



Aménagement d'un parc de logements sociaux dans la commune de Fleury-les-Aubrais (45)

Fleury-les-Aubrais – Loiret – 45

Tuteur : D. Boutet



VIALLE Charline

Stage de découverte

DA3 – 2012



Aménagement d'un parc de logements sociaux dans la commune

Fleury-les-Aubrais – Loiret – 45

Tuteur : D. Boutet

VIALLE Charline

Stage de découverte

DA3 – 2012

Avertissements

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.

- LE PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.

- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier, pour leurs remarques pertinentes, leurs conseils professionnels et leur disponibilité :

- M. Didier BOUTET, tuteur de mon projet et maître de conférences en Droit public à l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.
- Mme Emilie DEGRUGILLIER, responsable de l'agence ouest des résidences de l'Orléanais (OPH d'Orléans).
- M. Gérard Bellanger, directeur de développement des résidences de l'Orléanais.
- Mme Marie-Pascale TEMOIN-QUINON pour la relecture du dossier.
- M. Sébastien TEMOIN pour son aide et ses remarques concernant la mise en page du dossier.

Sommaire

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE | 5 |
| INTRODUCTION | 7 |
| PARTIE 1 : PRESENTATION DU TERRITOIRE | 9 |
| I. LOCALISATION DU TERRITOIRE | 10 |
| II. ANALYSE DU TERRITOIRE | 12 |
| 1. HISTOIRE DE LA COMMUNE | 12 |
| 2. UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION | 13 |
| 3. UNE ECONOMIE BASEE SUR LE SECTEUR TERTIAIRE | 14 |
| PARTIE 2 : DIAGNOSTIC | 16 |
| I. ETAT ACTUEL DU LOGEMENT | 17 |
| 1. L'IMPORTANCE DU COLLECTIF | 17 |
| 2. LA VOLONTE DE REpondre A UNE REELLE DEMANDE | 18 |
| a) <i>Une demande en logements toujours plus importante</i> | 18 |
| b) <i>Le choix du logement social pour répondre à cette demande</i> | 19 |
| 3. A QUI VA S'ADRESSER LE LOGEMENT SOCIAL? | 20 |
| II. CHOIX DU TERRAIN | 22 |
| III. CHOIX DU TYPE D'HABITAT | 26 |
| PARTIE 3 : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT | 28 |
| I. ETAT ACTUEL DU TERRAIN | 29 |
| II. CHOIX POUR LA CONSTRUCTION | 30 |
| 1. LE BATI | 30 |
| 2. LES VOIERIES | 33 |
| III. LES LOGEMENTS | 35 |
| 1. AMENAGEMENT EXTERIEUR | 35 |
| 2. AMENAGEMENT INTERIEUR | 38 |
| IV. CHOIX ENVIRONNEMENTAUX | 46 |
| 1. Panneaux solaires | 46 |
| 2. ISOLATION | 46 |
| 3. TRI SELECTIF | 47 |

| | |
|---|-----------|
| CONCLUSION | 48 |
| BIBLIOGRAPHIE..... | 50 |
| GLOSSAIRE..... | 52 |
| ANNEXES | 54 |
| ANNEXE 1 : EXTRAIT DU RAPPORT D'ACTIVITE 2001 SUR LES DEMANDES EN ATTENTES DES RESIDENCES DE L'ORLEANAIS..... | 55 |
| ANNEXE 2 : PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES PAR CATEGORIE DE MENAGE EN 2012..... | 63 |
| ANNEXE 3 : EXTRAIT CADASTRAL DE LA PARCELLE CHOISIE (N° 785)..... | 64 |
| TABLES..... | 65 |
| TABLE DES ILLUSTRATIONS : | 66 |
| TABLE DES PLANS : | 66 |
| TABLE DES FIGURES : | 67 |

Introduction

La commune de Fleury-les-Aubrais, située au nord de l'agglomération orléanaise a retenu toute mon attention pour l'aménagement de mon projet.

Cette commune a vu sa population augmenter au cours des dernières années. Cela est dû à sa situation géographique (proximité avec la région parisienne) et à l'importante desserte ferroviaire de la gare de Fleury-les-Aubrais. De plus, sa proximité immédiate avec la ville d'Orléans, qui est un important bassin d'emploi, est un atout majeur de cette commune.

Par conséquent, cette forte attractivité engendre un besoin important en logements pour accueillir cette nouvelle population. De plus, la majorité de cette population venant s'installer en périphérie de l'agglomération orléanaise dispose de revenus inférieurs à la moyenne nationale ; c'est le cas dans la commune de Fleury-les-Aubrais.

Ainsi, il ne s'agit pas de répondre à une demande de logements classiques, mais bien à une demande de logements sociaux.

