armée a mis en vente cet hangar en 2001, ce fut la mairie de Tours qui le racheta 450 000 € T.T.C. (Prix du terrain accompagné du hangar), instruite par une enquête du comité de quartier Febvotte-Marat. Aujourd'hui pour ne pas le laisser à l'abandon, il accueille quotidiennement des associations de boulistes.

A. Un ancien site militaire

Il paraît important de resituer le hangar Col dans son environnement, que ce soit sa place dans l'îlot, que constitue le quartier Liberté-Thiers, ou encore dans son environnement propre.

Malgré le manque de commerces et d'équipements, certains grands axes permettent un meilleur accès à ceux déjà existants. De même, les habitants avoisinant le hangar ont chacun un avis sur le type d'aménagement à réaliser. La prise en compte de l'avis public est importante afin que le réaménagement d'un espace se fasse dans les meilleures conditions possibles.

1. Une position centrale dans un quartier calme

Entouré de rues calmes, il est situé juste derrière les casernes de l'Armée, ainsi protégé du boulevard Thiers et de son trafic.

Ce grand hangar n'a pas de fonction particulière dans le quartier. Peu de personnes connaissent son existence, à part les habitants qui logent à proximité et qui sont gênés par les manifestations des boulistes. En effet, ce sport attire de nombreuses personnes générant un surcroît de stationnements sauvages. Selon des témoignages, le bruit engendré serait persistant jusqu'en milieu de soirée.

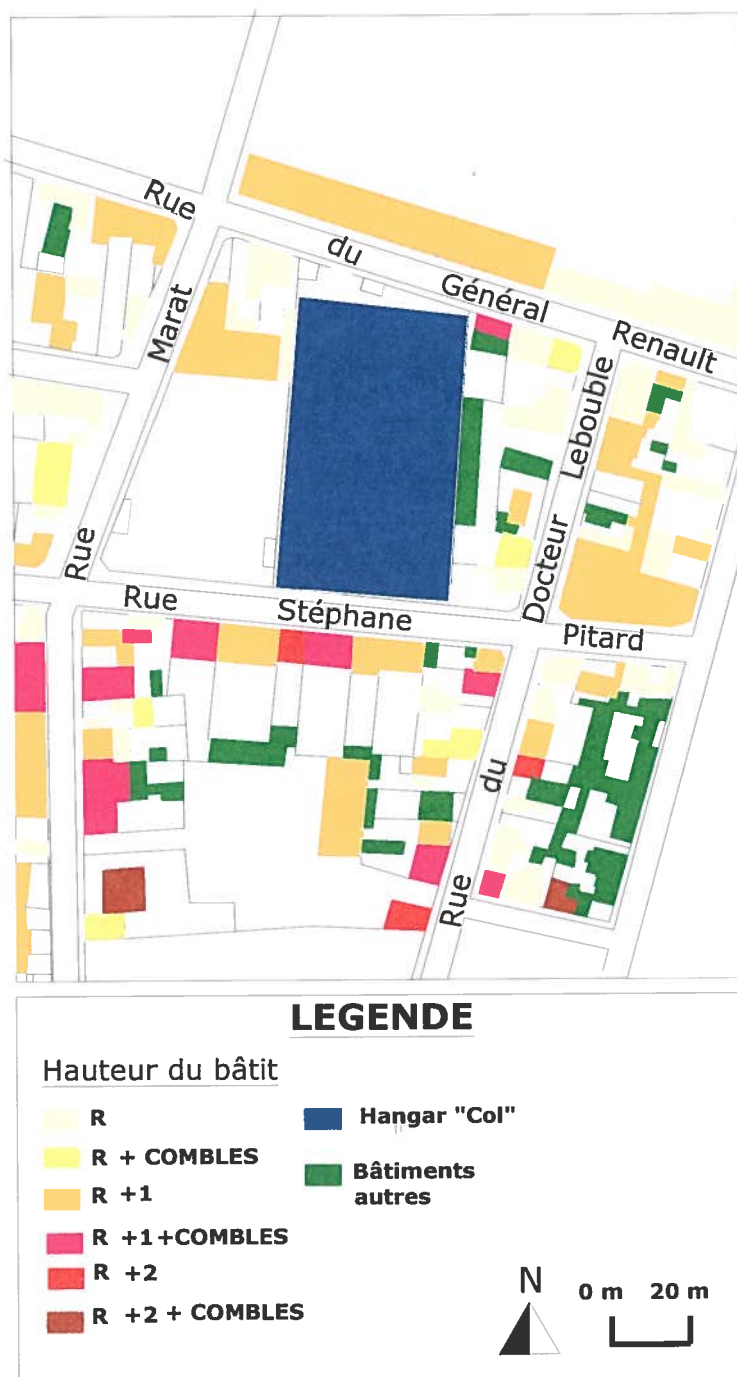
Le réaménagement des casernes de l'Armée dans un avenir plus ou moins proche le met dans une situation particulière. En effet, un espace d'une telle superficie permettrait un aménagement conséquent, ce qui laisse à présager une mutation importante de la dynamique environnante. Sa position le rapprocherait du boulevard Thiers, son visu alors accessible à tous.

Sa position centrale dans le quartier le rend à la fois proche de l'avenue de Grammont et du jardin René Boylesve, espace vert récemment aménagé pour un meilleur accueil de la population.



Photo n° 9 : Jardin René Boylesve

La hauteur du bâti qui entoure le hangar est représentative de la hauteur moyenne du bâti du quartier, elle se situe majoritairement à R+1. D'après les relevés effectués sur le terrain, les habitations entourant le hangar sont à 83,7% de hauteur entre R et R+1.



Carte n° 5 : Hauteur du bâti à proximité du hangar

Source : Relevés personnels

Réalisation personnelle.

2. Structure de l'îlot

a) Le hangar Col, un hangar à réaménager

Le hangar Col est un bâtiment de parpaing et de tôle, de 3420m², il est utilisé depuis deux ans par des associations de boulistes qui n'ont pas de lieu couvert pour jouer en hiver. Auparavant, les différentes associations avaient à leur disposition une salle au Parc des Expositions, mais lors de son réaménagement ils ont dû partir pour des salles plus petites qui leur coûtaient trop cher.

Il accueille les boulistes quatre fois par semaine durant l'après-midi des mardis, jeudis, samedis et dimanches. Il accueille le mercredi, de octobre à mai, des groupes scolaires encadrés par un moniteur engagé par la Ville.

Malgré le fait que ce hangar est mit à leur disposition gratuitement, il n'en reste pas moins que celui-ci est encore trop exigu pour eux. De plus, les normes de sécurité limitent grandement le nombre de personnes pouvant participer aux activités.



Photo n° 10, Photo n° 11 : Vues extérieures du hangar Col



Photo n° 12 : Vue intérieure du hangar Col

Le hangar est entouré de la paroisse Saint-François-de-Paul et de quelques maisons individuelles rue Marat, d'un terrain de jeu appartenant à la Paroisse rue Stéphane-Pitard, ainsi que de maisons individuelles et de garages, rue du Docteur Ledouble.

b) La Paroisse St-François-de-Paul et ses terrains

La paroisse gérée par le curé actuel l'association « la Cabane » voit, du fait du vieillissement de la population du quartier une diminution du nombre de fidèles.



Photo n° 13 : Paroisse Saint-François-de-Paule

L'association la Cabane possède un terrain de jeu, mitoyen avec la paroisse, ce terrain possède un panier de basket non utilisé en raison du manque de fidèles d'âge correspondant. M. le curé utilise ce terrain pour garer sa voiture, les places de parking manquant sensiblement dans le quartier depuis quelques années, une petite partie de ce terrain est de plus utilisé pour la culture maraîchère.



Photo n° 14, Photo n° 15 : Terrain de jeu appartenant à l'association chargée de la Paroisse, « la Cabane »



Photo n° 16 : Culture maraîchère

c) Les espaces privés

Les maisons individuelles qui entourent le hangar, sont de petites tailles et possèdent chacune un jardin privatif, elles se situent principalement rue du Docteur Ledouble. Les bâtisses sont maintenues en bon état par leurs propriétaires.

Rue du Docteur Ledouble, on peut voir de plus la présence de garages appartenant aux habitants du quartier. Ceux-ci, au nombre de 24, sensiblement disgracieux, sont utilisés comme débarras ou garage à voiture.



Photo n° 17 : Garages privés appartenant aux habitants du quartier



LEGENDE

- Hangar Col et bâtiments annexes
- Parcelles habitées
- Paroisse Saint-François-de-Paule
- Terrain appartenant à l'association la Cabane
- Garages



0 m 20 m

Carte n° 6 : Plan de l'îlot
Source : Plan cadastral
Réalisation personnelle.

SYNTHESE

Une étude plus fine de l'environnement du site qui va être réaménagé a permis de retenir quelques grands traits caractéristiques :

Ce quartier résidentiel possède peu de commerces de proximité, ce qui en fait un quartier de faubourg peu dynamique. Malgré ceci, la proximité de grandes surfaces, ainsi que l'axe Nord-Sud, matérialisé par l'avenue de Grammont, permet aux habitants d'être proches de toutes commodités.

Les équipements sont spécifiquement destinés aux jeunes. Aucun n'est à ce jour destiné aux personnes âgées.

La nature du bâti en fait un quartier peu dense, ayant gardé par son agencement les vestiges d'un quartier autrefois maraîcher. Cette densité est d'ailleurs amenée à perdurer comme le montre le P.O.S., qui restreint le coefficient d'emprise au sol à 50% de la superficie de la parcelle.

La situation du hangar, donne au site de multiples possibilités de rénovation, celui-ci permettant une grande accessibilité de la part des usagers, tout en restant confiné dans un cadre calme.

B. Propositions d'aménagements pour une restructuration de l'îlot

Malgré le manque de commerces dans le quartier, la nécessité d'en implanter de nouveaux ne semble pas prioritaire. Après prospection auprès de la population du quartier, du comité de quartier Febvotte-Marat, du comité de quartier Lakanal-Strasbourg-Prébendes, un aménagement est apparu évident.

La construction d'une salle polyvalente permettrait aux associations de quartier de réaliser des manifestations pour dynamiser la vie associative. De plus, ce bâtiment posséderait à l'étage des salles permettant aux personnes âgées d'exercer des activités encadrées par des bénévoles, salles plébiscitées par les associations du quartier.

Afin d'attirer une population plus jeune, la construction de logements sociaux ne dépassant pas une certaine hauteur et respectant l'harmonie architecturale, produite par les maisons individuelles, serait une solution.

Un deuxième scénario consisterait à la construction de ces logements sociaux ouverts à la location. Conséquemment, l'aménagement de logements ouverts à l'accession à la propriété permettrait à une population plus défavorisée de s'installer.

Le locatif privé semble peu adéquat car la multiplication des petits logements augmentant les frais de gestion, les opérateurs privés sont peu intéressés.

De plus, pour améliorer l'environnement architectural de l'îlot il serait judicieux de supprimer les garages présents, en les remplaçant par un parking semi-souterrain qui, caché de la vue des riverains laisserait place à un aménagement d'espace vert.

L'aménagement de l'espace libre serait de même soigneusement étudié afin qu'il soit agréable pour tous. Un espace vert, ouvert au public, semble être un choix judicieux.

1. Une salle polyvalente pour tous

Jusqu'à aujourd'hui, le comité de quartier Febvotte-Marat est obligé d'utiliser des locaux prêtés par la Paroisse afin de pouvoir réaliser leurs soirées, ainsi que les différentes manifestations qui ont pour but de rassembler les habitants du quartier. Or, cette salle ne peut recevoir que 100 personnes, ce qui est très limité considérant le nombre d'adhérents de l'association (130) et le nombre d'habitants du quartier.

