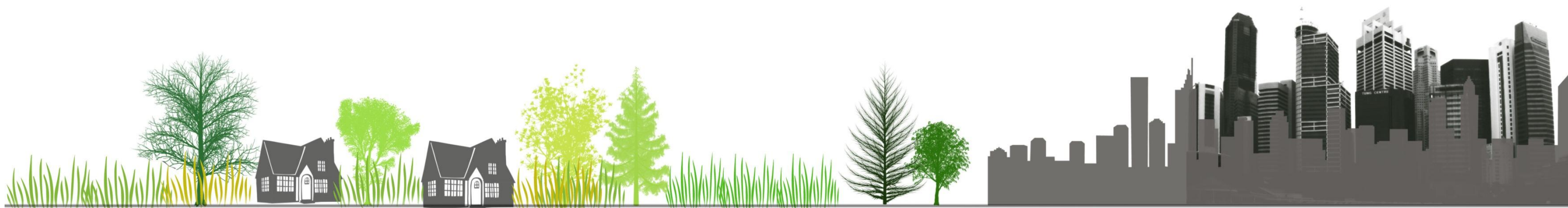


## AMENAGEMENT D'UN TERRAIN DE 12HA A PONT-DU-CASSE :

*Entre contraintes économiques, sociales et environnementales*



**Tuteurs universitaires :**

AUGER Jacques  
MAIZIA Mindjid

**Tuteur professionnel :**

RABOT Gilles

**Étudiants :**

BŒUF Lucas  
BOYER Eva

FUCHS Tristan  
GRANGE-GUERMENTE Julien

**SOMMAIRE**

<b>Remerciements.....</b>	<b>2</b>
---------------------------	----------

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
--------------------------	----------

<b>PHASE 1 : ANALYSE DES OPERATIONS RECENTES D'HABITALYS.....</b>	<b>6</b>
---	----------

Introduction.....	6
-------------------	---

I) Améliorer la commercialisation des logements.....	6
--	---

I.1. Une vente difficile des lots libres à Tonneins .....	6
---	---

I.2. Une commercialisation récente de logements en accession sociale à la propriété .....	8
---	---

I.3. Des logements sociaux de plus en plus difficiles à louer.....	9
--	---

II) Simplifier la répartition des couts de production des équipements communs..	9
---	---

II.1. Les impacts sur chaque service concerné .....	9
---	---

II.2. Les enjeux et propositions .....	10
--	----

III) Résoudre les problèmes d'intégration paysagère et de stationnement .....	11
---	----

Conclusion de la phase I .....	12
--------------------------------	----

<b>PHASE 2 : AMENAGEMENT DU TERRAIN « CARLA BAS ».....</b>	<b>13</b>
--	-----------

I) Diagnostic territorial.....	13
--------------------------------	----

I.1. Contexte géographique et démographique .....	13
---	----

I.2. Voisinage.....	15
---------------------	----

I.3. Contexte physique du terrain .....	16
---	----

I.4 Zonage du terrain.....	16
----------------------------	----

II) Programmation globale .....	19
---------------------------------	----

II.1 Programmation des logements.....	19
---------------------------------------	----

II.2 Phasage de l'opération.....	19
----------------------------------	----

III) Propositions d'aménagement .....	20
---------------------------------------	----

III.1 Le scénario socio-environnemental .....	20
---	----

III.2 Le scénario du cadre de vie privé.....	31
--	----

III.3 Analyse comparative des scénarios .....	39
---	----

Conclusion de la phase II .....	45
---------------------------------	----

<b>Conclusion générale .....</b>	<b>47</b>
----------------------------------	-----------

<b>Annexes .....</b>	<b>48</b>
----------------------	-----------

Annexe I : Organigramme de l'entreprise habitalys .....	49
---	----

Annexe II : Extraits du PLU de Pont-du-Casse .....	50
--	----

Annexe III : Extraits marquants des entretiens réalisés .....	51
---	----

Annexe IV : Compte rendu du comité d'opération du 24 mai 2012 .....	55
---	----

Annexe V : Plan topographique du terrain Carla-Bas .....	56
--	----

Annexe VI : Carte des cônes de vue .....	57
--	----

Annexe VII : Profils de voirie.....	58
-------------------------------------	----

Annexe VIII : Plans de phasage des deux scénarii et de leurs variantes.....	60
---	----

<b>Table des illustrations.....</b>	<b>64</b>
-------------------------------------	-----------

<b>Bibliographie .....</b>	<b>65</b>
----------------------------	-----------

<b>Glossaire .....</b>	<b>66</b>
------------------------	-----------

<b>Résumé .....</b>	<b>68</b>
---------------------	-----------



### ***REMERCIEMENTS***

Nous tenons à remercier dans un premier temps tout le personnel d'Habitatlys, pour son accueil et sa disponibilité tout au long du stage.

Nous remercions également toute l'équipe pédagogique de l'école de Polytech Tours, qui nous a permis de réaliser ce stage dans les meilleures conditions.

Nous voulons remercier tous les interlocuteurs avec lesquels nous avons pu nous entretenir, de nous avoir consacré du temps et une réelle attention.

Nous tenons à remercier tout particulièrement les personnes suivantes pour leur aide, leur suivi et leurs réponses efficaces à nos problématiques :

Monsieur RABOT, Directeur technique et tuteur professionnel, pour son suivi, le temps qu'il nous a consacré et les explications qu'il nous a fourni tout au long de notre projet,

Messieurs AUGER et MAIZIA, tuteurs universitaires, pour leur assistance et l'encadrement qu'ils ont réalisés.



## INTRODUCTION

### Accroche

Ce stage constitue pour la plupart des membres de notre groupe notre première interaction professionnelle avec le milieu du logement social. Il nous a permis de nous familiariser avec de nombreuses thématiques et d'approfondir nos connaissances non seulement sur le sujet de l'habitat social, mais aussi sur l'art de l'aménagement et de l'urbanisme de manière générale. Nous avons également été amenés à échanger avec de nombreuses personnes au sein de notre structure d'accueil et avec de nombreux acteurs concernés par le projet dont nous avons la charge.

La dimension de travail d'équipe sur un sujet concret d'aménagement d'un lotissement sur une superficie importante constitue également une nouveauté à laquelle nous nous sommes efforcés de répondre de la manière la plus réaliste, et par conséquent la plus adaptée au contexte local.

### Situation géographique du stage

Notre stage s'est déroulé au sein de l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Lot-et-Garonne (47) – Habitalys sur une période allant du 23 avril au 13 juillet 2012. Notre lieu de stage se localisait au siège de l'office dans le centre-ville d'Agen tandis que notre terrain d'étude se situait à Pont-du-Casse, en périphérie d'Agen.

### Contexte socio-économique du département et situation du logement social

Le département du Lot-et-Garonne (47) comptait environ 330 000 personnes au 1<sup>er</sup> janvier 2010 réparties sur une superficie d'environ 5400 km<sup>2</sup>, soit une densité de 61 individus par km<sup>2</sup>. Cette densité est environ deux fois inférieure à celle de la moyenne nationale. Malgré un solde naturel négatif proche de zéro, le département gagne légèrement en population en raison d'un solde migratoire proche de 1% entre 1999 et 2009. Son taux de chômage s'élevait en 2009 à 12 %, soit deux points au-dessus de la moyenne nationale. Le département se trouve en effet être dans le dernier quart du classement des départements français d'après le PIB par habitant<sup>1</sup>. Ajoutons que dans le département près de 64 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.<sup>2</sup>

Le marché du logement social au sein du département est partagé entre les trois bailleurs sociaux du département. Les principaux concurrents d'Habitalys sont la société HLM (Habitat à Loyer Modéré) Ciliopée, qui se place sur le même marché et sur le même territoire qu'Habitalys et l'OPH dénommé Agen Habitat qui lui fait également concurrence mais dans une moindre mesure car ses activités se concentrent plus spécifiquement sur l'agglomération agenaise. Les relations entre ces différents producteurs de logements sociaux restent toutefois cordiales, comme nous avons pu le constater lors des nombreuses fois où nous avons eu l'occasion de les rencontrer. Nous les avons en effet croisés lors

de la présentation publique du futur PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération d'Agen (CAA) ou encore lors de la conférence « le logement social fait ville » organisée par la CAA.

Nous verrons plus en détails les données socio-économiques et l'état de l'offre en logement social dans la partie traitant du diagnostic territorial.

### Présentation d'Habitalys

Habitalys est un OPH dont la qualification et les fonctions sont régies par la loi<sup>3</sup>. L'article 421-1 du code de la construction et de l'habitation lui confère le statut d'établissement public local à caractère industriel et commercial. Ce même article définit ses diverses missions. Ses activités fondamentales consistent à réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1. Il est donc habilité à acquérir du foncier, à aménager et viabiliser les terrains acquis et à y faire construire des immeubles. Il occupe également la fonction de gestionnaire des immeubles faisant l'objet de ces opérations.

Habitalys s'organise autour de plusieurs services dont les fonctions sont clairement définies. Le service Technique ; qui a pour directeur, M. Gilles RABOT notre tuteur de stage ; se charge notamment de trouver le foncier, de concevoir, de monter, de superviser la construction et de commercialiser les opérations de lotissements. C'est d'ailleurs au sein de ce service que notre stage a pris place. Ce service agit notamment de concert avec le service Financier qui se charge de gérer les comptes de l'office et d'obtenir les subventions de l'Etat ; et les services des Fonctions Transversales et de la Prospective comprenant les affaires juridiques et administratives et les marchés publics car l'office y est soumise en sa qualité d'établissement public. A cela s'ajoute des services comme celui des Ressources Humaines, indispensable pour le bon fonctionnement d'Habitalys. Pour plus de détails, se reporter à l'organigramme en **annexe 1**.

Par ailleurs, Habitalys est doté d'un conseil d'administration composé de 23 membres. Ils ont pour fonction de veiller à ce que l'office assure sa mission de producteur de logement sociaux de qualité dans un souci de mixité sociale.

Ces divers services ainsi que les postes de direction sont concentrés dans les locaux originels situés dans le centre agenais, occupés par Habitalys depuis sa création en 1929. Les fonctions de gestion du patrimoine locatif ont, par manque d'espace pour Agen et par un besoin de proximité, été transférées respectivement aux agences d'Agen et de Marmande dans des locaux qui leurs sont propres. Ajoutons que l'office emploie au total 85 personnes dont 26 au siège social, 30 à l'agence de Marmande et 28 à l'agence d'Agen.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> <http://www.geopopulation.com/france/departements/classement-departements-pib-habitant/>

<sup>2</sup> [http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/RS/DEP/RS\\_DEP47.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/RS/DEP/RS_DEP47.pdf)

<sup>3</sup> Ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat. Modifiée par la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 J.O n° 55 du 6 mars 2007.

<sup>4</sup> <http://www.habitalys.com/rub1/page4.html>







FIGURE 1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SIEGE ET DE CHAQUE AGENCE AVEC SA ZONE D'INFLUENCE (SOURCE : SITE INTERNET HABITALYS)

Habitatys s'implante sur plus d'une centaine de commune dans le département du Lot-et-Garonne et comptabilise environ 4000 logements locatifs avec un tiers en individuel et deux tiers en collectif. L'office s'est trouvé amené à gérer d'autres immeubles que des logements locatifs, comme des locaux résidentiels communs, une crèche...

Sa production annuelle est plafonnée par les agréments de l'Etat. En effet, sur l'année 2011, 195 logements sociaux ont été subventionnés<sup>5</sup> sur l'ensemble du département. Ces effectifs sont répartis équitablement entre les trois bailleurs sociaux qui obtiennent donc un crédit d'une soixantaine de logements par an. Cette quantité correspond à la production annuelle d'Habitatys qui a impérativement besoin de ces subventions

pour équilibrer ses opérations. De plus, les missions d'Habitatys ne s'arrêtent pas à la création de nouveaux logements. L'office s'emploie aussi à rénover, réhabiliter et à restaurer des logements existants.

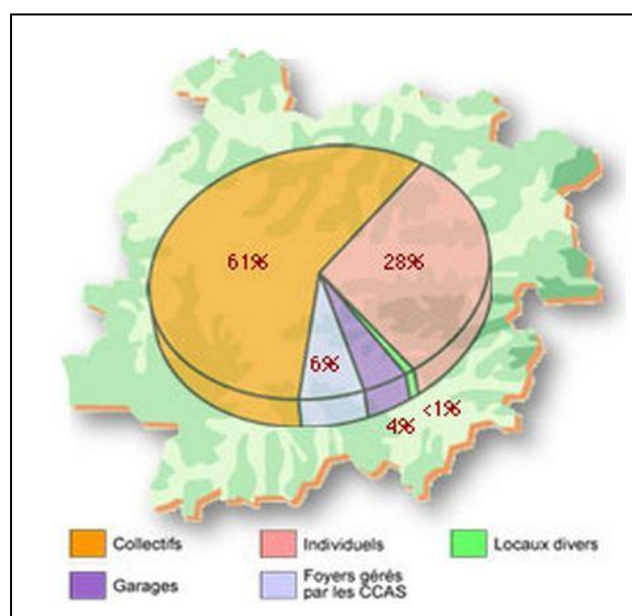


FIGURE 2 : TYPES D'IMMEUBLES GERES PAR HABITALYS (SOURCE : SITE INTERNET HABITALYS)

### Présentation des missions du stage

L'objectif de notre stage est de concevoir un nouveau lotissement sur un terrain fraîchement acquis, en mars 2012, d'une superficie de 11,3 ha et dont le lieu-dit est dénommé Carla bas. Ce terrain, voué à acquérir des logements, s'inscrit dans un contexte semi-rural à proximité immédiate d'Agen, en sortie de la commune de Pont-du-Casse. Les logements désirés sont de type locatif social, en accession sociale à la propriété et lot libre.

Les tâches suggérées pour tenir notre objectif sont, en premier lieu, d'analyser la capacité d'accueil du site en prenant en considération un ensemble de paramètres tels que la topographie, les contraintes liées à la loi sur l'eau<sup>6</sup>, les contraintes du PLU de Pont-du-Casse (**annexe 2**) ou encore, le contexte géographique, économique, social et politique de l'implantation du terrain.

Notre mission consiste également à nous rendre auprès de toutes les parties prenantes du projet afin de recueillir leurs attentes quant à celui-ci (**voir annexe 3** pour les extraits importants des divers entretiens). Cela nous a amené à prendre des contacts internes à l'office avec l'ensemble des services qui interviennent dans la définition, la conception et le suivi des opérations. Nous avons aussi rencontré les partenaires extérieurs à l'office que sont la commune concernée, les différents services de la Communauté d'Agglomération, la Direction Départementale des Territoires, ou encore le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) 47.

La prochaine étape réside dans le croisement des paramètres identifiés du terrain et des desideratas des acteurs du projet afin d'élaborer des scénarii accompagnés de leurs programmations, de leurs cahiers des charges et de leurs plans d'aménagement respectifs. De plus, le phasage de chacune de ces opérations devra également être élaboré par nos soins. Cette étape de production constitue le point central du stage car c'est afin d'obtenir un nouveau regard et de nouvelles approches sur ce type d'opération d'aménagement qu'Habitatys a sollicité notre intervention. En sus, la possibilité de réaliser une maquette est énoncée. La dernière étape consiste à entrer en relation avec des concepteurs de lotissement et de participer à leur sélection via un dossier de consultation.

### Organisation du stage dans le temps

De toutes les missions qui nous étaient assignées au départ, celle concernant la création d'un dossier de consultation des concepteurs est la seule à avoir été abandonnée après discussion avec notre encadrant professionnel. En effet, cette étape a été écartée afin d'approfondir la réflexion sur les plans de lotissement, à la demande de notre maître de stage.

Dans le même temps, une mission supplémentaire nous a été affectée. En amont de notre réflexion sur l'aménagement de notre terrain d'étude, nous avons eu pour consigne d'analyser avec un regard critique les opérations assimilables à notre projet déjà réalisées par Habitatys.

<sup>5</sup> Présentation du rapport d'activité de l'Etat, par Marc BURG, préfet du Lot-et-Garonne, le 25 juin 2012

<sup>6</sup> Loi no 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau complétée par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006

Forts de ces informations nous avons alors organisé notre stage selon l'échéancier suivant :

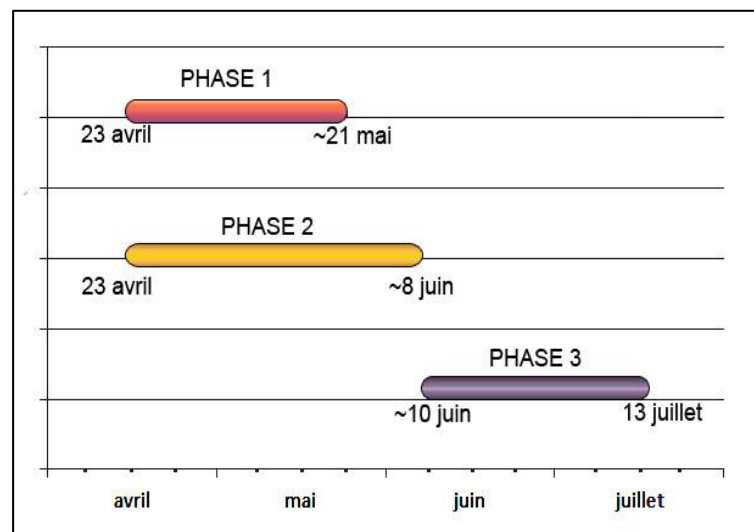


FIGURE 3 : ECHEANCIER DU STAGE (RELISATION PERSONNELLE, LE 24.04.2012)

La phase 1 consistait à analyser les opérations mixtes déjà réalisées par l'office. Nous nous sommes employés à étudier les dossiers de ces opérations, à effectuer des visites de ces terrains et à rencontrer ceux qui avaient participé de près ou de loin à leur conception afin de nous imprégner des réalisations de l'office. Cette analyse a d'ailleurs abouti à un retour critique présenté devant le Comité d'Opération de l'office le 24 mai (voir la partie 1 : analyse des opérations récentes d'Habitalys).

La phase 2 est celle de l'étude préliminaire du terrain Carla bas au cours de laquelle le diagnostic du terrain a été réalisé et où la plupart des acteurs susceptibles d'influencer notre projet ont été approchés. Cette phase de travail s'est chevauchée avec la première, puisqu'à mesure que nous analysions les opérations récentes de l'office, il en ressortait des indices sur ce qu'il fallait ou ne fallait pas faire sur le nouveau projet. De plus la phase 2 est en écho avec la phase 3, qui consistait à concrétiser les informations recueillies en principe d'aménagement, cahier des charges, et plan, car de nombreux aller-retour entre les plans et les personnes consultées ont été nécessaires au cours de notre collecte d'informations.

La troisième et dernière phase consistait dans un premier temps à compiler les informations récoltées lors des deux phases précédentes afin de pouvoir nous en inspirer lors de l'élaboration des propositions d'aménagement. Ces propositions ont progressivement été élaborées à partir de l'adoption de principes d'aménagement, d'où ont découlé des scénarios. Ces scénarios se sont vus dotés d'une programmation de construction commune. Des cahiers des charges et des règlements de lotissements ont ensuite été rédigés. Conscient de l'impératif de phasage de la programmation à prendre en compte, des plans d'aménagement ont été élaborés. Une maquette du terrain a alors été construite et la modélisation 3D de chacun des scénarios a été effectuée. En dernier lieu, une esquisse de montage financier a pu être réalisée.

### Présentation du plan du rapport

Nous vous présenterons tout d'abord l'analyse des opérations Habitalys apparentées à notre projet avec leurs descriptions, les problèmes qu'elles ont suscité et les propositions que nous avons faites à l'office afin de résoudre ces problèmes.

Nous verrons ensuite le diagnostic de notre terrain d'étude, Carla bas, comprenant la description de son environnement et de ses caractéristiques. Nous poursuivrons par l'annonce de la programmation globale que nous avons estimée appropriée pour notre lotissement.

Nous finirons par la présentation des propositions d'aménagement comprenant plusieurs scénarios. Un scénario dit socio-environnemental opposé à un second scénario dit cadre de vie privé qui se verront confrontés dans une dernière partie.



## PHASE 1 : ANALYSE DES OPERATIONS RECENTES D'HABITALYS

### INTRODUCTION

L'objectif de cette première mission était d'analyser les opérations de lotissement réalisées ces dernières années par Habitalys. Ce retour visait à identifier les principaux points à améliorer sur ces opérations. Le résultat attendu consistait en une présentation de cette analyse, suivie d'un débat avec le Comité d'Opérations (**voir annexe 4**), qui réunit les principaux employés de l'Office travaillant sur les réalisations d'Habitalys.

Ce travail portait principalement sur les quatre opérations mixtes réalisées récemment par l'office. Ces lotissements, de taille conséquente pour Habitalys, ont pour particularité de mixer habitat social et parcelles privées. Le lotissement "Le Clos de Vénès" à Tonneins, par exemple, est une opération mixte qui comprend 22 maisons individuelles en locatif, 17 parcelles viabilisées et une première tranche de 8 maisons en location-accession. A l'exception de l'opération de Faugerolles, les logements sociaux et les logements en accession se situent aux centres des lotissements tandis que les lots libres sont systématiquement placés sur les contours de l'opération.

Pour appréhender le fonctionnement et les dysfonctionnements de ces opérations, nous avons interrogé sous la forme d'entretiens individuels toutes les personnes qui constituent le Comité d'Opérations, à l'exception de M. Jean-Pierre GAILLARD (Directeur Général) qui était indisponible, et de Mme Katia HAFFNER (Directrice des Ressources Humaines), arrivée récemment et qui n'a donc pas travaillé sur ces opérations. Le Comité d'Opérations intervient dans de nombreux aspects dans la réalisation des lotissements, que ce soit dans l'acquisition du foncier, la programmation, la conception, la mise en vente et en location, le financement, la consultation de la maîtrise d'œuvre et la facturation des entreprises, la gestion comptable, etc. Quelques personnes externes ont également été consultées afin d'obtenir un regard plus neutre sur ces opérations récentes réalisées par Habitalys.

Trois problématiques ressortent des différents entretiens. Le premier point traite de la commercialisation difficile des lots libres à Tonneins, la mise en vente récente de logements en location-accession, et la difficulté croissante à louer des logements. Ensuite, ont été abordées les difficultés issues de la répartition des coûts de production des équipements communs à chaque groupe de logement, que rencontrent les services Marché, Comptabilité et Finances. Enfin, quelques remarques ont été soulevées dans la conception des opérations concernant l'intégration paysagère des opérations et la problématique du stationnement notamment.

## I) AMELIORER LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

La construction récente d'opérations mixtes a entraîné de nouvelles problématiques que l'office HLM n'avait pas l'habitude de traiter auparavant. A la recherche d'une plus grande mixité sociale dans ses projets, Habitalys se retrouve désormais confronté à la concurrence des promoteurs privés qui proposent également l'aménagement de lots libres. La commercialisation de logements en accession sociale à la propriété est également une nouveauté. En effet, cette procédure est récente et doit encore faire ses preuves. Enfin, il faut noter que le marché immobilier est détendu en Lot-et-Garonne que ce soit dans l'habitat social ou l'habitat privé. Les demandeurs en logement sont donc de plus en plus exigeants alors que leurs ressources sont de plus en plus réduites.

### I.1. UNE VENTE DIFFICILE DES LOTS LIBRES A TONNEINS

#### I.1.1 ADAPTER LES PRIX DE VENTE AU MARCHE IMMOBILIER LOCAL

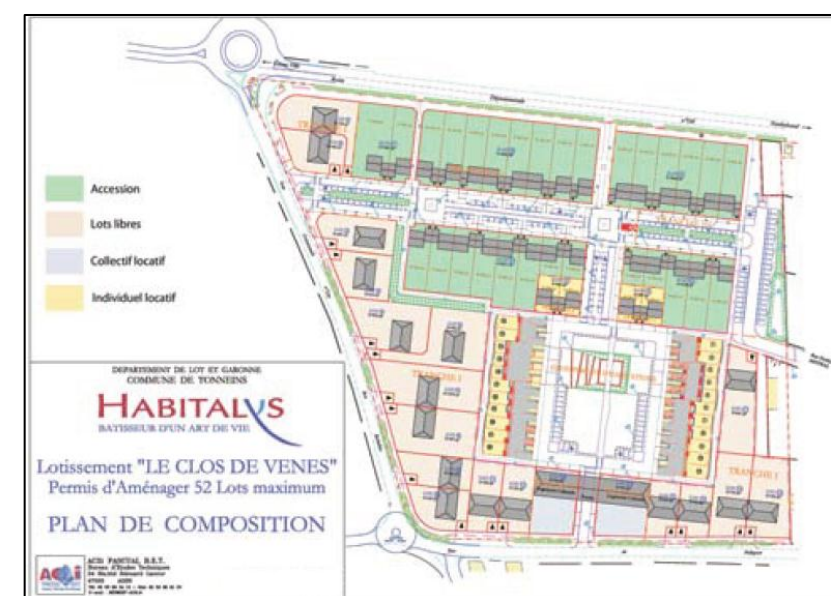


FIGURE 4 : PLAN DU LOTISSEMENT "CLOS DE VENES" EN COURS DE REALISATION PAR HABITALYS A TONNEINS (SOURCE : HABITALYS)

L'opération *Clos de Vénès* à Tonneins rencontre des problèmes de commercialisation sur ses lots libres. En effet, seuls une ou deux parcelles ont aujourd'hui été vendues.

La première raison avancée pour expliquer cette difficulté consiste en un prix de vente de départ trop élevé, adapté trop tardivement au marché immobilier local. En effet, les promoteurs privés qui pratiquent des prix plus bas ont absorbé la majorité de la demande, laissant l'opération

d'Habitalys sans acheteurs. Si les prix de vente étaient trop élevés au départ, c'est parce qu'ils ont été déterminés dans le but d'équilibrer financièrement l'opération, sans forcément prendre en compte les prix pratiqués par la concurrence locale. Lorsque l'office s'est aperçu de cette différence de prix, la plupart des acquéreurs privés de ce territoire avait déjà acheté chez les concurrents. Aujourd'hui, les prix des lots libres ont beaucoup baissé et ces derniers seront certainement vendus à perte.

Certaines personnes interrogées jugent que les aménagements extérieurs trop coûteux sur le lotissement de Tonneins, avec une grande place centrale notamment, sont à l'origine de ces prix de vente trop élevés. Le surcoût de ces aménagements a ensuite été répercuté sur le prix de vente des lots



libres, puisque les recettes générées par la location des logements sociaux et la vente des PSLA sont plafonnées. Une solution consisterait donc à minimaliser les coûts de production des équipements communs au détriment de la qualité générale du lotissement. Cependant, Habitalys, en tant qu'établissement public, a un objectif d'exemplarité dans la qualité de service et est donc particulièrement soucieux du cadre de vie des personnes qui s'installent dans leurs lotissements.

Pour faire face à la concurrence nouvelle des promoteurs privés, une étude de marché préalable paraît indispensable. Au lieu de faire le choix de missionner des intervenants externes pour la faire, la Direction d'Habitalys a préféré donner l'opportunité à Mlle Pauline DALBY de se former afin qu'elle effectue elle-même les études de marché sur les opérations mixtes dans le futur et participe ensuite à la détermination des prix de vente des lots libres et des PSLA.

En raison de cette connaissance partielle de la demande, il semblerait que l'importante opération mixte de 74 logements située en bordure de Tonneins ne soit aujourd'hui plus adaptée au marché du secteur considéré. Autre exemple, le lotissement de Fauguierolles est situé le long d'une voie ferroviaire et les lots libres sont donc aujourd'hui difficiles à vendre en raison des nuisances que cette dernière engendre. La localisation des opérations de construction d'Habitalys est effectivement fonction des opportunités foncières. Cela peut par conséquent les amener à s'implanter sur des espaces peu prisés par la demande. En général, les communes du Lot-et-Garonne choisissent de mettre des terrains à disposition de l'office à des tarifs préférentiels pour atteindre les 20% de logements sociaux imposés par la loi SRU<sup>7</sup>. Ainsi, ce sont les communes qui orientent Habitalys dans la localisation des opérations, sans forcément prendre en compte leur manque d'attractivité éventuel. Une prospective foncière, en complément des commandes formulées par les communes, semble nécessaire si l'office veut commercialiser des logements dans les endroits les plus attractifs pour les clients potentiels du marché.

Enfin, un problème de commercialisation de certaines parcelles sur Foulayronnes a été relevé, mais il s'agit ici d'une erreur de répartition des prix de vente au sein du lotissement. En effet, les lots libres situés en entrée de lotissement ont été vendus aux prix les plus bas alors qu'elles étaient les plus attractives selon les acquéreurs privés. Les parcelles les plus hautes étaient quant à elles les plus chères alors que des fondations plus coûteuses étaient nécessaires pour implanter une habitation. Ainsi, même si la vente s'est bien passée de manière générale, le territoire de Foulayronnes étant proche de la ville d'Agen, 6 lots libres sur 17 situés sur la bande haute tardent à être vendus.

<sup>7</sup> Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (2000) : impose, à son article 55, aux communes de plus de 3500 habitants un minimum de 20% de logements sociaux

I.1.2 DEVELOPPER LES TECHNIQUES DE VENTE

De manière générale, il a été observé que les méthodes de commercialisation et de communication d'Habitalys mériteraient d'être développées et modernisées, afin de permettre à l'office d'être plus visible sur le marché immobilier et donc d'attirer de nouvelles clientèles.

Les panneaux publicitaires plantés sur les sites construits sont parfois installés trop tard. A Fauguierolles par exemple, il a même été remarqué que certains logements étaient prêts mais que la commercialisation n'avait toujours pas commencé. Anticiper l'implantation des panneaux, avant même la fin des travaux, permettrait à Habitalys de ne pas perdre de temps dans la commercialisation par rapport à la concurrence des promoteurs privés, souvent plus réactifs.



FIGURE 5 : IMPRESSION D'ECRAN DU SITE INTERNET D'HABITALYS (LE 09.07.2012)

En complément des panneaux sur les chantiers, le site web est également une source d'information de l'office. Or, lorsqu'on compare les sites internet des trois opérateurs HLM du Lot-et-Garonne, on s'aperçoit que ceux des deux concurrents sont plus modernes, plus conviviaux avec une meilleure mise en forme des menus et des photos plus attractives. Une modernisation du site paraît donc essentielle pour attirer davantage de clients.

Enfin, de nouvelles techniques de vente devraient être étudiées pour améliorer la commercialisation. L'office est d'ailleurs en relation avec le site internet « Le bon coin » depuis peu. Un partenariat, avec des agences immobilières, mériterait peut-être d'être lancé pour la mise en vente des lots libres ; en effet, les agences ont une bonne connaissance du marché, et pourraient faire bénéficier Habitalys de son réseau de clients et de son système publicitaire.

I.1.3 EVALUER L'IMPACT DE LA PROXIMITE DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'impact de la proximité des logements sociaux sur la commercialisation des lots libres fait débat au sein de l'office. Certains pensent que cette proximité a peu d'incidence et que ce sont uniquement les prix trop élevés qui posent problème. D'autres trouvent qu'elle est un frein à la commercialisation et doit être atténuée par une réduction des liens entre les logements privés et les logements sociaux ou contrebalancée par des aménagements extérieurs de qualité. Il semble donc nécessaire d'évaluer de manière chiffrée cet impact en interrogeant les personnes intéressées par les lots libres sur les critères qui ont motivés leur choix d'acheter ou non.



On a pu observer sur les opérations réalisées récemment que les lots libres sont souvent implantés en bordure de lotissement pour servir de zone tampon avec l'habitat existant, et ainsi ne pas « imposer » aux habitants alentours la proximité avec les logements sociaux. Pour ne pas retrouver la configuration où le locatif est au milieu avec les lots libres en périphérie, une autre solution consisterait à faire le choix d'une mixité autour d'un équipement commun. Par exemple, une espace vert central pourrait servir de lieu de rassemblement convivial autour duquel s'organiseraient les différents types de logement. Cela permettrait en plus d'améliorer l'image du lotissement.

La proposition formulée par certains de réaliser des opérations distinctes avec uniquement des logements sociaux ou uniquement des lots libres n'est pas envisageable car elle ne répond pas à la volonté de mixité sociale qui caractérise la politique d'habitat social de l'office. En effet, Habitalys veut à tout prix éviter la ségrégation au sein de quartiers où on trouverait uniquement des logements sociaux ou des lots libres. Pour ce faire, Habitalys se doit de fournir un effort financier notamment sur le foncier, plus coûteux que pour réaliser des logements privés. L'office a toutefois la possibilité d'acheter le foncier moins cher grâce à la volonté des communes de réaliser du logement social. Reste que les promoteurs privés arrivent à trouver les meilleures opportunités foncières grâce à leur prospection foncière plus développée que celle d'Habitalys. Concernant la répartition géographique des logements, la suggestion de réaliser des îlots autonomes par type au sein d'un même lotissement permettrait de limiter les liens entre acquéreurs privés et logements sociaux mais des clans au sein du lotissement risqueraient de se créer et de dégrader l'ambiance du quartier.

#### I.1.4 VALORISER LES TERRAINS VIABILISES

Sur les lotissements de Tonneins et de Foulayronnes, les terrains non construits, les parcelles viabilisées mais invendues et les espaces publics non rétrocédés ne sont pas entretenus par Habitalys. Par conséquent, le lotissement perd en attractivité et les acquéreurs ont plus de mal à imaginer leur maison sur un terrain en friche. Il faudrait certainement prévoir le coût de l'entretien dans les montages d'opération en coopération avec les agences, plus proches du terrain.

#### I.1.5 REPARTIR LA MISE EN VENTE DES LOTS LIBRES

Repartir dans le temps l'aménagement des parcelles viabilisées pour les lots libres permet de les commercialiser de manière plus diffuse. Ainsi, la mise en vente s'adapterait mieux à la demande en logement plutôt modérée en dehors de l'agglomération d'Agen. A Tonneins et à Foulayronnes par exemple, trop de lots libres ont été livrés en même temps et les coûts de viabilisation des lots libres invendus sont par conséquent portés financièrement pendant plus de temps. Enfin, il semblerait que plus l'opération est grande, plus les acquéreurs sont réticents à acheter. Réaliser des lotissements ou des îlots de lots libres de taille plus modeste permettrait de contrer cette réticence.