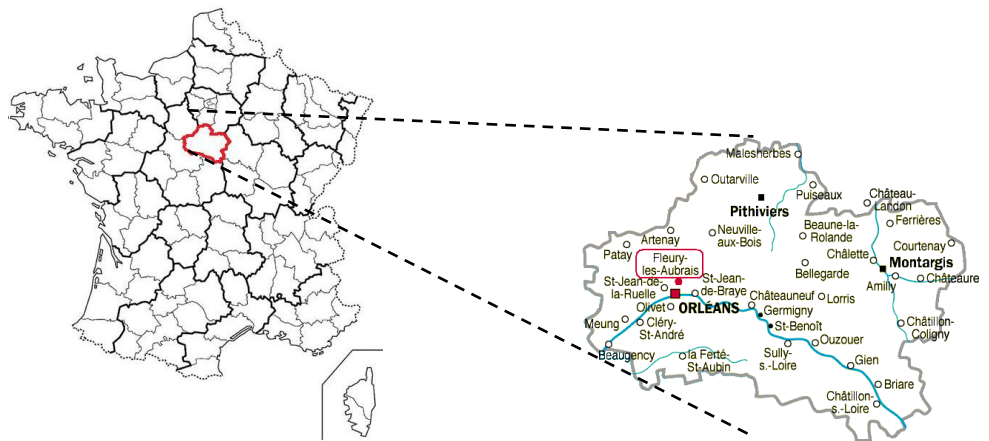
Afin de ne pas marginaliser les futurs locataires de ces logements sociaux, il convient de les implanter dans le centre-ville de la commune.

Après avoir présenté la commune et mis en évidence le réel besoin de logements sociaux sur ce territoire, nous étudierons les caractéristiques propres au terrain choisi et les logements qui y seront implantés.

Partie 1 : Présentation du territoire

I. Localisation du territoire

La commune de Fleury-les-Aubrais se situe dans le département du Loiret. Cette commune est située au nord d'Orléans et à l'Ouest de la forêt d'Orléans, Orléans étant le chef-lieu du département et de la région Centre. De plus, cette commune appartient à l'agglomération Orléans Val de Loire, qui regroupe 22 communes dont celle de Fleury-les-Aubrais.



Le Loiret est situé au sud de la région parisienne ; il profite donc de l'influence de cette région. La commune de Fleury-les-Aubrais a donc un emplacement stratégique de par sa proximité avec la capitale (située à une heure au sud de Paris) et de par sa position géographique car elle se situe au carrefour des grands axes routiers et ferroviaires.

Nous verrons, avec les cartes ci-après, la localisation du département auquel appartient la commune de Fleury-les-Aubrais et la situation de cette commune dans l'Agglomération Orléanaise.

Plan 1 : Carte de l'agglomération orléanaise



La commune de Fleury-les-Aubrais possède de nombreuses zones d'activité. Ainsi la configuration spatiale de la commune se fait de la manière suivante : un cœur de ville au centre du territoire, cinq zones d'activité au nord et une à l'ouest, proche de la gare. La carte suivante montre cette organisation de la ville.

Plan 2 : Configuration spatiale de la commune de Fleury-les-Aubrais

Zones
d'activité



Cœur de
ville

Source : Plan touristique de la ville de Fleury-les-Aubrais

II. Analyse du territoire

1. Histoire de la commune

Le nom de la commune de Fleury-les-Aubrais vient d'une paroisse bâtie par des moines, vers 1030, qu'ils nommèrent « Fleury ». Puis, jusqu'en 1907, la commune fut appelée « Fleury-aux-Choux », car il s'agissait d'un village rural et maraîcher. Il ne reste aujourd'hui cependant que très peu de traces des maraîchers ou des vergers. Seuls quelques vergers et entreprises maraîchères sont restés sur la commune.

Photo 1: Quelques traces d'un passé agricole au cœur de l'urbanisation



Source : Site internet de la ville de Fleury-les-Aubrais

En 1857 fut construit la gare ferroviaire au lieu-dit « les Aubrais ». Cette gare représentait un important pôle d'attractivité pour toute la ville et a permis de développer l'activité économique, en exportant les productions maraîchères par la voie ferroviaire. En 1907, la ville de « Fleury-aux-choux » devint donc Fleury-les-Aubrais, pour symboliser l'importance de la gare pour cette commune.

La ville de Fleury-les-Aubrais possède deux jumelages. L'un avec la commune de Gracanica en Bosnie-Herzégovine, depuis 1997, et l'autre avec la commune de Formia en Italie, depuis 2004.