Ainsi, lors de l'acquisition du hangar Col par la municipalité, Mme GENTILHOMME, présidente du comité de quartier Febvotte-Marat, et les membres de son association avaient distribué un questionnaire dans le quartier dont le sujet était « Quels sont les équipements qui vous manquent ? ».

De même, Mme COTTENCIN, présidente de l'association Lakanal-Strasbourg-Prébendes depuis 1988, réclame depuis plusieurs années elle aussi, une salle de quartier permettant à l'association d'animer des activités en salles et de pouvoir réaliser des manifestations occasionnelles.

Ceci était possible lorsque leur accès à la salle Giraudeau était encore faisable. Or depuis son aménagement, l'association n'en a l'accès qu'une fois par an, pour les fêtes de fin d'année. De même, ils ont accès comme l'association Febvotte-Marat, à la salle des Halles, mais malheureusement celle-ci est loin, ce qui représente un inconvénient considérable pour les personnes âgées.

a) Une salle « plurifonctionnelle »

La salle polyvalente permettrait aux associations du quartier d'avoir à leur disposition une grande salle, pour leurs rassemblements, sans pour autant utiliser les salles de la paroisse ou encore la salle Giraudeau.

Elle pourrait être de même proposée à des privés pour des occasions particulières, en échange d'une participation financière.

De façon moins spécifique, une étude effectuée sur les équipements permettant la diffusion des musiques actuelles, a montré un réel manque dans ce domaine, les équipements existants étant trop vastes et trop chers pour les jeunes groupes.

L'aménagement d'une salle est déjà en cours de construction à Joué-lès-Tours, celle-ci financée par Tour(s) plus possèdera une superficie intérieure de 1 508m². Il pourrait être alors envisageable que la salle polyvalente puisse servir à son tour de première scène à des jeunes groupes musicaux.

Cette salle, ayant son entrée rue du Général Renault, pourrait accueillir 300 personnes et disposerait d'une scène et de tous les équipements nécessaires pour l'organisation de grandes manifestations.

Afin d'accueillir 300 personnes tout en respectant les normes de sécurité, la salle doit avoir une superficie au sol de 600m², ce qui est raisonnable étant donné la surface disponible.

L'aménagement de salles permettant aux personnes âgées d'exercer des activités est demandé depuis plusieurs années à la municipalité. Il est en effet étonnant de ne pas trouver ce genre d'équipements dans un quartier où la population âgée est très présente.

Les salles, servant à l'organisation d'activités pour les personnes, âgées seraient au nombre de 4. Certaines sont déjà prévues par l'association de quartier, qui possède des bénévoles pouvant encadrer les activités. Ainsi un atelier de théâtre ou encore de peinture, de poterie, pourrait voir le jour.

Ainsi, cette salle polyvalente a donc autant un but utile qu'une dimension sociale. Si la demande se faisait, il semblerait possible d'ouvrir ces activités à des personnes ne vivant pas dans ce quartier.

b) Agencement du bâtiment

(Les superficies au sol énoncées sont approximatives, seule une étude approfondie pourrait déterminer la superficie au sol définitive).

Afin que la salle polyvalente puisse accueillir les habitants du quartier avec tout le confort et la sécurité nécessaire.

Elle se composera de :

- ✓ Une salle de 300m² à double fonction. Pour que la salle soit en accord avec la sécurité dictée par les pompiers, il faut au minimum 1m²/ personne. Cette salle servira pour des réunions ou des animations d'association de quartier, ou encore comme salle de fête à l'usage privé.
- ✓ Un hall d'entrée de 60m² possèdera un bar équipé de tout ce qui est nécessaire au bon déroulement des soirées.
- ✓ Des vestiaires d'environ 20m².
- ✓ Des sanitaires d'environ 30m².
- ✓ Une chaufferie.
- ✓ Un escalier et un ascenseur, soit environ 20m², ceci est nécessaire car un premier étage sera aussi réalisé. De plus, elle doit être aménagée de façon à ce que les personnes à mobilité réduite puissent y accéder librement.
- ✓ Des salles de rangement d'environ 50m², afin de pouvoir y entreposer du mobilier ou encore les structures d'une estrade.

La capacité d'accueil de cette salle est fonction des activités qui s'y déroulent et donc des aménagements intérieurs.

Le premier étage est destiné aux activités pour les personnes âgées. La superficie au sol étant conséquente, le premier étage ne recouvrera pas tout le rez-de-chaussée. Il se composera de 4 salles d'environ 60m² chacune, surface raisonnable pour des activités physiques. De plus, il sera aménagé des sanitaires, d'un ascenseur et d'un escalier. Ainsi seule la moitié du rez-de-chaussée sera couvert par la premier étage.

c) Positionnement dans l'espace

Afin de réaliser une étude plus précise, nous allons disposer la salle dans l'espace qui lui est réservé. L'étude du P.O.S. détermine des contraintes diverses en ce qui concerne sa disposition par rapport aux voies et son architecture.

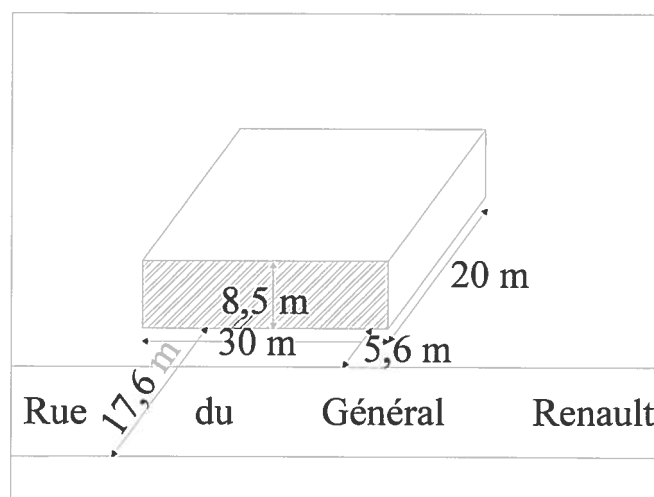
Le bâtiment d'environ 30mètres de long sur 20mètres de large, aura une hauteur de 8,5 m au plus haut (0,5m qui sépare le niveau du sol du rez-de-chaussée du niveau du sol, et 8m pour la hauteur de la salle et du premier étage).

Ainsi, la profondeur entre la limite séparative aboutissant aux voies et la façade postérieure étant supérieur à 15m, la distance séparant la voie de tout point de la construction, est égale au 2/3 de la hauteur du bâtiment et ne doit pas être inférieur à 4m.

Par le calcul exigé par le P.O.S. et compte tenu de la hauteur de notre bâtiment (8,5m), celui-ci devra être distant des voies par au moins 5,6m. L'utilisation de ce bâtiment, même s'il peut être d'ordre public ne le dispense pas de cette norme, seuls les bâtiments publics visés à l'article UA9-II.1 (les services publics, les équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires) n'ont pas de distance minimum fixée vis-à-vis des limites séparatives.

L'emprise au sol qui correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. Cela ne pose pas de problèmes, car si l'on divise le terrain en deux (la moitié utilisée pour la salle et la seconde pour les logements sociaux), sa superficie est alors d'environ 1710m². L'emprise au sol ne doit donc pas dépasser 855 m², or ici elle est de 600m².

La hauteur maximum des constructions n'est pas dépassée, elle est ici de 11,9m, et la hauteur de la salle calculée à l'égout de la toiture est de 8,5m. De même la distance qui sépare le bâtiment de la caserne de l'Armée (situées de l'autre côté de la rue du Général Renault) est de 17,6m, ce qui est bien supérieur à la hauteur du bâtiment.



Croquis n° 2 : Positionnement de la salle par rapport aux voies

Source : Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Réalisation personnelle.

d) Aspect extérieur

L'étude du P.O.S. détermine, des normes en ce qui concerne l'aspect extérieur du bâtiment. Celle-ci doit être soignée et doit s'intégrer au mieux dans le paysage et les habitations existantes. Le pastiche est interdit, de même il faut éviter l'architecture intempestive et provocatrice mettant en cause l'identité du quartier.

Les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec la dominante des constructions avoisinantes, ainsi que l'architecture du bâtiment et doivent permettre un vieillissement correct.

Les conduits d'extraction doivent être intégrés dans le bâtiment, les cages d'ascenseurs ayant une partie dépassant de la toiture ne doivent pas défigurer l'aspect de la construction.

Les toitures en pente peuvent être imposées dans les secteurs où cette forme de couverture est dominante. Dans ce cas, sont autorisées l'ardoise et les couvertures métalliques dont les teintes sont similaires à l'ardoise. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture, sans présenter de saillie.

2. Des nouveaux logements pour une plus grande mixité

a) Premier scénario : Construction de logements sociaux pour une mixité intergénérationnelle

Afin d'attirer une population plus jeune dans le quartier et ainsi établir une mixité intergénérationnelle, tout en maintenant un cadre de vie agréable, la construction de logements sociaux de petite taille, semble judicieuse. Ce bâtiment aurait son entrée rue Stéphane Pitard et derrière, serait aménagé un espace vert.

Le public visé par ces logements est essentiellement composé de jeunes couples, d'étudiants et de familles monoparentales, ceux-ci ne possédant pas les moyens financiers de vivre dans des maisons particulières. Par conséquent, les logements proposés seront exclusivement des appartements de type T1, T2 et T3.

Un type de logement bien définis

Pour que ces nouveaux bâtiments puissent s'harmoniser avec le bâti existant, une construction de type R+2 semble adéquate. En effet, il paraît inconcevable de reproduire des logements sociaux, comme ceux de la rue Febvotte.

Pour éviter un effet de trop forte linéarité, il faudrait diviser cet ensemble en deux. Il ne se composerait pas forcément de deux bâtiments, mais posséderait deux cage d'accès, ce qui permettrait de donner l'impression de deux bâtiments distincts.

Il existe déjà à Tours des logements ressemblant à la description qui vient d'être faite. Ainsi, rue de la Bretonnerie à Tours Centre, dans le quartier historique, des logements collectifs de type R+1 + Combles, ont été construits au milieu des maisons particulières en 1987 par la SARRIK, une entreprise privée. La S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) est de 1212m², 15 logements sont disponibles.

SARRIK promoteur privé



Photo n° 18 : Résidence rue de la Bretonnerie

Composition du bâtiment

Pour la construction des logements sociaux, une superficie de 560m² au sol a été choisie le long de la rue Stéphane Pitard, entre les habitations existantes et les terrains appartenants à la Paroisse, soit sur une longueur de 35m et une largeur de 16m. La surface totale aménageable est alors de 1680m².

Afin que les loyers pratiqués soient les plus avantageux, les logements ne doivent pas dépasser une superficie limite, superficie comprise dans une fourchette déterminée par l'agence de logement qui les construits.

Pour donner un aperçu des superficies réalisables, les surfaces habitables des logements construits par l'O.P.A.C. 37 (Office Public d'Aménagement et de Construction) sont résumées dans un tableau. Il sera étudié uniquement les logements de type T1, T2 et T3 qui composeraient la future résidence.

| | T1 | T2 | T3 |
|--|----|----|----|
| Surface habitable type en m ² | 36 | 56 | 70 |

Tableau n° 1 : Surface moyennes de logements neufs construits par L'O.P.A.C. 37

Source : C.C.T.P. Maîtrise d'œuvre

Réalisation personnelle.

Grâce à ces normes, il est maintenant possible de pouvoir faire une estimation du nombre de logements par étage :

- ✓ Le rez-de-chaussée serait composé de 3 logements de type T3, 3 logements de type T2, ainsi que 2 logements de type T1. La somme des superficies de ces logements est de 450m², il reste alors 110m² pour l'aménagement d'une entrée, un couloir, un escalier et un ascenseur, ainsi que d'autres aménagements d'utilité fonctionnel.
- ✓ Le premier et le deuxième étage posséderaient un appartement de plus en raison de la place laissée par l'entrée, un logement de type T1 serait envisageable, la somme des superficies de ces logements par étage est ici de 486m². De même l'on retrouverait un couloir, un escalier et un ascenseur, aménagés sur 74m².