En conclusion, les difficultés rencontrées par Habitalys pour vendre ses lots libres sur le lotissement *Clos de Venès* à Tonneins sont principalement dues à un prix de vente au départ trop élevé par rapport à l'offre des promoteurs privés. Ce surcoût est le résultat d'aménagements extérieurs coûteux (place centrale). A cela s'ajoute une mauvaise maîtrise du marché immobilier dans un nouveau contexte concurrentiel. Ce dernier est rapidement devenu défavorable à Habitalys suite à la mise en concurrence de leur projet avec des opérations privées. Cela a mis en évidence un certain manque de réactivité de l'office. D'où l'intérêt d'effectuer au préalable des études de marché pour déterminer la viabilité économique des opérations. Une meilleure maîtrise des techniques de vente semble également primordiale puisque l'office doit désormais se confronter à une nouvelle concurrence des promoteurs privés sur ses opérations mixtes. La mise en vente sur internet et la mise en place de nouveaux partenariats avec des agences immobilières ou des entreprises dont les employés résideraient dans les logements sociaux de l'office sont des pistes à développer. Entretenir les terrains jusqu'à leur construction, leur vente ou leur rétrocession permettrait de rendre le lotissement attractif même lorsqu'il est inachevé. Enfin, répartir l'offre en logement dans l'espace en diminuant la taille des opérations et dans le temps par des îlots plus modestes ou un phasage plus fin sont nécessaires pour s'adapter à un marché immobilier détendu.

### I.2. UNE COMMERCIALISATION RECENTE DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Habitalys construit depuis quelques années des logements en accession sociale à la propriété sur ses opérations mixtes. Ces logements sont financés par le Prêt Social Location Accession (PSLA). Le PSLA est un prêt conventionné, accordé à des bailleurs privés ou publics (promoteur, organisme HLM). Il permet aux ménages ayant un revenu modeste d'acheter progressivement leur résidence principale. Ils l'occupent d'abord en location, le temps d'épargner et d'acquérir un apport financier. Les prix de vente de ces logements sont plafonnés par l'Etat (plafonnement précisé dans la circulaire<sup>8</sup> dit « loyer » du 1<sup>er</sup> février 2012).

Aujourd'hui, il est encore trop tôt pour évaluer la réussite de l'office dans la commercialisation de ce type de logements. Néanmoins, certains obstacles à la commercialisation ont été identifiés et des propositions ont été faites pour les surmonter. Tout d'abord, l'accession sociale à la propriété est méconnue du grand public, ce qui rend la demande difficile à cibler. De plus, ce type de logement est inhabituel dans les opérations groupées. Le montage des dossiers est assez complexe et les acquéreurs ont parfois du mal à s'approprier la procédure.

Informers les locataires déjà logés chez Habitalys de cette possibilité permettrait probablement de trouver des intéressés. A priori, les demandeurs de ce type de logement sont surtout des jeunes ménages ou des personnes âgées qui souhaitent devenir propriétaires. Il paraît donc pertinent de proposer une offre en logement PSLA différenciée et/ou évolutive en fonction de la demande.

<sup>8</sup> Texte de loi complet à cette adresse : [http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20123/met\\_20120003\\_0100\\_0045.pdf](http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20123/met_20120003_0100_0045.pdf)



Aujourd’hui, tous les logements font la même taille et ne sont pas forcément adaptés à des extensions. Enfin, un manque de communication en interne a été observé puisque les agences locatives, même si elles ne gèrent pas directement la vente des PSLA, connaissent mal la procédure alors qu’elles sont en contact direct avec de nombreux clients potentiels.

En conclusion, une meilleure communication interne et externe et une meilleure adaptation de l’offre à la demande semblent nécessaires.

I.3. DES LOGEMENTS SOCIAUX DE PLUS EN PLUS DIFFICILES A LOUER

Les agences locatives sont bien placées pour caractériser la demande en logements sociaux locatifs. A priori, les locataires sont plutôt intéressés par les logements de type 3, à hauteur de 65% environ. Or, on remarque que davantage de T4 ont été construits sur les opérations récentes. Cette programmation s’explique par le fait que les logements du parc locatif qui se vendent le mieux au bout des 15 ans d’exonération de la taxe foncière sont les T4. Les logements de type 4 sont également plus rentables.

Par ailleurs, la demande en Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI) est supérieure à celle en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Or, on retrouve une proportion en PLAИ autour de 25% du parc locatif sur les dernières opérations mixtes d’Habitatlys. En effet, un taux de plus de 30% de PLAИ sur une opération est déconseillé pour éviter de trop paupériser les lotissements. De plus, l’équilibre financier d’une opération est plus difficile à atteindre lorsqu’il y a beaucoup de logements PLAИ car les recettes sont moindres. Une solution consisterait à aller chercher une nouvelle clientèle sur la location des logements sociaux en attirant les gens qui correspondent aux logements Prêt Locatif Social (PLS), dont le niveau de ressources est plus élevé.

En conclusion, on retiendra que les critères de rentabilité et de mixité dans le niveau de ressources ne permettent pas à l’office d’avoir une offre adaptée à la demande. De plus, cette dernière est en constante évolution (population vieillissante, niveaux de ressources qui diminuent, etc.).Il parait donc essentiel d’effectuer des études de marchés approfondies. A cela s’ajoute un marché de l’habitat social détendu, caractérisé par des demandeurs en logements sociaux locatifs de plus en plus exigeants mais avec des ressources de plus en plus réduites. Ajoutons que le Département du Lot-et-Garonne fait partie des dix départements les plus pauvres de France.

II) SIMPLIFIER LA REPARTITION DES COUTS DE PRODUCTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

L’office fait aujourd’hui face à un problème de répartition des coûts de production des équipements communs tels que la voirie, les ouvrages de rétention des eaux pluviales, les prestations intellectuelles, etc. Le cœur du problème consiste en l’affectation de ces coûts dans chaque îlot de logement et affecte les services Marché, Comptabilité et Financier. Un îlot correspond à un ensemble de logements de même type (location, accession sociale à la propriété ou lot libre) réalisé lors d’une même phase et dont le financement est commun.

II.1. LES IMPACTS SUR CHAQUE SERVICE CONCERNE

Le **service Technique** détermine la clé de répartition en fonction de nombreux paramètres qui évoluent dans le temps (succès de la commercialisation, opportunités fiscales, subventions de l’Etat, etc.) tout en veillant à l’équilibre financier de chaque îlot. Par exemple, si les lots libres se vendent particulièrement bien sur une opération, un prix de vente plus élevé qui supporterait davantage de prestations communes permettrait de réduire les loyers pratiqués sur les logements sociaux en location.

Le **service Marchés** doit quant à lui rédiger les factures de chaque îlot en fonction de la clé de répartition. C’est ce service qui a la lourde tâche d’affecter chaque prestation dans le détail. Par exemple, imaginons un lotissement avec quatre îlots et avec 400 000€ d’équipements communs (bassin de rétention, études préalables, voirie, etc.). Le service Technique répartit les coûts de production de ces équipements à un taux de 25% par îlot. Ainsi, 100 000€ d’équipements communs doivent être imputés à chaque îlot. Or, des prestations ne peuvent pas être réparties à 25% directement. Si on a 10 lampadaires, on ne pourra pas facturer 2,5 unités par îlot. Des ajustements seront donc nécessaires pour respecter le montant global de 100 000€. On voit sur cet exemple très simple, toute la difficulté que rencontre le service Marchés pour faire ses factures. De plus, un changement de clé de répartition du service Technique entraîne à chaque fois une remise à plat de la facturation et le service Marchés doit alors recommencer à zéro tout son travail d’affectation. Enfin, la facturation auprès des entreprises est d’autant plus difficile qu’elle se fait chaque mois en fonction de l’avancement.

Le **service Comptabilité** doit classer chaque dépense à partir des factures établies par le service Marchés. En effet, la comptabilité analytique pratiquée par l’office implique une affectation de chaque prestation selon sept classes comptables (voir tableau ci-dessous). La classification des coûts de production des équipements communs au centime près est donc également remise à plat à chaque changement de clé de répartition.

TABLEAU 1 : LES SEPT DIFFERENTES CLASSES DE REPARTITION COMPTABLE

Classe de répartition	Coûts et recettes affectés
Classe 1	Ressources liées aux opérations
Classe 2	Dépenses liées aux logements locatifs
Classe 3	Dépenses liées aux lots libres à la voirie, et aux logements en location-accession
Classe 4	Mouvements de finances liées au Trésor
Classe 5	Opérations bancaires
Classe 6	Dépenses liées à l’exploitation, à l’entretien
Classe 7	Produits de la vente de logements et de loyers perçus



Le **service Financier** doit clôturer chaque îlot pour obtenir l'intégralité des financements et payer les taxes. Ainsi, l'office doit porter financièrement, en mobilisant ses fonds propres, les coûts de production des équipements communs affectés aux îlots non clôturés. Ces fonds propres ne peuvent donc plus être utilisés pour d'autres investissements. Les montants des portages financiers des opérations récentes sont plus importants compte tenu de leur taille supérieure et mettent en péril l'équilibre financier de l'office. De plus, le portage s'étale davantage dans le temps puisque la durée de réalisation des opérations mixtes est plus longue alors que les équipements communs sont toujours réalisés au début. A Foulayronnes par exemple, l'ensemble de la voirie a été réalisée au début des travaux et donc une grande partie est portée sans financement depuis.

## II.2. LES ENJEUX ET PROPOSITIONS

Trois enjeux principaux ont été dégagés à partir des observations précédentes pour faire l'objet de propositions concrètes afin d'améliorer cette situation problématique. Tout d'abord, il apparaît essentiel de **limiter les changements de clés de répartition** aux cas les plus pertinents. Cette pertinence pourrait être évaluée économiquement en comparant, le coût induit par le temps passé par les différents services à refaire les dossiers, aux gains financiers dans le montage de l'opération issus de ce changement.

Ensuite, il semblerait que **les portages financiers sur les opérations mixtes doivent être réduits**. Cette réduction doit s'effectuer au niveau des montants et au niveau de la durée de portage. Pour diminuer les montants mobilisés, une solution consisterait à diminuer la taille des opérations. Se pose alors la question de la capacité de l'office à supporter financièrement des opérations mixtes de plus de 60 logements. Un phasage adapté permettrait également de diminuer la durée du portage, en affectant les prestations les plus coûteuses des îlots réalisés les plus tôt. Une hiérarchisation des prestations communes à affecter en priorité semble donc pertinente.

**Le processus d'affectation des prestations communes pourrait être amélioré**. Aujourd'hui, le service Marchés doit diviser les factures adressées aux entreprises pour chaque îlot. Cette facturation est particulièrement opaque pour les entreprises qui ont du mal à s'y retrouver. De plus, une facturation détaillée n'est pas indispensable pour le financement des îlots puisque le service Financier se base préférentiellement sur des documents comptables. Ainsi, une facturation globale des travaux suivie d'une affectation détaillée des coûts de production des équipements communs directement au niveau du service Comptabilité serait plus optimale. Cela permettrait de limiter les dérangements liés aux changements de clé de répartition au service Comptable qui est finalement le seul à avoir besoin de cette répartition dans le détail. Cependant, la surcharge de travail aujourd'hui supportée par le service Marchés devrait alors être reportée aux employés du service Comptable déjà très sollicités, et donc une réorganisation du personnel serait nécessaire. Enfin, l'Office pourrait faire un « *benchmarking* » dans la gestion comptable des opérations mixtes afin de prendre connaissance des solutions déjà trouvées ailleurs.

En conclusion, les incidences de ce problème d'affectation des coûts de production des équipements communs sur la facturation, sur la classification en comptabilité analytique et sur le portage financier des opérations ne sont pas négligeables. Recommencer le travail plusieurs fois à chaque changement de clé de répartition est parfois source de tensions et il semble donc essentiel que des solutions soient rapidement trouvées à ces difficultés. L'idée d'effectuer un « *benchmarking* » a convaincu. Enfin, la taille des opérations mixtes et leur phasage sont des sujets qui font débat aujourd'hui au sein de l'office. Certains s'interrogent sur la capacité de ce dernier à supporter d'autres opérations comme celles de Tonneins ou de Foulayronnes, et donc de Carla Bas également.





### III) RESOUDRE LES PROBLEMES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET DE STATIONNEMENT

Nous avons remarqué que l'intégration paysagère des opérations mixtes récentes pourrait être améliorée. On distingue trois types de vues principales à prendre en compte : la vue du lotissement dans sa globalité depuis l'extérieur, les vues depuis les logements, et les fonds de perspectives depuis les voies de circulations. Sur le lotissement des Berges de Séguran à Pont-du-Casse, les logements qui sont dans la pente n'ont pas de vue sur la vallée pourtant intéressante du point de vue paysager. Autre exemple, le lotissement de Bon Rencontre a un aspect très minéral avec une forte densité du bâti qui ne s'intègre pas vraiment dans l'environnement lorsqu'on l'observe depuis les coteaux opposés.



**FIGURE 7 : VUE DU LOTISSEMENT "CLOS DE CAZALET" DEPUIS UNE COLLINE PROCHE, BON-ENCONTRE (REALISATION PERSONNELLE, LE 02.05.2012)**



**FIGURE 7 : HABITATION DU LOTISSEMENT "LES BERGES DE SEGURAN", PONT-DU-CASSE (REALISATION PERSONNELLE, LE 17.04.2012)**

Afin de mieux prendre en compte l'intégration paysagère dans la conception des projets, le cahier des charges adressé à la Maîtrise d'œuvre devrait systématiquement exiger l'intégration d'un paysagiste dans la composition d'équipe. Une meilleure végétalisation des opérations permettrait également d'atténuer l'aspect minéral souvent observé. Intégrer davantage d'espaces verts non résiduels en fixant un pourcentage minimum d'espaces verts dans le cahier des charges, encourager la végétalisation des façades et des toitures ou encore, effectuer un pré-verdissement des terrains sont des solutions à étudier.



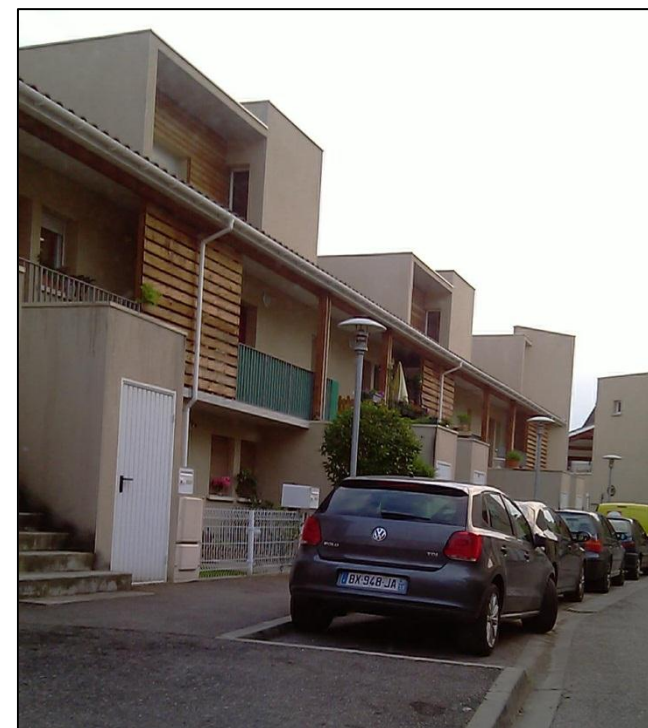
**FIGURE 8 : VOITURES GAREES SUR DES EMPLACEMENTS NON PREVUS AU STATIONNEMENT, AU LOTISSEMENT "TUQUES DE GRABIAC", FOULAYRONNES (REALISATION PERSONNELLE, LE 18.04.2012)**

Concernant le stationnement, on a pu observer, sur le lotissement de Foulayronnes par exemple, que les habitants se stationnaient de biais sur les trottoirs au lieu d'utiliser les garages, les espaces libres devant le logement ou les places de stationnement sur la voie publique. En effet, les places de stationnements se trouvant trop loin des « poches de densité » que constituent les logements locatifs, les occupants de ces derniers se garent donc sur le trottoir au plus près de chez eux.

Ensuite, la logique « 1 logement = 1 garage » exigée par Habitalys dans son cahier des charges paraît contestable. En effet, la plupart des garages sont utilisés comme des débarras ou comme une pièce supplémentaire des logements. On se retrouve donc avec des annexes proéminentes qui donnent directement sur l'espace public. Un remplacement du garage par une annexe de taille moindre permettrait d'éviter cette contrainte de positionnement tout en permettant d'augmenter la surface habitable ou de réduire le loyer du logement.



**FIGURE 9 : GARAGES ROUGES EN BORD DE VOIRIE AU LOTISSEMENT "TUQUES DE GRABIAC", FOULAYRONNES (REALISATION PERSONNELLE, LE 18.04.2012)**



**FIGURE 10 : RESIDENCE LISZT (AGEN HABITAT), EXEMPLE D'HABITAT INTERMEDIAIRE, AGEN (REALISATION PERSONNELLE, LE 23.05.2012)**

Enfin, les opérations mixtes réalisées récemment sont composées intégralement de maisons individuelles, qu'elles soient en bande, jumelées ou pavillonnaires. L'habitat intermédiaire, forme d'habitat en semi-collectif, semble donc être une alternative intéressante pour densifier davantage les lotissements sans faire du collectif, peu adapté sur les opérations en milieu semi-rural, comme à Tonneins ou à Pont-du-Casse notamment. L'habitat intermédiaire permet également de préserver certaines qualités de la maison individuelle, puisque chaque logement a son propre accès. Il n'y a pas de parties communes et donc ces logements sont plus faciles à gérer que ceux en collectif même si une copropriété est nécessaire. De plus, cette forme d'habitat est originale et encourage donc les innovations architecturales. Enfin, l'habitat intermédiaire est particulièrement adapté à l'installation des jeunes ménages et des personnes âgées, qui

correspondent justement à la demande en PSLA. Cependant, le coût de construction plus élevé à petite échelle limite cette alternative aux opérations mixtes de grande taille.



## CONCLUSION

La réalisation d'opérations mixtes est une pratique récente pour Habitalys. Ce travail d'analyse était donc utile pour l'office qui souhaitait prendre du recul par rapport à ses dernières réalisations.

Lors de la réunion en Comité d'Opérations, les remarques concernant la connaissance approximative du marché immobilier privé et la nécessité d'améliorer les techniques de vente ont été confortées. L'impact de la proximité des logements sociaux sur la commercialisation des lots libres a, quant à elle, fait débat. Certains pensent que cette proximité a peu d'incidence et que ce sont surtout les prix trop élevés qui posent problème. D'autres trouvent qu'elle est un frein à la commercialisation et doit être contrebalancée par des aménagements de qualité et une réduction des liens entre le privé et les logements sociaux.

La répartition des coûts de production des équipements communs sur l'ensemble de l'opération a suscité un débat plutôt animé. Il en ressort que les idées de « *benchmarking* » sur la gestion comptable des opérations mixtes, et de collaboration des différents services dans la programmation et dans le phasage des opérations, sont pertinentes.

Concernant la conception des opérations avec la Maîtrise d'œuvre, la remise en cause de la logique « 1 logement = 1 garage » a suscité des réactions contrastées. L'idée de remplacer certains garages par des débarras plus petits et non collés à la voirie devrait être étudiée dans le futur. Les remarques sur l'intégration paysagère n'ont pas vraiment abouti et seule la proposition d'intégration systématique d'un paysagiste dans la conception a été approuvée. Enfin, la mise en avant de l'habitat intermédiaire comme alternative au collectif et à la maison individuelle a été reçue favorablement de manière générale.

D'autres remarques ont également été formulées lors de ce Comité d'Opérations. Les dirigeants d'Habitalys ont constaté que les travaux démarraient souvent avec un temps de retard par rapport aux financements et que la durée des travaux pourrait être réduite en mettant davantage de pression sur les entreprises. Il semblerait qu'Habitalys ait une réputation de maître d'ouvrage trop souple.

A également été évoquée la question du bien-fondé des opérations mixtes de grande ampleur. Ne vaudrait-il pas mieux réaliser des opérations de tailles inférieures à celles de Foulayronnes et de Tonneins ? La dimension de l'opération dite *Clos de Cazalet*, située sur le ban communal de Bon Encontre, ne constituerait-elle pas une échelle plus pertinente ? Aujourd'hui, l'office ne devrait-il pas prendre moins de risques en engageant moins de fonds propres ? Les réponses sont mitigées concernant la taille des opérations même si tous s'accordent à dire qu'il faut continuer à réaliser des opérations mixtes pour encourager la mixité sociale.

Enfin, cette analyse des réalisations mixtes récentes d'Habitalys nous a permis de bien saisir les problématiques auxquelles était confronté l'office pour en tenir compte dans nos propositions d'aménagement sur le projet de Carla Bas à Pont-du-Casse.



## PHASE 2 : AMENAGEMENT DU TERRAIN « CARLA BAS »

Cette phase s'attache à présenter les propositions d'aménagement élaborées pour notre terrain d'étude. Elle porte dans un premier temps sur son diagnostic territorial, comprenant l'analyse de son contexte géographique, démographique et physique, l'étude de son voisinage potentiel et du zonage dans lequel il s'inscrit. Dans un second temps, nous verrons la programmation des aménagements prévus en matière de logements et d'équipements mais aussi en termes de phasage de l'opération. Enfin, nous aborderons les divers scénarios proposés pour l'aménagement du terrain « Carla Bas », illustrés par des plans d'aménagement et des vues graphiques en 3D.

### I) DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial du terrain « Carla Bas » et de son environnement proche et éloigné nous a permis de nous familiariser avec les éléments humains et physiques qui le caractérisent. Cela nous a également permis de nous imprégner du contexte qui lui est propre et de notamment dégager de premiers grands principes à prendre en compte lors de nos propositions d'aménagement.

#### 1.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

Nous contextualiserons la situation géographique et démographique du terrain tout d'abord à une échelle départementale. Puis nous focaliserons notre analyse sur les échelles plus réduites de la commune et de l'agglomération.

##### Le département

Le Lot-et-Garonne se place dans les départements les plus pauvres de France, avec un revenu moyen net par foyer fiscal<sup>9</sup> de 19500 € en 2009, contre 21830€ pour la Région Aquitaine, et 23230€ pour la moyenne nationale. Avec un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale (12,1% contre 10,9%), le département concentre une population en situation précaire<sup>10</sup> qui de surcroît est vieillissante. En effet, on recense en 2010 29,7% de personnes de plus de 60 ans dans le département, une augmentation de 1,1 point par rapport à 2007, ce qui place le Lot-et-Garonne en deuxième place dans la région comptant la plus forte proportion de personnes âgées, derrière la Dordogne.

Pour les logements sociaux, bien qu'en accroissement, leur nombre reste insuffisant pour la demande au sein du département. En effet, en 2009, le département comptait 9600 logements sociaux, sur environ 139000 résidences principales, soit 6,9% en proportion, soit le pourcentage le plus bas des départements aquitains avec les Landes, de près de dix points inférieurs à la moyenne du pays. On prend réellement conscience du manque de ce type de logements lorsqu'on évalue à 70% le nombre de Lot-et-garonnais éligibles au logement social, contre 60% pour la moyenne nationale.

Ce contexte local montre bien que les bailleurs sociaux ont encore un travail important à réaliser sur le territoire, et que le rythme de production de logements devra être maintenu, voir accéléré, si le Lot-et-Garonne souhaite rattraper son retard en la matière.

##### La commune, l'agglomération

Le terrain étudié se situe dans la commune de Pont-du-Casse, en première couronne agenaïse. La commune compte 4300 habitants au dernier recensement INSEE 2012 (La population de la commune est stable depuis 1999) et est donc soumise à la loi SRU concernant le logement social. Ayant fait l'objet d'un arrêté de carence pour n'avoir que 15% de logements sociaux au lieu des vingt requis dans son parc d'habitation, qui comprend 1800 logements au total, le projet dit « Carla Bas » mené par Habitatlys semble aujourd'hui être une nécessité incontournable pour la commune. En effet, si les orientations du gouvernement actuel se confirment, la proportion de logements sociaux imposée passera de 20 à 25%, et les pénalités seront quintuplées.

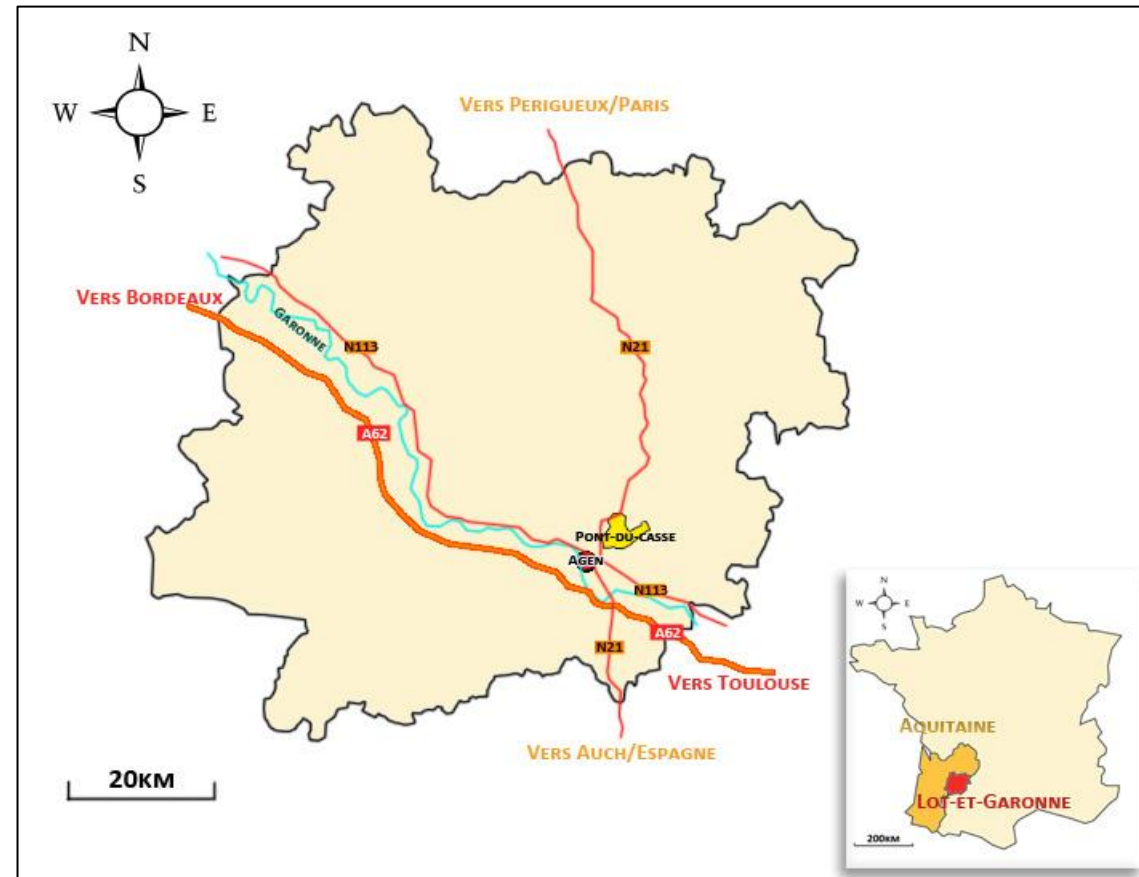
Aujourd'hui, la commune évolue seule, mais à horizon 2013-2014, de nouvelles règles vont venir s'appliquer à cette dernière. En effet, obligée d'intégrer la communauté d'agglomération d'Agen, son territoire servira lui aussi, comme les autres communes de la CAA, de terrain d'application pour les grandes orientations de la collectivité. Elle devra alors éventuellement porter des projets communs, chose auquel la commune de Pont-du-Casse ne s'est jamais confrontée. Mais l'entrée dans l'agglomération va aussi apporter les avantages de la mutualisation, et la commune pourra bénéficier des différents services et aides financières de la CAA, notamment l'aide aux projets d'habitat, que l'agglomération finance généralement à même hauteur que la commune d'accueil.

La CAA se situe dans le département du Lot-et-Garonne, dont Agen est la préfecture. Cette dernière, à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse (respectivement 140 et 115km), est un carrefour qui bénéficie d'infrastructures d'accès, telles que l'autoroute A63, deux routes nationales (la N21 et la N113), et très prochainement une Ligne à Grande Vitesse qui passera sur le territoire de l'agglomération.

<sup>9</sup> On parle de foyer fiscal pour désigner l'ensemble des personnes figurant sur une même déclaration de revenu. La conséquence de la constitution d'un foyer fiscal est que les revenus de toutes les personnes le composant sont additionnés.

<sup>10</sup> Diagnostic territorial du Lot-et-Garonne, DIRECCTE

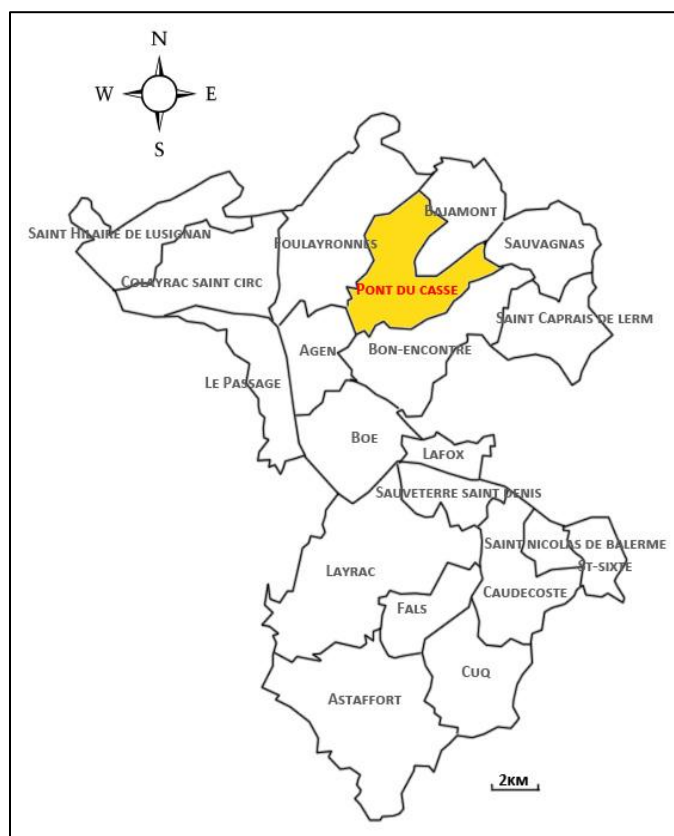




**FIGURE 11** : CARTE DE LOCALISATION DU LOT-ET-GARONNE ET DE SES AXES MAJEURS  
(REALISATION PERSONNELLE, LE 09.07.2012)







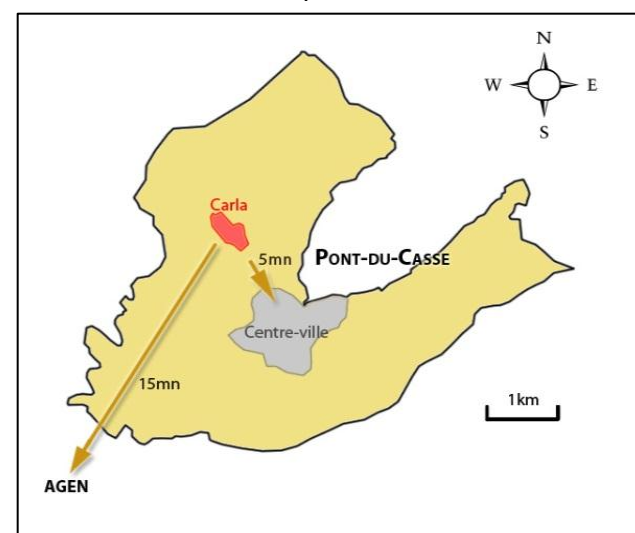
**FIGURE 12 : TERRITOIRE ACTUEL DE LA CAA, AVEC PONT-DU-CASSE EN ENCLAVE (SOURCE : SITE DE LA CAA, REALISATION PERSONNELLE, LE 09.07.2012)**

En pleine expansion, la CAA agrandira son territoire actuellement composé de 19 communes (voir Figure 12) courant 2013-2014, en y intégrant notamment Pont-du-Casse. Cette dernière, depuis toujours réticente à son entrée dans l'agglomération, va y être forcée par la récente loi de réforme des collectivités territoriales<sup>11</sup>, qui déconseille les enclaves sur les territoires, et qui oblige les communes à intégrer une collectivité d'ici 2014.

Relativement proche d'Agen (le terrain Carla Bas se trouve à 9km du centre-ville d'Agen), on peut supposer que Pont-du-Casse deviendra à l'instar de Boé ou de Bon-Encontre, une commune prisée pour les personnes en recherche de logement sur le territoire. Cependant, parmi les villes proches du centre de l'agglomération, ce n'est pas vers Pont-du-Casse que la demande s'oriente actuellement. En effet, avec le développement de la zone économique de la CAA vers Boé et Bon-Encontre, les constructeurs choisissent d'aller vers ces nouvelles zones d'attractivité. De plus, Le Passage et Brax attirent de plus en plus de flux, depuis que l'Agropole (bassin d'emploi sur le territoire) s'y développe, et depuis que la nouvelle LGV a arrêté son tracé définitif vers ses communes. Habitatlys a pu lui-même évaluer l'impact de l'attractivité de ces communes, notamment avec son projet « Clos de Cazalet » à Bon-Encontre, où tous les lots sont déjà vendus, lorsqu'à « Tuques de Grabiac », le projet de Foulayronnes, certains terrains tardent à se vendre.

A seulement 2km du centre-ville de Pont-du-Casse, le terrain *Carla Bas*, objet de la présente étude, sera donc assez bien situé vis-à-vis de la dynamique qui se met en place sur le territoire, malgré la demande actuellement frileuse sur la commune. Il pourra alors bénéficier du réseau de transport de la CAA, actuellement insuffisant à Pont-du-Casse, et des autres services prodigués par l'agglomération.

Il faut tout de même souligner que le choix du site n'est pas optimal en termes de proximité avec les



**FIGURE 13 : CARTE DE PONT-DU-CASSE AVEC LOCALISATION DU CENTRE-VILLE ET DE CARLA BAS (REALISATION PERSONNELLE, LE 09.07.2012)**

différents services présents sur la commune ou l'agglomération. En effet, aucune liaison douce, ni arrêt de bus, n'existent actuellement pour relier le terrain au centre-ville, où sont situés les commerces et autres équipements, et cela incite donc les gens à utiliser leur voiture.