Photo 2 : Gare ferroviaire de Fleury-les-Aubrais



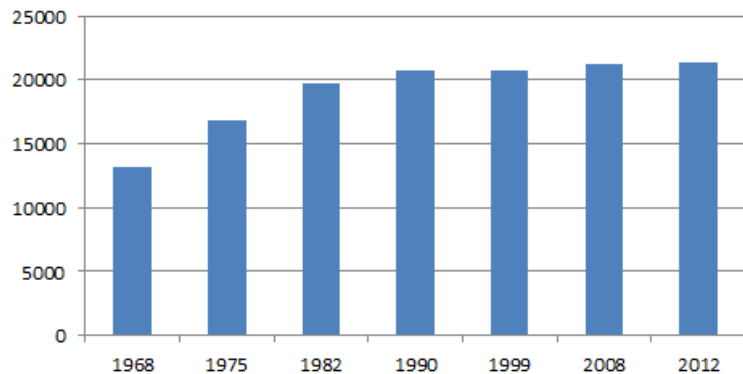
Source : Site internet de la ville de Fleury-les-Aubrais

2. Une population en constante augmentation

L'agglomération orléanaise a connu une forte croissance démographique entre les années 1990 et 1999, surtout de par la proximité avec la région parisienne. Cette proximité a attirée certes des emplois, mais surtout de nouveaux habitants.

La commune de Fleury-les-Aubrais est une commune de 21 415 habitants en 2012. Il y avait 13 180 habitants en 1968. Il y a donc eu une augmentation de 37,8% en 40 ans ; ce qui est relativement important pour une commune périphérique.

Figure 1 : Graphique sur l'évolution de la population



Source : Données Insee

Réalisation : Charline Vialle

De plus, la catégorie d'âge la plus représentée sur cette commune est celle comprise entre 45 et 59 ans. La plupart de la population est donc en fin de carrière professionnelle.

D'autre part, la plupart des ménages sont des couples avec enfants, soit 43,4% de la population en 2008.

3. Une économie basée sur le secteur tertiaire

Son activité économique agricole décroît fortement au cours du 20^{ème} siècle, au profit des activités de services. Le secteur qui emploie le plus est donc celui du commerce, des transports et des services divers, avec 47,4% d'emploi. La catégorie socioprofessionnelle la plus importante est donc celle des employés, puis celle des ouvriers.

Son taux de chômage est de 6,7% en 2008 ; ce qui est en deçà du taux national qui était de 7,7% à cette même date. Ce faible taux de chômage peut s'expliquer par la présence de nombreuses entreprises et surtout par le fait qu'il y ait peu de fermeture ou de délocalisation de ces entreprises, à l'instar des entreprises à l'échelle nationale.

Cependant, le taux de chômage est surtout du chômage de courte durée car il s'agit pour 34% des chômeurs d'une fin de CDD (Contrat à Durée Déterminée) et à 16% d'un licenciement, soit moitié moins.

Le principal employeur de la commune est hospitalier ; il s'agit de l'hôpital Georges-Daumezon et de la clinique de la Présentation.

De plus, la commune possède deux ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) et quatre zones d'activités qui sont pour la majorité situées au nord de la ville.

Partie 2 : Diagnostic

I. Etat actuel du logement

La construction de logements a augmenté sur l'agglomération orléanaise, surtout depuis 2010. Il a été produit 408 logements sociaux neufs, cette année-là et 27% des logements livrés au cours de l'année 2011 sont des logements sociaux.

Cependant, cette construction reste toujours plus importante dans la périphérie de l'agglomération, comme dans la commune de Fleury-les-Aubrais par exemple.

La commune de Fleury-les-Aubrais compte actuellement 9 098 logements, dont 52% de maisons et 48% d'appartements. La plupart des habitations se retrouve dans le cœur de la ville, car comme vu précédemment la ville est occupée au nord et à l'ouest par des zones d'activités.

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 impose un taux de 20% de logements sociaux dans les communes de 3500 habitants minimum. Cette loi vise à assurer une meilleure répartition du logement social entre les communes. Fleury-les-Aubrais compte 33% de logements sociaux en 2011 ; par conséquent la commune respecte donc bien cette loi. Le besoin en logements sociaux ne concerne donc pas un choix juridique mais est un besoin auquel est confrontée la commune.