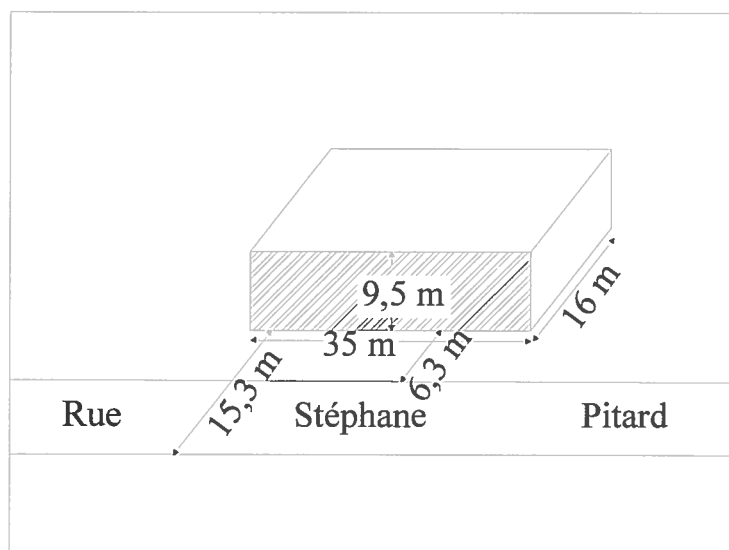
Soit un total de 26 logements distribués sur trois étages et 936m² de surface habitable.

Le rez-de-chaussée, ainsi que le premier étage, seraient en partie aménagés pour l'accueil des personnes à mobilité réduite, ce qui pourrait changer les superficies des différents logements et donc la répartition et le nombre de ceux-ci.

Positionnement dans l'espace

Au même titre que la salle polyvalente, les logements sociaux doivent être disposés de façon adéquat dans l'espace qui lui est destiné, afin d'être accord avec les règles dictées par le P.O.S.

- ✓ La construction ayant une profondeur supérieur à 15mètres, elle doit être séparée d'une distance au moins égale aux $\frac{2}{3}$ de sa hauteur de la limite aboutissant aux voies. La hauteur d'une construction R+2 est d'environ 9m, mais ici il va falloir rajouter 0,5m afin que le rez-de-chaussée soit surélevé par rapport au sol. Soit une hauteur d'environ 9,5m. Une distance minimum de 6,3 m la séparera de la limite aboutissant aux voies.
- ✓ L'emprise au sol est conforme avec le C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) de Tours qui est de 0,5 ; ainsi comme pour la salle polyvalente, la surface au sol des logements sociaux ne doit pas dépasser 855m².
- ✓ La hauteur maximum n'est pas dépassée, celle-ci, limitée à R+3 et 11,9m, permet la construction du bâtiment. La hauteur ne dépasse pas la distance la séparant du bâtiment situé de l'autre côté de la rue Stéphane Pitard, celle-ci étant de 15,3m.



Croquis n° 3 : Positionnement des logements par rapport aux voies

Source : Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Réalisation personnelle.

b) Deuxième scénario : Des logements ouverts à l'accession à la propriété

Il est ici question de construire les logements sociaux vus dans le premier scénario, mais il serait de plus construit des logements collectifs ouverts à l'accession à la propriété, ces logements permettraient à la fois d'amener une population plus jeune comme précédemment, mais ils permettraient de plus à des familles, qui ont des revenus modestes, d'accéder à la propriété.

Ces logements devront être construits sur les terrains qui appartiennent aujourd'hui à « la Cabane » (association qui gère les biens de la paroisse). Ainsi la construction devrait s'accompagner de l'achat de ces terrains.

Composition du bâtiment

Sa structure serait sensiblement similaire à la précédente, au point de vue spatial :

- ✓ La surface au sol identique de 560m², 35m de long sur 16m de large, serait divisée en moins de logements. En effet, la population visée étant composée de familles à revenus modestes, les logements seraient alors exclusivement de type T3, T4 et T5. Pour ne pas créer une impression de trop grande linéarité, il posséderait de même deux entrées distinctes.
- ✓ La hauteur du bâti serait de type R+2, ne dépassant pas les logements sociaux mitoyens, toujours dans le but de rester en harmonie avec le bâti environnant.

La surface aménageable serait donc de 1680m².

Pour donner un aperçu des superficies réalisables, les surfaces habitables des logements construits par l'O.P.A.C. 37 (Office Public d'Aménagement et de Construction) sont résumées dans un tableau. Il sera étudié uniquement les logements de type T3, T4 et T5 qui composeraient la future résidence.

| | T 3 | T4 | T5 |
|--|-----|----|----|
| Surface habitable type en m ² | 70 | 83 | 99 |

Tableau n° 2 : Surfaces moyennes de logements neufs construits par l'O.P.A.C. 37

Source : C.C.T.P. Maîtrise d'œuvre

Réalisation personnelle.

Grâce à ces normes il est maintenant possible de pouvoir faire une estimation du nombre de logements par étage :

- ✓ Le rez-de-chaussée serait composé d'1 logement de type T3, de 2 logements de type T4, ainsi que de 2 logements de type T5. La somme des superficies de ces logements est de 434m², il reste alors 126m² pour l'aménagement d'une entrée, un couloir, un escalier et un ascenseur, ainsi que d'autres aménagements d'utilité fonctionnel.
- ✓ Le premier et le deuxième étage posséderaient un appartement de plus en raison de la place laissée par l'entrée, un logement de type T3 serait envisageable, la somme des superficies de ces logements est de 504m². De même l'on retrouverait un couloir, un escalier et un ascenseur qui pourraient être aménagés sur 56m².

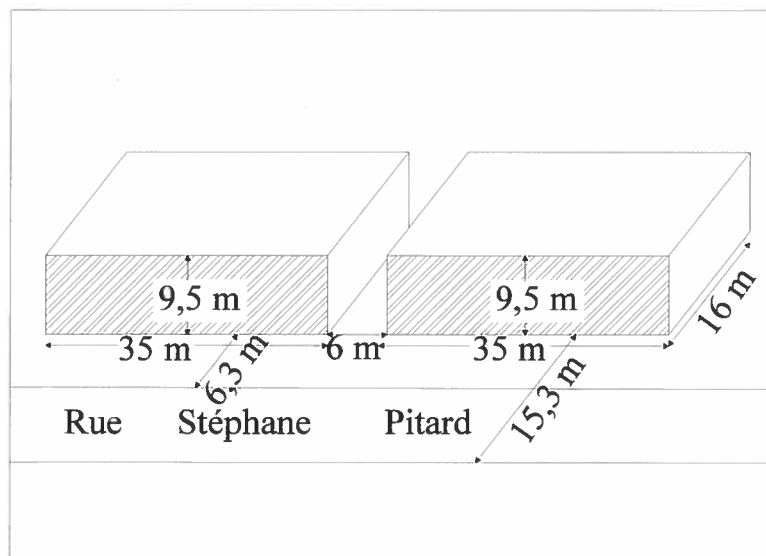
Soit un total de 17 logements distribués sur trois étages et 938m² de surface habitable.

Le rez-de-chaussée et le premier étage seraient, comme pour le bâtiment précédent, aménagés pour l'accueil des personnes à mobilité réduite, ce qui pourrait changer les superficies des différents logements et donc la répartition et le nombre de ceux-ci.

Positionnement dans l'espace

Concernant son positionnement par rapport aux voies et aux constructions qui lui sont mitoyennes, le P.O.S. détermine des règles strictes :

- ✓ Le coefficient d'emprise au sol, toujours de 0,5, nous permet de construire sur une surface au sol d'environ 600m².
- ✓ La construction par rapport à la voie s'inscrit aux mêmes conditions que celles adoptées pour les logements précédents, soit une distance de 6,3m entre la limite de la voie et celle-ci.
- ✓ La distance comptée horizontalement entre les deux constructions doit être au moins égale, à la demi-hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4m. Les deux bâtiments faisant une hauteur d'environ 9,5m, il faut par conséquent, que ceux-ci soient séparés par une distance de 4,75m. Pour ne pas qu'un effet de masse apparaisse, un espace de 6m sera laissé.



Croquis n° 4 : Positionnement des constructions entre elles et par rapport aux voies

Source : Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Réalisation personnelle.

3. Des parkings nécessaires et des aménagements pour embellir l'espace libre

La construction des deux bâtiments, dont nous avons fait l'étude préalablement, nécessite l'aménagement de parking pour les usagers.

Grâce à l'étude du P.O.S., nous disposons de normes minimales selon le type de construction, il est ainsi possible de définir les besoins en matière de parking que les différents aménagements vont engendrer.

Entre les deux bâtiments un espace libre d'environ 1 800m² est disponible, il est nécessaire d'aménager cet espace au mieux pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

De plus, l'étude du P.O.S. détermine que sur ces 1 800m², seuls 1 200m² peuvent être aménagés pour les aires de stationnement et la voirie, le reste devant être aménagé de façon soignée et entretenue. L'article UA12 du P.O.S. précise que, 25m² est nécessaire par emplacement, accès à celles-ci compris et que, la largeur de maille des places doit être de 2,3m minimum (3m pour les places réservées aux handicapés).

a) Les besoins engendrés par la salle polyvalente

La construction d'une salle polyvalente pouvant accueillir 300 personnes, nécessite l'aménagement d'un parking de 30 places.

Ainsi 750m² sont nécessaires pour la réalisation du nombre de places adéquat. Il est alors envisagé l'aménagement d'un parking semi-souterrain, qui puisse accueillir les voitures des visiteurs en cas de grandes manifestations.

Il a tout d'abord été question d'aménager un parking souterrain, mais il existe des contraintes engendrées par la proximité de la nappe phréatique. Des études menées sur celle-ci, au niveau de la rue Febvotte et du boulevard Thiers, montre que sa profondeur fluctue au cours de l'année, entre 1,60m et 2,65m, en dessous du terrain naturel. Il semblerait donc, que l'aménagement d'un parking souterrain serait très coûteux, car celui-ci se trouverait toute l'année dans la nappe phréatique.

Le parking semi-souterrain est alors une bonne alternative car il permet de ne pas descendre à une profondeur de plus de 2m en dessous du niveau du terrain naturel. Des aménagements et des traitements seront malgré tout nécessaires, mais en quantité moindre que s'il s'agissait d'un parking entièrement souterrain. Si le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est surélevé de 0,5m, comme il est indiqué dans le P.O.S., cela permet une hauteur sous plafond d'environ 2,5m pour le parking.

Pour accéder à ce parking une rampe devra être aménagée, sa largeur est déterminée en fonction du contexte urbain (largeur de rue, circulation, mode de stationnement sur la voie publique...) et des dispositifs prévus pour gérer l'entrée et la sortie du parking.

D'après l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, si une impossibilité d'ordre technique, urbanistique, ou architecturale empêche la réalisation de façon partielle ou complète du parking, il est possible d'obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé existant ou en cours de réalisation. Si cela n'est pas possible il sera alors demandé : une Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (P.N.R.A.S.) ; le Conseil Municipal de la Ville de Tours après délibération la élevée à 8 000 € par place non réalisée.