## I.2. VOISINAGE



**FIGURE 14 : VUE SATELLITE DU TERRAIN CARLA BAS, ET DE SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT (SOURCE : GOOGLE MAP 2012, REALISATION PERSONNELLE, LE 09.07.2012)**

Bien qu'en périphérie de Pont-du-Casse, Carla Bas se situe dans une zone d'extension de ville, en continuité avec des lotissements existants. Comme l'illustre la figure 14, le terrain est cerné d'habitations au Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Est. Au Sud-Ouest, on retrouve une Maison d'Accueil Spécialisée et le parc boisé de la Candélie, l'hôpital psychiatrique du département.

Le découpage singulier du terrain est dû au récent zonage fait par la commune qui a classé cette partie en zone AU, et qui a laissé une partie agricole au Nord (en gris sur la Figure 14). Les anciens propriétaires ont donc décidé de vendre uniquement la partie urbanisable à Habitatlys et de conserver la zone agricole, peut-être jusqu'à que celle-ci soit reclassée et prenne plus de valeur. Le projet de lotissement peut donc être pensé en

tenant compte d'une possible extension vers cette zone, qui pourrait être classée AU dans le futur.

En orange sur la carte, on peut voir la propriété de M. et Mme GEYER, dont le chemin d'accès à leur habitation scinde le terrain Carla Bas en deux. Après consultation auprès de ces voisins, il en ressort que ce chemin constituera une barrière infranchissable pour le lotissement, mis à part pour les réseaux qui pourront passer en dessous.



**FIGURE 15 : VUES SUR LE CHEMIN DE M. GEYER (GAUCHE) ET SUR LA CANDELIE (DROITE) A CARLA BAS (REALISATION PERSONNELLE, LE 17.04.2012)**

<sup>11</sup> Texte de loi complet : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023239624>



I.3. CONTEXTE PHYSIQUE DU TERRAIN

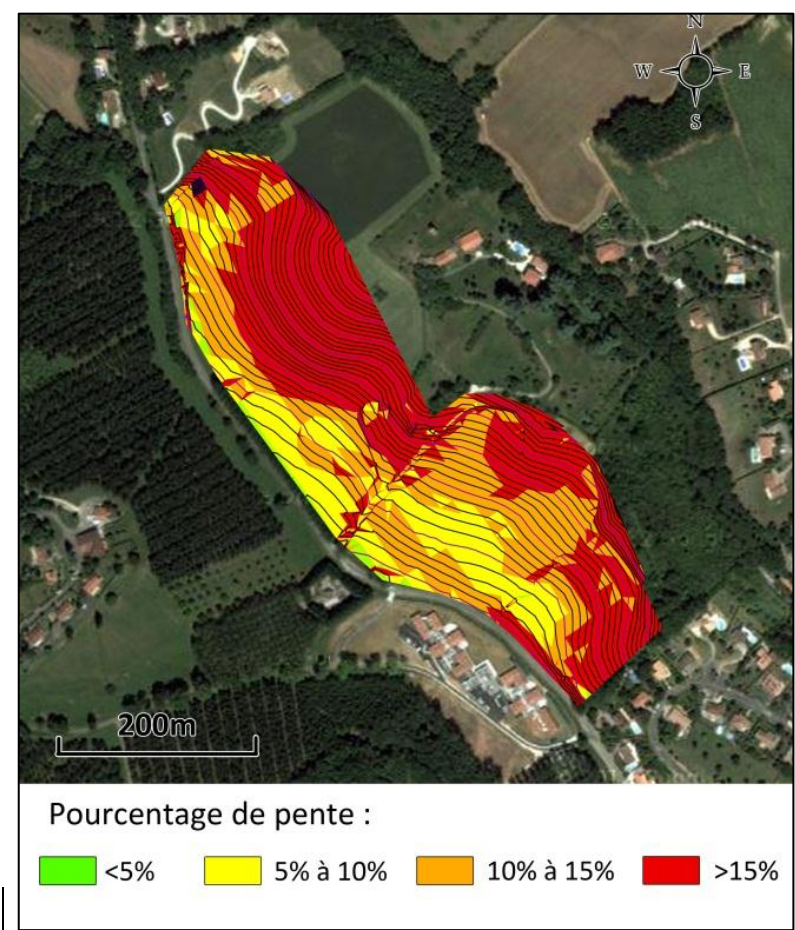


FIGURE 16 : VUE SATELLITE AVEC ZONAGE DE LA PENTE DU TERRAIN "CARLA BAS" (SOURCE : GOOGLE MAP, REALISATION PERSONNELLE, LE 06.07.2012)

En effet, Carla Bas bénéficie d'un cadre naturel d'intérêt, avec des vues qui devraient peser lors de la réflexion du projet de lotissement. (Voir **annexe 6** : carte des cônes de vue pour les prises de photos). Comme on peut le voir sur les photographies qui suivent, le terrain présente une ligne de crête intéressante, un élément très important dans les paysages du Lot-et-Garonne, puisque le département se construit autour de coteaux et de vallées. Selon la paysagiste conseil de la DDT, Mme CHAPELLIÈRE, il est primordial de conserver la vue vers cet élément, de manière à garder l'identité du lieu : « la ligne de crête marque la ligne d'horizon, et permet l'articulation du paysage ».

Le terrain 'Carla Bas' a une superficie de 11,1 hectares et se démarque de par une de ses principales caractéristiques qui est sa forte pente (voir **annexe 5** pour le plan topographique). Cela rend l'intégration paysagère difficile (les zones en hauteur seront plus visibles), et augmentera le coût des constructions en raison de fondations plus coûteuses.

Autre point important, le terrain comporte un espace boisé en limite Nord de la partie droite (le chemin de M. GEYER découpe le terrain en deux, les parties étant appelées « partie gauche » pour celle située au nord du chemin, et « partie droite » pour celles situées au Sud), et quelques bosquets avec des arbres de haute tige, qui font de Carla Bas, un terrain au paysage remarquable, qui mérite d'être valorisé.



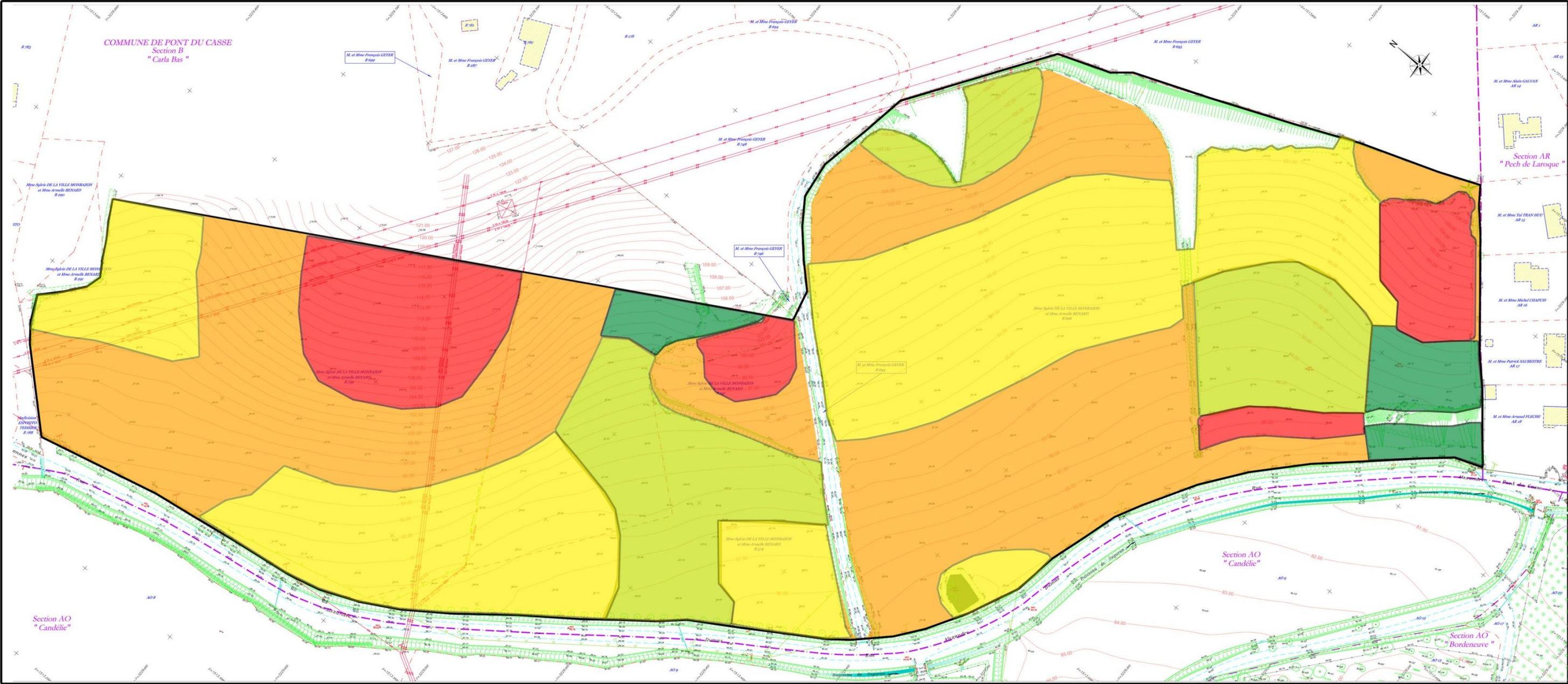
FIGURE 17 : VUES PANORAMIQUES DU TERRAIN, DEPUIS LA ROUTE (EN HAUT) ET DEPUIS LE HAUT AVEC VUE SUR LE BOIS (EN BAS) (REALISATION PERSONNELLE, LE 17.04.2012)

I.4 ZONAGE DU TERRAIN

Afin d'avoir une réflexion la plus objective possible, nous avons réalisé des cartes qui découpent le terrain Carla Bas selon des critères, dont nous avons jugé la prise en compte essentielle pour le projet. Ainsi, une carte de « Covisibilité » a été réalisée, qui classe les parties du terrain selon leur visibilité depuis la route, ou depuis d'autres endroits du terrain (voir page suivante). En parallèle, une carte qui divise le terrain selon la qualité de vue depuis les parcelles a été réalisée. (Voir Figure 19).

Ainsi, un consensus a été recherché, de façon à densifier dans les parties les moins visibles ; à proposer des lots libres aux acquéreurs qui bénéficient d'une certaine intimité tout en offrant une bonne qualité de vue, mais aussi, en cherchant à placer les habitations construites par Habitatys dans les endroits les moins pentus, pour engendrer moins de frais.



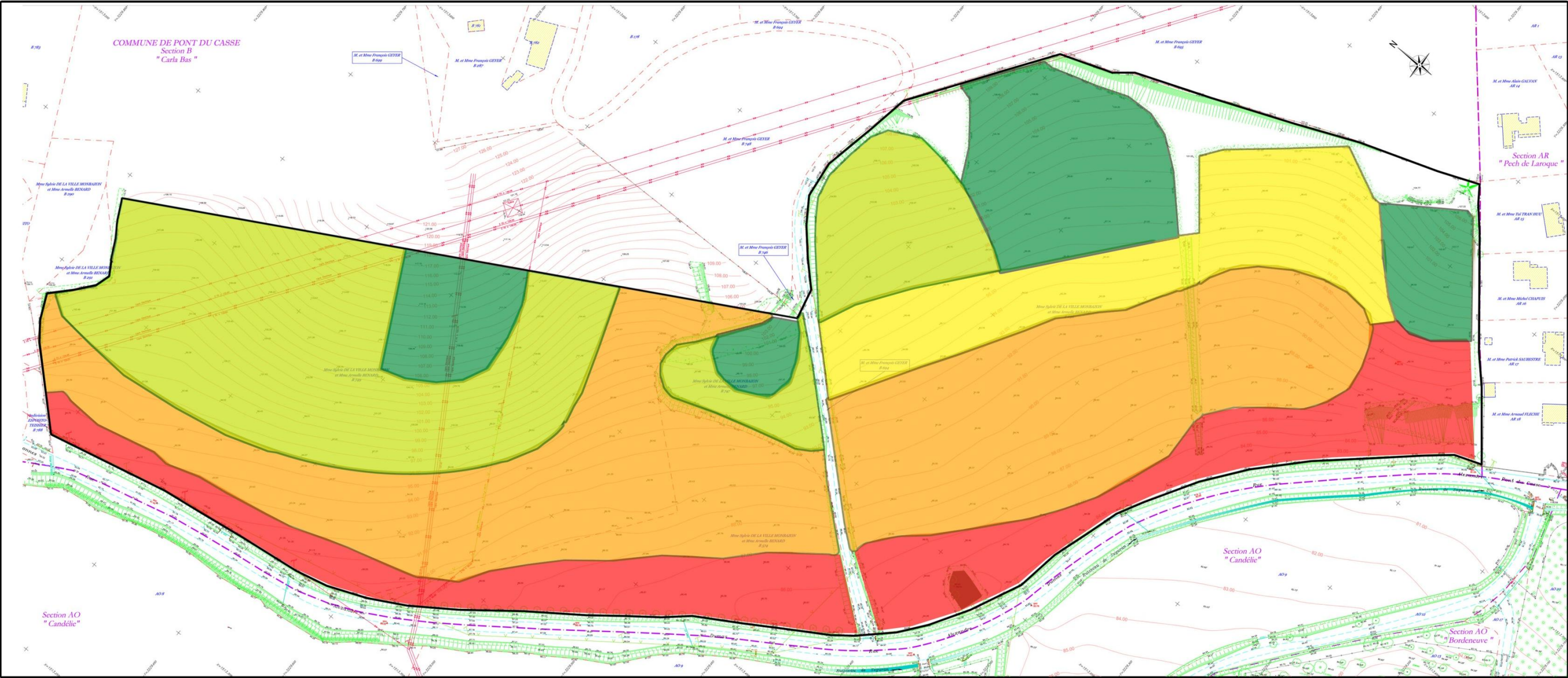


Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (Polytech'Tours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012

FIGURE 18 : CARTE DE COVISIBILITE DES ZONES LES PLUS VISIBLES DEPUIS LA ROUTE ET DEPUIS LES AUTRES PARTIES DU TERRAIN (REALISATION PERSONNELLE, LE 10.07.2012)







Légende



CARTE DE QUALITÉ DE VUE DEPUIS LA PARCELLE

FIGURE 19 : CARTE DE QUALITE DE VUE DEPUIS LA PARCELLE (REALISATION PERSONNELLE, LE 10.07.2012)

Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (Polytech'Tours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012





## II) PROGRAMMATION GLOBALE

### II.1 PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

La programmation choisie pour ce projet a été de 100 logements pour la totalité de l'opération, ce qui correspond à une densité d'environ 10 logements par hectare.

Cette programmation a, d'une part été choisie en accord avec le Certificat d'Urbanisme (CU) déposé par Habitalys auprès de la mairie de Pont-du-Casse, qui indiquait la volonté de l'office de fournir, à terme, 100 logements sur ce terrain. D'autre part, ce choix a été fait en cohérence avec la densité du lotissement adjacent au site, puisque celui-ci a une densité d'environ 8 logements par hectare.

Ce choix est donc motivé par le respect du contexte local, puisque la commune de Pont-du-Casse ne connaît pas de forte densité d'habitations sur son territoire et par l'intégration paysagère sur ce terrain en pente.

Pour ce qui est de la répartition, il a été décidé de faire 50% de locatifs sociaux, 20% de PSLA (Prêt Social Location-Accession) et 30% de lots libres.

Nous avons choisi de réaliser 50% de locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs d'augmentation du parc social de la commune. En effet, Pont-du-Casse a fait l'objet d'un arrêté de carence du préfet, puisque le parc immobilier de la commune n'est constitué que de 15% de logements sociaux, au lieu des 20% (éventuellement 25% dans un futur proche) exigés par la loi SRU. La création de 50 locatifs sociaux sur ce lotissement aidera donc la commune à se sortir de cette situation déficitaire.

Les 20% de PSLA et les 30% de lots libres permettent d'avoir une bonne mixité sociale sur tout le lotissement. Le nombre plutôt restreint de PSLA, en comparaison avec les locatifs, permet d'introduire peu à peu ce type de bien sur un marché encore timide.

Sur ces 50 logements en location, nous auront 38 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 12 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 25% de PLAI. Ce type de logement, destiné aux ménages avec de très faibles ressources, est sujet à une forte demande en Lot-et-Garonne, c'est pourquoi atteindre les 25% de PLAI sur l'opération est important. De plus, cela permettra d'accroître encore la mixité sociale sur l'opération. Cependant, ce type de logement coûte cher, et c'est aussi pour cela que cette proportion a été choisie. En effet, ce nombre de 12 a été choisi afin de ne pas déséquilibrer financièrement l'opération mais aussi afin de respecter le désir de la commune qui ne veut pas voir trop de logements de ce type sur son territoire.

### II.2 PHASAGE DE L'OPERATION

Nous avons pu voir que le phasage des opérations est d'une importance capitale pour Habitalys. Une opération peut être équilibrée dans son ensemble mais peut ne pas permettre son découpage harmonieux et donc entraîner des pertes financières. Nous avons donc porté une attention particulière à la possibilité de découpage de notre projet.

Nous avons estimé la durée du projet à 10 ans, avec un découpage en 4 phases. Chacune de ces phases durera deux ans environ et devra regrouper environ 12 locatifs sociaux, 5 PSLA et 8 lots libres de constructeur. Ces phases seront espacées de quelques semaines à quelques mois les unes des autres afin de faciliter la gestion de chacune d'elle par l'office.

La taille de ces phases permet de ne pas imposer un portage financier trop important à Habitalys tout en offrant un nombre suffisant de logements. Ce type de phasage correspond aussi à une demande en logement aujourd'hui timide en Lot-et-Garonne.





### III) PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Après avoir fixé une programmation et analysé le terrain d'étude, nous avons choisi de proposer deux scénarii selon deux approches bien différentes. A partir de la programmation globale précédente, un cahier des charges a été rédigé pour chaque scénario afin de fixer les grands principes d'aménagement guidant notre réflexion sur le projet. Alors que le premier scénario sera axé sur les problématiques de Développement Durable, le second visera à répondre aux attentes individuelles des habitants. Le scénario dit « socio-environnemental » proposera un espace public vert prépondérant afin d'y centrer la vie de quartier et tiendra compte tout particulièrement de l'intégration paysagère. Le scénario « cadre de vie privé » favorisera quant à lui la vie des habitants en privé sur leur propre parcelle avec notamment des jardins privés plus grands.

Pour passer de ces deux visions du projet de « Carla Bas » à des plans d'aménagements concrets, des choix doivent être faits en termes de disposition des parcelles, de dimensions de voirie, de stationnement, d'espaces verts, etc. C'est pourquoi des principes d'aménagement ont été déterminés pour chacun des scénarios et illustrés par un plan de principe et des croquis selon deux axes : l'organisation de l'espace et l'organisation des déplacements.

A partir de ces principes, deux variantes ont été proposées pour chaque scénario afin d'offrir plus de choix et de confronter différentes idées au sein d'une même approche. Enfin, une analyse comparative des scénarios sur le plan économique mais également en termes de surfaces de parcelle et de phasage permettra de mieux cerner les différences entre chaque proposition d'aménagement. Une ébauche de règlement de lotissement destiné à édicter les règles organisant les lots libres a également été rédigé pour chaque scénario.

#### III.1 LE SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL

Le scénario socio-environnemental est le fruit de notre volonté d'imaginer un aménagement écologique avec une vie sociale de qualité.

Dans ce scénario, nous avons avant tout cherché à créer une réelle vie de quartier en incitant les habitants du lotissement à se rassembler autour d'un espace de loisir public convivial. La mixité sociale est primordiale pour éviter la ghettoïsation du lotissement. Pour que les gens sortent, se rencontrent, il est indispensable que l'espace public soit de qualité. En ce sens, un objectif d'au moins 30% d'espaces verts non résiduels a été fixé. Compte tenu du caractère semi-rural du territoire de la commune de Pont-du-Casse, la vie en collectif y est inadaptée. Toutes les constructions seront donc des maisons individuelles avec jardin privé. Néanmoins, ces jardins seront de taille réduite par rapport à ce qui se fait habituellement dans le secteur à la faveur d'un parc central.

La bonne intégration paysagère est également un objectif prépondérant dans ce scénario. Nous nous sommes efforcés de préserver au maximum la qualité paysagère du site, que ce soit par la réduction de l'impact paysager des constructions ou par l'implantation de nombreux espaces verts. Enfin, la qualité environnementale du projet a également été prise en compte avec des Bâtiments Basse

Consommation, de la végétation et des revêtements naturels qui préservent la perméabilité du terrain et maintiennent une voie de circulation pour la biodiversité locale.

Afin d'affiner et de compléter cette approche, des principes d'aménagement ont été déterminés et serviront de base au dessin sur plan des deux variantes de ces scénarios. Les deux schémas de principe en pages 23 et 26, reprennent les idées directrices qui nous ont permis de réaliser un plan d'aménagement précis.



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement s'axent sur deux thématiques principales : l'organisation de l'espace et l'organisation des déplacements.

#### Organisation de l'espace

##### L'espace public

Le chemin de la famille Geyer constitue une réelle barrière physique qui sépare le terrain en deux puisqu'aucune traversée piétonne ou routière n'est actuellement envisageable. Néanmoins, nous avons choisi dans ce scénario d'imaginer un aménagement global qui rassemble les deux moitiés du terrain autour d'un parc central équipé d'aires de jeux et de points d'eau. En ce sens, les infrastructures convergeront vers ce dernier. Le parc central concentrera une grande partie des espaces verts au milieu en bas du lotissement. Le terrain y est plutôt plat, ce qui est essentiel si on veut éviter de trop grands terrassements. Cet espace tirera profit des éléments végétaux existants puisqu'il englobera la mare à droite et le bosquet à gauche, tout en offrant des vues agréables sur la ligne de crête au nord et les espaces boisés à l'ouest. Pour favoriser le lien social dans le lotissement et créer une identité de quartier autour du parc, une parcelle y sera réservée à l'installation d'une salle des fêtes par la commune.

En ce sens, un autre espace sera réservé à la mise en place de quelques jardins familiaux. Ces derniers seront implantés sous la ligne électrique puisque cet espace n'est pas propice à la construction. De plus, le terrain en pente à cet endroit est favorable au jardinage avec une exposition Sud/Sud-Ouest. La gestion des jardins familiaux serait confiée à la commune de Pont-du-Casse et est aujourd'hui étudiée par le Maire.

On prolongera la ligne de peupliers le long de la voie communale pour renforcer l'intimité des habitants depuis leur jardin vis-à-vis de la Maison d'Accueil Spécialisé de la Candélie sur le versant opposé. Cette continuité végétale permettra également de faire la transition entre la route et le parc central.

Enfin, les eaux pluviales de chaque partie du lotissement seront gérées par deux bassins de rétention distincts implantés aux points les plus bas du terrain, à l'intérieur du parc central. Une liaison en série des deux bassins pourra éventuellement être mise en place. Le bassin de droite sera aménagé autour de la mare existante. Le bassin de gauche servira également de point d'eau dans le parc. Des noues paysagères le long de l'axe piéton longitudinal et de la piste cyclable permettront de conduire naturellement et de retenir les eaux pluviales, et donc de réduire les dimensions des bassins de rétention. En complément de ces ouvrages, le règlement du lotissement imposera aux acquéreurs privés la mise en place de cuves individuelles de stockage des eaux pluviales, pouvant éventuellement être utilisées pour l'arrosage des jardins.

### Les constructions

Les constructions en locatif et en accession sociale à la propriété seront essentiellement des maisons individuelles avec jardin jumelées d'un côté ou pavillonnaires. Jumeler d'un côté permet de réduire les déperditions énergétiques et d'obtenir un volume de bâti intéressant. En effet, installer uniquement des logements isolés de 100m<sup>2</sup> de surface utile conférerait un aspect mité, diffus. A l'inverse, des logements en bande fermeraient l'espace et ne permettraient pas une ouverture sur les paysages agréables en fond de perspective. Les constructions seront majoritairement des T3 de plain-pied et des T4 en R+1.

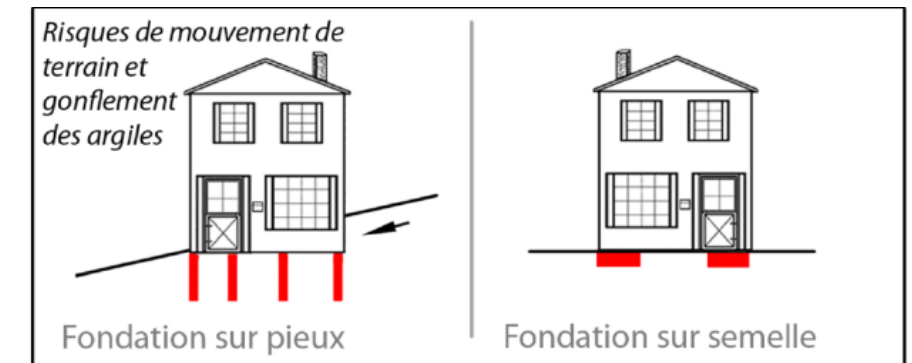


FIGURE 20 : SURCOUT DE FONDATIONS EN PENTE (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)

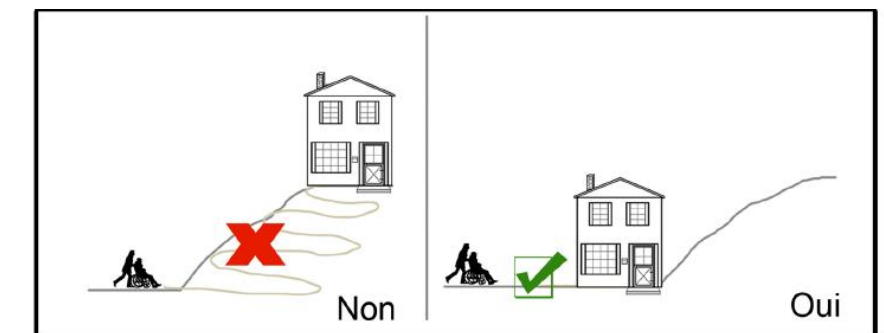


FIGURE 21 : ACCESSIBILITE PMR FACILITEE SUR PLAT (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)



FIGURE 22 : CHEMINEMENT PIETON ENTRE LES JARDINS PRIVES (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)

En termes de disposition, nous avons choisi de densifier sur les terrains les plus plats. D'une part, construire en pente sur des sols argileux implique un surcoût de construction significatif, compris généralement entre 10% et 15% du coût de construction moyen de 100 000 €, dû à la nécessité d'implanter des pieux (voir figure 20). D'autre part, les zones plates du bas du lotissement sont moins visibles que les terrains en pente du haut et donc

l'impact paysager des constructions est moindre. Par ailleurs, les terrains plats sont plus adaptés à la construction des logements en rez-de-chaussée, destinés aux personnes à mobilité réduite (PMR), compte tenu des terrassements supplémentaires nécessaires. Enfin, la réglementation demande à ce

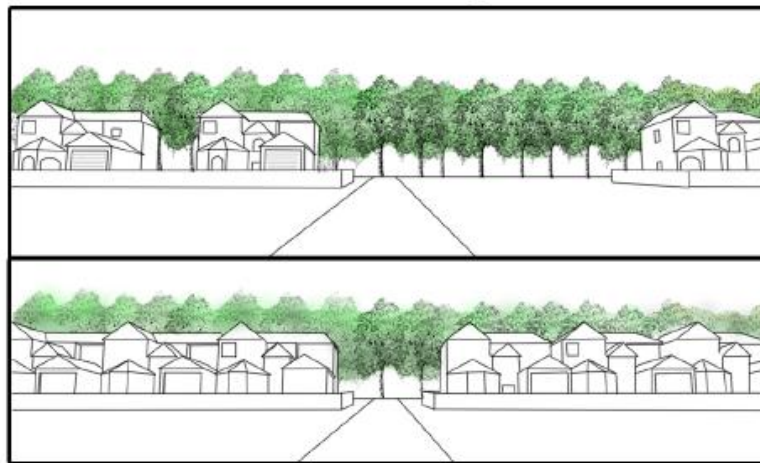
que chacun puisse accéder à son logement depuis sa voiture avec une pente maximale de 3% sur une distance maximale de 30m. L'accessibilité PMR est donc plus aisément obtenue sur terrain plat (voir figure 21).



**FIGURE 23** : CROQUIS D'HABITAT INTERMEDIAIRE (REALISATION PERSONNELLE, LE 10.07.2012)

Les jardins privés seront implantés du côté opposé à la voirie et donneront sur un cheminement piéton pour préserver au maximum l'intimité des habitants (voir figure 22). On cherchera à orienter le bâti le long des courbes de niveau pour faciliter la construction et réduire les terrassements. Les parcelles seront généralement orientées dans le sens de la pente pour que les terrasses et les jardins soient orientés au Sud/Sud-ouest. Une bande tampon de 5m de chaque côté du chemin de M. GEYER sera considérée comme inconstructible car elle sera probablement revendue à ce dernier qui souhaite la paysager pour plus d'intimité.

Enfin, nous avons fait le choix de mettre en avant l'alternative à la maison individuelle et au collectif que représente l'habitat intermédiaire. Quelques logements de ce type seront implantés sur la partie centrale du terrain qui surplombera le parc. D'autres logements de ce type seront également construits dans une zone très pentue pour pouvoir obtenir plus facilement une architecture en demi-niveau (Figure 23).



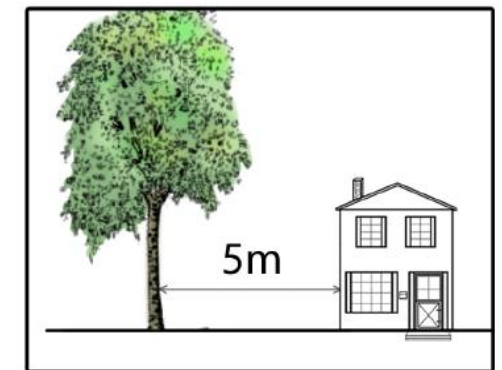
**FIGURE 24** : DE-DENSIFIER POUR PRESERVER LA LIGNE DE CRETE (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)

### Les parcelles viabilisées

Pour préserver les vues sur les espaces boisés au nord du terrain et pour limiter l'impact paysager du projet depuis l'intérieur du lotissement et depuis la voie communale (cf. carte de covisibilité p.18 ), on a cherché à dé-densifier les hauteurs de la partie droite et la butte de la partie gauche. Dans ces zones, on privilégiera l'implantation de grandes parcelles viabilisées larges. Des règles dans la

disposition du bâti sur ces parcelles seront imposées aux acquéreurs privés via un règlement de lotissement, avec un retrait minimum par rapport aux lignes d'arbres par exemple. Les espaces boisés, qui borderont certains lots libres, seront rétrocédés à la Commune et traversés par des cheminements piétons publics. Des contraintes en termes d'imperméabilité, avec un pourcentage d'imperméabilité maximum par exemple, seront intégrées au règlement du lotissement. Ainsi, seront interdits les cheminements et les grandes terrasses goudronnés entre la route et l'entrée du logement.

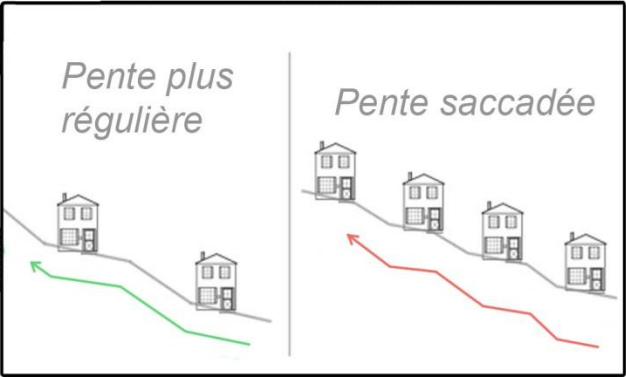
Un inconvénient à cette solution d'aménagement consiste en la maîtrise moindre de la qualité architecturale du bâti construit par les acquéreurs privés. La construction des logements en location-accession aurait été davantage maîtrisée. Cependant, construire en pente et vendre des grandes parcelles implique un prix de vente plus élevé que les personnes concernés par ce type de procédure n'ont pas les moyens de payer.