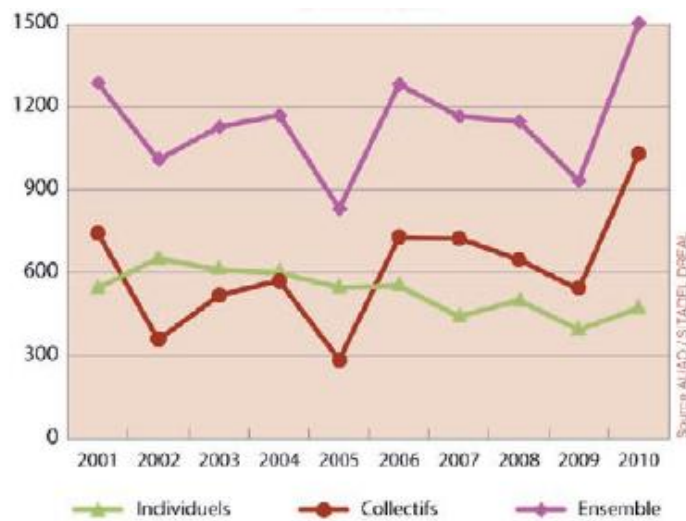
1. L'importance du collectif

Depuis les années 1990, la construction de logements dans l'agglomération se fait majoritairement sous la forme d'habitats collectifs. En effet, ce type d'habitat représente 69% de la construction de logements. Ce type d'habitat est surtout présent dans les communes périphériques, tel que Fleury-les-Aubrais. La commune instaure ce type d'habitat selon deux objectifs :

- la minimalisation de la consommation foncière
- la mixité sociodémographique.

Cette idée est soulignée par le graphique ci-dessous. Il montre donc bien l'augmentation de l'habitat collectif, et sa part importante par rapport à l'habitat individuel.

Figure 2 : Les types d'habitat des logements construits dans l'Agglo



Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise

2. La volonté de répondre à une réelle demande

a) Une demande en logements toujours plus importante

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) met en évidence le fait que la ville d'Orléans et son agglomération devront accueillir, d'ici 2020, jusqu'à 20 000 ménages supplémentaires. La plupart de ces ménages s'installeront en périphérie, d'une part car le prix du foncier y est moins important et d'autre part car la disponibilité en espace permet la construction de futurs logements. Le besoin en logements est donc un réel objectif, pour répondre à la croissance démographique de l'Agglo,

Par conséquent, la demande en logements sociaux est en augmentation sur la commune de Fleury-les-Aubrais. Ceci est constaté avec les chiffres du rapport d'activité de l'année 2011, de l'OPH (Office Public de l'Habitat). En effet, il y avait en 2010 1729 demandes de logements dans l'agence ouest, comprenant la commune de Fleury-les-Aubrais, contre 1914 en 2011 ; soit une augmentation de 9,67%. D'autre part, le secteur ouest est celui qui rassemble le plus de demandes ; c'est pourquoi il est important de construire des logements sur la commune de Fleury-les-Aubrais pour répondre à cette forte demande. Quatre demandes sur dix sont déposées dans l'agence du secteur ouest.

b) Le choix du logement social pour répondre à cette demande

Nous définirons dans un premier temps ce qu'est un logement et un logement social selon le Code wallon du logement.

Logement : « *Un logement est un bâtiment ou une partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages* » (Article 1, 3° du Code wallon du logement).

Logement social : « *Un "logement social" est un logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement* » (Article 1, 9° du Code wallon du logement).

Tout d'abord, le pôle d'emploi de l'agglomération orléanaise est concentré sur quatre communes, qui sont Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-Braye et Saran. Ce pôle d'emploi concentre donc les activités économiques et attire des emplois et par conséquent, des habitants. Il s'ensuit un besoin de fournir, à cette nouvelle population, des logements.

Cependant, les revenus moyens de la population de l'agglomération orléanaise sont inférieurs à la moyenne nationale. En effet, 45% des ménages de l'agglomération ont un revenu inférieur à 3 500€ par mois, et représente aussi 90% des locataires de cette commune. Les ménages les plus aisés s'installent en dehors de l'agglomération et les ménages ayant les plus faibles ressources s'installent dans l'agglomération d'Orléans, et plus précisément dans des logements du parc social.

D'autre part, chaque année, plus de 2 500 dossiers sont déposés à la Maison de l'Habitat. La Maison de l'Habitat a été créée en 2004 par la ville d'Orléans, l'AgglO et par les bailleurs sociaux, tel que Les Résidences de l'Orléanais (OPH d'Orléans). Elle a pour but de centraliser la demande de logements sociaux dans l'agglomération orléanaise, afin de mieux concilier la demande avec l'offre.