Cet équipement étant construit et financé par la mairie de Tours, le nombre de places aménagées pourra varier sans pénalité financière. Mais une trop grande diminution n'est pas souhaitable, le quartier connaît déjà des problèmes de stationnement ; problèmes qui attirent le mécontentement de nombreux riverains.

b) Les besoins engendrés par les logements

Les habitations collectives nécessitent quand à elles, 1 place pour 80m² de Surface hors Oeuvre Nette (S.H.O.N), avec une place minimum par logement. La S.H.O.N. étant ici de 1680m², il faudrait alors 21 places de parking.

- ✓ Dans le premier scénario, il est question de la construction de 26 logements sociaux, cela va donc nécessiter l'aménagement de 26 places de parking sur 650m².

La surface nécessaire dans ce cas nous permet un aménagement au niveau du sol.
Deux possibilités s'offrent alors :

- Un aménagement entre la salle polyvalente et les logements. L'accès se fera par un espace se trouvant entre les terrains appartenant à la paroisse et la résidence et devra alors s'effectuer par une voie non piétonne.
 - Le rachat du terrain et des garages rue « Ledouble » permettrait l'aménagement de ce parking, la surface occupée par ceux-ci étant suffisante. Cela permettrait ainsi d'aménager cet espace disgracieux et d'accueillir les véhicules des habitants de la résidence.
- ✓ Dans le second scénario, il va être question de construire deux ensembles distincts, de 26 logements chacun. Cela va donc entraîner l'aménagement de 52 places de parking, soit le double des besoins du premier scénario.

Un espace de 1 300m² est alors nécessaire pour l'aménagement des parkings. Il ne paraît pas concevable de réaliser cet aménagement au niveau du sol. Il semblerait alors que l'aménagement d'un parking semi-souterrain commun aux deux ensembles, soit le plus approprié.

c) Aménagement de l'espace libre

Une attention particulière va devoir être portée à l'aménagement de l'espace libre. Le P.O.S. détermine dans ce cas aussi des règles à respecter, ainsi qu'un aménagement minimum à réaliser :

- ✓ Pour la construction de 4 places de parking ; ainsi que pour 100 m² d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie ; il est nécessaire de planter au moins un « arbre de haute tige ».

→Le parking de la résidence va nécessiter 26 places de parking, ainsi 7 arbres de « haute tige » vont devoir être plantés au minimum. Il est possible de les disséminer sur toute la surface ou de les regrouper.

- ✓ Lorsque le sous-sol d'une construction occupe la quasi-totalité d'une parcelle, il doit être planté un arbre de moyen développement pour 50 m² d'espace libre.

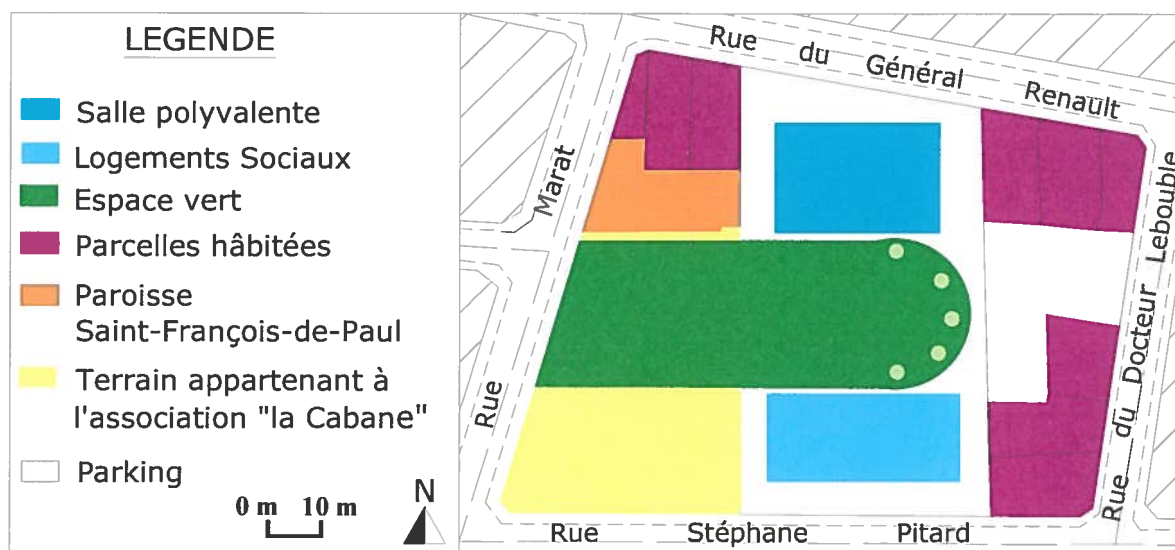
→L'aménagement du parking à la place des garages laisse alors un espace libre de 2400m², soit la plantation de 48 arbres. Dans le second cas, seuls 1 800m² d'espace libre sera disponible, soit la plantation de 36 arbres.

- ✓ Les dalles recouvrant les rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et ayant une surface supérieure ou égale à 300m² doivent être convenablement aménagées en espace vert.

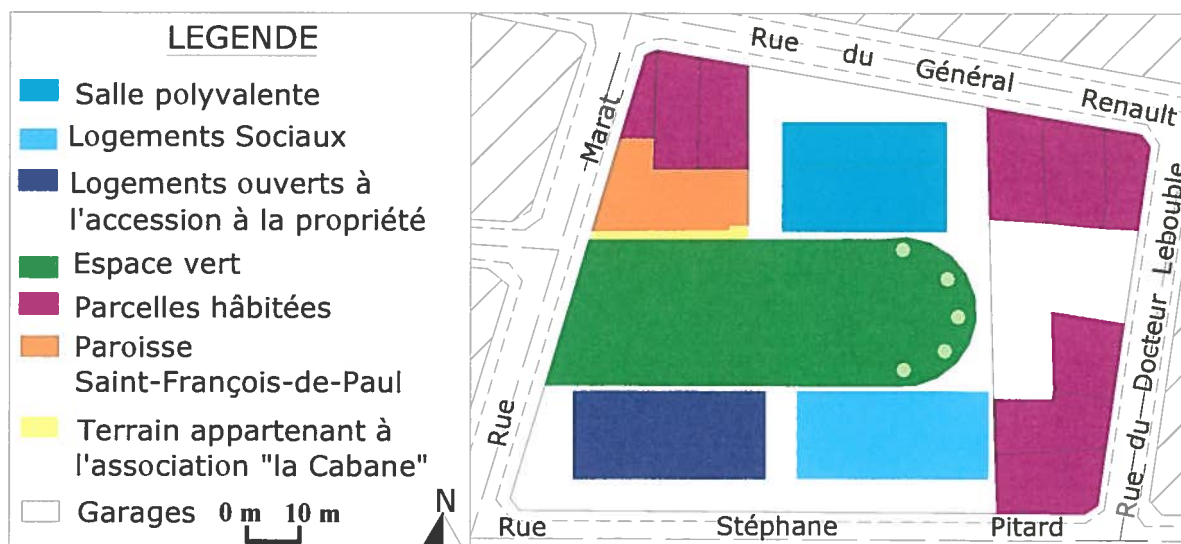
→L'aménagement d'un espace vert de 1800m² à 2400m² devrait être créé. Celui-ci permettrait d'égailler un environnement, qui ne se constitue en majeure partie que de béton et de pierre, ce qui est peu agréable. Pour une bonne accessibilité à cet espace depuis la rue, il va falloir acquérir une partie du terrain de jeu de la Paroisse, ainsi il sera accessible par la rue Marat.

- ✓ Pour tout lotissement ou groupement d'habitations de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10^{ème} de la superficie doit être plantée d'arbres « de haute tige » ou aménagée pour usage collectif par le lotisseur ou le constructeur.

→Ceci est en accord avec l'idée de créer un espace vert entre la salle de spectacle et les logements sociaux, ainsi cet espace vert aura à la fois un usage collectif et esthétique.



*Carte n° 7 : Plan de l'aménagement d'après le scénario numéro 1
Réalisation personnelle.*



*Carte n° 8 : Plan de l'aménagement d'après le scénario numéro 2
Réalisation personnelle.*

SYNTHESE

Grâce au concours des associations de quartier, l'aménagement de l'îlot a été pensé de façon à satisfaire le plus grand nombre, tout en voulant réaliser un aménagement nécessaire.

La réalisation d'une salle polyvalente, destinée majoritairement aux réalisations d'activités des associations du quartier, ainsi que des activités pour les personnes âgées aura un but à la fois fonctionnel et social. Elle permettra d'accueillir environ 300 personnes, ainsi les manifestations pouvant y être réalisées seront plus que nombreuses.

Les logements sociaux ouverts soit à la location, soit à l'accession à la propriété, vont permettre à une population plus jeune et plus défavorisée, de s'installer. Le choix architectural de bâtiments de type R+2, permet une bonne intégration de ces constructions dans la trame dessinée par le bâti existant.

Dans ce quartier où les places de stationnement font défaut, il semble indispensable de réaliser des places de stationnements pour les futurs usagers. Celles-ci étant nombreuses, l'aménagement de parking semi-souterrain, permettrait de ne pas saturer l'espace libre pour le stationnement.

Un aménagement d'espace vert accessible au public permettrait à l'espace libre de rappeler les jardins privatifs des maisons particulières. Ainsi cela briserait l'effet de trop forte densité, qui pourrait subvenir par la construction des trois bâtiments.

La réalisation de cet aménagement nécessite un coût important, mais il pourra être diminué par des subventions et par les différentes utilisations de ceux-ci.

C. Coûts de l'opération

Une approche des coûts de la réalisation de ce projet semble nécessaire. La salle polyvalente va pouvoir accueillir des manifestations diverses et ainsi limiter le coût engendré par sa réalisation.

Des subventions pour la réalisation de logements sociaux sont nombreuses, celles-ci fournis par l'Etat, permet la promotion de programmes dont le but est d'engendrer une mixité dans les quartiers

1. Les coûts prévisionnels

Les aménagements proposés ici, en accord avec le P.O.S., nécessitent un investissement conséquent. Les coûts de cette opération ne sont qu'approximatifs, en effet, il y a de nombreux imprévus lors des opérations de construction, cela s'ajoutant à la fluctuation du marché du B.T.P. (Bâtiment et Travaux Publics).

De plus, une expertise plus approfondie devrait être faite en ce qui concerne l'aménagement du parking, les coûts énoncés ici provenant d'une opération de cette envergure, déjà réalisée.

En ce qui concerne l'aménagement de l'espace vert, les coûts sont déterminés au m², ainsi tous les problèmes occasionnels qui pourraient subvenir ne sont pas pris en compte.

Le coût de démolition de hangars varie en fonction de l'environnement dans lequel il se trouve, c'est pour cette raison qu'aucun coût n'a put être trouvé à ce sujet, les professionnels de la démolition devant se déplacer sur place pour donner un ordre de grandeur.

a) Coûts engendrés par la construction de la salle polyvalente

Les dépenses engendrées par la construction de la salle polyvalente sont nombreuses, en effet, beaucoup d'acteurs interviennent dans sa réalisation.

On peut déterminer trois grandes interventions :

- ✓ La démolition et l'enlèvement des gravats ;
- ✓ Les travaux du bâtiment ;
- ✓ Les travaux de V.R.D. (Voirie et Réseaux Divers)

Les divers frais nécessaires à la réalisation sont nombreux :

- La maîtrise d'œuvre et l'assistant à la maîtrise d'œuvre ;
- L'emploi d'un bureau d'étude, qui s'occupe de définir la structure de la salle en fonction des différents inconvénients.
- L'emploi d'un économiste du bâtiment.
- L'emploi d'un bureau de contrôle, qui se charge de vérifier que toutes les sécurités ont été prises.
- L'emploi d'un coordinateur de sécurité santé.
- L'emploi d'un géomètre.
- La réalisation d'une étude de sols.
- L'acquisition d'une assurance dommage d'ouvrage.
- Le coût des frais d'appel d'offre.
- Le coût de la révision de prix, qui changent en général entre le moment de l'étude des coûts et la fin de la réalisation de l'aménagement, en raison des fluctuations de B.T.P.
- Le coût des imprévus, qui représentent environ 3% de la somme initiale, ceux-ci pouvant être de tout ordre.