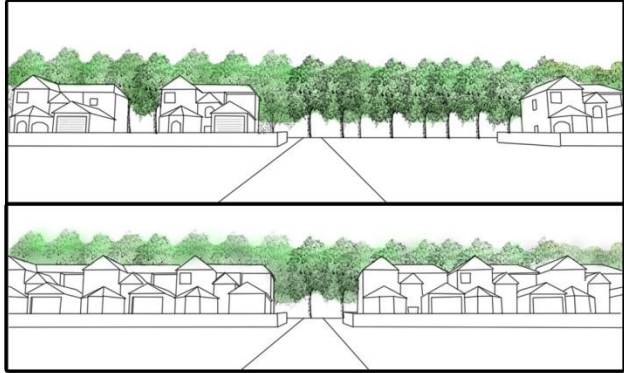
**FIGURE 25** : RETRAIT DU BATI PAR RAPPORT A LA VEGETATION (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)



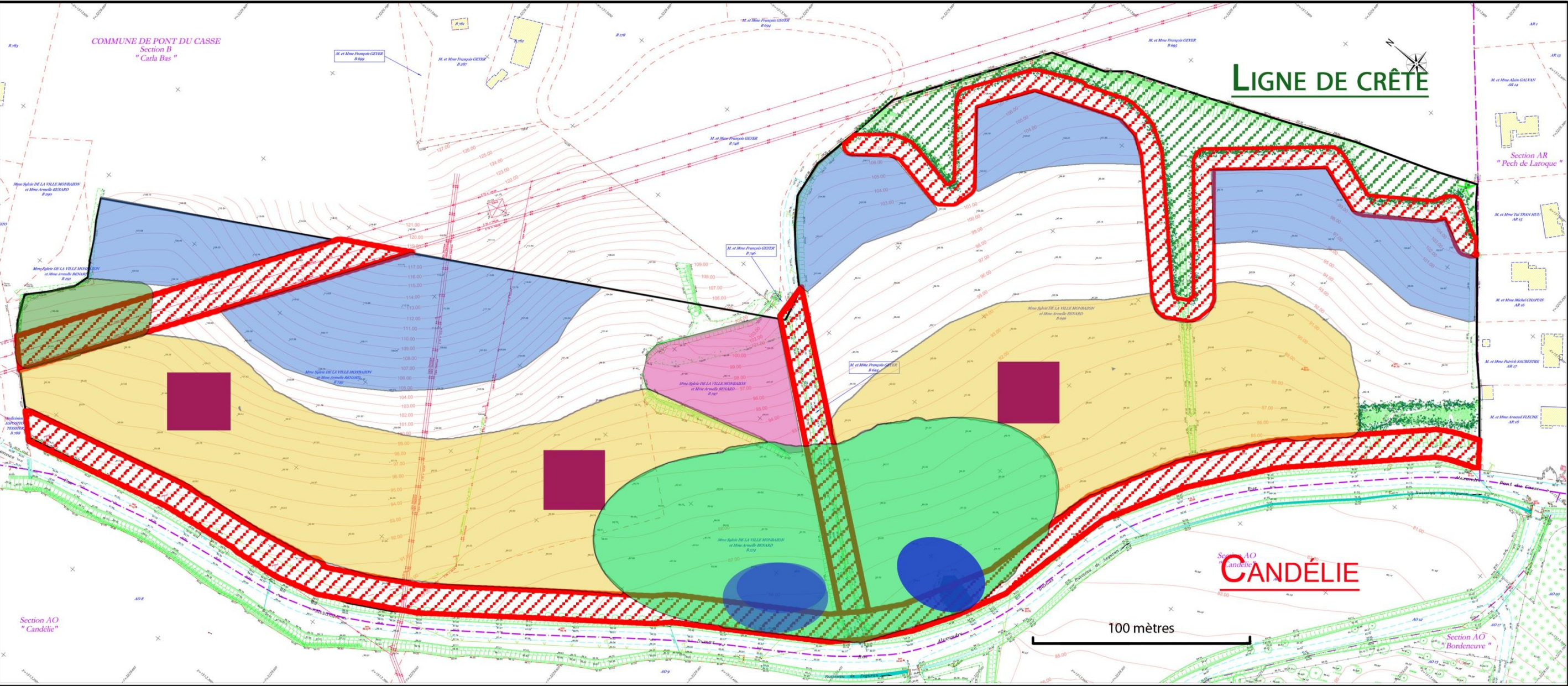
Densité dans les fortes pentes



Préservation de la ligne de crête



Zone non-aedificandi



Légende

	Zone peu dense		Parkings
	Zone dense		Zones non-aedificandi
	Habitat intermédiaire		Jardins familiaux
	Parc central		Bassin de rétention

SCHÉMA DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT  
SCÉNARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL  
- ORGANISATION DE L'ESPACE -



### Organisation des déplacements

Pour que la sécurité des usagers à l'intérieur du lotissement soit optimale, la circulation des véhicules sera limitée à 30km/h et les piétons seront encouragés à utiliser des liaisons douces séparées de la voirie. Deux enjeux principaux ont guidé notre réflexion quant au tracé de la voirie : réduire les linéaires de voirie et limiter l'impact paysager de celles-ci.

#### La voirie primaire

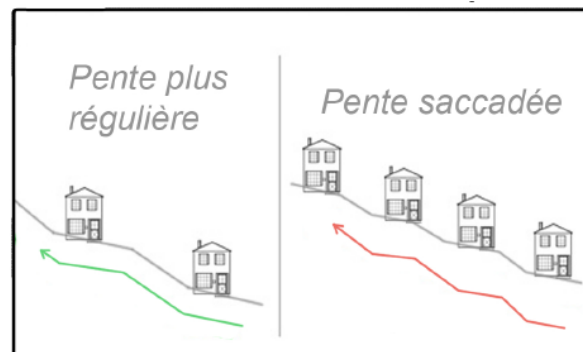


FIGURE 26 : TRAMES DE PARCELLES LARGES LE LONG DES VOIES LES PLUS PENTUES (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)

Compte tenu de l'ampleur du terrain et de la frontière physique que représente le chemin de la famille Geyer, chaque moitié du lotissement sera desservie par sa propre entrée. Seule une liaison douce avec piste cyclable reliera les deux parties au niveau du parc. Un cheminement piéton à mi-hauteur sera également prévu au cas où le propriétaire déciderait finalement de revendre le chemin ou d'en autoriser la traversée par une servitude.

Pour optimiser le linéaire, la voirie s'organisera en boucles fermées et non en réseau maillé serré. On cherchera également à éviter les impasses. Dans le cas où les boucles à sens unique seraient trop longues, des poches de stationnement serviraient de points d'arrêt et seraient desservis rapidement par des voies à double sens. Deux trames non construites seront rétrocédées à la commune pour offrir la possibilité de desservir dans le futur le haut de la partie gauche.

Pour limiter l'impact paysager de la voirie, nous chercherons à réduire les volumes de terrassement en suivant au mieux les courbes de niveaux. On veillera également à limiter le nombre d'accès aux logements lorsque la voie est en forte pente pour éviter d'avoir des routes bosselées. On s'efforcera donc de disposer des parcelles viabilisées larges et non des parcelles étroites en lamelle le long des voies les plus pentues. La pente des voies sera limitée à 10% maximum pour maintenir un bon confort d'utilisation et limiter la vitesse d'écoulement des eaux pluviales.

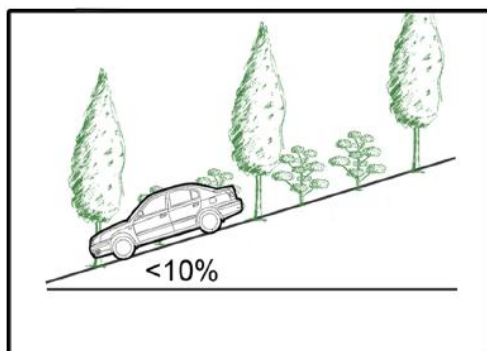


FIGURE 28 : PENTE MAXI DE 10% (REALISATION PERSONNELLE LE 05.07.2012)

Compte tenu de la topographie du terrain, il est également important de réduire la largeur des voies pour intégrer au mieux la voirie dans le paysage. Nous avons donc privilégié les voies à sens unique pour desservir les lots libres placés sur le haut du terrain, là où la pente est la plus forte. Les parkings permettent également de supprimer le stationnement le long des voies et donc de réduire la largeur de ces dernières. Compte tenu de la forte pente du terrain, il n'est pas

obligatoire de respecter la réglementation PMR pour la voirie primaire. Les trottoirs feront une largeur minimale de 1,40m ; et les chaussées 3,5m de large à sens unique et 6 m à double sens pour permettre le ramassage en porte à porte des déchets ménagers, des déchets plastiques et des bio-déchets (voir **annexe 7** pour profils de voirie).

Enfin, un soin tout particulier sera apporté aux fonds de perspective depuis les voies les plus fréquentées et les points d'arrêt, en valorisant la végétation existante, en aménageant des espaces verts de qualité ou en orientant le bâti pour offrir un paysage ouvert. On veillera également à faire passer le tracé de voirie sous la ligne électrique à haute-tension plutôt que d'y implanter des constructions, compte tenu de son caractère répulsif.

#### Le stationnement

Le stationnement sera organisé autour de petits parkings plutôt que le long des voiries. Ces parkings seront implantés dans des zones à faible pente pour limiter les terrassements. Supprimer le stationnement le long de la voirie permet également d'en réduire la largeur et donc d'améliorer l'intégration paysagère du lotissement. De plus, ce système de parking incitera les habitants à circuler sur les liaisons douces. Pour limiter l'imperméabilité du projet, tous les parkings seront engazonnés drainants.

Alors qu'Habitalys préconise 3 places de stationnement par logement en comptant les garages, nous avons décidé de réduire ce ratio à 2,5. Autre choix d'aménagement, nous avons décidé dans ce scénario d'équiper d'un garage seulement la moitié des logements sociaux en location. Cette décision part du constat, sur le lotissement de Foulayronnes notamment, que les garages servent pour la plupart de débarras. Ainsi, nous offrons la possibilité aux locataires de choisir entre trois types de logement : un logement avec garage qui borde la voirie, un logement sans garage avec un débarras de 10m<sup>2</sup> et 3m<sup>2</sup> de surface habitable supplémentaires au même loyer, et éventuellement un logement sans garage avec un cellier de 4m<sup>2</sup> uniquement mais dont le loyer sera plus faible. Le tableau ci-dessous montre que l'espace public devra mettre à disposition des habitants un minimum de 85 places de stationnement.

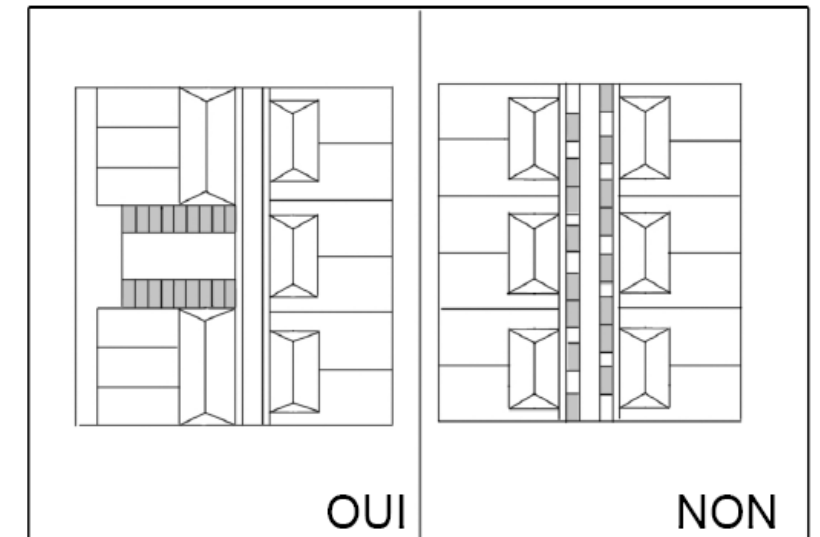


FIGURE 27 : STATIONNEMENT DANS PARKINGS ISOLÉS (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)

TABLEAU 2 : CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE PARKING A PREVOIR

			Place sur la parcelle par logement	Place sur espace public par logement	Total places sur espace public
Lots Libres		30	2	0,5	15
Locatif	avec garage	25	2	0,5	12,5
	sans garage	25	1	1,5	37,5
PSLA	avec garage	10	2	0,5	5
	sans garage	10	1	1,5	15

TOTAL : 85 places sur l'espace public

Les liaisons douces

Le lotissement sera muni d'un maillage de cheminements piétons important où on cherchera à limiter au maximum les distances à parcourir. De même que pour les parkings, on privilégiera des revêtements de sols perméables. Ce réseau s'organisera autour de deux grands axes longitudinaux.

Une bande verte large avec piste cyclable et voie piétonne longera la voie communale pour relier le lotissement avec le centre-ville de Pont-du-Casse et les éventuelles extensions vers Artigues au Nord-Ouest.

Le deuxième axe consistera en un cheminement piéton longitudinal à mi-hauteur. Ce chemin sera essentiellement situé entre des jardins privés afin de renforcer l'intimité des habitants et de permettre une circulation piétonne éloignée des voitures sûre et calme. Une bande non construite sera prévue pour éventuellement relier les axes longitudinaux de chaque partie au niveau du chemin Geyer dans le futur.

Les axes à mi-hauteur et la piste cyclable seront régulièrement reliés par de petits chemins piétons transversaux qui convergeront vers le parc central.

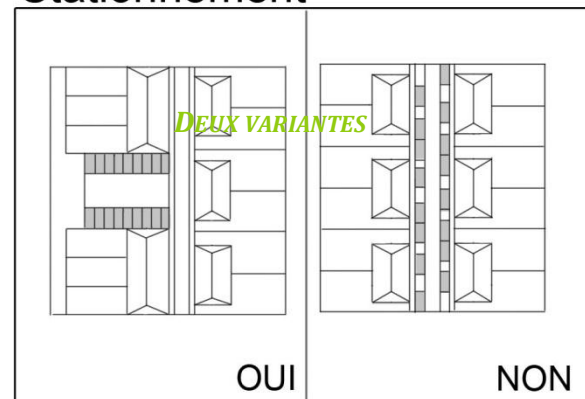
Les espaces verts le long des liaisons douces permettront le rattrapage des niveaux induits par les terrassements des constructions de part et d'autre. On cherchera par un éclairage et une végétation adaptée à donner une ambiance tamisée conviviale et sûre à ces cheminements.

Enfin, un dernier cheminement piéton permettra aux habitants de se promener le long des arbres en haut de la partie droite et de profiter des belles vues sur les espaces boisés du versant opposé. Les chemins seront carrossables pour que la Commune puisse entretenir ces espaces.

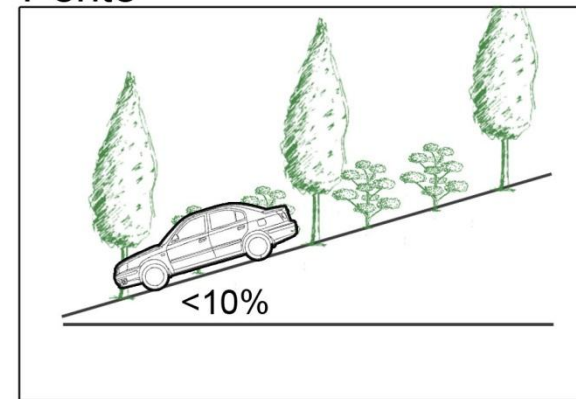




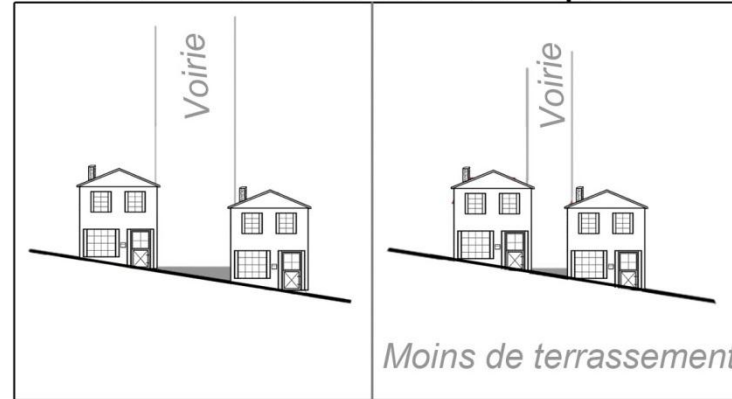
## Stationnement



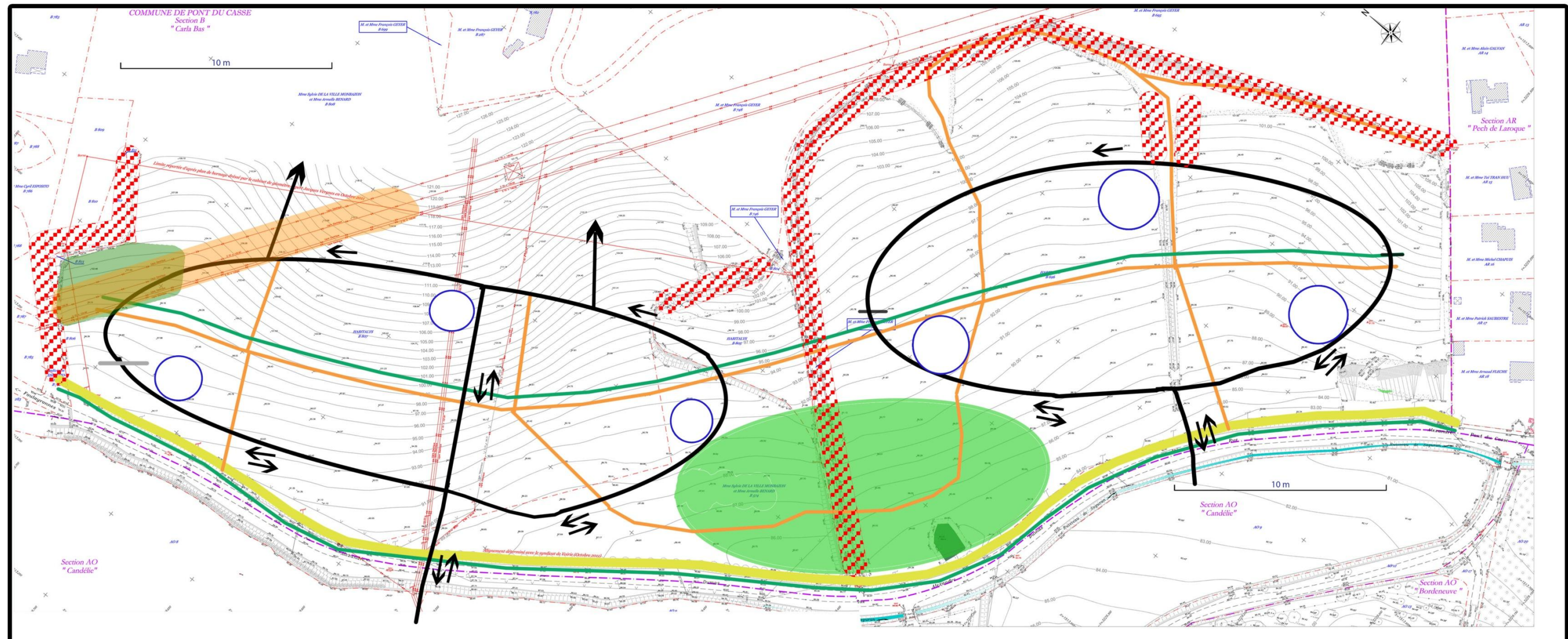
## Pente



## Priorité à la voirie sens unique



## Cheminement piéton entre les jardins



## Accessibilité PMR



## Légende

- Voirie
- ↔ Sens de circulation
- Piste cyclable
- Cheminement piéton
- Noue paysagère
- ▨ Barrière physique
- Ligne Haute-Tension
- Parc
- Jardins familiaux
- Parking

## SCHÉMA DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### SCÉNARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL

### - ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS -

Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (Polytech'Tours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012



A partir des principes d'aménagement du scénario socio-environnemental, nous avons imaginé deux variantes, dont les plans d'aménagement figurent en pages 29 et 30. Tandis que la première variante met en avant un espace public vert diffus qui donne l'impression de « vivre dans le parc », la seconde variante affirme davantage les fonctions de chaque élément de l'espace public.

#### La variante 1



FIGURE 29 : VUE 3D DU SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL (1) (REALISATION PERSONNELLE)

Dans la première variante, nous avons fait le choix de proposer deux points d'arrêt principaux pour chaque partie. Le parc central permet aux habitants de se rassembler autour d'aires de jeux et de points d'eau dans un espace ouvert. La liaison douce longitudinale à mi-hauteur a été élargie pour que soit mise en place une trame verte conviviale et sûre où les résidents peuvent discuter à proximité immédiate des logements sans avoir à se

déplacer jusqu'au parc en bas. Pour obtenir une ambiance agréable le long de ces cheminements, leur aménagement paysager par des essences locales et des clôtures harmonisées sera particulièrement soigné. Les promenades à travers les espaces boisés de la partie droite viendront compléter ces zones de rassemblement. Grâce à ces espaces verts disséminés un peu partout dans le lotissement, on a l'impression de « vivre dans le parc ». Le lotissement a plutôt un aspect végétal avec des parcelles larges, un bâti aéré entouré de végétation. Les poches de densité ont un impact paysager réduit par la proximité du parc et de la trame verte intermédiaire. Les maisons en hauteur sont en partie dissimulées par les arbres à mi-hauteur.

Cependant, deux inconvénients principaux ont été identifiés dans cette variante. Premièrement, quelques logements locatifs ne sont pas desservis directement par la voirie. D'une part, cela peut être jugé contraignant par des personnes qui viennent s'installer en milieu semi-rural. D'autre part, les contraintes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite imposent depuis la place de stationnement handicapée la plus proche, un cheminement de 30 mètres maximum avec une pente d'au plus 3%, parfois difficile à réaliser. Deuxièmement, il a été reproché par Mme Agnès LAMBOT architecte-conseil de la DDT, notamment, « un manque de force » dans l'aménagement du lotissement, avec un bâti et un espace public trop diffus dont les habitants ont du mal à cerner la fonction.

#### La variante 2

La seconde variante est donc le résultat d'une adaptation aux deux remarques précédentes. Le parc central a été agrandi (2,3 ha au lieu de 1,3 ha) et son ouverture au reste du lotissement a été améliorée. Les entrées de lotissement sont désormais aménagées sous forme de boulevard urbain avec un cheminement piéton au milieu pour permettre de relier transversalement les deux axes piétons longitudinaux en toute sécurité. En contrepartie, les espaces verts le long des cheminements piétons à mi-hauteur sont désormais réduits avec une largeur calibrée plus étroite. Leur usage change, ce sont maintenant des lieux de passage et non plus des points d'arrêt. Les discussions entre voisins ne se font plus le long de ces cheminements, seul le parc est destiné à rassembler les habitants. De plus, les liaisons douces intermédiaires permettent moins d'aménagements paysagers. A mi-hauteur, le lotissement est donc plus minéral. Un bâti de qualité sur le plan architectural est indispensable.

Tous les logements sont désormais desservis depuis la voirie. Les logements le long de la voie communale ont été déplacés pour plus de confort et une réduction de l'impact paysager. Les zones construites ont été densifiées. Les parcelles locatives, plus étroites, passent de 270 m<sup>2</sup> de moyenne à 220 m<sup>2</sup> et les parcelles en location-accession de 500 m<sup>2</sup> à 400m<sup>2</sup>.

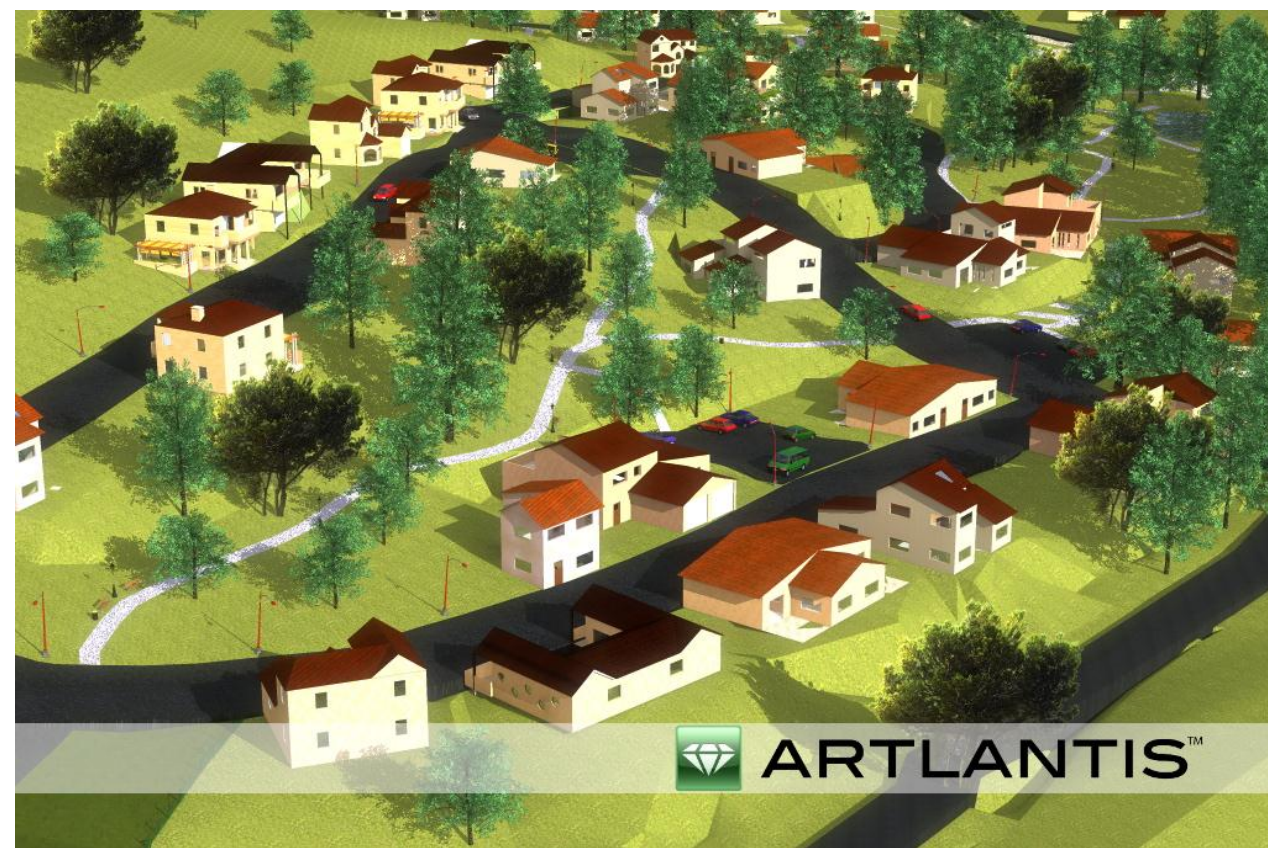


FIGURE 30 : VUE 3D DU SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL (2) (REALISATION PERSONNELLE)





FIGURE 31 : VUE 3D DU SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL (3) (REALISATION PERSONNELLE)

### CONCLUSION

Concernant le scénario socio-environnemental, quelques remarques ont été formulées lors de la présentation devant le Comité d'Opérations le 6 juillet 2012. Par exemple, l'implantation d'une salle commune au sein du lotissement, jugée comme une source de nuisances sonores la nuit pour les riverains, devrait être davantage éloignée des habitations. La vente de lots libres sous la ligne à haute-tension qui traverse le terrain au Nord-Ouest a été contestée. Ces derniers perdraient alors une grande part de leur valeur et des risques pour la santé des habitants sont possibles. Mieux vaut ne rien construire dans cette zone-là. La solution que nous proposons de mettre des jardins familiaux dans cette zone répulsive n'a pas vraiment convaincu l'office pour autant. Ces derniers ont été qualifiés de superflus en raison d'une surface de jardin suffisante pour chaque logement. Point positif, les entrées-sorties sous forme de boulevard urbain avec cheminement piéton au milieu ont été accueillies favorablement puisqu'elles permettent de relier transversalement les deux liaisons douces longitudinales en toute sécurité.

La Commune de Pont-du-Casse s'est fermement opposée dans ce scénario à la réduction par deux du nombre de garages des logements locatifs, qu'elle juge indispensables pour que les habitants puissent choisir entre y garer leur véhicule motorisé ou y stocker des affaires. La Commune reste dubitative sur une organisation du stationnement en petits parkings, plutôt que le long des voies. Les distances à parcourir à pied pour accéder aux logements non desservis par la voirie (limitées à 30 m pour

l'accessibilité des personnes à mobilité réduite) sont jugées trop longues pour un lotissement en milieu semi-rural. Le stationnement des ménages à deux voitures, et qui n'utilisent pas leur garage, pose également problème puisque la deuxième voiture serait obligée d'aller se garer sur un des parkings communs, parfois à plus de 60 m de la parcelle. Un stationnement « sauvage » risquerait donc de voir le jour. La Commune de Pont-du-Casse pense, comme Habitalys, que la mise en place de jardins familiaux n'est pas appropriée puisque les habitants disposent déjà de jardins privés suffisants. Le problème de leur entretien, de leur attribution et de la gestion a également été mentionné. Une taille d'environ 220m<sup>2</sup> pour les parcelles locatives leur semble pertinente compte tenu des problèmes d'entretien des jardins privés locatifs rencontrés par la Commune sur certains lotissements. L'idée d'installer une salle polyvalente, de taille adaptée pour accueillir environ 75 personnes et équipée d'une kitchenette pour réchauffer les plats les soirs de fête, a été très bien accueillie. La construction d'habitat de type intermédiaire s'est également révélée être une idée séduisante. La Commune a d'ailleurs jugé que le semi-collectif pourrait constituer une alternative très intéressante dans la phase de densification de son centre-ville.

Globalement, le scénario socio-environnemental a plutôt convaincu. La disposition des lots libres en hauteur et des constructions dans les zones les plus plates a été jugée pertinente. L'ambiance de quartier mis en avant dans ce scénario, autour d'un parc central qui rassemble les deux parties du lotissement, a été saluée positivement. Les trames piétonnes à mi-hauteur entre les jardins privés sont à préserver puisqu'elles offrent aux habitants la possibilité de se déplacer et de se rencontrer en dehors de la voirie. La promenade le long des espaces boisés permet d'éviter leur destruction éventuelle par les acquéreurs privés, sans qu'il soit nécessaire de les classer. Les vues 3D de la première variante ont suscité des réactions favorables quant à l'intégration paysagère de ce scénario, avec un bâti aéré qui offre des percées sur la végétation. Néanmoins, la préférence va majoritairement à la deuxième variante dont le parc central est plus large et plus ouvert sur son environnement et où tous les logements sont desservis par la voirie.





# PLAN D'AMÉNAGEMENT

## SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL - VARIANTE 1



### Légende

	Lots Libres		Voirie		Salle polyvalente
	Locations - accessions		Piste cyclable		Aire de jeux
	Locatifs		Cheminement piéton		Jardins familiaux
	Espaces verts publics		Parking		Bassins de rétention
					Noüe paysagère



# PLAN D'AMÉNAGEMENT

## SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL - VARIANTE 2



### Légende

	Lots Libres		Voirie		Salle polyvalente
	Locations - accessions		Piste cyclable		Aire de jeux
	Locatifs		Cheminement piéton		Jardins familiaux
	Espaces verts publics		Parking		Bassins de rétention
					Noie paysagère



### III.2 LE SCENARIO DU CADRE DE VIE PRIVE

Ce scénario vise à répondre aux attentes individuelles des personnes susceptibles de venir vivre dans le lotissement. Alors que, dans le scénario environnemental, l'espace public était prépondérant, cette fois-ci c'est l'espace privé qui est mis en avant. Il ressort des entretiens avec les habitants des lotissements d'Habitatlys réalisés récemment, que ces derniers sont plus à la recherche d'un jardin privé spacieux que d'un grand parc collectif. La bonne commercialisation des logements en accession sociale à la propriété et des lots libres constitue un enjeu majeur de ce scénario. L'attractivité du produit dépend en grande partie de son prix, de sa taille et de son emplacement. C'est pourquoi les parcelles seront plus grandes dans ce scénario. Nous chercherons également à limiter les coûts de construction des aménagements extérieurs et à offrir les meilleures vues paysagères aux produits mis en vente.

#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagements suivent les mêmes axes que précédemment avec des considérations de spatialité et de mobilité illustrées en pages 32 et 34.

#### Organisation de l'espace

##### L'espace public

Comme dans le scénario socio-environnemental, un espace vert sera implanté en bas au milieu du terrain, de part et d'autre du chemin de la famille Geyer. Néanmoins, sa fonction sera différente puisqu'il servira surtout à recueillir les eaux pluviales par deux bassins de rétention. Ce seront plutôt les deux espaces verts au centre de chaque moitié du lotissement qui serviront de zones de loisirs. Ils seront plus faciles d'accès que le parc central du scénario précédent car plus proches des logements. Néanmoins, on ne retrouve pas ici l'idée de rassembler les deux parties du lotissement autour d'un espace commun fédérateur. L'espace public sera de taille réduite puisque les jardins privés occuperont davantage d'espace. Logiquement, les parcs centraux seront donc plus petits (environ 3 000 m<sup>2</sup>). Les ratios minimum de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts et de 5m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement, imposées par le PLU de Pont-du-Casse, seront toutefois largement respectés.

##### Les constructions

Les constructions en locatif et en accession sociale à la propriété seront uniquement des maisons individuelles avec jardin jumelées d'un côté ou pavillonnaires pour coller au mieux aux attentes individuelles de la demande. Les constructions resteront majoritairement des T3 de plain-pied et des T4 en R+1.

Les logements construits par l'office seront également concentrés dans les zones les plus plates, limitant ainsi les coûts de construction, et par conséquent les loyers des PLUS et PLAI et les prix de vente des PSLA.

Opposés à la voirie, les jardins privés, plus grands, permettront aux habitants de vivre à l'extérieur sans sortir de leur espace privé. L'espace public étant réduit, il n'y aura plus de liaisons douces à mi-hauteur. Certains logements auront donc trois voisins collés à leur parcelle. C'est pourquoi une architecture adaptée ou des barrières physiques esthétiques devront s'assurer de l'intimité de chacun depuis sa terrasse. L'ensoleillement de ces espaces extérieurs privés est primordial. Les parcelles seront donc implantées de préférence dans le sens de la pente afin d'offrir une orientation Sud/Sud-ouest.

Enfin, la commercialisation des logements PSLA étant plus difficile que la location des PLUS et des PLAI, on cherchera davantage à fournir aux acquéreurs les meilleures vues paysagères. Pour améliorer la qualité de vue depuis le lotissement, on prolongera également la ligne de peupliers le long de la voie communale dans ce scénario.

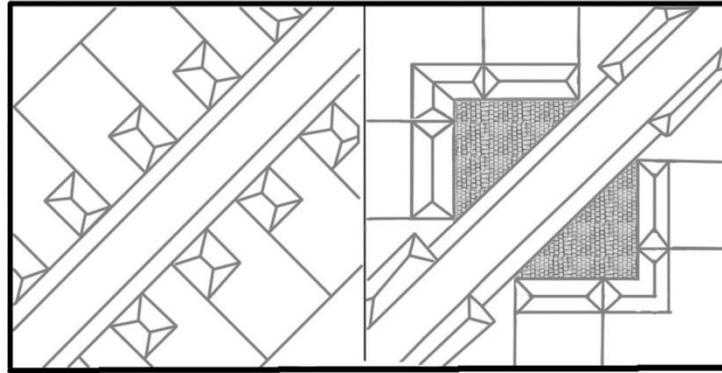
##### Les parcelles viabilisées

Contrairement au scénario environnemental, l'implantation des lots libres sera davantage conditionnée par l'attractivité de l'emplacement pour les acquéreurs que par l'intégration paysagère du lotissement. Ce sont donc les zones les plus en hauteur, qui offrent les meilleures vues depuis la parcelle, qui concentreront les lots libres (cf. carte de qualité de vue depuis la parcelle p18). Les espaces boisés, qui borderont certains lots libres, seront intégrés dans leur parcelle car ils renforcent leur attractivité. A défaut de l'imposer dans le règlement du lotissement, il sera conseillé aux acquéreurs de maintenir un retrait du bâti par rapport à ces espaces boisés pour faciliter son entretien notamment. En cohérence avec le marché local, nous avons opté pour des parcelles viabilisées d'en moyenne 1100 m<sup>2</sup>.