Même si la commune de Fleury-les-Aubrais comptait en 2011 33% de logements sociaux, cette offre reste toujours inférieure à la demande. En effet, de nombreux dossiers restent toujours en attente dans les agences de l'Office Public de l'Habitat (Les Résidences de l'Orléanais). Cette constatation est soulignée dans un rapport de LogemLoiret, qui est un autre office public de l'habitat de l'agglomération orléanaise : « Les communes de Montargis,

Châlette-sur-Loing, Gien, Pithiviers, Saint-Jean-de-la-Ruelle et Fleury-les-Aubrais offrent toutes plus de 30 logements sociaux pour 100 ménages. Ce constat n'atteste pas pour autant d'une adéquation de l'offre et de la demande. Sur certains secteurs, cette densité peut apparaître insuffisante alors que sur d'autres elle peut se révéler excédentaire. »

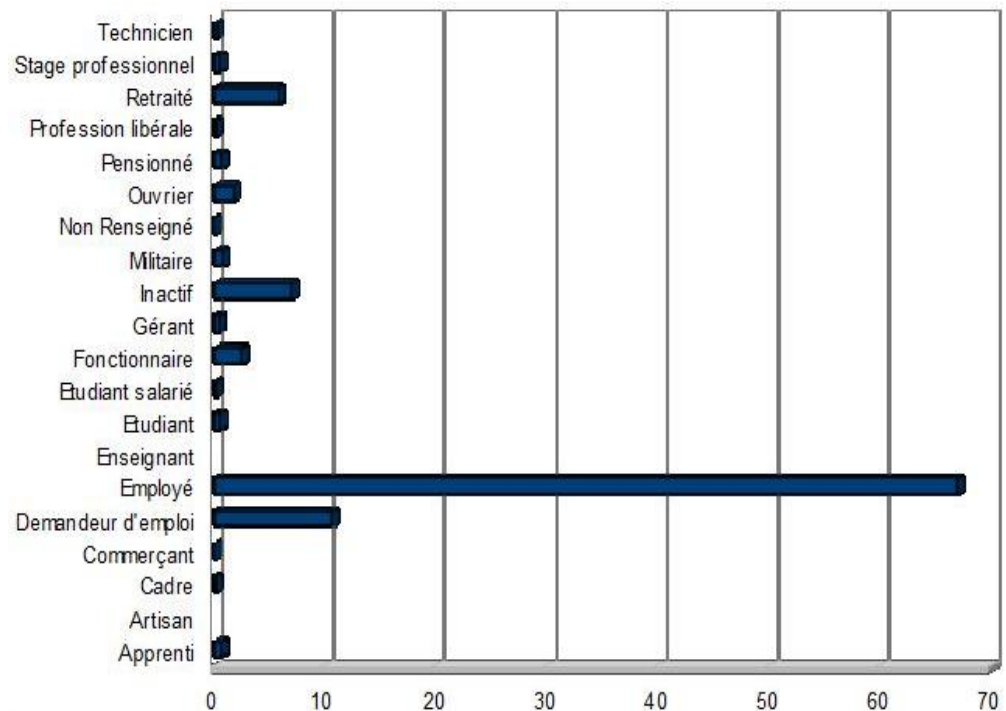
De plus, le logement social permet de loger les populations à faibles, voire très faibles, revenus. Il permet donc de loger une importante part de la population, aussi variée soit elle. Elle peut être en effet composée de ménages célibataires, de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes âgées, etc.

3. A qui va s'adresser le logement social?

Les ménages demandeurs de logement social sont principalement des ménages à faibles ressources économiques. Sur Fleury-les-Aubrais, comme sur le reste de l'agglomération, 7 ménages sur 10 ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Ce plafond dépend du nombre de personnes composant le ménage (cf. Annexe 2).

Sur le secteur ouest, comprenant la ville de Fleury-les-Aubrais, la majorité des demandeurs appartiennent à la catégorie socioprofessionnelle des employés avec 67,08%, en 2011. Viennent ensuite les chômeurs, qui représentent 10,71% des demandes du secteur ouest, et les inactifs avec 7,06% des demandes.

Figure 3 : Situation professionnelle des demandeurs d'un logement social sur le secteur ouest de l'agglomération orléanaise