Il apparaît alors que le coût serait de 1 700 € T.T.C. / m² de bâtiment construit, soit un total de 1 530 000 € T.T.C.

Mais à cela, il faut maintenant ajouter les frais engendrés par la construction du parking semi-souterrain, qui va permettre d'accueillir les véhicules des utilisateurs de la salle, que ce soit pour des manifestations à but privé ou public.

Il est question de construire, comme il a été dit précédemment, un parking semi-souterrain de 7 50m², un ratio au m² construit de 1 500 € T.T.C. /m² prend en compte les divers traitements qui vont devoir être réalisés en raison de la proximité de la nappe phréatique.

Le coût total engendré par la construction de ce parking est donc d'environ 1 125 000€ T.T.C.

Ainsi, l'aménagement de la Salle polyvalente et ses divers équipements apparaissent comme un coût conséquent s'élevant à 2 655 000 € T.T.C.

b) Premier scénario : Coûts engendrés par la construction des logements sociaux

Comme précédemment, une approche des coûts de la construction des logements sociaux a été réalisée. Celle-ci se rapproche plus vraisemblablement de la réalité, car elle a été déterminée grâce à une commande passée à un bureau d'architecte.

Ainsi pour la construction de logements sociaux le coût s'élève à 1 375 € T.T.C. / m² de logement, ce prix correspond au logement fini (gros œuvre, finitions, aménagements de sanitaires, aménagements d'ordre fonctionnel...). Mais celui-ci ne prend pas en compte les travaux de V.R.D. (Voirie et Réseaux Divers), l'aménagement de l'espace privé (espace commun aux habitants des logements) et le prix du terrain.

Comme il a été vu dans la partie 1 de ce projet, la Ville de Tours doit se munir chaque année de 140 logements sociaux, il paraît donc probable que la Mairie, à qui appartient le terrain, diminue le prix du terrain, afin d'aider l'entreprise à la réalisation de ces logements.

Le prix du foncier à Tours Centre est d'environ 200 € T.T.C. / m², il semblerait alors probable que la mairie de Tours le revende environ 100 € T.T.C. / m².

L'aménagement d'un bâtiment de type R+2 comportant 26 logements possède un coût qui s'élève à :

- ✓ 1 955 250 € T.T.C., pour la construction des logements finis.
- ✓ Environ 70 000 € T.T.C., pour l'achat du terrain
- ✓ Le prix des travaux de V.R.D. et des aménagements de l'espace privé ne sera pas étudié ici, mais étant donné que le terrain est entouré d'habitations, le coût de raccordement aux réseaux divers sera négligeable comparé au coût de construction.

De plus pour l'aménagement des places de parking associées aux logements :

- ✓ Dans l'optique de l'aménagement de celles-ci sur une surface libre, le coût est d'environ 90 000 € T.T.C. Ces chiffres proviennent de la création d'un parking de 30 places qui a déjà été réalisé.
- ✓ Précédemment l'hypothèse de réaliser ce parking à la place des garages a été évoquée, dans ce cas il faut ajouter le prix de la démolition de ceux-ci, ainsi que celui du foncier :
 - La démolition des garages entraîne un coût d'environ 25 000 €. N'est pas compris dans cette somme, le coût de réfection du sol et l'aménagement de l'évacuation des eaux pluviales, le cheminement pour piétons etc.
 - Prix du foncier pour une parcelle d'environ 800m² de ce type est d'environ 160 000 € T.T.C. En effet, celui-ci appartenant à des particuliers il gardera sa valeur d'origine.

Le prix de cet aménagement a donc sensiblement augmenté passant de 90 000 € à environ 275 000 €.

Le coût de construction de ces logements s'élève alors à 2 115 250 € T.T.C., dans le cas où le parking est aménagé sur l'espace libre et 2 300 250 € T.T.C., dans le cas du rachat des garages.

c) Deuxième scénario : Coûts engendrés par la construction des logements sociaux et de ceux ouverts à l'accès à la propriété

Dans ce cas au montant engendré par la construction des logements sociaux, il va falloir rajouter :

- ✓ Les coûts engendrés par la construction des logements ouverts à l'accession ne seront pas très différents de ceux présentés précédemment, la superficie et le type de logements étant à peu près équivalents. Seul se rajoute le prix du foncier, qui sera différent car le terrain appartient à une association et non pas à la Mairie. Une estimation approximative du prix du terrain est de 200 € T.T.C. / m², soit pour une parcelle d'environ 1 700m² : 340 000 € T.T.C.
- ✓ L'aménagement des places de parking pour les résidents se fera, comme il a été vu précédemment, en semi-souterrain et comportera 52 places soit une surface aménagée de 1 300m². Le prix de cet aménagement est estimé comme précédemment à 1 500 € T.T.C. / m² de surface construite, soit un total pour les 52 places de parking de 1 690 000 € T.T.C.

Ainsi, la réalisation des logements et de leur parking engendre un coût qui s'élève à 4 330 250 € T.T.C.

d) Coûts de l'aménagement de l'espace vert

Le P.O.S. détermine qu'il est nécessaire d'aménager un espace vert entre les deux bâtiments. En effet, un espace libre de 1 800m² est disponible, il sera complété par l'aménagement d'une partie du terrain appartenant à la Paroisse, afin de le prolonger jusqu'à la rue Marat. Ainsi l'aménagement de l'espace vert sera réalisé sur une surface de 2 400m².

Il va être question du coût prévisionnel, car il faudrait faire une étude plus précise des sols, de plus l'aménagement devrait être déterminé plus précisément (plan de masse) pour savoir quelle superficie exact sera aménagée par les différents éléments. De même, le choix de la nature des arbres et des plantations déterminera le coût de réalisation.

Toutes les étapes de cet aménagement sont ici chiffrées, parfois de façon très approximative, en raison du manque de précision du Plan de masse :

- ✓ Le décapage de l'ensemble de la surface qui est recouverte de bitume sur environ 50cm coûte 13,156 € T.T.C. / m³, soit pour cette parcelle un coût total de 11 840,4 € T.T.C.
- ✓ Il va falloir alors remplir de terre végétale sur les 50cm, le prix au m³ est dans ce cas de 17,94 € T.T.C., d'où un total 16 146 € T.T.C.
- ✓ Afin d'être en accord avec le P.O.S., 7 arbres « de haute tige » doivent être plantés. Un arbre « de haute tige » est un arbre qui à terme doit être haut de 20 à 25m, par exemple un Merisier coûte environ 179,4 € T.T.C. à l'unité. De plus pour pouvoir planter ces arbres il faut creuser des fosses de 8m³ en zone urbaine, chaque réalisation de fosse coûte 196,144 € T.T.C. Il faut alors remplir celles-ci de terre végétale, à raison comme nous avons put le voir précédemment, de 17,94 € T.T.C. / m³, soit 143,52€ T.T.C. / arbre, enfin le terrassement des fosses coûtent environ 47,84 € T.T.C. / arbre.

Ainsi chaque arbre coûte en moyenne 566,904 € T.T.C., soit un total de 3 968,328 € T.T.C. pour les 7 arbres.

- ✓ 48 arbres de moyen développement seront plantés pour les 2 400m² d'espace libre. Ces arbres sont de plus petite taille et ont un coût inférieur, même si celui-ci peut être supérieur selon la nature de l'arbre choisi. Le prix moyen est alors de 143,52 € T.T.C. à l'unité. A ce prix s'ajoute, comme précédemment, la réalisation de fosses.

Ainsi chaque arbre coûte en moyenne 531,023 € T.T.C., le coût total est alors de 25 489,104 € T.T.C.

- ✓ Le sol sera soit aménagé de gazon, soit d'allées. Le gazon, ainsi que la préparation du terrain et la pose de celui-ci coûte 1,1 € T.T.C. / m². Les allées doivent faire environ 2m de large et 20cm d'épaisseur (15cm de gros gravier à 49,036 € T.T.C. / m³, 5cm de finition à 5,98 € T.T.C. / m²).
- ✓ Les haies quand à elles dépendent aussi de la nature des végétaux utilisés, par exemple, un rosier buisson coûte environ 11 € T.T.C. / rosier, un Lilas quant à lui coûte environ 25 € T.T.C. / Lilas, donc environ 18 € T.T.C. à l'unité.
- ✓ Les arbustes, comme les Rhododendrons, coûtent 100 € T.T.C. à l'unité pièces.
- ✓ Il va falloir de même planter des plantes vivaces, comme des Géraniums, ainsi cela permettra un moins grand entretien que des plantes annuelles. Le prix au godet de Géranium est de 1,74 € T.T.C. (en général il y a environ 9 pièces par m² de terrain planté), celui de la Glycine est de 23,92€ T.T.C. à l'unité, soit une moyenne de 20 € T.T.C. / m².

Dans l'hypothèse que le sol sera aménagé d'1/4 d'allées, et de 3/4 d'espace végétal, il est alors possible de chiffrer approximativement le prix de cet aménagement. Les espaces verts seront quant à eux composés au 2/3 de gazon et au 1/3 des divers végétaux composés des haies, des arbustes et des vivaces.

La somme totale s'élève environ à 94 400 € T.T.C.

Or ce prix ne prend pas en compte le coût de plantation, qui représente 30% du prix total des végétaux (arbres, haies, arbustes, plantes vivaces), soit 17 117,2452 € T.T.C., qu'il faut alors rajouter à la somme précédente.

Ainsi on obtient une somme d'environ 111 500€ T.T.C.

- ✓ Des bouches d'arrosage, au moins 4 seront nécessaires, ce qui représente un coût de 1435,2 € T.T.C. pour les quatre.
- ✓ Des aménagements comme des bancs et des réverbères seront de même nécessaires. Un banc comme ceux que l'on retrouve le plus souvent en Ville représentent un coût de 600 € T.T.C. à l'unité, ici on peut estimer qu'il va en falloir environ 5, soit un coût de 3 000 € T.T.C. Les candélabres eux représentent un coût de 1 500 € T.T.C. à l'unité, le coût de la pose étant compris dans cette somme, l'on peut estimer qu'environ 5 seront aussi nécessaires, soit un coût de 7 500 € T.T.C.

L'aménagement de l'espace libre en espace vert entraîne de nombreux frais, afin que cet aménagement puisse être un lieu de détente. Son coût s'élève alors à 123 500€ T.T.C.

2. Les différentes ressources

a) Une salle polyvalente ouverte aux associations et au public

Cette salle polyvalente va pouvoir accueillir 300 personnes. La demande ne correspondra pas forcément tout le temps à une superficie aussi grande, par conséquent, il serait possible de séparer la salle en deux parties distinctes, afin de pouvoir réaliser des manifestations plus modestes.

Une étude des prix exercés par les différentes salles de Tours, a permis de déterminer des montants approximatifs qui pourront être fixés pour la réservation de cette salle. Les prix pratiqués seront différents pour les associations et les particuliers.

- ✓ Pour les réunions d'associations, la Salle Polyvalente des Halles demande une participation de 167 €, ce qui est bien supérieur à ce qui serait demandé. Les associations de quartiers qui ont fait la demande de l'aménagement de cette salle seront tenus à une participation minimale d'environ 100 €.
- ✓ Pour les réunions d'ordre privées la Salle Beaujardin-Raspail, salle pouvant accueillir 150 personnes, demande quant à elle, une participation de 250 €. Il paraît raisonnable de pratiquer les mêmes prix, ceux-ci augmentent d'un tiers pour la réservation de la salle entière, soit 333 €.