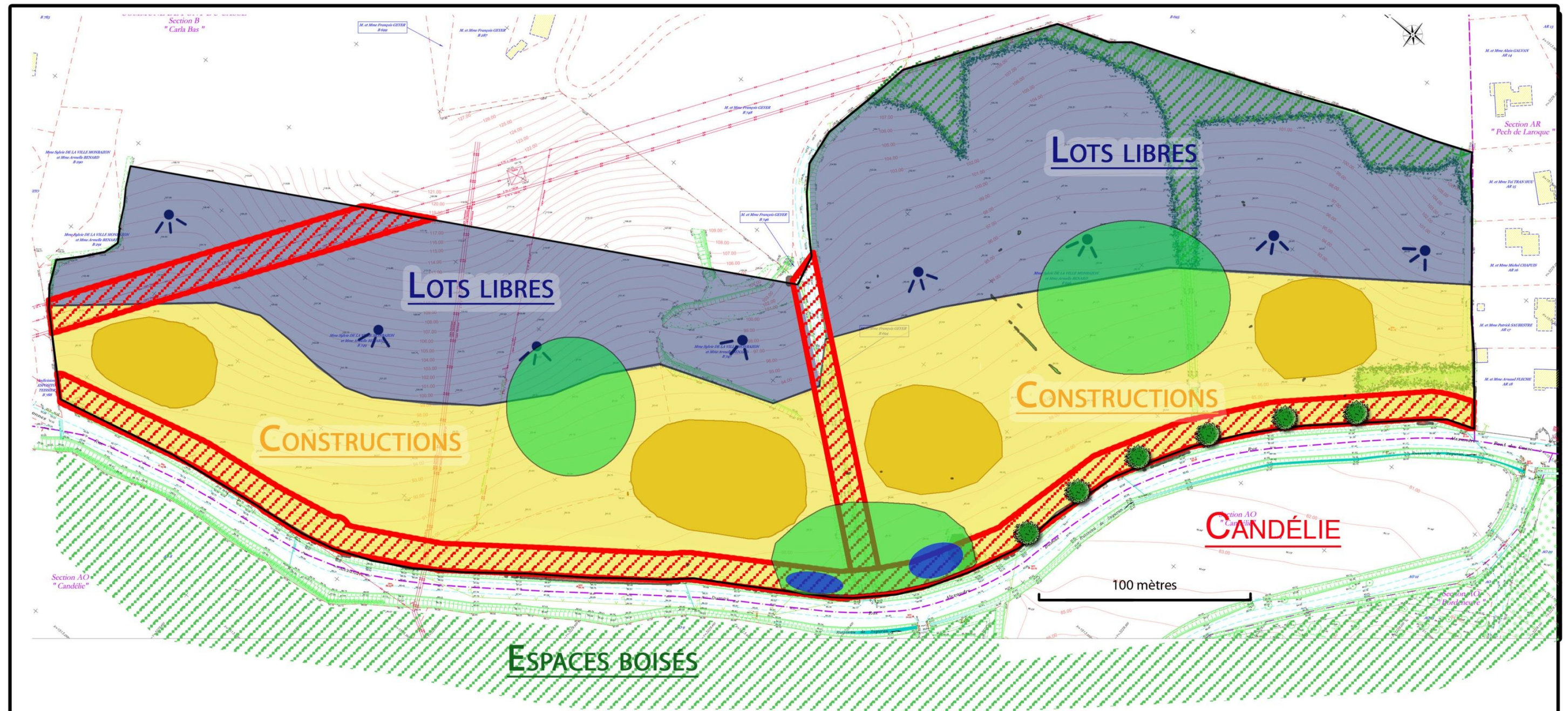
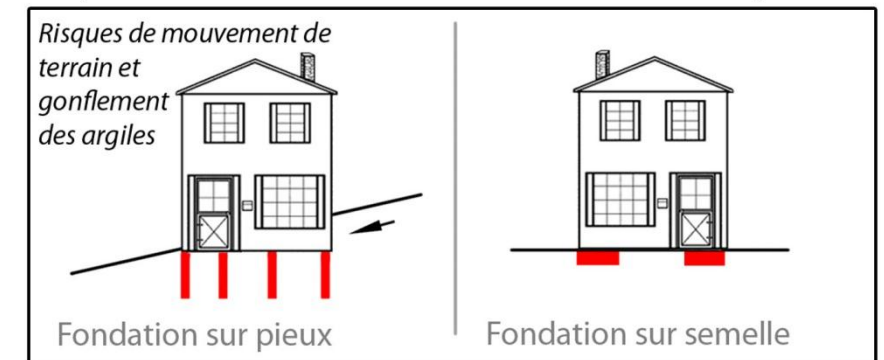




## Système de placette



## Implantation des constructions sur plat



## Légende

	Poches de densité		Zones non-aedificandi
	Parcs centraux		Meilleures vues paysagères
	Bassin de rétention		Ligne de peupliers

## SCHÉMA DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### SCÉNARIO DU CADRE DE VIE PRIVÉ

### - ORGANISATION DE L'ESPACE -



### Organisation des déplacements

De même que dans le scénario précédent, la circulation à l'intérieur du lotissement sera limitée à 30km/h. Cette fois-ci néanmoins, les objectifs principaux poursuivis lors de notre réflexion en termes de voirie sont de limiter les coûts d'aménagement et d'obtenir une accessibilité aux logements optimale.

#### La voirie primaire

Chaque moitié du lotissement sera également desservie par sa propre entrée. Seule la piste cyclable reliera les deux parties du lotissement en bas, son emprise étant située sur la voie communale.

Pour réduire les coûts, la voirie s'organisera également en boucles fermées. Cependant, ces boucles seront majoritairement à double sens pour que les habitants accèdent le plus rapidement possible à leur logement. A l'échelle du projet, faire de la voirie à sens unique implique des économies plutôt faibles finalement puisque c'est surtout le passage des réseaux sous la chaussée qui coûte cher. Néanmoins, l'impact paysager de la voirie dans le scénario du cadre de vie privé est plus fort, puisqu'il y a davantage de terrassement.

On cherchera également à réduire les volumes de terrassement en suivant au mieux les courbes de niveaux et en diminuant la largeur de voirie. La chaussée, la bande de stationnement unilatéral et les trottoirs seront sur un seul et même niveau, pour aller vers un usage partagé de la voirie. En zone 30, les véhicules qui se croisent pourront occuper ponctuellement les bandes de stationnement ou les trottoirs, sans pour autant compromettre la sécurité des usagers. De même, les piétons n'auront plus besoin de traverser de bordure s'ils rencontrent un obstacle sur le trottoir (cf. profils de voirie en annexe 7).

#### Le stationnement

De manière plus classique, le stationnement sera organisé le long des voies pour que les habitants puissent accéder rapidement à leur logement. On se conformera dans ce scénario aux 3 places de stationnement préconisées habituellement par Habitalys. Tous les logements seront équipés de garages avec une place de stationnement devant sur la parcelle. Par conséquent, 100 places de stationnement sur l'espace public seront nécessaires. On se contentera d'un stationnement unilatéral en nombre suffisant puisqu'un stationnement bilatéral serait superflu et induirait des coûts supplémentaires.

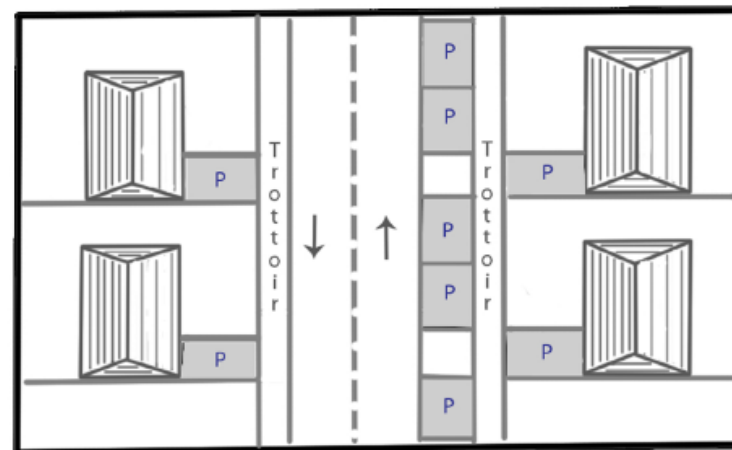


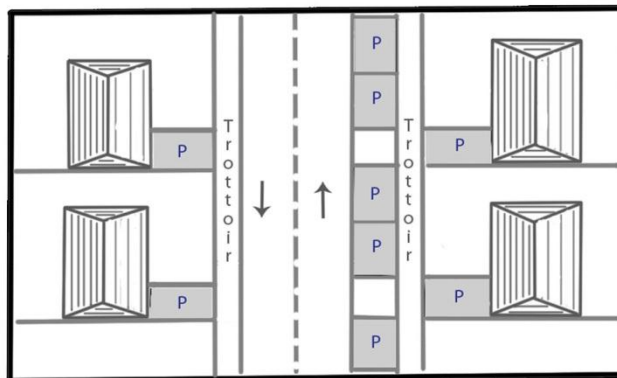
FIGURE 32 : STATIONNEMENT UNILATERAL (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)

#### Les liaisons douces

La circulation des piétons à l'intérieur du lotissement se fera cette fois-ci sur les trottoirs le long des voiries et non sur des cheminements spécifiques coûteux. On maintiendra néanmoins l'aménagement d'une bande avec piste cyclable le long de la voie communale, qui fera également office de zone tampon entre le bâti et la route.



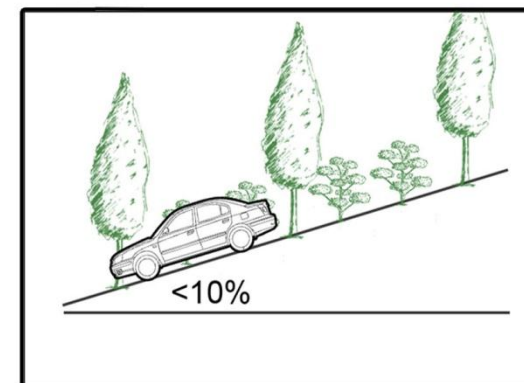
## Stationnement



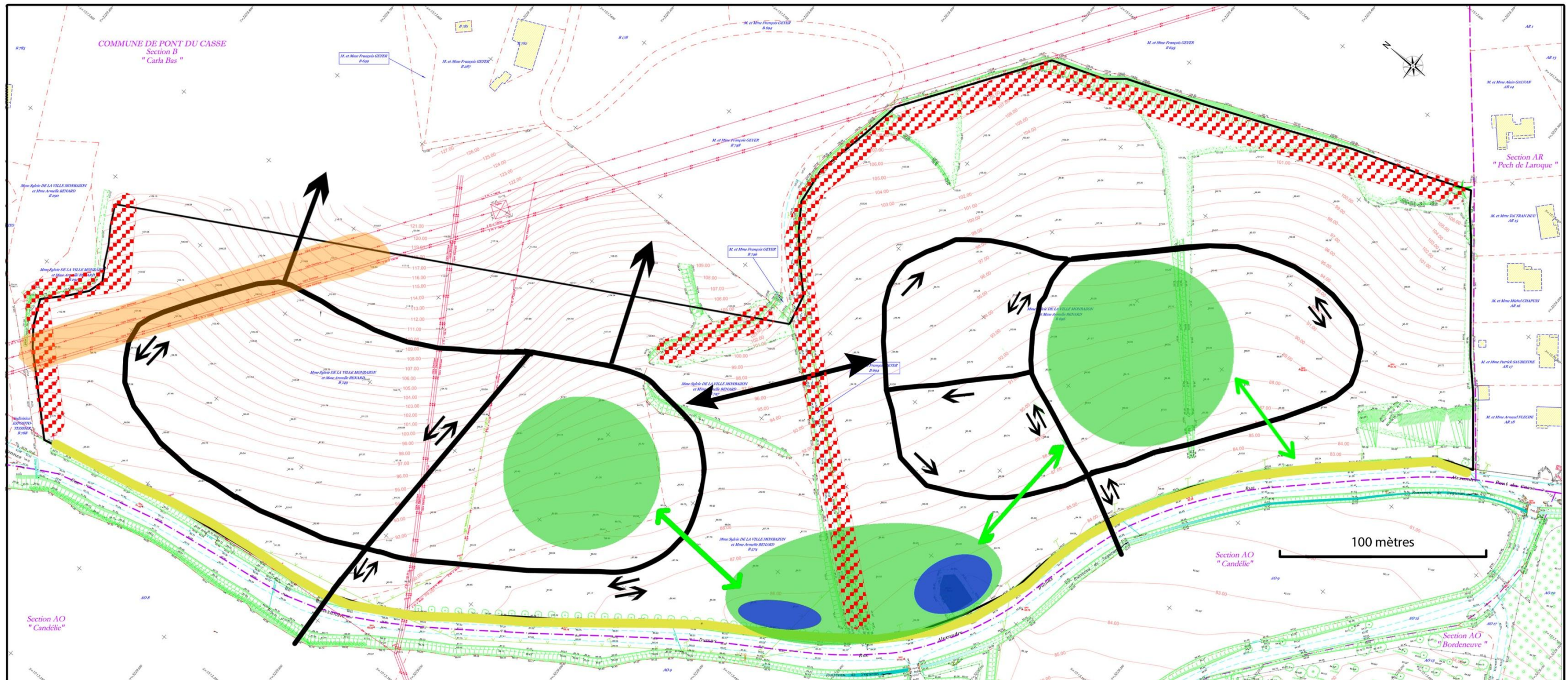
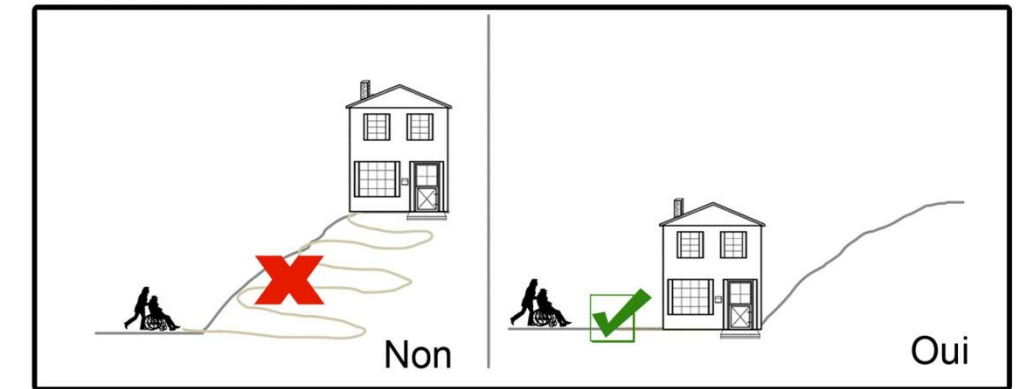
## Profil de la voirie

Non				Oui			
Trottoir	Chaussée	Stationnement	Trottoir	Trottoir	Chaussée	Stationnement	Trottoir

## Pente



## Accessibilité PMR



## Légende

— Voirie	Barrière physique
↔ Sens de circulation	Ligne Haute-Tension
— Piste cyclable	Parc
↔ Liaisons vertes	Bassin de rétention

## SCHÉMA DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### SCÉNARIO CADRE DE VIE PRIVÉE

### - ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS -



**DEUX VARIANTES**

Les plans d'aménagement de ce deuxième scénario et les vues 3D associées sont présentés dans les pages 37 et 38 du présent rapport.

**La variante 1**

La première variante reprend les principes d'aménagement précédents qui visent à coller aux attentes individuelles des habitants interrogés sur les opérations récentes d'Habitatlys. Cependant, l'aménagement sur cette variante ne va pas vraiment dans le sens d'une vie sociale fournie. On ne retrouve pas forcément d'élément qui donne une identité au lotissement. Les lignes continues de parcelles locatives (jusqu'à 11 parcelles) ne nous semblent pas appropriées non plus. C'est pourquoi nous avons rapidement décidé d'imaginer une autre variante.

**La variante 2**

Dans la seconde variante, nous avons cherché à créer une ambiance de petit village au niveau des logements locatifs. Ce choix d'aménagement répond à notre volonté de permettre aux locataires, plus enclins que les acquéreurs au rassemblement entre voisins, de se retrouver autour de petites placettes. Les

logements qui les borderont seront organisés en bandes pour donner forme à l'ensemble. Ces

aménagements seront traversés par la voirie, qui bénéficiera d'un traitement spécifique visant à différencier cette portion du reste de la voirie pour plus de sécurité et à les agrémenter au mieux. Le stationnement y sera bilatéral afin de pallier à la suppression du garage et de la place sur la parcelle. Pour renforcer l'aspect urbain, le retrait entre le bâti et l'espace public y sera

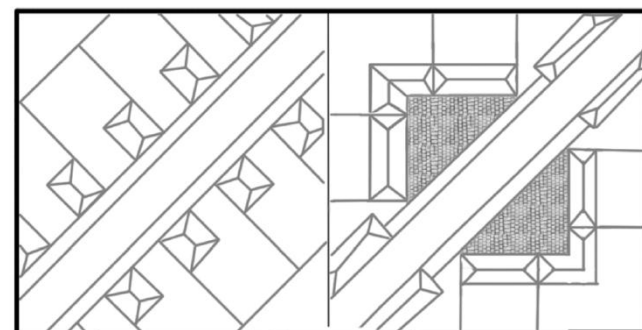


FIGURE 34 : SYSTEME DE PLACETTE (REALISATION PERSONNELLE, LE 05.07.2012)



FIGURE 35 : VUE 3D D'UNE PLACETTE (REALISATION PERSONNELLE)

supprimé. Néanmoins, ce système a plusieurs inconvénients. Tout d'abord, l'aménagement des placettes est coûteux puisqu'il implique des terrassements importants, des revêtements de sols supplémentaires, etc. Ces lieux de rassemblement présenteront également des risques de nuisances sonores, la nuit notamment. Enfin, en dehors de ces placettes, nous avons veillé à ne pas aligner consécutivement plus de 5 parcelles locatives.



FIGURE 33 : VUE 3D DU SCENARIO CADRE DE VIE PRIVE V2 (REALISATION PERSONNELLE)

**CONCLUSION**

Le système de placettes imaginé dans la seconde variante du scénario cadre de vie privé a été apprécié de manière générale, malgré les nuisances sonores nocturnes éventuelles. En effet, l'idée d'offrir aux zones les plus denses du terrain un lieu de rassemblement convivial semble pertinente.

Néanmoins, les deux variantes précédentes ont globalement moins convaincu. Les remarques relevées ont visées principalement la disposition des parcelles, jugée trop classique, ainsi que la taille des parcelles des locatifs et des PSLA, considérées comme trop grandes. Nous avons choisi d'agrandir ces dernières pour que les habitants disposent d'un jardin privé suffisant pour s'y divertir, conformément aux souhaits recueillis lors des entretiens. Or, les avis d'Habitatlys et de la commune de Pont-du-Casse divergent de ce postulat puisqu'ils constatent bien souvent que des petits jardins nécessitant peu

d'entretien, associés à des espaces publics de rassemblement sont préférables. Le grand nombre de logements à proximité de la voie communale a également été critiqué puisque le confort des habitants y est moindre. De plus, l'intégration paysagère s'en trouve dégradée. Un espace tampon constitué d'espaces verts semble préférable le long de cette route. Autre remarque, la voirie sur un seul niveau, comprenant la chaussée, le stationnement et les trottoirs avec évacuation centrale des eaux pluviales pose des problèmes d'entretien pour la Commune. Enfin, les entrées-sorties de lotissement doivent également être aménagées de manière plus sûre par des plateaux surélevés par exemple afin de réduire la vitesse à l'approche de ces zones.













# PLAN D'AMÉNAGEMENT

## SCENARIO DU CADRE DE VIE PRIVÉ - VARIANTE 1



### Légende











	Lots Libres		Voirie
	Locations - accessions		Piste cyclable
	Locatifs		Cheminement piéton
	Espaces verts publics		Bassins de rétention

# PLAN D'AMÉNAGEMENT

## SCENARIO DU CADRE DE VIE PRIVÉ - VARIANTE 2



### Légende

	Lots Libres		Voirie		Placette
	Locations - accessions		Piste cyclable		Aire de jeux
	Locatifs		Cheminement piéton		Bassins de rétention
	Espaces verts publics				

Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (Polytech'Tours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012



III.3 ANALYSE COMPARATIVE DES SCENARIOS

Après avoir vu les deux scénarios séparément, on se propose dans cette partie d'étudier et de comparer leur faisabilité sur le plan économique. Ensuite, les choix faits en termes de surfaces de parcelles et de répartition espace privé – espace public seront expliqués. Enfin, nous préconiserons ici un phasage en 4 parties pour chacune des variantes.

ANALYSE ECONOMIQUE

A défaut d'entrer dans le détail d'un montage financier (avec l'amortissement des coûts par les loyers sur 50 ans, avec le plan de financement qui sépare emprunts, subventions et fonds propres, etc.), l'équilibre financier de chaque scénario est estimé plus simplement ici, en comparant la charge foncière de l'opération à la capacité des logements à la supporter par la vente et la location. Dans un premier temps, on calculera la charge foncière du projet, qui comprend le coût d'acquisition du terrain, les coûts de la desserte du terrain par les principaux réseaux ainsi que les coûts de travaux de VRD primaires, honoraires inclus. Ensuite, seront déterminés les montants de charge foncière que peuvent supporter les logements. Enfin, on analysera l'équilibre des deux scénarii.

Calcul des coûts de VRD primaires

Les montants de travaux de VRD primaires sont prépondérants dans l'équilibre financier d'une opération. Ils varient fortement en fonction de l'aménagement préconisé. Sont inclus dans les VRD primaires : la voirie ; les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, de téléphone et d'eaux pluviales ; les bassins de rétention ; le mobilier urbain ; les plantations, l'ensemencement des pelouses ; etc.

TABLEAU 3 : CALCUL DES MONTANTS DE VRD PRIMAIRES DE CHAQUE SCENARIO

		Scénario socio-environnemental (1)	Scénario "Cadre de vie privé" (2)	Ecart (1) – (2)
Voirie à sens unique (ratio : 160€/m²)	linéaire (m)	637	331	306
	largeur (m)	6,50	8,10	-1,60
	montant (€)	662 480,00 €	428 976,00 €	233 504,00 €
Voirie à double sens (ratio : 140€/m²)	linéaire (m)	695	1 160	-465
	largeur (m)	9,00	10,60	-1,60
	montant (€)	875 700,00 €	1 721 440,00 €	-845 740,00 €
Cheminements piétons (ratio 60€/m²)	linéaire (m)	3 298	707	2 591
	largeur (m)	1,50	1,50	0,00
	montant (€)	296 820,00 €	63 630,00 €	233 190,00 €
Piste cyclable (ratio : 120€/m²)	linéaire (m)	668	668	0
	largeur (m)	3,70	3,70	0,00

	montant (€)	296 592,00 €	296 592,00 €	0,00 €
Parkings (ratio 100€/m²)	surface (m²)	2 710	0	2 710
	montant (€)	271 000,00 €	0,00 €	271 000,00 €
Placettes (ratio : 100€/m²)	surface (m²)	0	2 338	-2 338
	montant (€)	0,00 €	233 800,00 €	-233 800,00 €
Aires de jeux (ratio : 100€/m²)	surface (m²)	500	500	0
	montant (€)	50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 €
Espaces engazonnés (ratio : 5€/m²)	surface (m²)	30 553	11 102	19 452
	montant (€)	152 765,00 €	55 507,50 €	97 257,50 €
Arbustes (ratio : 8€/u)	unité	40	20	20
	montant (€)	320,00 €	160,00 €	160,00 €
Petits arbres (ratio : 100€/u)	unité	20	10	10
	montant (€)	2 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Grands arbres (ratio : 150€/u)	unité	75	0	75
	montant (€)	11 250,00 €	0,00 €	11 250,00 €
Total VRD Primaires HT	montant (€)	2 618 927,00 €	2 851 105,50 €	-232 178,50 €

La méthode d'estimation

Pour déterminer le montant des travaux de VRD primaires, nous nous sommes adressés au cabinet géomètre-expert foncier PANGEO CONSEIL. Quatre méthodes d'estimation par ratios nous ont été présentées : par lots, par mètre carré imperméabilisé de VRD, par mètre linéaire de voirie, et enfin, par quantités et ratios détaillés de chaque poste de VRD. La méthode des ratios par lots n'est pas suffisamment précise pour montrer les différences de coûts entre les deux scénarios puisqu'ils ont la même programmation. La méthode des quantités et ratios détaillés des postes terrassement, voirie, trottoir, bordure, murette, eaux usées, eaux pluviales, eaux potables, etc. est trop précise pour cette analyse préalable. Enfin, nous avons préféré utiliser la méthode d'estimation par mètre carré imperméabilisé de VRD plutôt que par mètre linéaire de voirie puisque cette dernière méthode ne permettait pas de marquer l'impact économique des différences de largeur de voirie.

Les ratios retenus

Les ratios des différents types de voies comprennent les travaux de voirie à proprement parler, mais également les honoraires, la concession et surtout le passage des réseaux. Le montant de l'installation d'aires de jeux peut beaucoup varier en fonction de la qualité du produit. La valeur de 150 €/m² correspond à des aires de jeux avec revêtement en dalles amortissantes, adapté pour les enfants. Les 5€ par mètre carré d'espace engazonné correspond aux coûts de terrassement et d'ensemencement. Les coûts de plantation des espèces végétales sont calculés à l'unité. Le nombre d'arbres pour chaque scénario a été estimé à partir des plans d'aménagement des variantes 2, en tenant compte de la végétation existante.



Conclusion

Les VRD primaires du scénario « cadre de vie privé » coûte 9% plus cher que ceux du scénario socio-environnemental (+ 230 000 €HT environ). Cette différence s’explique principalement par des coûts de voirie supérieurs (+ 610 000 €HT environ) avec un linéaire et une largeur de voirie plus importants, même si les 3,3 km de cheminements piétons, les 30 500 m² d’espaces engazonnés et les 135 plantations du scénario socio-environnemental amortissent cet écart (- 340 000 €HT environ). Les coûts des petits parkings du premier scénario et des placettes du second s’équilibrent à peu près (+ 40 000 €HT pour les parkings).

Calcul de la charge foncière du projet

Le tableau ci-après reprend le calcul de la charge foncière du projet pour les deux scénarios, à partir des calculs précédents notamment.

TABLEAU 4 : CALCUL DE LA CHARGE FONCIERE DU PROJET

	Scénario socio-environnemental	Scénario "Cadre de vie privé"
Valeur terrain	766 010,00	766 010,00
Frais d'acquisition	51 067,00	51 067,00
TOTAL FONCIER HT	817 077,00	817 077,00
Marché Travaux VRD	2 618 927,00	2 851 105,50
Honoraires inclus	-	-
Espaces verts inclus	-	-
Etude et câblage France TELECOM inclus	-	-
Travaux éclairage public SDEE inclus	-	-
Branchements GAZ gratuit	-	-
Raccordement assainissement VEOLIA Eau	15 880,19	15 880,19
Desserte eau potable Syndicat Sud 47	80 000,00	80 000,00
Desserte électrique SDEE 47	8 400,00	8 400,00
TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES VRD PRIMAIRES HT	2 723 207,19	2 955 385,69
TOTAL CHARGE FONCIERE RÉPARTIE HT	3 540 284,19	3 772 462,69

Bien entendu, quel que soit le scénario, le prix du foncier ne varie pas. Il correspond à la valeur du terrain et aux frais d’acquisition, soit un total de 817 077,00 €HT. La superficie du terrain étant de 110 980 m², le prix du foncier au m² est de 7,36 €.

L’écart de coût des VRD primaires entre les deux scénarios est égal à celui existant entre les charges foncières. On remarque que les coûts de VRD primaires sont très importants puisqu’ils représentent environ les trois-quart de la charge foncière.

Les coûts de raccordement des réseaux d’assainissement, d’eau potable et d’électricité (en vert dans le tableau) sont tirés directement des devis adressés à la Commune de Pont-du-Casse lors de la dépose du Certificat d’Urbanisme.

Maintenant que la charge foncière a été estimée, il nous faut déterminer la capacité des constructions et des lots libres à supporter cette dernière. Les méthodes de calcul sont différentes. Le portage des constructions est surtout fonction du type de logement et sera donc déterminé par corrélation avec des opérations similaires réalisées par l’office. Celui des lots libres est plutôt fonction de leur prix de vente, et donc, du marché local.

Portage foncier des constructions

Pour déterminer la capacité des logements locatifs et des logements en location accession à supporter de la charge foncière, nous avons choisi de faire une corrélation avec les chiffrages de lotissements de maisons individuelles réalisés récemment. Un ratio « charge foncière par logement » a été calculé pour chaque opération. A partir de la moyenne pondérée au nombre de logements de ces ratios, on retiendra un ratio final de 20 000 €HT de charge foncière supportée par logement construit.

TABLEAU 5 : DETERMINATION DU RATIO DE PORTAGE FONCIER DES CONSTRUCTIONS

Opération	Charge foncière	Nb logements individuels	Surface utile totale	Ratio au nb log.	Ratio au m²SU
PUJOLS "poil rouge"	414 674	22	1 962	18 848,83 €	211,35 €
VILLEFRANCHE DE QUEYRAN "la Tuque"	44 086	4	370	11 021,53 €	119,15 €
LAUZIN	98 648	4	388	24 661,93 €	254,25 €
COCUMONT "les terrasses de Limoges"	125 261	4	371	31 315,32 €	337,63 €
TOTAL	682 669	34	3 091	20 078,51 €	220,86 €

Ratio retenu : 20 000,00 €

Portage foncier des lots libres

A partir des prix de vente TTC retenus, on retranche la TVA selon la méthode de la taxe sur marge pour obtenir les prix de vente HT. Ensuite, la charge foncière que peuvent supporter les lots libres correspond à la différence entre les ventes totales hors taxe et la marge hors taxe à obtenir, soit 7% de la charge foncière. Le tableau ci-dessous reprend l’ensemble des explications qui vont suivre.





TABLEAU 6 : CALCUL DU PORTAGE FONCIER DES LOTS LIBRES

		Scénario socio-environnemental (1)	Scénario « Cadre de vie privé » (2)	Ecart (1) – (2)
Surface totale Lots Libres	m²	28 720	32 700	-3 980
Surface totale Constructions	m²	19 700	32 800	-13 100
Surface totale Communs	m²	62 560	45 700	16 860
Surface Communs affectée aux LL	m²	37 107	22 815	14 292
Surface totale terrain	m²	110 980	110 980	0
Coût d'acquisition total TTC	€	930 111	930 111	0
Coût d'acquisition TTC affecté aux LL	€	551 689	465 266	86 423
Prix de vente total TTC	€	1 290 000	1 440 000	-150 000
Marge TTC	€	738 311	974 734	-236 423
Marge HT	€	617 317	814 995	-197 678
Prix de vente total HT	€	1 169 006	1 280 261	-111 255
Charge foncière répartie supportable	€	1 092 250	1 195 921	-103 672
Marge HT obtenue	€	76 756	84 340	-7 584
% Marge HT obtenu	%	7,0%	7,1%	0,0%

Le prix de vente TTC

Pour déterminer le prix de vente TTC des lots libres à pratiquer sur Carla Bas, nous avons interrogé Mme DULIS, DGS de la Commune de Pont-du-Casse, ainsi que la notaire Me LAPOTRE-ROUZADE qui travaille régulièrement avec l’office, pour mieux connaître le marché immobilier dans le secteur.

Il ressort de ces entretiens que les acquéreurs de parcelles viabilisées supérieures à 800 m² disposent généralement d’un budget compris entre 150 000 € et 200 000 € pour acheter le terrain et y construire une maison d’environ 100 m² de plancher. Sur ce projet, le coût de construction d’un logement a été estimé à 115 000 €. En effet, un logement sur terrain plat coûte environ 1 000 € le mètre carré de plancher et le surcoût en fondation dû aux sols en argiles gonflantes en pente est d’environ 15 000 € par logement. Par conséquent, les prix de vente des parcelles viabilisées devront être compris entre 35 000 €TTC et 85 000 €TTC.

De plus, les parcelles viabilisées de plus de 1000 m² sur Pont-du-Casse se vendent actuellement entre 50 000 €TTC et 60 000 €TTC. Néanmoins, la proximité des logements sociaux implique bien souvent une diminution de la valeur du terrain.

Au final, il nous a semblé pertinent de fixer nos prix de vente de lots libres entre 40 000 €TTC et 50 000€ TTC. Dans le scénario socio-environnemental, les lots libres font en moyenne 950 m² et leur prix de vente moyen retenu est de 43 000 €TTC. Dans le scénario « cadre de vie privé », nous avons considéré que l’intégration des espaces boisés dans les parcelles les plus hautes de la partie droite représentait une plus-value. D’en moyenne 1 100 m², nous proposons un prix de vente des lots libres d’environ 48 000 €TTC.

Le prix de vente HT

A partir des prix de vente TTC, il convient de retirer la TVA selon la méthode de la taxe sur marge pour obtenir les prix de vente HT. La marge TTC correspond à la différence entre le prix de vente TTC, déterminé précédemment, et le coût d’acquisition foncière imputé aux lots libres.

Le coût du foncier affecté aux lots libres est le résultat d’une pondération du coût d’acquisition foncière total du terrain. En complément du coût d’acquisition des parcelles des lots libres, une partie de l’espace public est intégré dans le calcul, puisque les acquéreurs privés bénéficient bien entendu des aménagements extérieurs communs. La proportion d’espaces communs affectée aux lots libres est la suivante :

$$\text{Surface des lots libres} / (\text{Surface des lots libres} + \text{Surface des constructions})$$

On observe que le coût d’acquisition foncière TTC affecté aux lots libres est supérieur dans le scénario socio-environnemental (551 689 €TTC contre 465 266 €TTC). Alors que la surface des parcelles viabilisées est supérieure dans le second scénario (32 700 m² contre 28 720 m²), la superficie de l’espace public très importante dans le premier scénario (62 560 m² contre 45 700 m²) inverse cette tendance.

Ainsi, la marge TTC est calculée par simple différence. Le prix de vente moyen plus élevé du scénario « cadre de vie privé » induit une marge TTC globale de 236 423 €TTC supérieure au scénario socio-environnemental. La marge HT est déduite de la marge TTC en retirant la TVA à 19,6%. La vente totale HT des lots libres des deux scénarios représentent respectivement 1 169 006 €HT et 1 280 261 €HT, soit un écart de 111 255 €HT en faveur du scénario « cadre de vie privé ».