Source : Rapport d'activité des Résidences de l'Orléanais

Réalisation : Charline Vialle

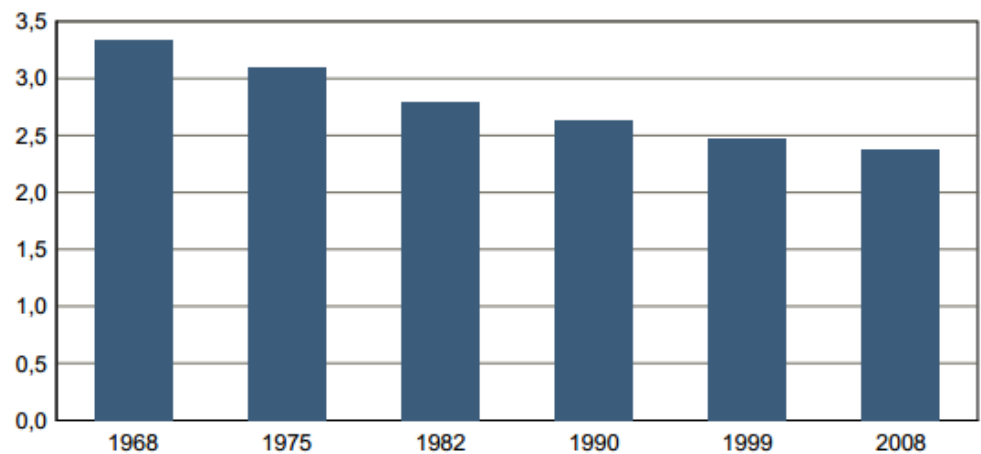
Selon le rapport d'activité des Résidences de l'Orléanais, la majorité des demandeurs pour un logement social sont des jeunes. En effet, 65,03% des demandeurs ont 39 ans ou moins, sur toute l'agglomération. De plus, en 2011, 65,95% des demandeurs de l'agence ouest appartenaient à cette catégorie et 36,45% avaient moins de 30 ans. Sur la commune de Fleury-les-Aubrais, qui appartient à l'agence ouest, la catégorie de population qui souhaite acquérir un logement social est donc une population jeune.

D'autre part, la tendance générale montre que le nombre de ménages demandeurs tend à augmenter, tant dans la commune de Fleury-les-Aubrais que dans l'agglomération ou bien en France. Cette augmentation s'explique par l'augmentation en parallèle du nombre de divorces ; les ménages augmentent mais leur taille diminue (familles monoparentales). Parmi les ménages ayant déposé une demande pour un logement social, 37,81% sont des ménages isolés sans enfants (familles monoparentales) et 16,74% sont des couples sans enfants.

On constate donc bien qu'il s'agit de ménages de petites tailles auquel vont s'adresser la majorité des logements sociaux, soit plus de la moitié des

demandeurs. D'après le graphique suivant, on constate que la taille des ménages diminue bien sur cette commune.

Figure 4 : Evolution de la taille des ménages



Source : Données Insee

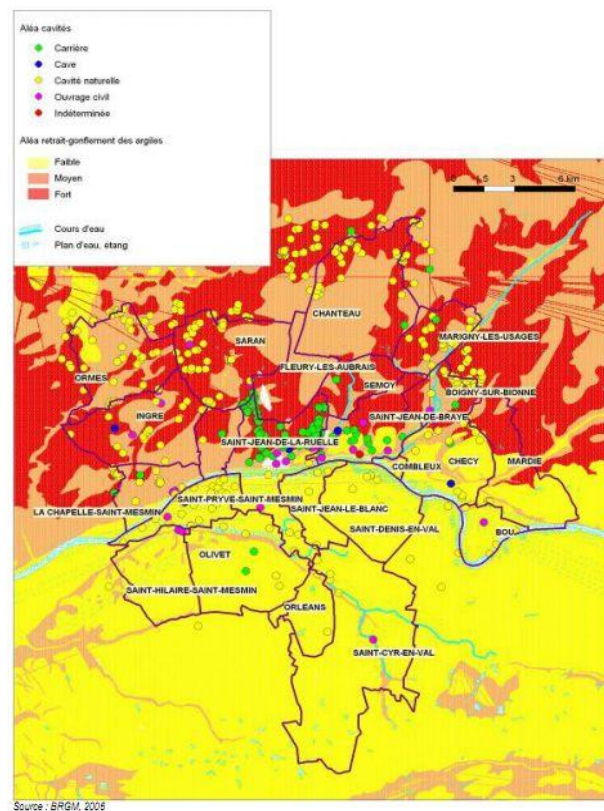
II. Choix du terrain

Tout d'abord, la plupart de l'agglomération est soumise au problème d'inondation par la proximité de la Loire, qui traverse une grande partie de l'agglomération. Il convient donc de choisir un terrain n'étant pas soumis à ces problèmes dans le but de minimiser les risques pour de nombreux ménages. La commune d'Orléans ainsi que le sud de l'agglomération sont soumis à cet aléa. La commune de Fleury-les-Aubrais ne connaît, quant à elle, pas ce risque.

En zone inondable, les constructions ne sont pas interdites, mais elles sont soumises à de nombreuses réglementations et contraintes. Celles-ci concernent la surélévation du bâtiment ou bien la mise en place d'une zone refuge. Ces différents risques sont énoncés dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

Le seul risque naturel que la commune connaisse est celui du retrait et/ou gonflement des argiles, comme le montre la carte ci-dessous.

Plan 3 : Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles sur l'agglomération orléanaise.