Si la salle est aménagée en conséquence (insonorisation, équipements audio adéquats...), elle pourrait être utilisée, comme il a été vu précédemment (cf. partie 1), à la représentation de jeunes groupes de musique. Ainsi, en concours avec la F.R.A.C.A. (Fédération Régionale des Acteurs Culturels Associés), elle pourrait répondre à de nombreuses attentes et peut être pouvoir accéder à une aide financière de la part de Tour(s) plus.

b) Des logements pour une mixité intergénérationnelle et sociale

Dans le cadre du nouvel acte de décentralisation, Tour(s) plus pourra délivrer les agréments pour les opérations de logements sociaux et gèrera l'enveloppe financière qui leur est dédiée.

Les logements sociaux ouverts à la location

Les ressources de cette opération sont de deux types, les subventions octroyées par l'Etat et les loyers dont les locataires devront s'acquitter.

A compter du 1er juillet 1996, le loyer maximum au m² de surface utile fixé dans la convention APL est égal à :

$LM_{zone} \times CS \times (1 + \text{Marge D.D.E.})$, où :

LMzone, est un loyer maximum au m² de surface utile, qui dépend de la zone (Tours faisant partie de la zone II).

C.S., est le coefficient de structure, égal à : $0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20\text{m}^2 / \text{la surface utile})]$.

Marge D.D.E., est égale 12% au maximum (18% pour les immeubles avec ascenseur) ; elle permet à la D.D.E. (Direction Départementale de l'Équipement) de fixer un loyer au m² supérieur à la valeur standard.

Selon le type de logements, les subventions et les loyers seront différents, nous allons ici étudier uniquement les logements ouvrant droit aux prêts P.L.U.S., P.L.A-I et P.L.S.

LES P.L.U.S (PRETS LOCATIFS A USAGE SOCIAL)

Le P.L.U.S. permet - pour la première fois depuis 20 ans - d'abaisser les loyers des nouveaux programmes de 10% par rapport aux P.L.A. (Prêts Locatifs Aidés) et ainsi de prendre en compte les loyers intégralement pour les Aides Personnelles au Logement (A.P.L.).

Par la mixité sociale qu'il génère, par la construction d'un parc, le P.L.U.S. se substitue au P.L.A. ordinaire et au P.L.A. à loyer minoré.

Il permet aux organismes H.L.M. (Habitat à loyers modérés) et aux S.E.M. (Société d'Economie Mixte) de pouvoir disposer de marges de manœuvre financières suffisantes, pour lancer de nouveaux programmes et bénéficier de conditions permettant d'assurer l'équilibre financier de ceux-ci.

✓ La subvention de l'Etat accompagnant un P.L.U.S.

Cette subvention est forfaitaire, indépendante du prix de revient et égale, dans le cas général, au produit :

- d'un Taux de subvention (Le taux figurant entre parenthèses est un taux auquel peut être portée la subvention sous réserve d'une dérogation préfectorale) de 5 % (6,5 %)
- d'une assiette de subvention A.S., elle-même déterminée par :
$$A.S. = S.U. \times C.S. \times V.B. \times (1 + M.Q. + M.L.) + C.F.G. \times N.G.,$$
 avec :
 - S.U. : Surface utile totale, de 1747 m².
 - C.S. : Coefficient de structure, de 0,99.
 - V.B. : Valeur de base, de 1 025 €/m²
 - (1 + M.Q. + M.L.) : (1 + Majoration pour qualité + Majoration

locale fixée par le préfet de département).

M.Q. + M.L. < 30 %, M.Q. est déterminée par les différentes caractéristiques de confort du bâtiment et M.L. est fixé par la D.D.E. en fonction des sujétions rencontrées pouvant tenir, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service.

-C.F.G. x N.G. : Coût forfaitaire des garages multiplié par le nombre de garages pris en compte dans la limite du nombre de logements.

Pour un garage enterré, le C.F.G. est de 9 217 €, dans le cas de garages en superstructure il est de 6 350 €.

✓ Des loyers adaptés

Réduits de 10% par rapport aux loyers P.L.A., les loyers P.L.U.S. sont plus abordables pour tous ceux qui ne perçoivent pas d'aide personnelle au logement et trouvaient parfois les loyers trop élevés par rapport au privé, comme pour ceux qui en bénéficient.

Les personnes dont les revenus sont supérieurs au plafond de ressources pourront se voir appliquer un loyer plus élevé, mais de 33% au maximum.

Le loyer maximum de la zone II au 1er juillet 2004, celui-ci étant revus de façon annuelle, pour un logement financé avec un P.L.U.S. est de 4,54 €/m².

Le coefficient de structure est égal ici à 0,99 (La Surface Utile étant égale à 1747m²).

Etant donné que notre bâtiment possédera un ascenseur pour favoriser l'accès aux personnes handicapées, une approximation de la Marge D.D.E peut être faite à 18%.

Soit un loyer maximum de 5,30 €/m².

✓ Engagements de mixité sociale

Pour bénéficier du P.L.U.S., les opérateurs doivent s'engager à :

-louer en permanence au moins 30% des logements à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux ;

-attribuer au plus 10% des logements à des personnes dont les revenus sont supérieurs de 120% maximum aux plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux. Les bailleurs devront fournir, tous les trois ans, un état d'occupation sociale des logements.

Le prêt locatif à usage social (P.L.U.S.) est indexé en fonction du salaire minimum interprofessionnel de croissance (S.M.I.C.) visé à l'article L141.2 du Code du Travail.

| Catégorie de Ménage | Revenus Imposables de l'année N-2 |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 14 771 € |
| 2 | 19 724 € |
| 3 | 23 721 € |
| 4 | 28 635 € |
| 5 | 33 686 € |
| 6 | 37 962 € |
| Par personne supplémentaire | 4 234 € |

Tableau n° 3: Revenus annuels maximum permettant l'obtention d'un logement subventionné par un P.L.U.S.

Source : Aides financières au logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, janvier 2005.

Réalisation personnelle.

A travers le P.L.U.S., les bailleurs sociaux auront les moyens - et l'obligation - d'accueillir dans les mêmes immeubles ou groupes de maisons des ménages avec des ressources très différentes.

Cette plus grande convivialité et la qualité de ce nouvel habitat valoriseront autant les municipalités ayant facilité ces programmes et les acquisitions foncières nécessaires, que les locataires qui en bénéficieront. Le P.L.U.S. constitue ainsi un facteur de cohésion sociale.

✓ Les avantages fiscaux

L'ensemble des programmes financés par le P.L.U.S. bénéficie d'un taux réduit de T.V.A. (Taxe sur la Valeur Ajoutée) de 5,5% pour tous les travaux engagés, y compris ceux liés à l'entretien courant.

Les opérateurs bénéficient par ailleurs d'une exonération de la T.F.P.B. (Taxe Foncière sur Propriétés Bâties) pour une durée de 15 ans en construction neuve.

LES P.L.A-I (PRETS LOCATIFS AIDES- INTEGRATION)

Les P.L.A. Intégration subsistent pour les locataires rencontrant des difficultés particulières d'insertion.

✓ La subvention de l'Etat accompagnant un P.L.A-I.

Cette subvention est forfaitaire, indépendante du prix de revient et égale, dans le cas général, au produit :

- d'un Taux de subvention de 20%.
- et d'une assiette de subvention A.S., qui est la même que pour un P.L.U.S.

✓ Détermination du loyer maximum

Le loyer maximum de la zone II au 1er juillet 2004, celui-ci étant revus de façon annuelle, pour un logement financé avec un P.L.A-I est de 4,03 € /m².

Le coefficient de surface et la Marge D.D.E. sont les mêmes que précédemment, soit 0,99 et 18%.

Ainsi le loyer maximum s'élève à environ 4,70 € /m².

✓ Ressources nécessaires pour obtention d'un logement aidé par le P.L.A-I

Le prêt locatif aidé-intégration est indexé en fonction du salaire minimum interprofessionnel de croissance (S.M.I.C.) visé à l'article L.141.2 du Code du Travail.

| Catégorie de Ménage | Revenus Imposables de l'année N-2 |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 8 123 € |
| 2 | 11 835 € |
| 3 | 14 231 € |
| 4 | 15 836 € |
| 5 | 18 527 € |
| 6 | 20 879 € |
| Par personne supplémentaire | 2 328 € |

Tableau n° 4: Revenus annuels maximum par foyer pour obtention d'un logement subventionné par P.L.A-I

Source : Aides financières au logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, janvier 2005.

Réalisation personnelle.

✓ Les avantages fiscaux

L'ensemble des programmes financés par le P.L.A.-I., comme pour les programmes financés par le P.L.U.S., bénéficie d'un taux réduit de T.V.A. (Taxe sur la Valeur Ajoutée) de 5,5% pour tous les travaux engagés, y compris ceux liés à l'entretien courant.

Les opérateurs bénéficient par ailleurs d'une exonération de la T.F.P.B. (Taxe Foncière sur Propriétés Bâties) pour une durée de 15 ans en construction neuve.

LES P.L.S. (PRETS LOCATIFS SOCIAUX)

✓ Loyer maximum

Le loyer maximum de la zone II au 1er juillet 2004, celui-ci étant revus de façon annuelle, pour un logement financé avec un logement financé avec un P.L.S. est de 6,81 € /m².

Le coefficient de structure et la Marge D.D.E. ne varient pas étant donné qu'ils dépendent des caractéristiques de construction.

Ainsi le loyer maximum s'élève à 7,95 € /m².

✓ Caractéristiques des prêts locatifs sociaux (P.L.S.)

Ce sont des prêts sans subvention de l'Etat. Par contre, ces prêts sont éligibles à la T.V.A. à taux réduit et à l'exonération de T.F.P.B. (Taxe Foncière sur Propriétés Bâties). Les bailleurs doivent s'engager par convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération.

✓ Les plafonds de ressources

Les plafonds des ressources des ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du P.L.U.S. majorés de 30%.

| Catégorie de Ménage | Revenus Imposables de l'année N-2 |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 19 202 € |
| 2 | 25 641 € |
| 3 | 30 837 € |
| 4 | 37 226 € |
| 5 | 43 792 € |
| 6 | 49 351 € |
| Par personne supplémentaire | 5 504 € |

Tableau n° 5: Revenus annuels maximum par foyer pour obtention d'un logement subventionné par P.L.S.

Source : Aides financières au logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, janvier 2005.

Réalisation personnelle.

Les logements ouverts à l'accession à la propriété

En ce qui concerne les logements ouverts à l'accession à la propriété, il existe une aide : le P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale), qui diffère d'un Prêt Conventionné (P.C.) par le fait qu'il est garanti par le F.G.A.S. (Fonds de Garantie de l'Accession sociale à la Propriété).

Ce prêt peut être complété par un prêt à 0% du ministère du logement.

✓ Montant maximal autorisé du prêt

Ce montant est égal à 100 % du coût de l'opération (prix de vente ou prix de revient), la durée initiale du prêt est de 5 ans au minimum, à 30 ans maximum.

Le taux d'intérêt des P.A.S. ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge.

Taux de référence des P.A.S. : Il est égal pour le mois suivant à la moyenne des 3 derniers T.M.E. (Taux moyen Mensuel des Emprunts d'Etat à 7 ans et plus, arrondie au multiple de 5 centimes le plus proche).

La marge diffère selon la durée d'emprunt.

| Durée | 12 ans et moins | 13 à 15 ans | 16 à 20 ans | plus de 20 ans |
|-----------|-----------------|-------------|-------------|----------------|
| Marge (%) | 1,7 | 1,9 | 2,05 | 2,15 |

Tableau n° 6 : Marge permettant de calculer le taux d'intérêt des P.A.S.