La charge foncière supportée par les lots libres

La charge foncière que peuvent supporter les lots libres est la différence entre les ventes totales hors taxe et la marge hors taxe à obtenir. La marge HT doit obligatoirement être supérieure ou égale à 7% de la charge foncière supportée, afin de combler les frais généraux. La fonction valeur cible permet de déterminer, à partir des prix de vente HT, quel doit être le montant de charge foncière affecté aux lots libres pour obtenir cette marge de 7% de sa propre valeur.

Au final, peuvent être respectivement imputés aux scénarios socio-environnemental et « cadre de vie privé », une charge foncière répartie de 1 092 250 €HT et 1 195 921 €HT. Les lots libres du scénario « carde de vie privé », avec un prix de vente moyen de 5 000 € supérieur, permet d’amortir au final 103 672 €HT de charge foncière de plus que le scénario socio-environnemental.



Equilibre financier du projet

L'équilibre global de chaque scénario est estimé en comparant la charge foncière totale à la capacité des logements à la supporter. Le tableau ci-contre permet de bien comparer l'équilibre financier des deux scénarios.

TABLEAU 7 : EQUILIBRE FINANCIER GLOBAL DES SCENARIOS

	Scénario socio- environnemental (1)	Scénario « Cadre de vie privé » (2)
CFR HT Projet	3 540 284,19	3 772 462,69
CFR HT supportée par le locatif (ratio : 20 000€/logement)	1 000 000,00	1 000 000,00
CFR HT supportée par les PSLA (ratio : 20 000€/logement)	400 000,00	400 000,00
CFR supportée par les LL	1 092 249,87	1 195 921,40
Equilibre financier CFR	-1 048 034,32	-1 176 541,29

Première remarque, les 30 lots libres permettent d'amortir davantage de charge foncière que les 50 logements locatifs réunis. La charge foncière supportée par un lot libre dans chaque scénario est d'environ 36 400 €HT et 39 850 €HT, soit en moyenne 90% de plus que les 20 000 €HT supportés par les constructions.

Conclusion de l'analyse économique

Contrairement à ce qu'on pouvait penser au départ, l'espace public réduit et la vente plus chère des lots libres du scénario « cadre de vie privé » n'impliquent pas un meilleur équilibre financier. En effet, les coûts de voirie supplémentaires induits par une circulation majoritaire à double sens sont bien plus importants que les coûts d'aménagement des espaces verts publics.

Au final, on observe qu'aucun des scénarios n'est faisable sur le plan économique puisque plus d'un million d'euros hors taxe de charge foncière restent à amortir dans les deux cas. Trois raisons peuvent expliquer ce constat. Tout d'abord, la construction sur des sols pentus constitués d'argiles gonflantes est coûteuse. Ensuite, le marché immobilier en Lot-et-Garonne est détendu, ce qui implique que les prix

de vente des parcelles viabilisées excèdent rarement les 60 000 €TTC. Enfin, la densité de 10 logements à l'hectare est sûrement à revoir. C'est pourquoi une esquisse d'un projet plus dense à partir de la deuxième variante du scénario socio-environnemental a été dessinée en fin de stage.

ANALYSE DES SURFACES

On se propose ici d'expliquer les surfaces moyennes des parcelles qui ont été retenues pour chaque scénario ainsi que de comparer la répartition entre espace public et espace privé.

Surface des parcelles

Pour chaque scénario, la surface moyenne des parcelles évolue selon le type de logement. Les surfaces du bâti ne varient pas selon les scénarios. Les T3, T4 et T5 feront respectivement 66 m², 80 m² et 96 m² de surface habitable, et ce, pour les logements locatifs comme pour les PSLA.

Dans le scénario socio-environnemental, nous avons cherché à réduire la taille des parcelles par rapport à ce qui se fait habituellement en milieu semi-rural. Pour la première variante, nous sommes partis sur des parcelles de 250 m² à 300 m² pour le locatif et 400 m² à 500 m² pour les PSLA avec des parcelles en habitat intermédiaire qui supportent deux logements. Pour dé-densifier les hauteurs, nous avons choisi de faire des lots libres compris entre 900 m² et 1100 m², ce qui reste cohérent dans ce contexte local.

Dans la deuxième variante, nous avons tenu compte des remarques de l'architecte-conseil de la DDT 47, Mme Agnès LAMBOT, qui nous disait que les parcelles locatives pouvaient encore être réduites davantage avec des exemples de lotissements à l'appui où des parcelles locatives faisaient environ 150m². Compte tenu de la pente du terrain et donc des talus de rattrapage de niveau nécessaire ainsi que de son caractère semi-rural, nous avons préféré fixer une surface de parcelle moyenne d'environ 220m². Concernant la location-accession, nous avons appris au cours du stage que la surface habitable de ces logements est égale voir même inférieure à celle des logements en location car les acquéreurs ont rarement les moyens d'en acquérir davantage. Or, nous voulions éviter de trop grands écarts de surface des jardins privés dans les zones construites, pour plus de cohérence. Enfin, la taille des lots libres changent peu dans cette deuxième variante.

Pour le scénario « Cadre de vie privé », les parcelles locatives font en moyenne 400 m². Les locataires sont ainsi pourvus de jardins privés de taille significative, au détriment des espaces verts publics. Les parcelles en location-accession ont donc été agrandies également. Une moyenne élevée de 650 m² permettra aux acquéreurs de disposer d'un grand jardin. Cependant, les tailles des parcelles construites ont globalement été jugées trop grandes malgré le caractère semi-rural du terrain. Des problèmes d'entretien des jardins privés pourraient voir le jour. En effet, des tondeuses seraient nécessaires et les locataires comme les acquéreurs n'ont pas forcément les moyens de s'en procurer.





Enfin, les lots libres feront environ 1100 m², ce qui répond à la demande immobilière locale puisque elles dépassent la barre des 1 000 m². L'intégration des espaces boisés dans certaines parcelles a été jugée comme une réelle plus-value. Les lots libres représentent la moitié de la surface totale des parcelles du terrain. Cette valeur est plus faible que dans les variantes du scénario socio-environnemental. En effet, même si la surface totale des lots libres est plus élevée dans ce scénario, la surface totale des parcelles inverse cette tendance.

TABEAU 8 : SURFACES MOYENNES DE PARCELLES

	Scénario socio-environnemental		Scénario « Cadre de vie privé »	
	Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
Locatif	270 m²	220 m²	400 m²	400 m²
Location accession	380 m²	400 m²	650 m²	650 m²
Lots libres	940 m²	960 m²	1100 m²	1100 m²

Répartition espace public – espace prive

On se propose ici de comparer la répartition entre espace public et espace privé pour chacun des scénarios (voir graphiques secteurs ci-après). On observe que l'objectif de 30% d'espaces verts publics fixé dans les principes d'aménagement du scénario socio-environnemental a bel et bien été respecté. En effet, les variantes 1 et 2 ont respectivement 32% et 34% d'espaces verts sur l'espace public. Dans le scénario du « cadre de vie privé », l'espace public hors voirie occupe moins de 15% du terrain. Cette valeur est faible mais semble logique puisque les jardins privés ont été privilégiés. En ce sens, le parcellaire occupe ici environ 60% de la superficie totale, contre moins de 45% dans le premier scénario. Comme il a pu être observé dans le calcul des coûts de travaux des VRD primaires, la voirie est plus importante dans le deuxième scénario.

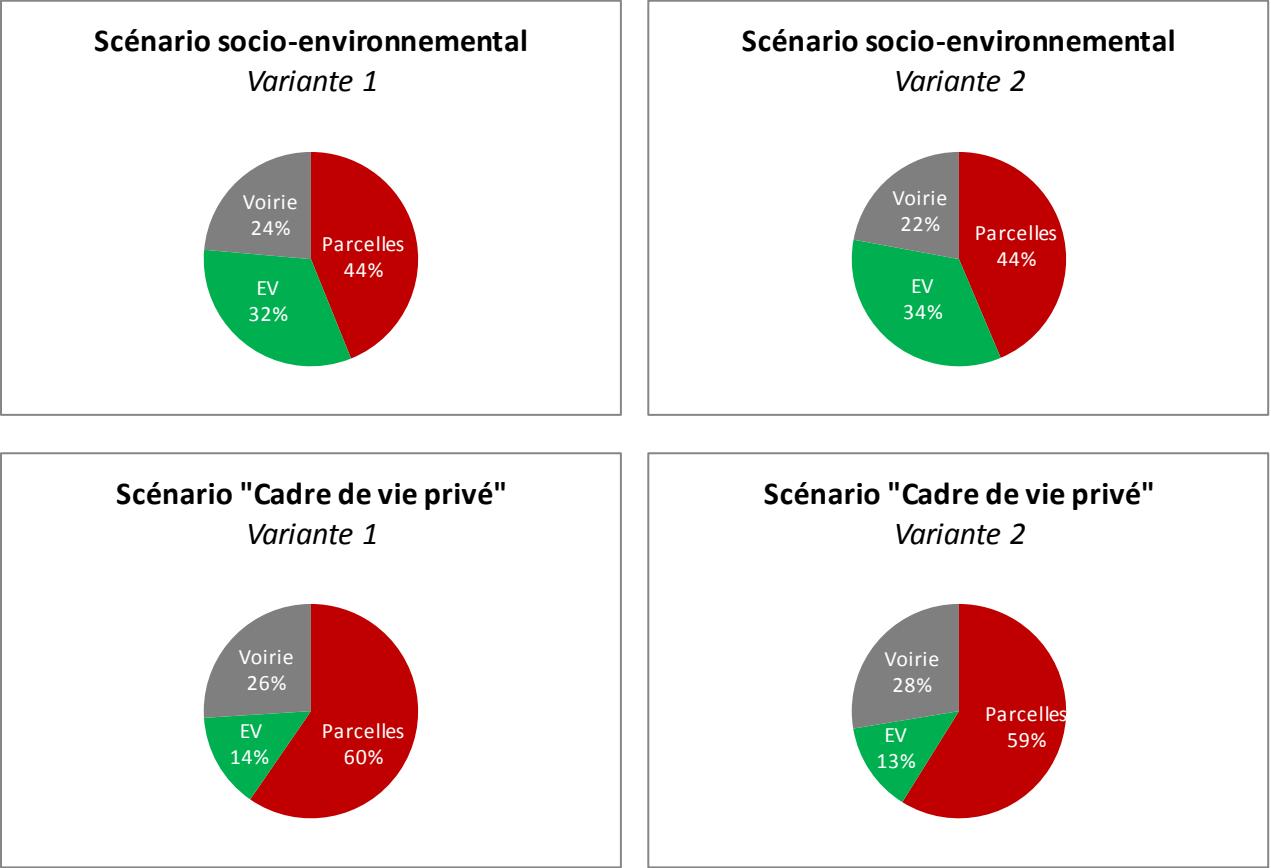


FIGURE 36 : GRAPHIQUES DE REPARTITION ENTRE VOIRIE, ESPACES VERTS PUBLICS ET PARCELLES (REALISATION PERSONNELLE, LE 10.07.2012)

Conclusion de l'analyse des surfaces

Au final, nous retiendrons que les surfaces moyennes de parcelle qui semblent les plus pertinentes sont celles de la variante 2 du scénario socio-environnemental. Une surface de 220 m² pour le locatif et de 400 m² pour la location-accession sont suffisantes à condition que l'espace public permette aux habitants de s'y rassembler et de s'y divertir et demande moins d'entretien. Il est même envisageable de les réduire encore davantage. La dé-densification grâce à de grandes parcelles de lots libres pourrait également être atteinte avec des parcelles de moins de 950 m². Une surface moindre pour les parcelles viabilisées est à penser d'autant plus que la zone sous la ligne haute-tension pourrait être considérée comme inconstructible. Enfin, un objectif de 30% d'espace public de loisirs, sous forme de parcs et avec une zone tampon le long de la voie communale, semble indispensable pour obtenir un lotissement bien intégré sur le plan paysager et où les habitants sont invités à se retrouver. Enfin, un phasage de l'aménagement en quatre parties équilibrées paraît adéquat et doit être pris en compte dans le projet final.



PHASAGE DES OPERATIONS

Nous avons pu voir que le phasage des opérations est d’une importance capitale pour Habitalys. Une opération dont le découpage n’est pas équilibré peut entrainer des pertes financières conséquentes.

Nous avons estimé la durée du projet à 10 ans, avec un découpage en 4 phases. Chacune de ces phases durera deux ans environ et devra regrouper environ 12 locatifs sociaux, 5 logements en location-accession et 8 lots libres de constructeur. Ces phases seront espacées de quelques semaines à quelques mois les unes des autres afin de faciliter la gestion de chacune d’elle par l’office.

La taille de ces phases permet de ne pas imposer un portage financier trop important à Habitalys tout en offrant un nombre suffisant de logements. Ce type de phasage correspond aussi à une demande en logement aujourd’hui timide en Lot-et-Garonne.

Pour tous les scénarios, la première phase concernera la partie extrême Sud du terrain, et s’arrêtera à la limite dessinée par la route d’entrée du lotissement. Une voie d’accès temporaire sera créée le temps de la réalisation de la phase 2 qui fermera la boucle et permettra aux voitures de circuler. Cette voie pourra par la suite être utilisée comme cheminement piéton.

La phase 2 sera dans la continuité et s’arrêtera à la barrière physique constituée par le chemin de M. GEYER. Toujours du Sud vers le Nord, la phase 3 ira de ce chemin à la route d’entrée du lotissement. Il n’y aura pas besoin ici de créer une voie temporaire car la boucle formée par la route sur cette partie du projet est elle-même scindée en deux par une voie de liaison.

Ci-dessous, les tableaux qui synthétisent le nombre de logements pour chaque scénario, par phase et par type. Voir **annexe 8** pour les plans de découpages.

Phasage socio-environnemental V1

Phase	Lots Libres	Accession	Locatif	TOTAL
1	7	3	12	22
2	8	7	14	29
3	3	5	14	22
4	12	4	8	24
TOTAL	30	19	48	97

Phasage socio-environnemental V2

Phase	Lots Libres	Accession	Locatif	TOTAL
1	5	7	9	21
2	12	3	15	30
3	3	5	10	18
4	10	5	12	27
TOTAL	30	20	46	96

Phasage cadre de vie privé V1

Phase	Lots Libres	Accession	Locatif	TOTAL
1	8	2	10	20
2	7	8	15	30
3	3	3	18	26
4	12	7	7	26
TOTAL	30	20	50	100

Phasage cadre de vie privé V2

Phase	Lots Libres	Accession	Locatif	TOTAL
1	8	5	9	22
2	8	6	16	30
3	4	2	12	18
4	10	7	13	30
TOTAL	30	20	50	100





## CONCLUSION DE LA PHASE II

C'est finalement le scénario socio-environnemental qui a le plus séduit, et tout particulièrement sa seconde variante. Alors que la première variante du scénario socio-environnemental visait à donner l'impression de « vivre dans le parc » avec un espace public végétal diffus, c'est la seconde variante plus structurée, avec un bâti plus concentré et un parc central plus ouvert, qui lui a été préférée. L'ambiance conviviale mise en avant dans ce scénario, autour d'un élément central qui rassemble les deux parties du lotissement, a été appréciée. L'office et la Commune ont semblé apprécier l'idée des trames piétonnes à mi-hauteur entre les jardins privés. Ces dernières permettent de combiner convivialité, calme et intimité aux habitants lorsqu'ils sont dans le jardin et convivialité et sécurité lorsqu'ils se déplacent à pied. Les avis concernant la promenade le long des espaces boisés sont plus partagés, entre la préservation assurée de ces derniers d'une part, et la difficulté d'entretien, leur valeur ajoutée lorsqu'intégrés aux lots libres d'autre part. La dimension paysagère a été fortement privilégiée dans ce scénario et cette approche a, semble-t-il, été appréciée par le Comité d'Opérations d'Habitatys.

A l'inverse, le scénario « Cadre de vie privé » a peu convaincu. La taille des parcelles locatives et en location-accession sont considérées comme trop grandes, ce qui ne permet ni de densifier, ni de disposer d'un espace vert public structurant. La disposition des parcelles le long de la voirie a également été jugée peu esthétique, « trop classique ». Il semblerait que l'hypothèse selon laquelle les habitants d'un lotissement en milieu semi-rural préfèrent avoir un grand jardin à eux pour s'y divertir plutôt qu'un grand espace vert public, soit controversée. Alors que les entretiens avec les acquéreurs de lots libres et de PSLA à Foulayronnes allaient en ce sens, le CO d'Habitatys et la Commune de Pont-du-Casse pensent plutôt que les gens ne veulent pas d'un trop grand jardin difficile à entretenir mais qu'ils préfèrent plutôt disposer d'un espace où les enfants peuvent jouer, faire du vélo, etc. Néanmoins, l'idée des placettes au centre des poches de densité est à retenir et pourrait éventuellement être intégrée dans le scénario socio-environnemental.

Pour pallier aux difficultés constatées lors de l'analyse économique en termes d'équilibre financier, un dernier scénario, plus dense, a été imaginé (voir plan d'aménagement page 46). Il se base logiquement sur la deuxième variante du scénario socio-environnemental. Néanmoins, la programmation globale a été considérablement augmentée puisqu'on passe de 100 logements à 164 logements, soit une densité nouvelle d'environ 15 logements à l'hectare. Le nombre de logements locatifs a presque doublé puisqu'on passe de 50 à 96 locations. Il en va de même pour la location-accession avec 38 parcelles au lieu des 20 initiales. Le nombre de lots libres n'a quant à lui pas changé pour maintenir une densité faible en hauteur, même si la surface des parcelles les plus basses a légèrement diminuée (environ 500 m<sup>2</sup>). Trois solutions ont été envisagées pour densifier. Tout d'abord, la taille des parcelles locatives et PSLA ont été réduites (180 m<sup>2</sup> au lieu de 220 m<sup>2</sup> pour le locatif avec une largeur de parcelle de 9 mètres minimum ; 300 m<sup>2</sup> au lieu de 400 m<sup>2</sup> pour la location-accession). Ensuite, le nombre de logements en habitat intermédiaire a fortement augmenté, surtout pour le locatif. Enfin, des parcelles de 400 m<sup>2</sup>, accueillant 4 logements locatifs ont également été implantées dans ce scénario.

Finalement, on obtient un déficit budgétaire de - 60 490,11 €, soit une réduction du déficit de presque 95% par rapport à la variante 2 du scénario socio-environnemental. Cet équilibre financier bien meilleur s'explique par l'augmentation significative du portage financier des constructions, et ce malgré, les 290 000 €HT supplémentaires estimés de travaux de VRD primaires (soit 11% de plus que dans le scénario initial). Le portage financier des lots libres reste quant à lui sensiblement identique puisqu'ils portent tous ensemble seulement 3 000€HT de moins. Enfin, on notera que l'intégration paysagère de ce scénario reste à revoir.
















# PLAN D'AMÉNAGEMENT

## SCENARIO DENSITÉ



### Légende

 Lots Libres	 Voirie	 Salle polyvalente
 Locations - accessions	 Piste cyclable	 Aire de jeux
 Locatifs	 Cheminement piéton	 Jardins familiaux
 Espaces verts publics	 Parking	 Bassins de rétention
		 Nœud paysagère

Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (Polytech'Tours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012



## CONCLUSION GENERALE

Lors de la première phase d'analyse des réalisations d'Habitatys, nous nous sommes tout d'abord familiarisés avec le contexte de l'habitat social en Lot-et-Garonne et avons pu observer plus particulièrement les lotissements mixtes déjà réalisés. La réalisation d'opérations mixtes est une pratique récente pour Habitatys. Les visites de terrain et les entretiens individuels avec les différents services de l'office ont mis en exergue plusieurs axes d'amélioration dans la définition, la conception, la commercialisation ou le suivi des opérations. On retiendra notamment la connaissance approximative du marché immobilier privé et la nécessité d'améliorer les techniques de vente face à une concurrence nouvelle des promoteurs privés. Face aux difficultés suscitées par la répartition des coûts de production des équipements communs, les idées de « *benchmarking* » sur la gestion comptable des opérations mixtes, et de collaboration des différents services dans la programmation et dans le phasage des opérations, sont à envisager. Quelques principes dans la conception des projets ont été contestés comme la construction systématique d'un garage par logement. La question du bien-fondé des opérations mixtes de grande ampleur et la vitesse d'exécution des travaux sont également deux points qui font encore débat aujourd'hui.

Abordées en Comité d'Opérations, toutes ces problématiques ont été débattues par l'ensemble des acteurs de l'office intervenants sur les opérations et ont suscité une réelle remise en cause collective constructive. Enfin, cette analyse des réalisations mixtes récentes d'Habitatys nous a permis de bien saisir les problématiques auxquelles était confronté l'office pour en tenir compte dans nos propositions d'aménagement sur le projet de Carla Bas à Pont-du-Casse.

La seconde phase du stage consistait à imaginer plusieurs scénarii d'aménagement pour ce projet. Avant cela, nous avons étudié le terrain de Carla Bas et son environnement. Le caractère semi-rural en périphérie d'Agen du terrain est une caractéristique fondamentale à prendre en compte dans la conception du projet. Une adaptation aux préoccupations urbaines abordées au Département Aménagement de Polytech Tours a donc été nécessaire. On remarque également que ce terrain a été acquis plus pour l'opportunité foncière qu'il représentait que dans un véritable souci de préservation foncière. Ce site, bien qu'en relative continuité urbaine, ne constitue pas un excellent choix pour la création d'un lotissement du fait de ses fortes pentes et de sa qualité paysagère exceptionnelle. Néanmoins, il est toujours préférable que ce terrain soit urbanisé par un OPH soucieux de l'intégration du projet dans son environnement que par des promoteurs privés davantage portés sur des objectifs de rentabilité.

Des attentes des différents acteurs concernant le projet, nous retiendrons principalement le désir de la Commune de Pont-du-Casse d'avoir une densité relativement faible avec une proportion élevée de lots libres, la volonté d'Habitatys de construire un maximum de logements sociaux intégrés dans un cadre de vie agréable et à des coûts modérés, les souhaits du CAUE et de la DDT47 d'aller vers un projet d'aménagement innovant, écologique, durable.

A partir de ces éléments, nous avons défini une programmation fixe de 100 logements avec 50% de logements locatifs, 20% de logements en accession sociale à la propriété et 30% de parcelles viabilisées.

Nous avons ensuite élaboré quatre plans, issus de deux scénarii aux principes d'aménagement distincts. Le premier scénario s'attache plus aux problématiques de mixité sociale et de respect de l'environnement, tandis que le second se veut soucieux de la préférence des habitants du « vivre chez soi » dans son espace privé plutôt que sur un espace public de rassemblement. Après présentation en Comité d'Opérations et devant la Commune de Pont-du-Casse de nos propositions d'aménagement, c'est la deuxième variante du scénario socio-environnemental qui a suscité le plus de réactions favorables avec sa vie de quartier organisée autour d'un parc central et ses nombreuses trames piétonnes notamment. Cependant, l'analyse économique des deux scénarios a montré qu'aucun n'était viable économiquement, c'est pourquoi un dernier scénario a été conçu. Sur les bases de la seconde variante du scénario socio-environnemental, la densité y est toutefois fortement supérieure avec la construction de davantage d'habitat intermédiaire et l'apparition de logements collectifs.

Enfin, ce stage s'est avéré très enrichissant pour l'ensemble de notre équipe. Il nous a permis de découvrir le monde de l'habitat social orienté par sa mission sociale de loger les personnes en difficulté et ses objectifs d'exemplarité, d'innovation. Nous avons ainsi été confrontés aux contraintes réglementaires, économiques auxquelles Habitatys fait face dans la définition de ses projets d'aménagement et de construction ainsi qu'aux visions contrastées des différentes parties prenantes. Ainsi, les parties prenantes du projet ont pu être sensibilisées notamment aux problématiques d'étalement urbain et d'intégration paysagère. Le caractère semi-rural voir rural du terrain a nécessité une adaptation de notre réflexion puisque notre vision de l'aménagement était davantage orientée vers le milieu urbain. En effet, la perception et les préoccupations liées à l'espace et aux superficies sur Carla Bas ne sont pas les mêmes qu'en ville. Il semblerait donc que la confrontation de ces deux visions a été très constructive ; pour nous comme pour Habitatys.



TABLE DES ANNEXES

[Annexe I : Organigramme de l’entreprise habitalys](#) .....499

[Annexe II : Extraits du PLU de Pont-du-Casse](#).....50

[Annexe III : Extraits marquants des entretiens réalisés](#).....51

[Annexe IV : Compte rendu du comité d’opération du 24 mai 2012](#).....55

[Annexe V : Plan Topographique du terrain Carla-Bas](#).....56

[Annexe VI : Carte des cônes de vue](#) .....57

[Annexe VII : Profils de voirie](#) .....58

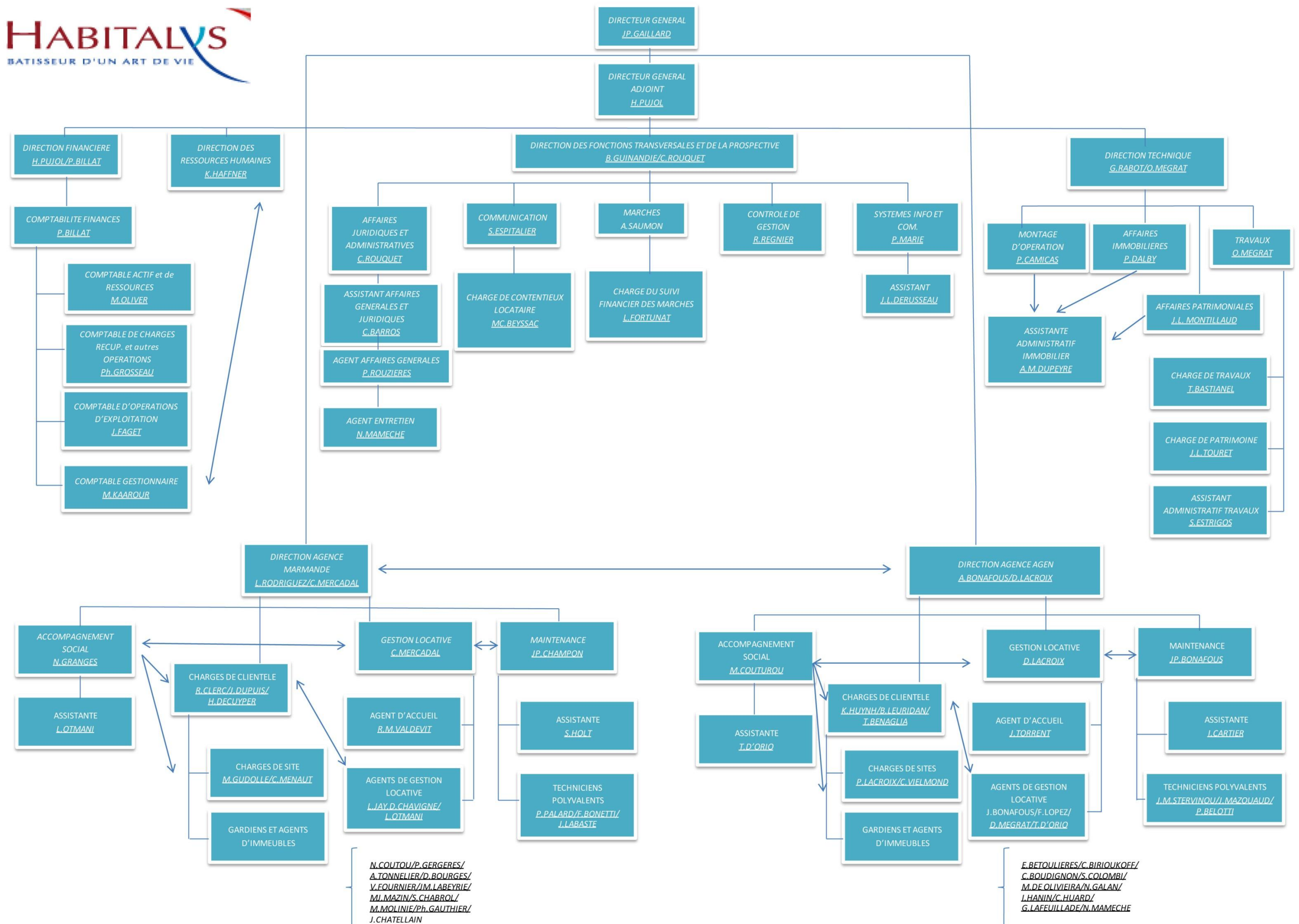
[Annexe VIII : Plans de phasage des deux scénarii et de leurs variantes](#).....60

ANNEXES





# ANNEXE I : ORGANIGRAMME DE L'ENTREPRISE HABITALYS



## **ANNEXE II : EXTRAITS DU PLU DE PONT-DU-CASSE**

### **ARTICLE AUA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

L'ouverture de voies piétonnes ou cyclables ouvertes au public pourra être exigée par la commune notamment pour desservir des espaces ou équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

### **EAUX PLUVIALES**

Il est fortement recommandé que les eaux de ruissellement de chaque parcelle à usage d'habitation soient collectées et dirigées dans une cuve enterrée d'une contenance minimale de 1m cube équipée d'une pompe), le trop plein étant dirigé vers un dispositif d'infiltration.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 4 m en retrait de l'alignement des emprises et espaces verts publics ainsi que des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.
- Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :
- Soit si l'aspect général de la voie et les nécessités de circulation l'exigent,
- Soit dans le cas de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble.

### **ARTICLE AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être éloignées desdites limites d'une distance au moins égale à 4m.

### **ARTICLE AUA 13 .ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées avec un arbre de haute tige pour 200 m2 de surface de terrain. Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 30 % d'essences persistantes (voir la palette d'essences en annexes au règlement). S'il y a lieu, une haie mixte, de 2 rangées d'arbustes et

d'arbres (cf. palette d'essences indiquée en annexe) sera plantée au droit des zones agricoles afin de former écran contre les nuisances, sans gêner l'activité agricole.

- Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.
- Il devra être aménagé au minimum 10 m2 d'espaces verts et 5 m2 d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 5 logements. Cette disposition s'applique aux constructions groupées, logements collectifs ou lotissements.



**ANNEXE III : EXTRAITS MARQUANTS DES ENTRETIENS REALISES****ENTRETIENS AVEC DES PERSONNES EXTERNES A L'ENTREPRISE****M et Mme GEYER, voisins directs du terrain Carla Bas (lundi 21 mai 2012) :**

- M. et Mme GEYER souhaitent que ce chemin reste tel-quel et donc qu'aucune voie, quelle qu'elle soit ne le traverse. Il sera possible de l'utiliser pendant les travaux à condition de le remettre en état par la suite. En ce qui concerne les réseaux, il est également possible de les faire passer en-dessous si le chemin est remis en état après, et que la famille garde un accès à sa propriété durant les travaux.
- En ce qui concerne le chemin, M. et Mme GEYER aimeraient racheter les bordures de celui-ci (peut-être 3m de large).

**M. FONGARO et Mme DULIS, respectivement maire et DGS de la mairie de Pont-du-Casse (jeudi 03 mai 2012)**

- « Ce n'est pas ce qui marche le mieux (*en réponse à la question de densifier le terrain*). [...] les locataires demandent des petits jardinets ou un peu plus d'espaces verts. »[...] « Pont-du-Casse est dans un environnement très pavillonnaire [...] donc il faut s'adapter à cela. [...] il ne faut pas perdre de vue les éventuels problèmes de voisinages qui ont pu aller assez loin sur la commune (déménagement, querelles virulentes, etc.). »
- *En réponse à la question d'un lotissement orienté développement durable* : « Je crains le pire ! », (M. FONGARO), « c'est toujours une question de financement, mais on vous laisse nous faire des propositions ». Mais M. le Maire nous a bien signifié qu'il était peu probable qu'ils rajoutent des financements pour atteindre une qualité environnementale supérieure à ce que demande la loi.
- M. FONGARO et Mme DULIS attendent environ 100 logements sur Carla Bas.
- [...] la commune aimerait bien réduire la proportion de logements sociaux à 38% afin d'obtenir un « certain équilibre ». [...] faire de la mixité et savoir allier PLAI et PLUS.

**M. GIMET, DGS de la mairie de Bon-Encontre (jeudi 23 mai 2012)**

- [...] les financements de la mairie, [...] sont quasi-systématiques et leur montant est forfaitaire. La CAA va subventionner le projet à la même hauteur, respectant ainsi le principe de parité.
- La commune demande toujours de finir complètement une opération avant de rétrocéder les voiries et réseaux afin d'éviter des réparations intempestives à cause des dégâts provoqués par le passage des engins. Il faut savoir que la rétrocession peut se faire par tranche dans certains

cas, à condition que les véhicules de chantier n'empruntent pas les axes de voirie déjà rétrocédés.

- L'avis de la mairie n'est pas opposable à un projet.
- Il faut impérativement faire des réunions préparatoires afin d'informer la population et récupérer leurs attentes.

**M. LETERME, responsable du service de l'éclairage public de la CAA (jeudi 30 mai 2012)**

- Pour les projets privés, la CAA n'a pas son mot à dire sur la qualité et l'emplacement des éclairages, sauf si celui-ci a vocation à être rétrocédé.
- une norme [...] impose un éclairage de 20 lux en tout point. Cependant, les collectivités, notamment la CAA, peuvent se permettre d'avoir un éclairage moyen de 20 lux sur le lotissement

**M. PASCUAL et M. GUIMON, respectivement Géomètre Expert Foncier à PANGEO Conseil et Responsable du bureau d'étude AC2I (lundi 21 mai 2012)**

- Le Séguran (*ruisseau proche de Carla Bas*) existe comme collecteur naturel mais on ne peut pas forcément tout rejeter dedans.
- Au niveau de la législation, le débit de fuite de l'opération s'élève à 3L/s/ha (de plus, ça correspond aux exigences de la CAA).
- La voirie doit desservir des lots de part et d'autres [...], sinon ça multiplie par deux le cout de revient d'un lot. En ce sens, il faut éviter les impasses au maximum.
- L'idée de faire des routes sans trottoirs est bonne. M. PASCUAL a déjà réalisé des chaussées d'une voie associées à une bande de stationnement et une bande de cheminement de matériaux différents. Lorsque deux voitures se croisent, elles utilisent alors ponctuellement la voie des stationnements.