Source : BRGM

D'autre part, la création de logements induit conjointement la construction d'infrastructures de types voiries, écoles, commerces et services divers. Dans le but d'éviter l'étalement urbain et d'avoir tout de même ces différentes infrastructures à disposition, il convient de choisir un terrain proche de ces infrastructures, ou proche de transports en commun desservant ces infrastructures. En effet, l'accès de la population aux équipements est un enjeu important dans l'aménagement du territoire. La présence d'équipements, tels que des commerces alimentaires ou non, des écoles, des services ou des établissements de santé, est un réel atout pour l'attractivité d'un territoire et pour assurer une bonne qualité de vie à une population.

Sur la commune de Fleury-les-Aubrais, un terrain remplit les critères précédemment évoqués. En effet, ce terrain est à proximité de transports en commun ; il y a un arrêt de bus à 350m desservant le centre-ville d'Orléans et deux arrêts de tramway à 400 et 500m. Ce terrain est également proche de commerces comprenant un supermarché et divers services (banques, coiffeur...) à 400m. On retrouve également une clinique à 350m du terrain, ainsi qu'un centre culturel à 250m entouré d'un parc public. La photo ci-dessous montre les différents services à proximité du terrain choisi.

Plan 4 : Les services à proximité du terrain



Fond de carte : Google Earth

Réalisation : Charline Vialle

Le terrain choisi se situe dans le quartier Centre-ville – Lamballe. Cette zone, qui est le centre-ville de la commune, comprend donc les principales infrastructures culturelles, sportives, administratives ou bien les infrastructures de services.

Limiter l'étalement urbain est l'un des objectifs définis par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). En effet, le SCoT souhaite limiter la consommation de foncier et éviter l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles, qui sont une ressource économique, et des espaces naturels.

De plus, l'un des objectifs du DOG (Document d'Orientation Générale) est d'établir de la mixité, tant de la mixité sociale qu'urbaine. Lors du choix du terrain il est donc important de respecter l'objectif de la mixité sociale.

Pour cela, deux solutions sont envisageables : l'une étant de choisir un terrain où il n'y a aucun logement social afin de créer cette mixité, l'autre étant de choisir un terrain comprenant déjà des logements sociaux et des habitations individuelles dans le but de renforcer cette mixité, voire même de créer un habitat intermédiaire entre grands ensembles et maisons pavillonnaires. La mixité sera en outre renforcée par la proximité des logements, des commerces et des transports qui rendent possible ces « connections » sociales.

En ce qui concerne la mixité urbaine, il s'agit du refus du cloisonnement et de l'exclusion. Cette mixité sera donc prise en compte lors du choix du type d'habitat, mais aussi lors de la composition urbaine ; c'est-à-dire lors de la disposition du bâti et lors de la création de voirie qui permettront à ce nouvel îlot de se désenclaver.

D'autre part, ce terrain est situé en zone UH. D'après les dispositions applicables à cette zone, les constructions prioritaires dans cette zone sont des constructions à caractère collectif et/ou social. Majoritairement, il s'agit sur la commune de Fleury-les-Aubrais de construction à caractère collectif mais la construction d'habitation, de type logement social, n'y est pas interdite. Nous pouvons en effet voir, sur la carte ci-dessous, que certaines maisons pavillonnaires se situent sur cette zone UH.

Plan 5 : Cadastre de la parcelle 785 et ses alentours



Source : Service urbanisme de la ville de Fleury-les-Aubrais

III. Choix du type d'habitat

La réponse quantitative en logements sociaux devra répondre à une consommation raisonnée du foncier. Pour cela, il convient de créer des formes d'habitats urbains qui consomment le moins possible de foncier. Par conséquent, les habitations collectives seront privilégiées par rapport aux habitations individuelles.

De plus, dans un souci du respect de l'environnement, les habitations devront tendre vers la haute qualité environnementale (HQE). Afin de réaliser cet objectif, l'utilisation de matériaux durables et d'énergies renouvelables apparaît comme nécessaire.

Les différents critères ci-dessus sont définis dans le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCoT ainsi que dans le PLH (Programme Local de l'Habitat).

D'autre part, le terrain choisi est situé entre des logements HLM de type R+8 et des habitations individuelles. De ce fait, le type d'habitat choisi doit être un intermédiaire entre les deux précédents, dans un souci de mixité résidentielle et sociale. Il convient donc de choisir un habitat collectif, pour les raisons vues précédemment, mais de type R+2 ou R+3 pour créer un intermédiaire entre les deux types d'habitats déjà existants. La photo ci-dessous montre le terrain et les différentes habitations présentes autour.