Source : Aides financières au logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, janvier 2005.

Réalisation personnelle.

- ✓ Le prix moyen au m² à Tours au 4^{ème} trimestre 2004 était de 1711 € T.T.C. par m² pour un appartement, foncier compris.
- ✓ Plafonds des revenus fiscaux de référence

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements financés de l'avant dernière année ou de la dernière année précédant l'offre de prêt sont présentés dans le tableau ci-contre :

| Nombre de personne du ménage | Plafonds des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 ou N-2 |
|------------------------------|---|
| 1 | 12 146 € |
| 2 | 17 764 € |
| 3 | 21 364 € |
| 4 | 24 959 € |
| 5 | 28 570 € |
| Par personne supplémentaire | 3 598 € |

Tableau n° 7: Revenus annuels maximum par foyer pour l'obtention d'un P.A.S.

Source : Aides financières au logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, janvier 2005.

Réalisation personnelle.

La subvention foncière

A la subvention de l'Etat, peut venir s'ajouter de façon non automatique, une subvention foncière pour dépassement des Valeurs Foncières de référence (V.F.).

Des opérations peuvent bénéficier d'une subvention foncière, lorsque la charge foncière en construction neuve dépasse la valeur foncière de référence, multipliée par la surface utile de l'opération. Une fraction du dépassement au moins égale à 20% de son montant doit être prise en charge par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales.

Le montant de la subvention de l'Etat ne peut dépasser pour les opérations de construction neuve ou assimilées :

- ni 50% du dépassement;
- ni le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération.

Les Valeurs Foncières de référence (V.F.) sont de 150,00 € /m² de surface utile pour du Collectif et 210,00 € /m² de surface utile pour de l'individuel.

Ces subventions foncières peuvent être accordées :

1. Aux collectivités locales et aux groupements de collectivités locales lorsqu'ils acquièrent ou, ont depuis moins de cinq ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention, un terrain ou un immeuble et s'engagent à le céder en toute propriété ou à bail emphytéotique ou à construction à l'une des personnes qui suit :
 - ✓ Des Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré (O.P.H.L.M.), des Offices Publics d'Aménagement et de Construction (O.P.A.C.), des Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré (S.A.H.L.M.).
 - ✓ Des Sociétés d'Economie Mixte (S.E.M.) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements.
 - ✓ Pour les logements, des collectivités territoriales ou leurs groupements et des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour la réalisation de travaux de construction répondant aux conditions suivantes :

- ✓ Les logements construits à l'aide des subventions ou des prêts doivent présenter un niveau minimum de qualité.
- ✓ Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de décision favorable, doit comprendre trois éléments :
 - La charge foncière;
 - Le prix de revient du bâtiment ;
 - Les honoraires des architectes et techniciens.

2. Aux bénéficiaires visés (O.P.H.L.M., O.P.A.C., S.A.H.L.M., S.E.M., Collectivité locales) lorsqu'ils acquièrent ou ont depuis moins de cinq ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention un terrain ou un immeuble, et s'engagent à réaliser des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration répondant aux conditions prévues aux mêmes conditions que précédemment.

Les modalités de détermination et d'octroi de la subvention sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

SYNTHESE

Une étude des coûts de l'opération ne peut prendre en compte que des coûts approximatifs, ils sont de plus prévisionnels en raison de différents facteurs comme les imprévus ou encore la fluctuation du marché du B.T.P (Bâtiment et Travaux Publics).

Pour la construction de la salle polyvalente de nombreux frais sont nécessaires. En effet, les étapes pour une telle construction sont nombreuses. La réalisation d'un parking associé à la salle est nécessaire afin d'accueillir les véhicules des usagers. Le coût total de la réalisation de cet aménagement (salle polyvalente, parking, travaux de V.R.D.) est d'environ 2 655 000 € T.T.C.

Deux scénarios ont été étudiés pour la réalisation des logements :

Le Premier scénario consiste à l'aménagement de logements sociaux ouverts à la location, ainsi que d'un parking pour les usagers. Si le parking est aménagé entre la salle polyvalente et les logements le coût total s'élève alors à 2 115 250 € T.T.C., l'aménagement de celui-ci à la place des garages entraîne un coût total qui s'élève alors à 2 300 250 € T.T.C.

Le Second scénario consiste à l'aménagement des logements sociaux du premier scénario, mais ceux-ci seront accompagnés de logements sociaux ouverts à l'accession à la propriété. Les parkings associés aux deux ensembles seront regroupés pour former un grand parking semi-souterrain de 52 places. Le coût total de cet aménagement s'élève à 4 330 250 € T.T.C.

La surface libre située entre la salle polyvalente et les logements sociaux sera aménagée d'un espace vert de 2 400 m² ouvert au public, son coût s'élève à environ 123 500€ T.T.C.

Différentes ressources sont envisageable pour la réalisation de ce projet, des subventions, puis après la réalisation les revenus engendrés par l'exploitation de ceux-ci.

La salle polyvalente, si elle est aménagée de façon à pouvoir accueillir de jeunes groupes musicaux pourra bénéficier de subventions de la part de Tour(s) plus. La location de la salle aux associations permettra un apport de 100 € par journée, alors que la location de celle-ci à des particuliers permettra un apport entre 250 et 333 € selon la superficie utilisée.

Les logements sociaux ouverts à la location ont un appui financier de l'Etat qui varie en fonction de la population à laquelle ils sont destinés.

Le P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) destiné à la réalisation d'une mixité sociale dispose de subventions de l'Etat et d'avantages fiscaux.

Le P.L.A-I. (Prêt Locatif Aidé-Intégration) destiné aux locataires rencontrant des difficultés d'insertion possède au même titre que le P.L.U.S. des subventions de l'Etat et des avantages fiscaux.

Le P.L.S (Prêt Locatif Social) est destiné à une population dont les revenus de celle-ci sont celle de la population visée par le P.L.U.S. majoré de 30%. Aucune subvention de l'Etat n'est ici disponible, seuls des avantages fiscaux et des prêts sont envisageables.

Les logements sociaux ouverts à l'accession à la propriété disposent du P.A.S. (Prêt à l'accession sociale), celui-ci est d'un montant s'élevant au maximum à 100% du coût de l'opération (prix de vente ou de revient).

De plus des subventions pour dépassement de valeur foncière de référence peut s'ajouter.

CONCLUSION

Le projet de réaménagement du hangar « Col » se situant rue du Général Renault à Tours Centre, fut abordé grâce à une étude approfondie des besoins, aussi bien à l'échelle de l'agglomération, qu'à celle du quartier.

Ce grand hangar logé dans un quartier résidentiel est depuis deux ans utilisé par des associations de boulistes, mais la Ville l'ayant acquis depuis 2001 désire aujourd'hui le remplacer par un aménagement plus adéquat.

L'analyse multi thématique du contexte dans lequel s'inscrit ce projet a permis plusieurs constatations. Tout d'abord, une étude de la population (à l'échelle de Tours et du quartier) a permis de mettre en évidence la présence d'une population vieillissante, dans le sens d'une augmentation du nombre de personnes âgées, et à l'inverse d'une diminution du nombre d'enfants. De plus, une étude du bâti a permis de démontrer qu'une population jeune ne pouvait résider dans ce quartier, en raison de son urbanisation marquée par une exclusivité des maisons particulières.

La rencontre des associations et d'habitants du quartier a permis de mieux connaître les besoins réels de ceux-ci. Ainsi, même si une étude approfondie des équipements et services disponibles dans le quartier montrait un manque flagrant de ceux-ci, ils restent peu évoqués lors des différents sondages réalisés auprès des habitants. Est apparu comme une réelle demande la réalisation d'aménagements qui auront pour vocation d'animer des activités pour personnes âgées, ainsi qu'une salle pour l'organisation de manifestations d'associations. La dynamique associative étant aussi une priorité pour les nombreuses personnes âgées, elle leur permet de ne pas se sentir trop isolés.

L'enjeu est par conséquent de répondre à deux besoins distincts :

- La réalisation de logements adaptés à une population plus jeune afin de créer une plus grande mixité dans le quartier ;
- L'aménagement d'équipements destinés aux personnes âgées, délaissées par une urbanisation qui ne tient pas forcément compte de leurs besoins.

De nombreuses recherches ont alors permis de définir, quelles étaient les priorités de la Ville en terme de logement, ainsi que les différents équipements déjà disponibles par celle-ci.

Cet aménagement, réalisé dans un cadre résidentiel d'urbanisation peu dense, se heurte à de nombreuses contraintes d'ordre technique en raison des règles qui régissent tout réalisation de toute construction. Entre autre, pour une bonne intégration du projet dans son contexte environnemental, il a été nécessaire de conserver une emprise au sol de la surface bâti de 50% de la parcelle, le reste devant être aménagé de façon cohérente et soignée. Ce sont les nombreuses contraintes techniques qui ont permis de réaliser une étude approfondie du projet, et ainsi de préciser l'aspect final de celui-ci, autant d'éléments que ce projet a tenté de prendre en compte et de traiter, parfois avec difficultés.

Il reste cependant difficile de savoir quels seront les impacts de cet aménagement. La fréquentation de la salle polyvalente sera-t-elle réellement à la hauteur des attentes quelle suscite aujourd'hui ?

Sa position dans un quartier résidentiel de ce type limitera ses utilisations, aussi bien en ce qui concerne les activités réalisées, que les plages horaires auxquels il sera possible d'y disposer.

La population qui sera logée en habitat social va-t-elle réussir à s'intégrer dans un quartier qui s'est embourgeoisé ? Ce projet sera-t-il en accord avec les aménagements qui seront réalisés en lieu et place des casernes de l'armée après le départ de celle-ci ? Après la démolition du hangar, dans quel lieu les associations de boulistes vont-elles pouvoir se retrouver en période hivernale ? Tant de questions qui restent sans réponses.

BIBLIOGRAPHIE

- ❖ Etude fonctionnelle des quartiers de Tours, Chaillot Claude, 1958, page 90
- ❖ Tours des légendes et des hommes, Novembre 2001
- ❖ Encyclopédie Larousse, 1976
- ❖ Tours pas à pas, Hélène VIALLES, 1985
- ❖ Livre Blanc, 1959/1988
- ❖ Plan d'occupation des sols (POS) de la Ville de Tours, Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA.
- ❖ Tours. Infos N°59, décembre 2004
- ❖ Tours XIX^e Etude architecturale et urbaine, Tome I, Rapport de synthèse, Joseph ALTUNA, Valérie NEGRE et Jean-Philippe GARRIC, 1995
- ❖ Code de l'Urbanisme, Juricode
- ❖ Etude I.N.S.E.E de la population du quartier Febvotte-Marat, par un découpage Iris de 2 000 habitants, 1999.
- ❖ Ilot urbain Strasbourg-Febvotte, 1999

Sites Internet :

- Site du ministère de l'équipement, www.equipement.gouv.fr
- Site de l'économie au quotidien, www.LExpansion.com
- Site de l'Institut Nationale de Statistique et d'Etude Economique, www.INSEE.fr
- Site du service public de l'accès au droit, www.Legifrance.gouv.fr
- Site officiel de la Ville de Tours, www.Tours.fr