**M. SIMON et M. BERTEAU, respectivement chargé de l'exploitation et de la collecte à la CAA et responsable de la collecte des déchets à la CAA (lundi 29 mai 2012).**

- Les services de collecte des déchets ont un avis à donner sur le permis de construire de tout projet implanté sur leur juridiction. [...] des projets se sont vus contraints d'être modifiés [...].
- Il faut prévoir des dimensions de voirie de 2,5 mètres de largeur par 10 mètres de longueur pour la circulation des véhicules de ramassage.
- [...] les ramassages en marche arrière sont interdits. Cela suppose donc une adaptation de la voirie aux demi-tours dans les impasses.
- [...] mettre les points de regroupements des déchets hors de la vue des personnes extérieures aux quartiers.



**Mme. CHAPPELLIERE, paysagiste conseil de la DDT 47 (mercredi 25 avril 2012)**

- Les trottoirs ne sont pas nécessaires si on passe toute la zone à 30 km/h et en sens unique, les gens devront donc marcher sur l'enrobé, mais l'emprise au sol de la voirie sera moindre.
- « Est-ce que le terrain est vraiment adapté à une telle opération ? » ; « C'est de l'étalement urbain, c'est agricole, en pente ... » : le terrain présente de toute évidence une qualité paysagère intéressante à conserver.
- Une approche par le paysage : on part de l'analyse du site (échelle, orientation, contexte, paysage...) pour ensuite déterminer ce qu'il pourrait porter.
- De plus, les fonds de perspectives [...] doivent être pensés de façon esthétique. Ce sont des éléments structurants qui marquent les passants, et qui vont donner une représentation au lieu.
- il n'est pas nécessaire de prévoir des espaces de rassemblement en raison de la pente.
- Il faut également prévoir un plan d'articulation fonctionnel en cohérence avec le quartier adjacent.

**Mme DULIS, DGS de la mairie de Pont-du-Casse (jeudi 21 juin 2012)**

- Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) s'y élèvent de 50 à 60 € du m<sup>2</sup> pour des surfaces de parcelles allant de 1000 à 1600 m<sup>2</sup>.
- Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) s'y élèvent de 50 à 60 € du m<sup>2</sup> pour des surfaces de parcelles allant de 1000 à 1600 m<sup>2</sup>, mais sur des terrains plats.
- Le surcoût dû à la pente ne doit pas être sous-estimé d'après Mme DULIS. Une augmentation de 15% par rapport au coût initiaux des travaux lui semble trop juste.
- Le PLU interdit le déblais-remblais excessif. Ainsi, la commune enjoint les constructeurs à construire en demi-niveau dans les fortes pentes et non de plain-pied
- *Idée d'une salle commune sur le terrain* : C'est une bonne idée. Une salle pour 50-60 personnes est suffisante dans notre cas.
- Aujourd'hui, « le collectif est interdit ». Il n'y a pas de collectif sur la commune et Mme DULIS pense que cela devrait rester ainsi.
- [...] Les trottoirs hauts permettent d'éviter le stationnement sauvage. Selon elle, nous devrions mettre des trottoirs partout car ils facilitent l'entretien de la voirie et offre une meilleure sécurité aux piétons.

**Mme HERART, directrice du CAUE 47 (lundi 21 mai 2012)**

- [...] il vaut mieux agir sur la position des logements entre eux plutôt que d'ériger des barrières physiques
- il faut essayer de préserver des percées visuelles entre certains logements afin de garder une bonne qualité paysagère.
- Il faut bien faire attention à ne pas orienter les bâtiments plein Sud ou plein Ouest, car dans le Lot-et-Garonne, ce sont vraiment des directions depuis lesquelles on reçoit énormément d'ensoleillement en été.

- Il faut bien faire attention à ne pas orienter les bâtiments plein Sud ou plein Ouest, car dans le Lot-et-Garonne, ce sont vraiment des directions depuis lesquelles on reçoit énormément d'ensoleillement en été

**Mme LAMBOT et Mme CHAPPELLIERE, respectivement architecte et paysagiste conseil de la DDT 47 (jeudi 21 juin 2012).***Remarques sur notre premier plan de projet, le scénario socio-environnemental V1*

- Les espaces verts ne sont pas assez importants, et semblent résiduels.
- La forme du lotissement en général est trop classique, et ressemble à tout ce qu'on peut voir ailleurs.
- [...] agrandir le parc en minimisant les trames vertes, trop grandes pour que l'espace soit utilisé de manière efficiente. Les deux conseillères préfèrent des rassemblements en mini-hameaux plutôt que des « grappes » comme on a fait. [...] densifier à certains endroits de manière à plus qualifier les espaces publics, et leur donner une vraie place.
- « Tout est un peu pareil ». Les différences ne sont pas encore assez visibles.
- On remarque sur le plan des parcelles de lots libres très proches de l'espace boisé. [...] Ces arbres deviennent problématiques quand ils menacent de tomber sur les constructions. Il est conseillé de laisser une bande enherbée de 5m entre les parcelles et le bois.
- Mme CHAPPELLIERE trouve qu'il n'y a pas de travail sur la densité, tout semble diffus. Notre argument d'intégration paysagère n'est pas pertinent, car il faut penser que les paysages urbains existent au même titre que les paysages naturels, et qu'il faut savoir travailler avec.

**Mme LAMBOT, architecte conseil de la DDT (jeudi 24 mai 2012)**

- Il faut bien appréhender le contexte, garder en tête que nous sommes en Lot-et-Garonne, et que jusqu'à récemment, la taille moyenne des parcelles était 2000m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, on se situe plutôt autour de 1000m<sup>2</sup>.
- il est conseillé de faire suivre les lignes de niveaux à la voirie plutôt qu'aux bâtiments.
- La demande [...] se retrouve dans le T3 de plain-pied. [...] faire des jumelages n'est pas problématique, car on augmente les volumes et ça donne une plus grande lisibilité à la conception.
- Notre idée de gérer les niveaux avec la pente n'est possible qu'en forte pente.

**Mme DIAZ, récente acquéreur d'un lot libre à Tuques de Grabiac, Foulayronnes (mercredi 12 juin 2012)**

- Les contraintes imposées par Habitatlys l'ont beaucoup entravée dans son projet.
- Le logement social n'a pas été un frein, ni un moteur à son achat.
- Elle a reçu une vue 3D du projet bien après avoir effectué son achat, ce qu'elle regrette : qu'elle n'avait pas compris qu'il y aurait autant de logement au centre du terrain.





**Mme SAGELOLY, récente acquéreur d'un lot libre à Tuques de Grabiac, Foulayronnes (lundi 11 juin 2012)**

- L'aménagement du lotissement et des espaces verts n'a pas été un critère de choix pour elle.
- Elle estime que la contrainte des murs aveugles est une bonne disposition dans l'intérêt de son intimité.
- En effet, elle ne serait pas contre le fait de retirer les places de stationnement le long de la voie afin de créer un parking commun où les places ne seraient pas attribuées.

**Mme LAPOTRE-ROUZADE, notaire à Agen (jeudi 07 juin 2012)**

- Revenus des Lot-et-Garonnais [...] aux alentours de 150 à 200 000 € TTC pour une maison construite sur un terrain d'une superficie supérieure à 800 m².
- 50 000 € pour 1000 m² c'est onéreux pour le marché de Pont-du-Casse. 40 000 serait plus attractif.
- Superficie de 700 m² c'est un peu juste pour un lot libre mais permet de faire des prix plus propices

**M. GALDINI, récent acquéreur d'un logement en location accession (mardi 5 juin 2012)**

- il fallait au moins un T4 pour accueillir sa famille, et il souhaitait avoir un jardin.
- Les performances énergétiques du bâtiment étaient également un critère qui a conditionné son achat
- M. GALDINI serait prêt à payer plus cher pour avoir une meilleure vue car cela implique généralement d'être en hauteur et d'être mieux isolé.

**M. PORTE, récent acquéreur d'un logement en location accession (mardi 12 juin 2012)**

- La plus grosse concession c'est la taille du jardin. M. PORTE aurait préféré le double de ce qui est proposé, soit une centaine de mètre carré.
- Le voisinage est également un inconvénient pour M. PORTE puisqu'il est plutôt habitué à vivre à la campagne dans des logements isolés.

**M. BILLAT, adjoint à la direction financière (mardi 15 mai 2012)**

- Le service technique effectue son montage financier à l'échelle de l'opération tandis que le service financier effectue le sien à l'échelle du lot de logement de même type et de même tranche.
- M. BILLAT a aussi noté que Habitalys n'avait pas la capacité pour s'occuper de projets aussi larges, [...]. Les opérations mixtes sont donc un pari très risqué pour l'office puisque cela oblige à de plus grands financements.

**M. BONAFOUS, chef de l'agence d'Agen (mercredi 09 mai 2012)**

- Le Lot-et-Garonne a une population très défavorisée, et donc le public de l'Office se place plutôt pour les PLUS ou PLAI.
- une grande majorité de la demande est éligible pour un PLAI en Lot-et-Garonne
- La demande porte à 60-65% sur des T3
- Tant qu'on fait du logement individuel c'est facile à gérer, mais dès qu'il y a du collectif, c'est plus compliqué, et on doit s'occuper du problème des charges, des délais etc.
- 20 logements vendus par an, c'est le nombre nécessaire pour générer du fond propre.
- Il serait donc bien d'imposer environ 50% de logements de plain-pied aménagés pour les handicapés.
- Sur 50 locatifs à Carla on peut envisager quatre T5 maxi et le reste en T2, T3 et T4.

**M. CAMICAS, chargé du montage d'opération, (jeudi 03 mai 2012)**

- [...] le marché n'est pas assez favorable pour les lots libres. On ne fait pas suffisamment de marge pour pouvoir créer des fonds propres.
- Il est très difficile de respecter l'accessibilité aux personnes handicapées, de maintenir des loyers bas, de limiter la surface d'enveloppe et l'emprise au sol sur une même opération pour avoir un bâtiment respectueux de l'environnement. Des contradictions apparaissent entre les différentes contraintes.
- Selon M. CAMICAS, un éco-quartier c'est un quartier qui est autonome. Le lotissement n'est pas à l'échelle du quartier, il est trop petit pour être dans cette démarche.
- il faut garder à l'esprit que l'on est en campagne et donc que la densification n'est pas forcément à l'ordre du jour
- Au lieu d'avoir plusieurs petits massifs, il est préférable de faire un joli parc avec un bel aménagement.

**ENTRETIENS AVEC DES PERSONNES INTERNES A L'ENTREPRISE**

**M. CAMICAS, chargé du montage d'opération, (lundi 21 mai 2012)**

- Réaliser des logements sociaux et des lots libres en deux opérations distinctes [...] ce n'est pas la politique d'Habitatys (*volonté de mixité sociale*), même si ça serait rentable.
- Pour anticiper la concurrence, il nous faut absolument réaliser des enquêtes de marché.
- [...] l'Etat ne subventionne pas le même nombre de logements tous les ans. Il faut donc faire un montage différent par an. [...] L'Etat subventionnait entre 75-100 logements par an, aujourd'hui on est limité à 30-50.
- Chaque tranche doit être équilibrée.
- Faire des opérations mixtes sur des petits terrains semble en effet être une meilleure solution.
- Ce n'est pas à Habitatys de faire la conception des opérations, c'est le maître d'œuvre qui nous soumet un projet. [...] La maîtrise d'œuvre a fait appel à un paysagiste sur les projets de Foulayronnes et de Tonneins. Néanmoins, ce n'est pas systématique. A Bon Rencontre par exemple, il n'y a pas eu d'avis de paysagistes.

**M. PUJOL, directeur général adjoint et directeur financier, (vendredi 27 avril 2012)**

- Le terrain de Carla bas présente deux avantages majeurs : il est tout près d'Agen et sa valeur va très certainement augmenter dans les prochaines années.

**M. RABOT, directeur technique, (mercredi 23 mai 2012)**

- La mise en vente sur internet sur d'autres sites que celui de l'Office et la mise en place d'un partenariat avec des agences immobilières sont des solutions à envisager.
- [...] il n'est pas pour autant nécessaire de réaliser des opérations trop découpées séparant lots libres et logements locatifs. « Il faut garder le cap de la mixité sociale ».
- A Foulayronnes par exemple, la valeur des lots libres du haut a été surévaluée [...] ne tenait pas compte du surcoût induit par des études de sol complémentaires.
- il faut absolument que chaque îlot soit équilibré financièrement.
- « ce n'est pas le comptable qui doit faire la ville » même si son avis devrait être plus pris en compte.
- Il est impossible de créer des phases déséquilibrées car l'Etat n'accepterait jamais de les subventionner.
- Il faut chercher le meilleur compromis entre offrir une belle vue aux résidents de l'opération et réussir à intégrer harmonieusement le quartier dans son environnement.
- Il est donc judicieux d'anticiper l'implantation d'une maison supplémentaire sur le terrain. [...] pour cela, imposer une disposition du bâti particulière dans le règlement de lotissement.
- il sera semble-t-il plus aisé de vendre ce même logement s'il est doté d'un garage.

**Mme DALBY, chargé des affaires immobilières, (mercredi 16 mai 2012)**

- Tous les programmes d'Habitatys ont été montés sans étude de marché.
- Au niveau des attentes des clients, c'est clairement un problème de proximité des logements sociaux.
- Pour les opérations mixtes, Il faut laisser le temps au temps, il faut laisser les mentalités changer. Aujourd'hui la plupart des clients pour les lots libres ont 40-50 ans, et n'ont pas baigné dans la « révolution verte », et n'ont pas été sensibilisé sur les problèmes que rencontre l'habitat en France.
- Le point important est de faire un phasage très étalé qui va produire les logements petit à petit, vu que la demande n'est pas très forte (aujourd'hui elle se situe plutôt sur Boé ou Bon-Encontre).
- Les plus petites parcelles devraient faire environ 600-700m<sup>2</sup> et les plus grosses environ 1000-1100m<sup>2</sup> car on reste en milieu très rural. (*en parlant des Lots libres*)

**Mme RODRIGUEZ, chef de l'agence de Marmande, (vendredi 11 mai 2012)**

- Critères importants : petit jardin, terrasse, isolation (thermique et phonique), taille des pièces. Par contre pour l'aspect architectural « ils s'en foutent ».
- Les espaces verts collectifs ne sont pas très demandés, ils veulent des petits jardins individuels.

**Mme SAUMON, responsable du service marché public, (mercredi 02 mai 2012)**

- Le « Saucissonnage » est interdit, et donc c'est le cout global du marché qui donne le type de procédure à adopter sur toutes les phases du projet. (au sujet de la possibilité de diviser un projet pour rester en procédure adaptée).





**ANNEXE IV : COMPTE RENDU DU COMITE D'OPERATION DU 24 MAI 2012**

Après avoir présenté notre analyse sans interruption, nous avons repris point par point les remarques soulevées avec les personnes présentes.

La première partie abordait les problématiques de commercialisation des lots libres, des logements en accession sociale à la propriété et de location des logements sociaux. Les remarques concernant la connaissance approximative du marché immobilier privé et la nécessité d'améliorer les techniques de vente ont été confortées. L'impact de la proximité des logements sociaux sur la commercialisation des lots libres a, quant à elle, fait débat. Certains pensent que cette proximité a peu d'incidence et que ce sont surtout les prix trop élevés qui posent problème. D'autres trouvent qu'elle est un frein à la commercialisation et doit être contrebalancée par des aménagements de qualité et une réduction des liens entre le privé et les logements sociaux.

La répartition des coûts de production des équipements communs sur l'ensemble de l'opération a suscité un débat plutôt animé. Il en ressort que les idées de Benchmarking sur la gestion comptable des opérations mixtes, et de collaboration des différents services dans la programmation et dans le phasage des opérations, sont pertinentes.

Concernant la conception des opérations avec la Maîtrise d'œuvre, la remise en cause de la logique 1 logement = 1 garage a suscité des réactions contrastées. L'idée de remplacer certains garages par des débarras plus petits et non collés à la voirie devrait être étudiée dans le futur. Les remarques sur l'intégration paysagère n'ont pas vraiment abouti et seule la proposition de demander l'intégration systématique d'un paysagiste dans la conception a été approuvée. Enfin, la mise en avant de l'habitat intermédiaire comme alternative au collectif et à la maison individuelle a été reçue favorablement de manière générale.

Des remarques d'ordre général sont aussi ressorties de ce comité d'opération. Les dirigeants d'Habitalys étaient d'accord pour dire que les travaux sur les opérations ne se déroulent pas toujours assez vite, même si les financements et les fonds propres sont d'ores et déjà débloqués. Il s'agit donc de finir rapidement ce que l'on a commencé.

Nous avons posé la question du bien-fondé des opérations mixtes de grande ampleur, suggérant qu'il fallait peut-être réduire la taille de celles-ci afin de prendre moins de risque en engageant moins de fonds propre notamment. Nous avons reçu une réponse mitigée, les dirigeants pensent qu'il faut continuer les opérations mixtes, mais sans forcément les réduire en taille, ni les maintenir à un tel niveau. La réduction ou l'augmentation de la taille des opérations devront tenir compte de l'analyse de la présente analyse et de l'avis de chacun des services.

Enfin, il semblerait que le Comité d'opération soit globalement satisfait de notre intervention. Néanmoins, quelques remarques ont été formulées, notamment dans la précision du contexte de nos remarques et dans le choix de nos illustrations.



## ANNEXE V : PLAN TOPOGRAPHIQUE DU TERRAIN CARLA-BAS



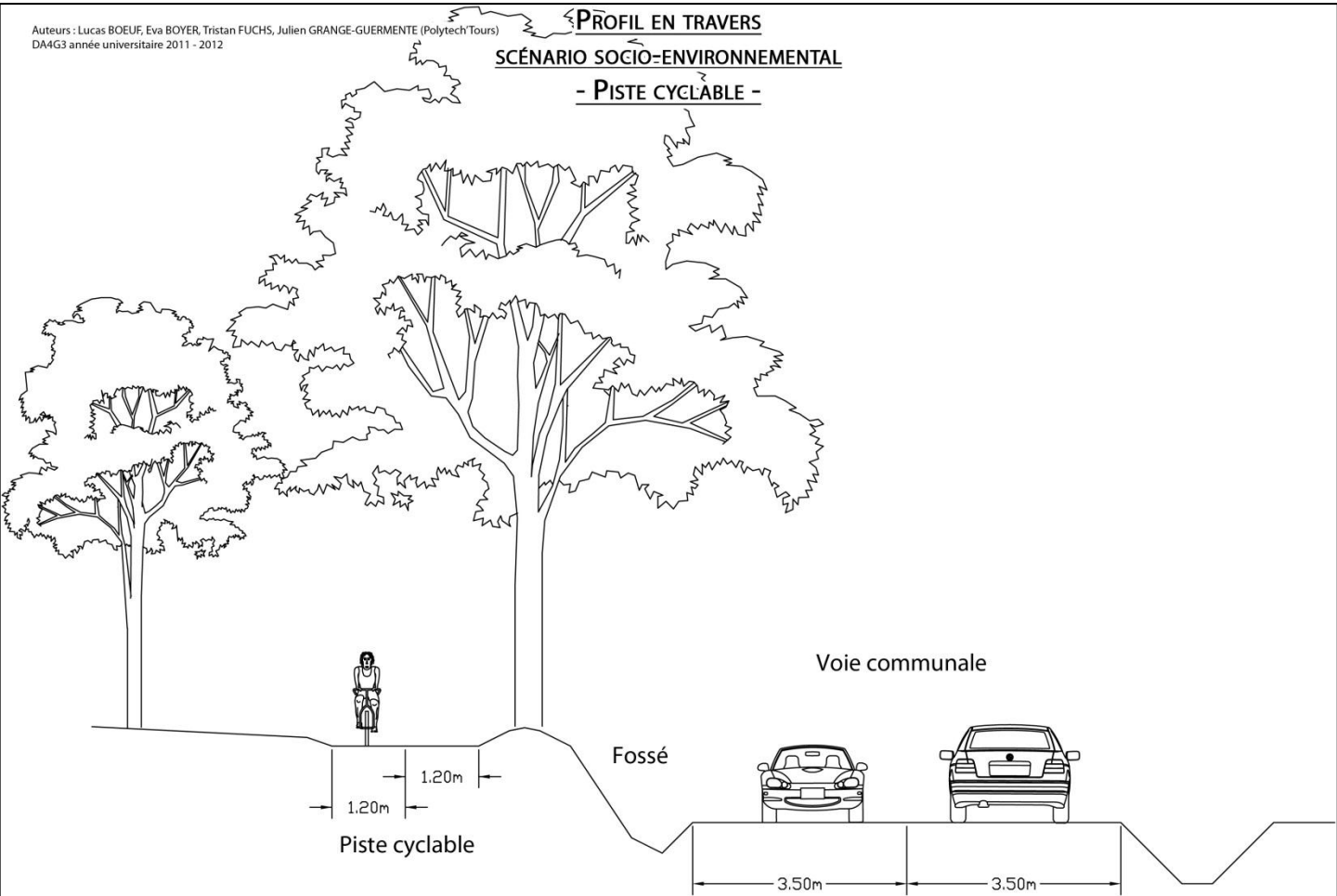
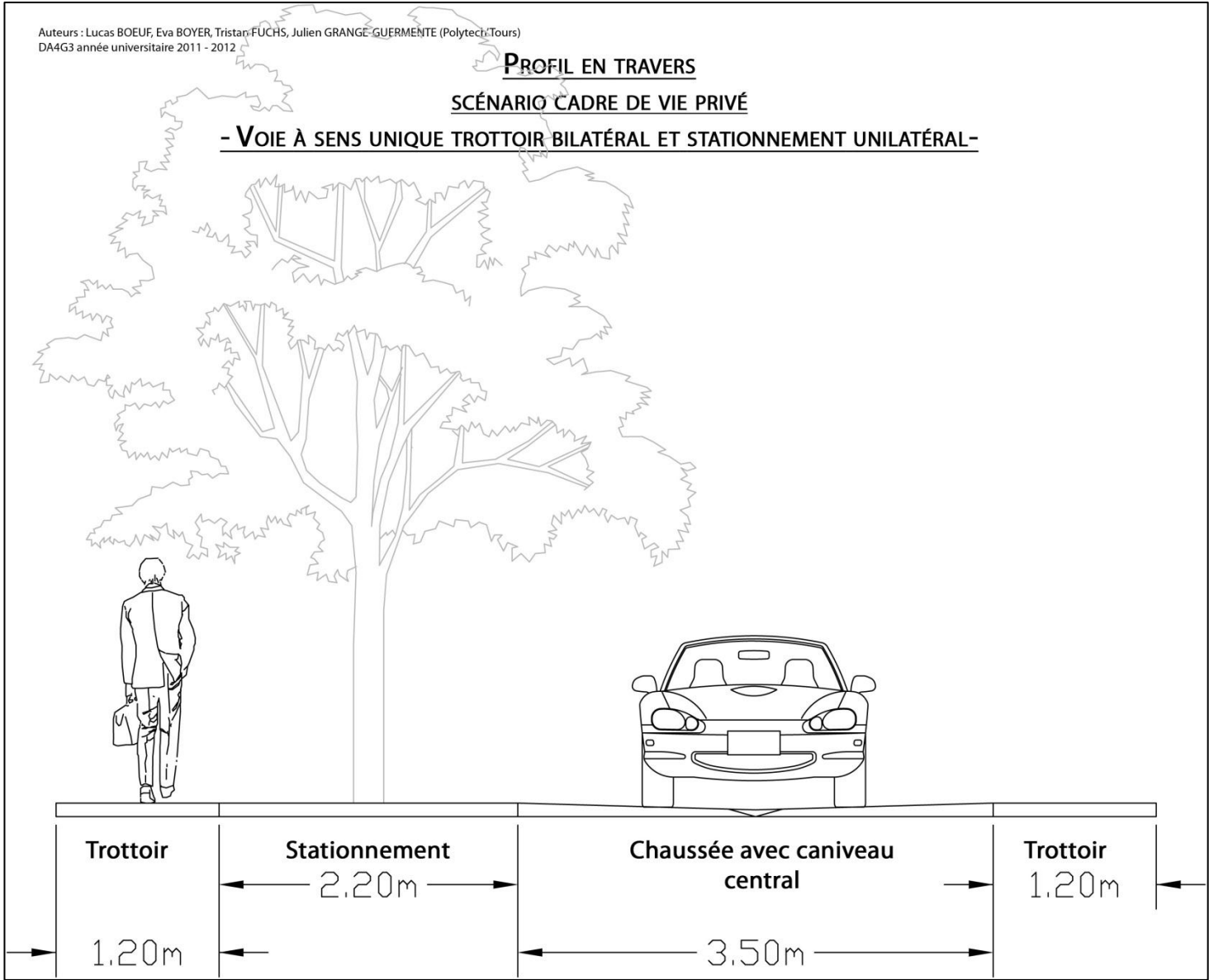
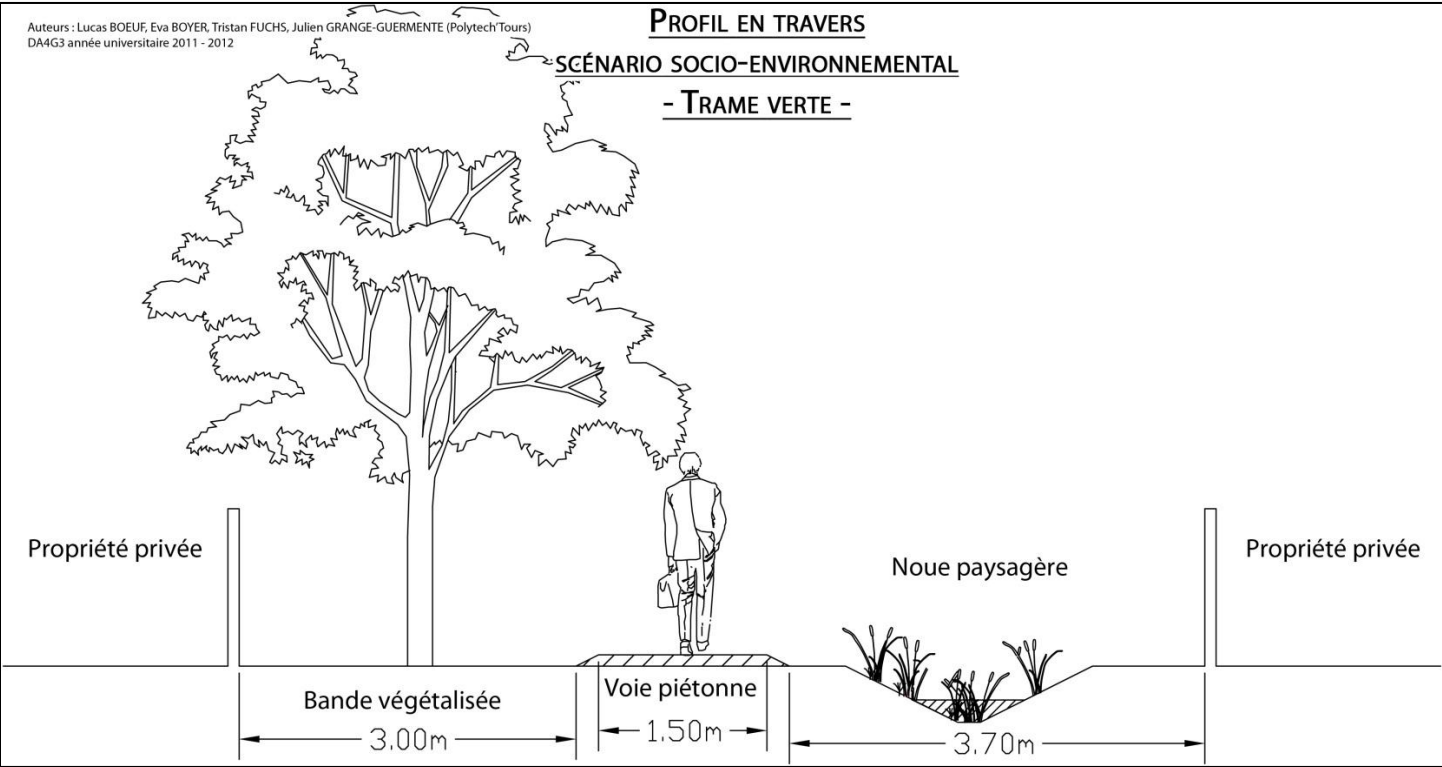


## Localisation des vues





ANNEXE VII : PROFILS DE VOIRIE

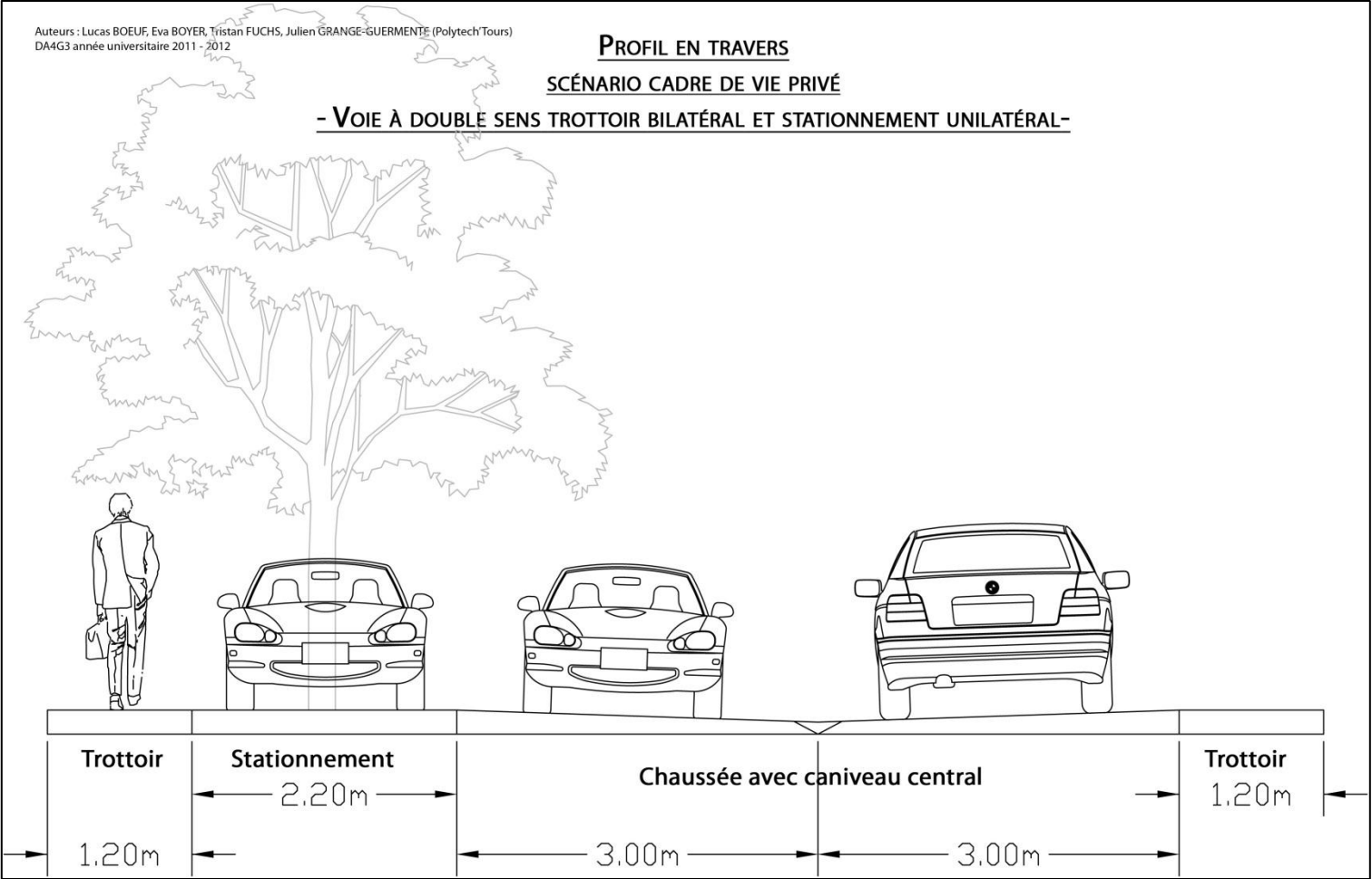




Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (PolytechTours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012

**PROFIL EN TRAVERS**  
**SCÉNARIO CADRE DE VIE PRIVÉ**

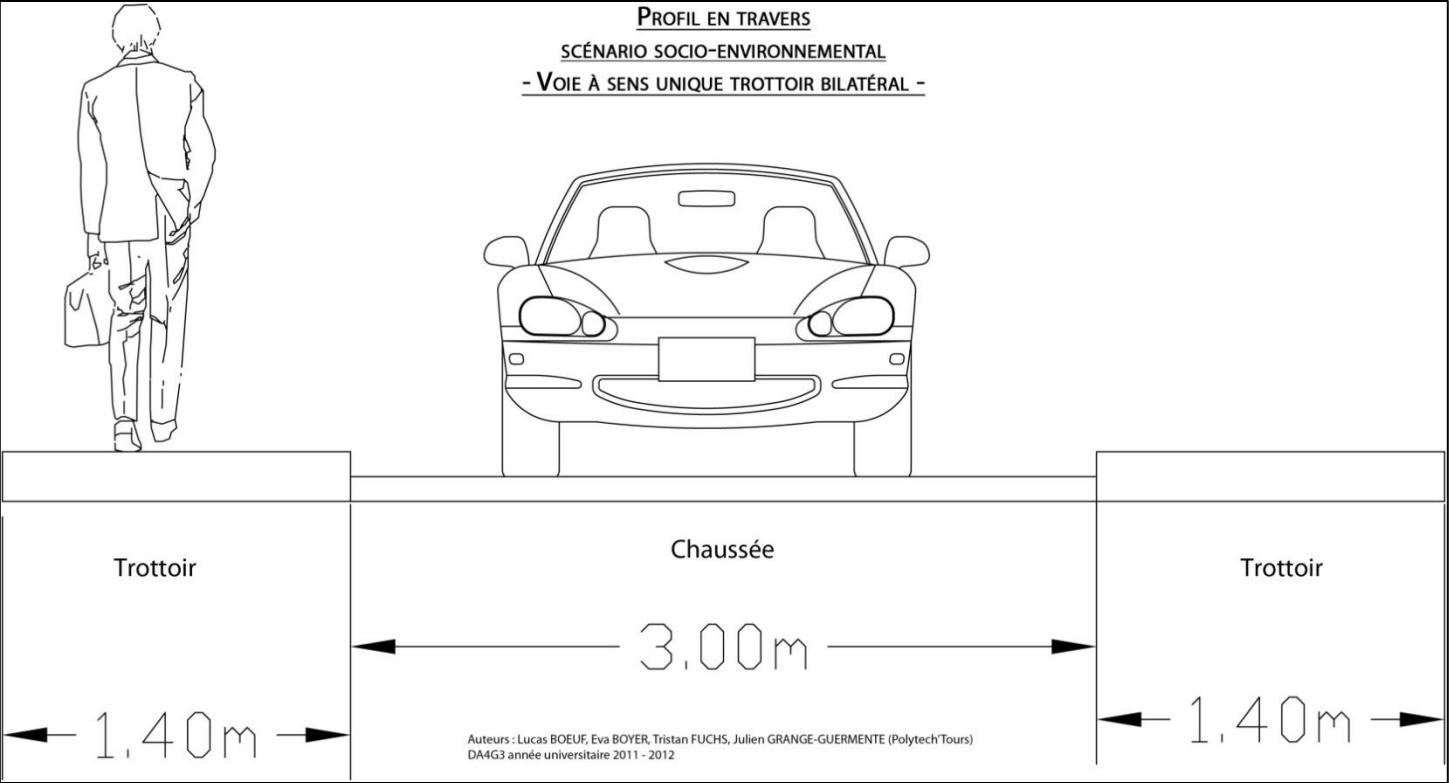
**- VOIE À DOUBLE SENS TROTTOIR BILATÉRAL ET STATIONNEMENT UNILATÉRAL -**



**PROFIL EN TRAVERS**

**SCÉNARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL**

**- VOIE À SENS UNIQUE TROTTOIR BILATÉRAL -**

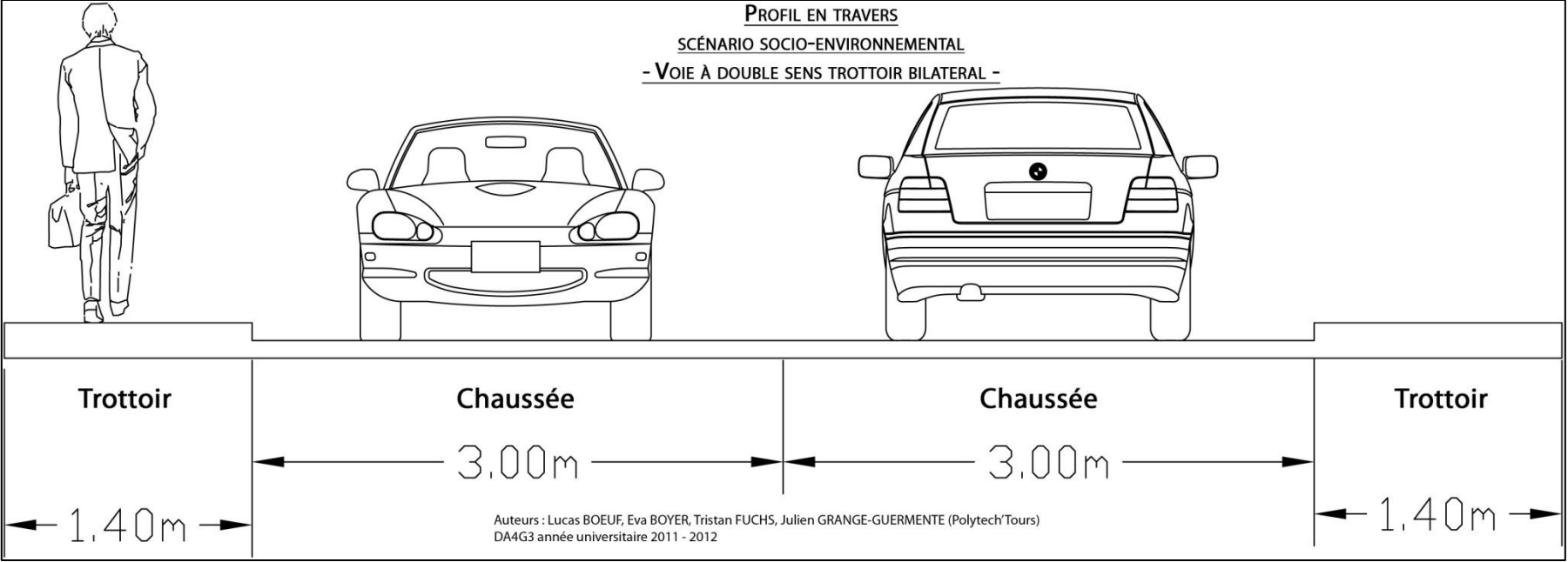


Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (PolytechTours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012

**PROFIL EN TRAVERS**

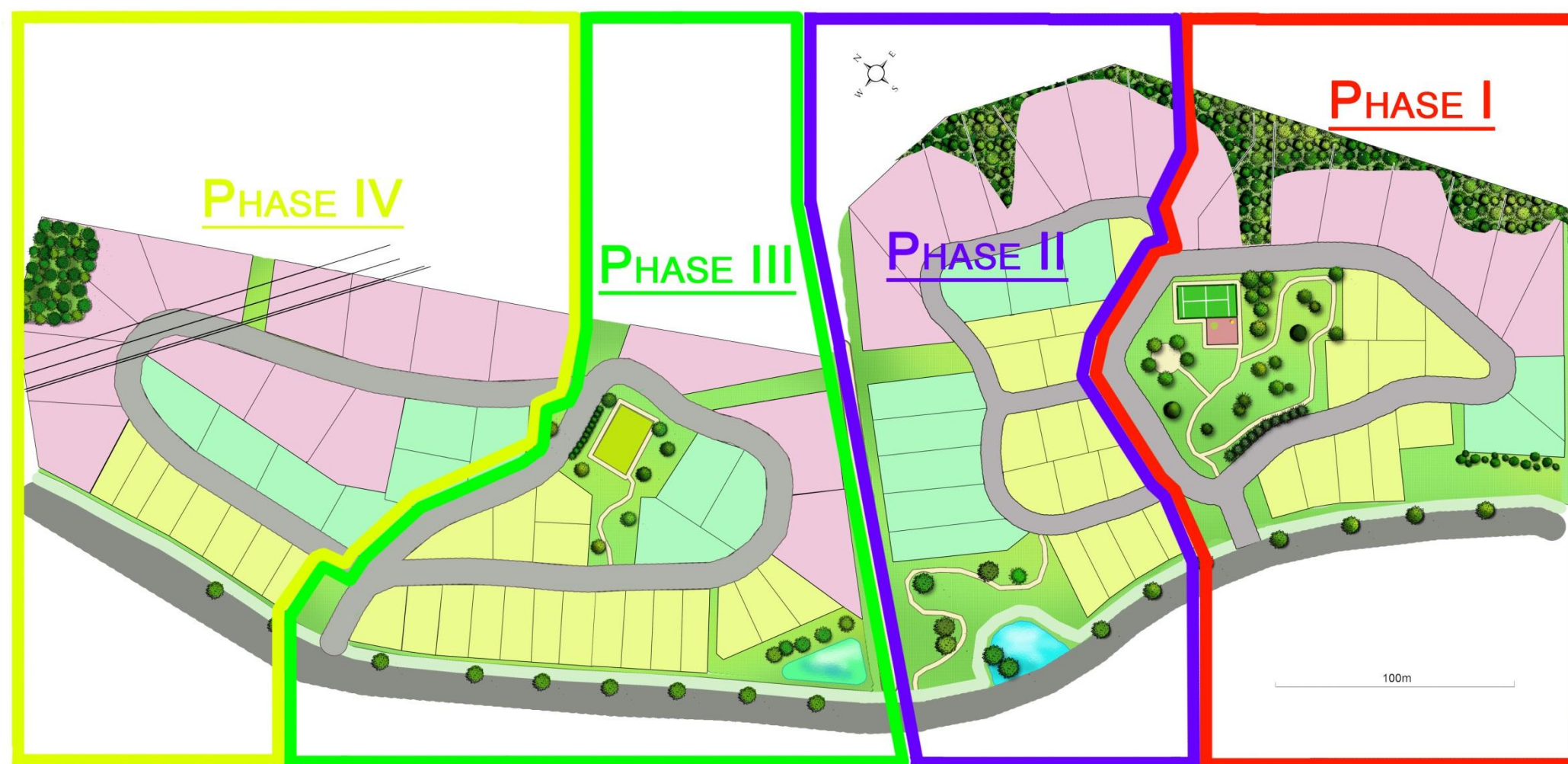
**SCÉNARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL**

**- VOIE À DOUBLE SENS TROTTOIR BILATÉRAL -**



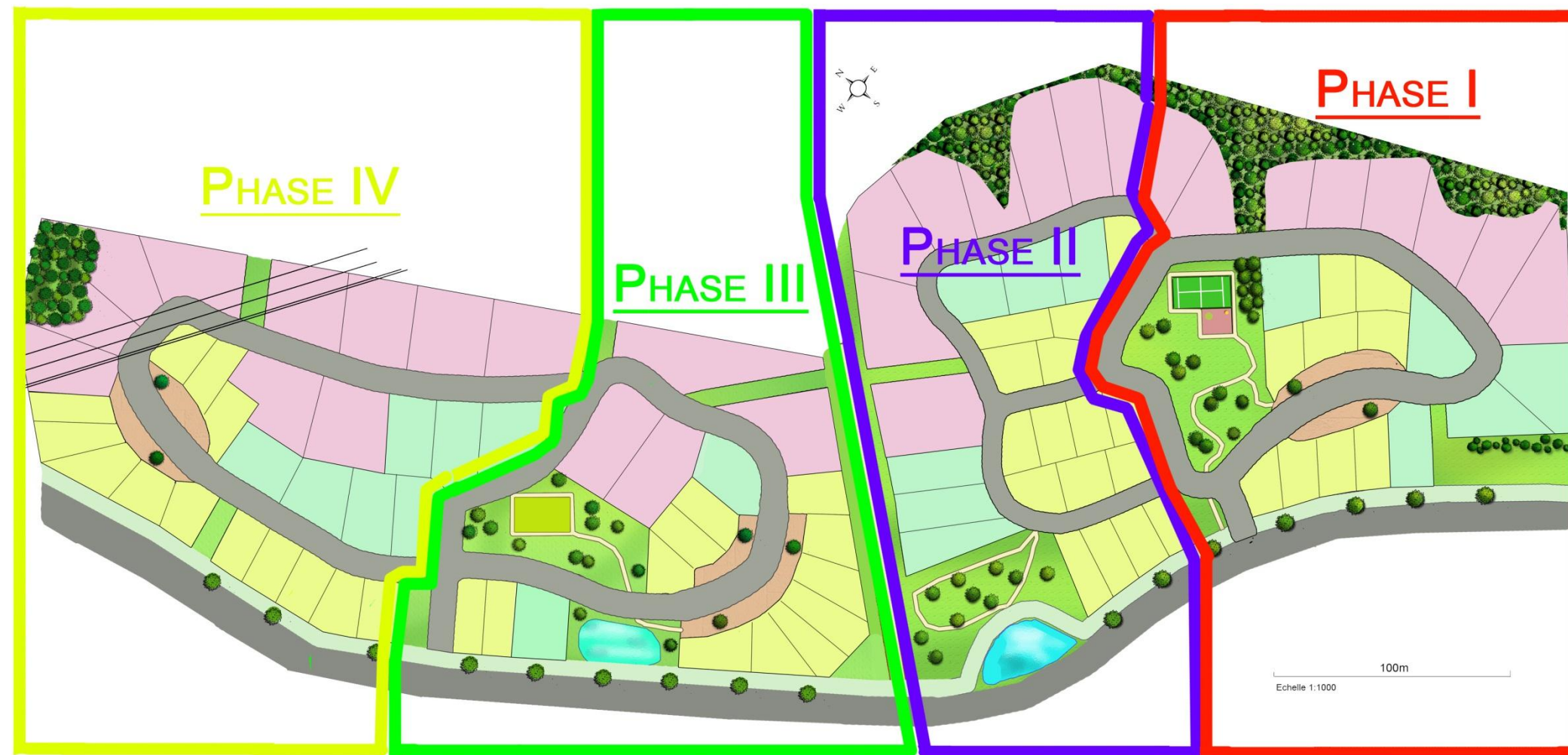
Auteurs : Lucas BOEUF, Eva BOYER, Tristan FUCHS, Julien GRANGE-GUERMENTE (PolytechTours)  
DA4G3 année universitaire 2011 - 2012

PLAN DE PHASAGE  
SCÉNARIO CADRE DE VIE PRIVÉ - VARIANTE 1





## PLAN DE PHASAGE SCÉNARIO CADRE DE VIE PRIVÉ - VARIANTE 2



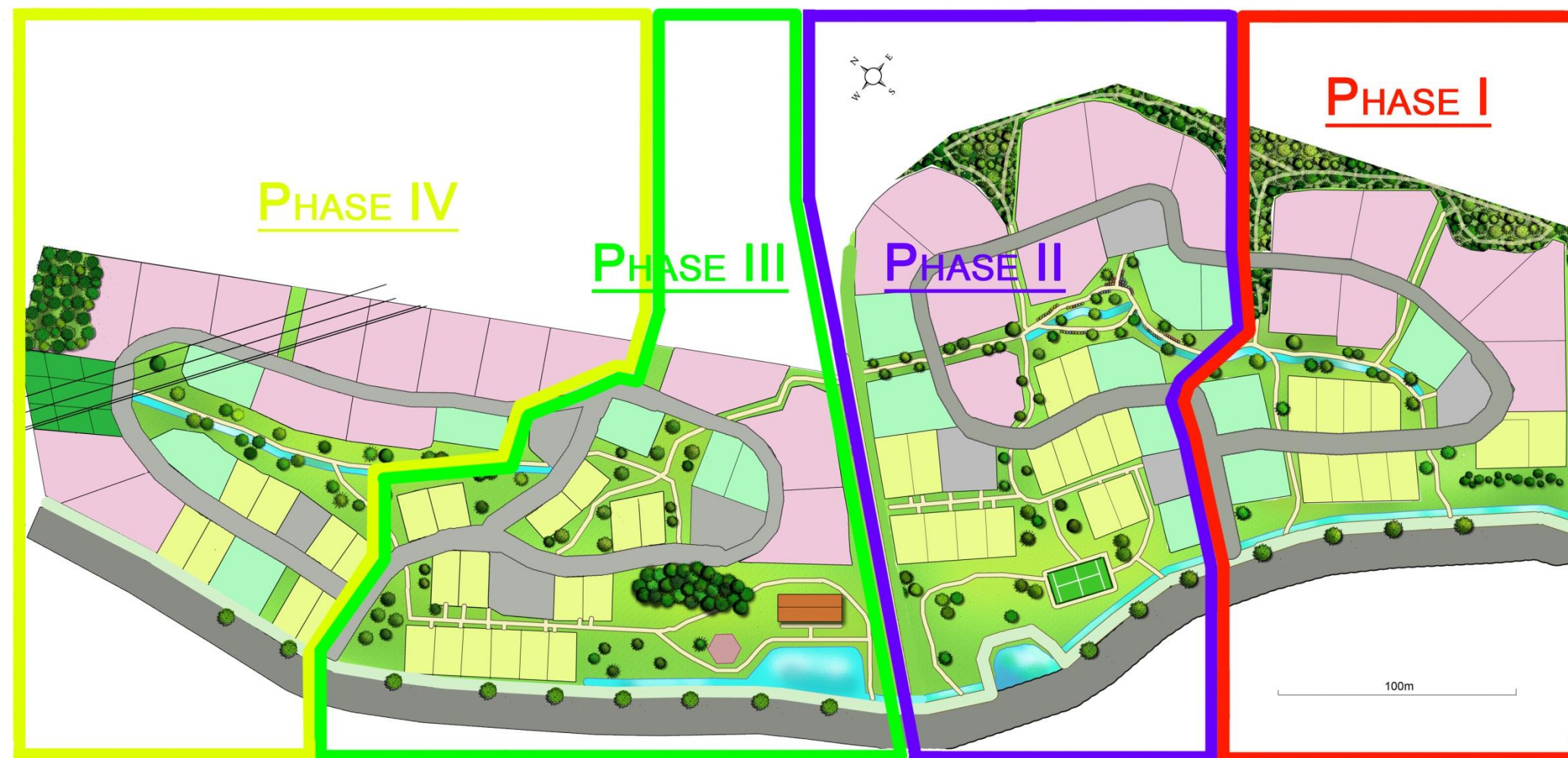
Auteurs : L. BOEUF, E. BOYER, T. FUCHS, J. GRANGE-GUERMENTE

DA4G3 Polytech'Tours (2011-2012)



## PLAN DE PHASAGE

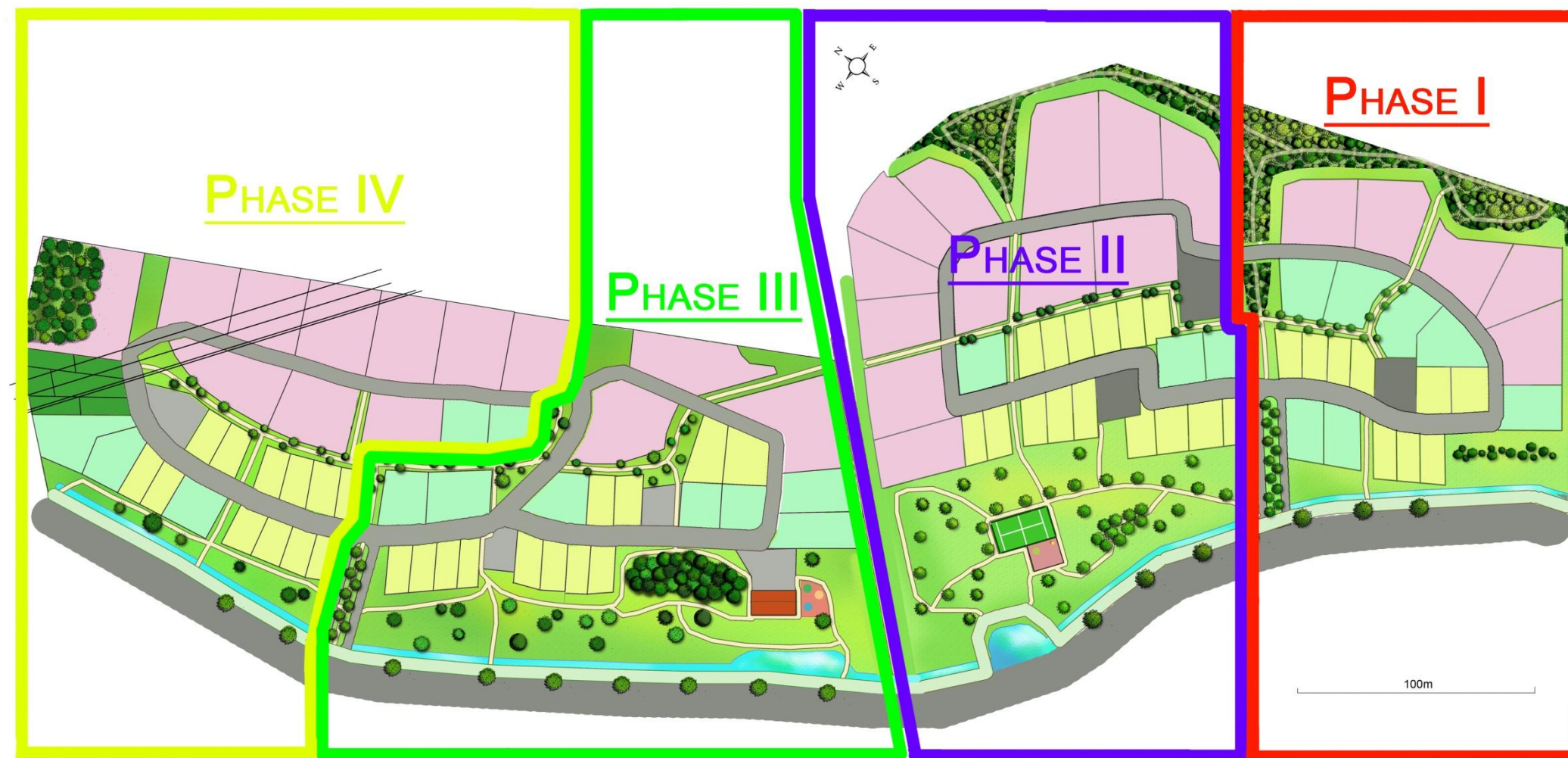
### SCÉNARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL - VARIANTE 1



Auteurs : L. BOEUF, E. BOYER, T. FUCHS, J. GRANGE-GUERMENTE  
DA4G3 Polytech'Tours (2011-2012)



# PLAN DE PHASAGE SCÉNARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL - VARIANTE 2



Auteurs : L. BOEUF, E. BOYER, T. FUCHS, J. GRANGE-GUERMENTE  
 DA4G3 Polytech'Tours (2011-2012)



TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SIEGE ET DE CHAQUE AGENCE AVEC SA ZONE D’INFLUENCE.....4

FIGURE 2 : TYPES D’IMMEUBLES GERES PAR HABITALYS .....4

FIGURE 3 : ECHEANCIER DU STAGE (RELISATION PERSONNELLE, LE 24.04.2012) .....5

FIGURE 4 : PLAN DU LOTISSEMENT "CLOS DE VENES" EN COURS DE REALISATION PAR HABITALYS A TONNEINS.....6

FIGURE 5 : IMPRESSION D'ECRAN DU SITE INTERNET D'HABITALYS .....7

FIGURE 7 : HABITATION DU LOTISSEMENT "LES BERGES DE SEGURAN", PONT-DU-CASSE .....11

FIGURE 7 : VUE DU LOTISSEMENT "CLOS DE CAZALET" DEPUIS UNE COLINE PROCHE, BON-ENCOTRE.....11

FIGURE 8 : VOITURES GAREES SUR DES EMLACEMENTS NON PREVUS AU STATIONNEMENT, AU LOTISSEMENT "TUQUES DE GRABIAC", FOULAYRONNES .....11

FIGURE 9 : GARAGES ROUGES EN BORD DE VOIRIE AU LOTISSEMENT "TUQUES DE GRABIAC", FOULAYRONNES .....11

FIGURE 10 : RESIDENCE LISZT (AGEN HABITAT), EXEMPLE D'HABITAT INTERMEDIAIRE, AGEN .....11

FIGURE 11 : CARTE DE LOCALISATION DU LOT-ET-GARONNE ET DE SES AXES MAJEURS .....14

FIGURE 12 : TERRITOIRE ACTUEL DE LA CAA, AVEC PONT-DU-CASSE EN ENCLAVE .....15

FIGURE 13 : CARTE DE PONT-DU-CASSE AVEC LOCALISATION DU CENTRE-VILLE ET DE CARLA BAS .....15

FIGURE 14 : VUE SATELLITE DU TERRAIN CARLA BAS, ET DE SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT .....15

FIGURE 15 : VUES SUR LE CHEMIN DE M. GEYER (GAUCHE) ET SUR LA CANDELIE (DROITE) A CARLA BAS .....15

FIGURE 16 : VUE SATELLITE AVEC ZONAGE DE LA PENTE DU TERRAIN "CARLA BAS" .....16

FIGURE 17 : VUES PANORAMIQUES DU TERRAIN, DEPUIS LA ROUTE (EN HAUT) ET DEPUIS LE HAUT AVEC VUE LE BOIS (EN BAS) .....16

FIGURE 18 : CARTE DE COVISIBILITE DES ZONES LES PLUS VISIBLES DEPUIS LA ROUTE ET DEPUIS LES AUTRES PARTIES DU TERRAIN.....17

FIGURE 19 : CARTE DE QUALITE DE VUE DEPUIS LA PARCELLE .....18

FIGURE 20 : SURCOUT DE FONDATIONS EN PENTE..... 21

FIGURE 21 : ACCESSIBILITE PMR FACILITEE SUR PLAT .....21

FIGURE 22 : CHEMINEMENT PIETON ENTRE LES JARDINS PRIVES .....21

FIGURE 23 : CROQUIS D’HABITAT INTERMEDIAIRE .....22

FIGURE 24 : DE-DENSIFIER POUR PRESERVER LA LIGNE DE CRETE .....22

FIGURE 25 : RETRAIT DU BATI PAR RAPPORT A LA VEGETATION .....22

FIGURE 26 : TRAMES DE PARCELLES LARGES LE LONG DES VOIES LES PLUS PENTUES .....24

FIGURE 27 : PENTE MAXI DE 10%.....24

FIGURE 28 : STATIONNEMENT DANS PARKINGS ISOLES .....24

FIGURE 29 : VUE 3D DU SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL (1) .....27

FIGURE 30 : VUE 3D DU SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL (2) .....27

FIGURE 31 : VUE 3D DU SCENARIO SOCIO-ENVIRONNEMENTAL (3) .....28

FIGURE 32 : STATIONNEMENT UNILATERAL .....33

FIGURE 33 : VUE 3D DU SCENARIO CADRE DE VIE PRIVE V2 .....35

FIGURE 34 : SYSTEME DE PLACETTE .....35

FIGURE 35 : VUE 3D D'UNE PLACETTE .....35

FIGURE 36 : GRAPHIQUES DE REPARTITION ENTRE VOIRIE, ESPACES VERTS PUBLICS ET PARCELLES .....43



**BIBLIOGRAPHIE**

- Le site de l'Union Sociale pour l'Habitat : <http://www.union-habitat.org/>
- BURG Marc, préfet du Lot-et-Garonne, *Présentation du rapport d'activités des services de l'Etat*, Juin 2012, 13 p.
- Le site du Service Départemental d'incendie et de secours du Lot-et-Garonne : <http://www.sdis47.fr/>
- Ebauche concernant les largeurs de voiries, sur Wikipédia. Disponible en ligne sur [http://fr.wikipedia.org/wiki/Voie\\_engins](http://fr.wikipedia.org/wiki/Voie_engins)
- Wikipédia.fr [en ligne], *article Villa Tugendhat*. Mis à jour en Mars 2012. [consulté en Avr. 2012] Disponible sur [http://fr.wikipedia.org/wiki/Villa\\_Tugendhat](http://fr.wikipedia.org/wiki/Villa_Tugendhat)
- Wikipédia.fr [en ligne], *article Villa Savoye*. Mis à jour en Août 2012. [consulté en Avr. 2012] Disponible sur [http://fr.wikipedia.org/wiki/Villa\\_Savoye](http://fr.wikipedia.org/wiki/Villa_Savoye)
- Groupe de travail « Qualité des lotissements » à l'initiative du Conseil Général et de la DDE de la Loire, *Comment faire un lotissement de qualité ?* Juil. 2005, 4 p. Disponible en ligne sur [http://www.loire.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/4p-lotissement\\_cle572a23.pdf](http://www.loire.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/4p-lotissement_cle572a23.pdf)
- Association Nationale pour le Logement des personnes Handicapées, A.N.L.H., ANGELO Cléon, JOORIS Anne-Catherine, BONTE Christian, GASTOUT Bénédicte, *Un logement pour tous : pour une Wallonie accessible*. A l'initiative du ministère de l'Action sociale, du Logement et de la Santé de la région wallonne, 1995, 78 p. Disponible en ligne sur <http://www.anlh.be/?id=5&id2=167&view=rub>
- HASSAYOUNE Karim, étudiant à l'école d'Architecture Paris Malaquais, *Usage de la rampe en architecture : entre automobiles, hommes et idées*. Septembre 2005, 45 p. Disponible en ligne sur [http://edgy77.free.fr/TRANSFERTS/Memoire\\_rampes\\_optimis%E9.pdf](http://edgy77.free.fr/TRANSFERTS/Memoire_rampes_optimis%E9.pdf)
- DDT de l'Eure, *Accessibilité, cadre bâti : ERP et logement – Réglementation*. Date de publication indisponible. Disponible en ligne sur [http://www.eure.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Accessibilite-bati3\\_cle0fd659.pdf](http://www.eure.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Accessibilite-bati3_cle0fd659.pdf)
- DOUANGMANIVANH Alain, *aRoots : ArchiCulture* [en ligne], *L'invention motivée de la pente*. Juil. 2003, mis à jour en Avr. 2004. Disponible sur <http://www.aroots.org/notebook/article140.html>
- BAUER Gérard, architecte, *35 conseils pour réussir un lotissement*. A l'initiative du Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, Janvier 2006, 24 p. Disponible en ligne sur [http://extranet-miage.dordogne.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/35conseils\\_reussirLotissement\\_cle018e11.pdf](http://extranet-miage.dordogne.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/35conseils_reussirLotissement_cle018e11.pdf)
- L'Union Sociale pour l'Habitat, *10 idées reçues sur les HLM : et vous, vous en êtes où ?* Février 2012, 27p.
- Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine, *Le logement social fait ville [Conférence et exposition]*. Juin 2012.
- Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*. Octobre 2005, 31 p.
- Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, *Renouveler l'urbain au nom de la mixité ?* Mai 2006, 64 p.
- CAUE 47, *Rapport d'activités 2010 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne*. Janvier 2011, 26 p.
- Communauté d'Agglomération d'Agen (CAA), *Agglo infos : le magazine de la Communauté d'Agglomération d'Agen*, n°4. Avril 2012, 19 p.
- STEYER Serge. *Huis clos pour un quartier* [ressource électronique]. « Mille et Une. Films ». DVD.
- SINIC Yann. *Un monde pour soi* [ressource électronique]. Cosmographe productions. DVD
- Informations relatives au classement des départements français. Disponibles en ligne sur : <http://www.geopopulation.com/france/departements/classement-departements-pib-habitant/>
- Informations relatives au département du Lot-et-Garonne. Disponibles sur le site de l'INSEE sur : [http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/RS/DEP/RS\\_DEP47.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/RS/DEP/RS_DEP47.pdf)
- Le site d'Habitatlys : <http://www.habitatlys.com>
- Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau complétée par Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006
- Ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat. Modifiée par la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 J.O n° 55 du 6 mars 2007



## GLOSSAIRE

Lot libre : Parcelle viabilisée vendue à un particulier et libre de constructeur. Cette parcelle, si elle est intégrée dans un projet de lotissement avec un aménagement d'ensemble, pourra être soumise à un règlement de construction.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration, destiné au financement de logements HLM pour des ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources (Logement locatif très social – LLTS – dans les DOM)

PLS : Prêt locatif social destiné au financement de logements HLM pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois le plafond PLUS.

PLUS : Prêt locatif à usage social. Sous plafond de ressources, il s'agit du produit central de financement du logement social.

PSLA : Le Prêt Social Location – Accession est un dispositif d'accession à la propriété. Il permet à des ménages d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté. Le PSLA est soumis à des conditions de ressources.

Benchmarking : Le Benchmarking est une technique de marketing ou de gestion de la qualité qui consiste à étudier et analyser les techniques de gestion, les modes d'organisation des autres entreprises afin de s'en inspirer et d'en retirer le meilleur.

Copropriété : Une copropriété est un immeuble ou un ensemble d'immeubles ou de maisons dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain. C'est cette loi qui impose, entre autres choses, aux villes de disposer d'au moins 20% de logements sociaux. La loi impose aussi le remplacement des Schémas Directeurs (SD) par les Schémas Directeurs de Cohérence Territoriale (SCOT), le remplacement des Plan d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), etc. Cette loi suit des orientations de développement durable et de solidarité.

Réforme des collectivités territoriales : Cette réforme vise à simplifier l'organisation territoriale du pays en la réorganisant autour de deux pôles, un pôle départements-région et un pôle communes-intercommunalité, à achever la carte de l'intercommunalité, à créer les métropoles, nouvelle catégorie d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, et à faciliter la fusion des collectivités territoriales. Sur le plan fiscal, cette réforme est doublée d'une réforme de la fiscalité

locale avec la suppression de la taxe professionnelle, remplacée par de nouveaux prélèvements. De plus, toutes les communes devront faire partie d'une intercommunalité à partir de 2014.

Fond de perspective : C'est la vue que l'on a depuis un point précis en regardant naturellement devant nous. Un soin tout particulier doit être apporté à ces vues lors de la conception d'un aménagement, puisqu'elles vont conditionner en partie le ressenti du lieu par l'utilisateur.

OPH : Un Office Public de l'Habitat est un organisme qui construit ou gère des logements locatifs destinés à des personnes de condition modeste.





**Tuteurs universitaires :**

AUGER Jacques  
MAIZIA Mindjid

**Tuteur professionnel :**

RABOT Gilles

**Étudiants :**

BŒUF Lucas      FUCHS Tristan  
BOYER Eva      GRANGE-GUERMENTE Julien

**Stage de groupe DA4 2011-2012**

**RESUME**

Habitalys, Office Public Départemental HLM, a initié ce stage afin de commencer une réflexion sur le devenir d'un terrain de 12 hectares récemment acquis, et également pour analyser son mode de fonctionnement sur les dernières opérations effectuées. En effet, porteur depuis peu d'opérations mixtes, qui mélangent logement social, logements en location-accession et lots libres, l'Office a connu quelques passes difficiles devant la complexité de ces nouvelles opérations. Confronté au marché privé qui commercialise lui aussi des lots-libres, Habitalys doit en plus faire face à la réticence d'une partie de cette clientèle à habiter à proximité des logements sociaux. Enfin, certains problèmes soulevés ne relevaient que d'une mauvaise communication entre les différents services.

Quant au terrain de 12 hectares, dénommé « Carla Bas », la réflexion sur son devenir s'est construite autour des attentes des différents acteurs concernant le projet, avec un apport lié à notre apprentissage au Département Aménagement de Polytech Tours. Ainsi, nous avons dû concilier les volontés de la Commune de Pont-du-Casse qui demandait une densité relativement faible avec une proportion élevée de lots libres, celles d'Habitalys qui souhaitait accomplir sa mission sociale en construisant un maximum de logements sociaux, celles du CAUE qui nous poussaient vers un aménagement innovant et écologique mais coûteux, et d'autres encore. Il en a résulté quatre propositions d'aménagement, deux sur le thème socio-environnemental et deux sur le thème du cadre de vie privé.

Après avoir présenté ces différents scénarios aux partis concernés, une variante a unanimement été choisie ; malgré ce consensus, l'analyse financière du projet a démontré que celui-ci ne serait pas viable, à moins d'augmenter considérablement le nombre de logements prévu initialement.

Une fois cet aspect mis en lumière, Habitalys nous a demandé un dernier scénario, qui allierait la variante retenue par l'Office et la mairie de Pont-du-Casse et une densité qui permettrait la réalisation du projet.