TABLE DES SIGLES

| | |
|-----------------------|--|
| <u>A.P.L.</u> | : Aide Personnel au Logement |
| <u>A.S.</u> | : Assiette de Subvention |
| <u>B.T.P.</u> | : Bâtiment et Travaux Publics |
| <u>C.C.T.P.</u> | : Cahier des Clauses Techniques Particulières |
| <u>C.E.S.</u> | : Coefficient d'Emprise au Sol |
| <u>C.F.G.</u> | : Coût Forfaitaire des Garages |
| <u>C.S.</u> | : Coefficient de Structure |
| <u>C.V.L.</u> | : Conseil de la Vie Locale |
| <u>D.D.E.</u> | : Direction Départementale de l'Équipement |
| <u>F.G.A.S.</u> | : Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété |
| <u>F.R.A.C.A.</u> | : Fédération Régionale des Acteurs culturels Associés |
| <u>H.L.M.</u> | : Habitat à loyer modéré |
| <u>I.N.S.E.E.</u> | : Institut nationale de la statistique et des études économiques |
| <u>M.L.</u> | : Majoration Locale |
| <u>M.Q.</u> | : Majoration pour Qualité |
| <u>O.P.A.C.</u> | : Office public d'aménagement et de construction |
| <u>O.P.H.L.M.</u> | : Office Public d'Habitation à Loyer Modéré |
| <u>P.A.S.</u> | : Prêt à l'Accession Sociale |
| <u>P.C.</u> | : Prêt Conventionné |
| <u>P.L.A.</u> | : Prêt Locatif Aidé |
| <u>P.L.A-I</u> | : Prêt Locatif Aidé d'Insertion |
| <u>P.L.H.</u> | : Plan Local d'Habitat |
| <u>P.L.S.</u> | : Prêt Locatif Social |
| <u>P.L.U.</u> | : Plan Local Urbain |
| <u>P.L.U.S.</u> | : Prêt Locatif à Usage Social |
| <u>P.N.R.A.S</u> | : Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement |
| <u>P.O.S.</u> | : Plan d'Occupation des Sols |
| <u>S.A.H.L.M.</u> | : Société Anonyme d' d'Habitation à Loyer Modéré |
| <u>S.A.I.E.M.</u> | : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte |
| <u>S.E.M.</u> | : Société d'Economie Mixte |
| <u>S.E.M.I.V.I.T.</u> | : Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Tours |
| <u>S.H.O.N.</u> | : Surface Hors Œuvre Nette |
| <u>S.M.I.C.</u> | : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance |
| <u>S.U.</u> | : Surface Utile |
| <u>T.F.P.B.</u> | : Taxe Foncière sur Propriétés Bâties |
| <u>T.M.E.</u> | : Taux moyen mensuel des emprunts |
| <u>T.T.C.</u> | : Toute Taxe Comprise |
| <u>T.V.A.</u> | : Taxe sur la Valeur Ajoutée |
| <u>V.B.</u> | : Valeur de Base |
| <u>V.F.</u> | : Valeur Foncière |
| <u>V.R.D.</u> | : Voirie et Réseau Divers |

TABLE DES ILLUSTRATIONS

CARTES

| | |
|--|----|
| <u>CARTE N° 1</u> : Positionnements des différentes Salles de la Ville de Tours | 16 |
| <u>CARTE N° 2</u> : Répartition des quartiers de Tours en 1982 | 18 |
| <u>CARTE N° 3</u> : Plan du quartier | 19 |
| <u>CARTE N° 4</u> : Emplacements des commerces et des équipements dans le quartier | 28 |
| <u>CARTE N° 5</u> : Hauteur du bâti à proximité du hangar | 34 |
| <u>CARTE N° 6</u> : Plan de l'îlot | 39 |
| <u>CARTE N° 7</u> : Plan de l'aménagement d'après le scénario numéro 1 | 55 |
| <u>CARTE N° 8</u> : Plan de l'aménagement d'après le scénario numéro 2 | 55 |

CROQUIS

| | |
|--|----|
| <u>CROQUIS N° 1</u> : Coupe Pédologique du sol du quartier | 20 |
| <u>CROQUIS N° 2</u> : Positionnement de la salle par rapport aux voies | 44 |
| <u>CROQUIS N° 3</u> : Positionnement des logements par rapport aux voies | 48 |
| <u>CROQUIS N° 4</u> : Positionnement des constructions entres elles et par rapport aux voies | 51 |

GRAPHIQUES

| | |
|---|----|
| <u>GRAPHIQUE N° 1</u> : Evolution de la population | 8 |
| <u>GRAPHIQUE N° 2</u> : Composantes du taux de variation de la population | 9 |
| <u>GRAPHIQUE N° 3</u> : Pyramide des âges de la population de Tours | 10 |
| <u>GRAPHIQUE N° 4</u> : Etude du type des résidences principales de la population locataire | 11 |
| <u>GRAPHIQUE N° 5</u> : Nombre moyen de pièces par logement selon la date d'achèvement | 11 |

PHOTOGRAPHIES

| | |
|--|----|
| <u>PHOTO N° 1</u> : Tours avant l'annexion de Saint-Etienne-Extra, 1830 | 7 |
| <u>PHOTO N° 2</u> : Caserne Baraguay d'Hilliers | 21 |
| <u>PHOTO N° 3</u> : Habitation rue Febvotte, près de la voie ferrée | 22 |
| <u>PHOTO N° 4</u> : Résidence des Chevaliers, rue Auguste Chevalier | 22 |
| <u>PHOTO N° 5</u> : Tour construite par l'opération d'accession à la propriété | 23 |
| <u>PHOTO N° 6</u> : Panneaux de l'ancien centre commercial Febvotte | 27 |
| <u>PHOTO N° 7</u> : Marché de la place de Strasbourg | 27 |
| <u>PHOTO N° 8</u> : Place Thiers, lieu de passage de 15 lignes de bus | 29 |
| <u>PHOTO N° 9</u> : Jardin René Boylesve | 33 |
| <u>PHOTO N° 10</u> , <u>PHOTO N° 11</u> : Vues extérieures du hangar Col | 35 |
| <u>PHOTO N° 12</u> : Vue intérieure du hangar Col | 35 |
| <u>PHOTO N° 13</u> : Paroisse Saint-François-de-Paule | 36 |

| | |
|---|----|
| <u>PHOTO N° 14, PHOTO N° 15 : Terrain de jeu appartenant à l'association chargée de la Paroisse, " la Cabane"</u> | 37 |
| <u>PHOTO N° 16 : Culture maraîchère</u> | 37 |
| <u>PHOTO N° 17 : Garages privés appartenant aux habitants du quartier</u> | 38 |
| <u>PHOTO N° 18 : Résidence rue de la Bretonnerie</u> | 46 |

TABLEAUX

| | | |
|---|----|----|
| <u>TABLEAU N° 1 : Surface moyennes de logements neufs construits par L'O.P.A.C.</u> | 37 | 47 |
| <u>TABLEAU N° 2 : Surfaces moyennes de logements neufs construits par l'O.P.A.C.</u> | 37 | 49 |
| <u>TABLEAU N° 3 : Revenus annuels maximum permettant l'obtention d'un logement subventionné par un P.L.U.S.</u> | | 65 |
| <u>TABLEAU N° 4 : Revenus annuels maximum par foyer pour obtention d'un logement subventionné par P.L.A-I</u> | | 67 |
| <u>TABLEAU N° 5 : Revenus annuels maximum par foyer pour obtention d'un logement subventionné par P.L.S.</u> | | 68 |
| <u>TABLEAU N° 6 : Marge permettant de calculer le taux d'intérêt des P.A.S.</u> | | 69 |
| <u>TABLEAU N° 7 : Revenus annuels maximum par foyer pour l'obtention d'un P.A.S.</u> | | 69 |

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----------|
| REMERCIEMENTS | 1 |
| SOMMAIRE | 2 |
| INTRODUCTION | 3 |
| <u>1^{ERE} PARTIE : CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET</u> | 5 |
| A. PRESENTATION DE TOURS | 6 |
| 1. Historique et évolution urbaine | 6 |
| a) Tours et son histoire | 6 |
| b) Urbanisation et extension de la Ville au-delà des remparts | 7 |
| c) Une volonté de préserver son patrimoine architectural | 8 |
| 2. Structure et dynamisme de la population et de son habitat | 9 |
| a) Une population croissante et vieillissante | 9 |
| b) Un parc de logements hétérogène | 11 |
| 3. Dynamique du logement et étude des équipements | 13 |
| a) Une Ville qui s'implique fortement dans l'évolution de son parc de logements | 13 |
| Une politique en faveur du logement social | 13 |
| Les acteurs du logement social | 14 |
| b) Les différentes salles polyvalentes de la Ville | 15 |
| B. ETUDE DU QUARTIER LIBERTE-THIERS, UN QUARTIER DE FAUBOURG | 18 |
| 1. Présentation d'un quartier résidentiel | 19 |
| a) Présentation globale | 19 |
| Etude Pédologique | 20 |
| Une urbanisation tardive | 20 |
| Un quartier à faible densité | 21 |
| Etude du parc de logements et du statut d'occupation des logements | 23 |
| b) Etude du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) | 24 |
| Occupations et utilisations du sol | 24 |
| Alignement aux voies | 24 |
| Le Stationnement | 25 |
| Espaces libres et plantations | 25 |
| 2. Un quartier peu commerçant et aux équipements peu nombreux | 26 |
| a) Des équipements inadaptés | 26 |
| b) Un commerce de proximité qui disparaît | 26 |
| 3. Le quartier et ses habitants | 29 |
| a) Une population en mutation | 29 |
| b) Une vie associative très impliquée dans l'évolution du quartier | 30 |
| Le comité de quartier Febvotte-Marat | 30 |
| Le comité de quartier Lakanal-Strasbourg-Prébendes | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 2^{EME} PARTIE : REAMENAGEMENT DU HANGAR COL | 32 |
| A. UN ANCIEN SITE MILITAIRE | 33 |
| 1. Une position centrale dans un quartier calme | 33 |
| 2. Structure de l'îlot | 35 |
| a) Le hangar Col, un hangar à réaménager | 35 |
| b) La Paroisse St-François-de-Paul et ses terrains | 36 |
| c) Les espaces privés | 38 |
| B. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS POUR UNE RESTRUCTURATION DE L'ILOT | 41 |
| 1. Une salle polyvalente pour tous | 41 |
| a) Une salle plurifonctionnelle | 42 |
| b) Agencement du bâtiment | 43 |
| c) Positionnement dans l'espace | 44 |
| d) Aspect extérieur | 45 |
| 2. Des nouveaux logements pour une plus grande mixité | 46 |
| a) Premier scénario : Construction de logements sociaux pour une mixité intergénérationnelle | 46 |
| Un type de logement bien définis | 46 |
| Composition du bâtiment | 47 |
| Positionnement dans l'espace | 48 |
| b) Deuxième scénario : Des logements ouverts à l'accession à la propriété | 49 |
| Composition du bâtiment | 49 |
| Positionnement dans l'espace | 50 |
| 3. Des parkings nécessaires et des aménagements pour embellir l'espace libre | 52 |
| a) Les besoins engendrés par la salle polyvalente | 52 |
| b) Les besoins engendrés par les logements | 53 |
| c) Aménagement de l'espace libre | 54 |
| C. COUTS DE L'OPERATION | 57 |
| 1. Les coûts prévisionnels | 57 |
| a) Coûts engendrés par la construction de la salle polyvalente | 58 |
| b) Premier scénario : Coûts engendrés par la construction des logements sociaux | 59 |
| c) Deuxième scénario : Coûts engendrés par la construction des logements sociaux et de ceux ouverts à l'accès à la propriété | 60 |
| d) Coûts de l'aménagement de l'espace vert | 60 |
| 2. Les différentes ressources | 63 |
| a) Une salle polyvalente ouverte aux associations et au public | 63 |
| b) Des logements pour une mixité intergénérationnelle et sociale | 63 |
| Les logements sociaux ouverts à la location | 63 |
| Les logements ouverts à l'accession à la propriété | 68 |
| La subvention foncière | 70 |
| CONCLUSION | 73 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| BIBLIOGRAPHIE | 75 |
| TABLE DES SIGLES | 76 |
| TABLE DES ILLUSTRATIONS | 77 |