Plan 6 : Les différents types d'habitats à proximité du terrain



Fond de carte : Google Earth

Réalisation : Charline Vialle

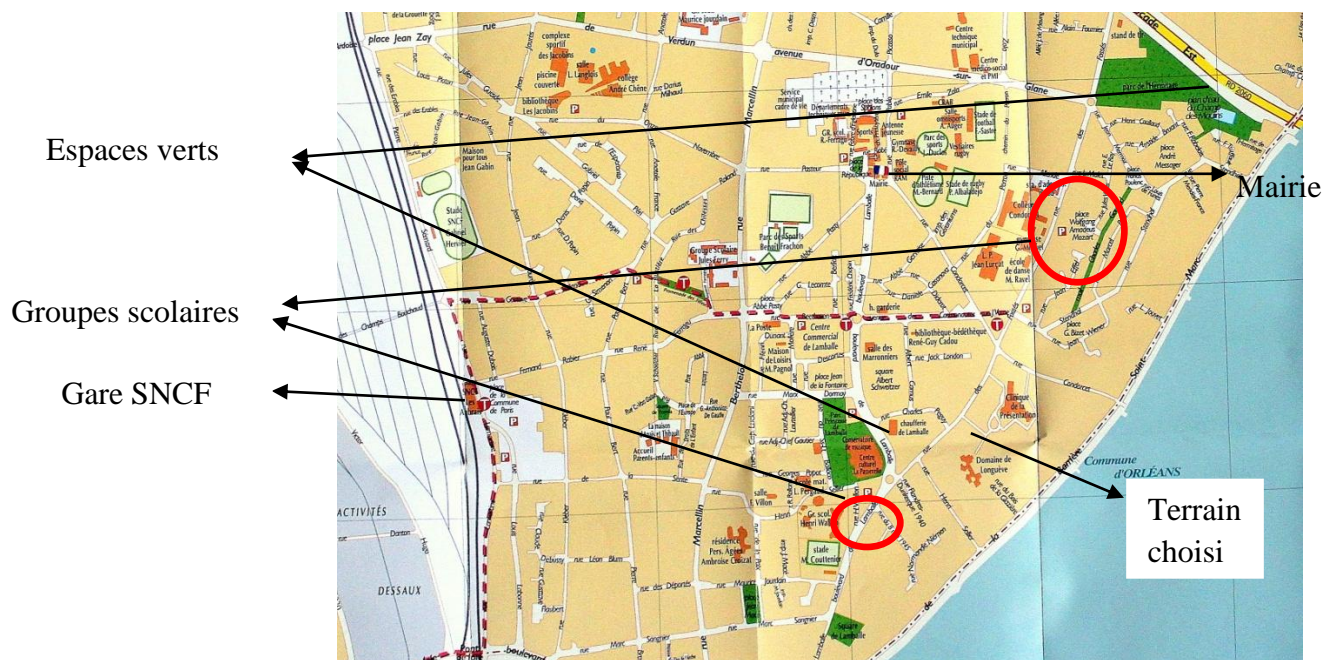
Partie 3 : Propositions d'aménagement

Tout d'abord la réalisation des logements sociaux repose sur différents enjeux : répondre à la demande des ménages, principalement de petites tailles, et créer un habitat intermédiaire entre les logements HLM et les maisons individuelles. Il convient également de prendre en compte les enjeux environnementaux.

I. Etat actuel du terrain

La parcelle choisie est un terrain situé en centre-ville de la commune de Fleury-les-Aubrais. Cette situation géographique offre donc à cet espace un emplacement stratégique car il est proche de tous les services (commerces, administrations, ensembles scolaires) et est bien desservi (lignes de bus, tramways et gare). Cependant, ce cœur de ville dispose également d'espace vert. La carte suivante montre en effet les différents groupes scolaires, les commerces ainsi que les espaces verts à proximité.

Plan 7 : Les services à proximité du terrain choisi



Source : Plan touristique de la ville de Fleury-les-Aubrais

En ce qui concerne la circulation, la rue Charles Péguy (desservant la parcelle) est peu fréquentée : il ne s'agit pas d'un axe de circulation principal de la ville. De plus, une portion de cette rue est en sens interdit ; ce qui limite la

circulation. Cependant, la rue Charles Péguy dessert le boulevard de Lamballe et la rue des fossés, qui sont deux axes majeurs de circulation du centre-ville. La parcelle est donc située dans une rue plutôt calme avec peu de circulation mais elle est pourtant proche des principaux axes.

Plan 8 : Plan de circulation de l'îlot



Fond de carte : Google Earth

Réalisation : Charline Vialle

II. Choix pour la construction

1. Le bâti

Comme vu précédemment dans le diagnostic, la parcelle choisie est située en zone UH. Cependant, dans le document des dispositions applicables à ce type de zone, le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) n'est pas précisé. La zone UH est entourée d'une zone UA, comprenant les autres logements sociaux, et d'une zone UB, comprenant les habitations individuelles. Le COS de la zone UH n'étant pas défini, nous choisirons le même que celui de la zone UA, car celui-ci comprend également des habitats collectifs.

« Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors

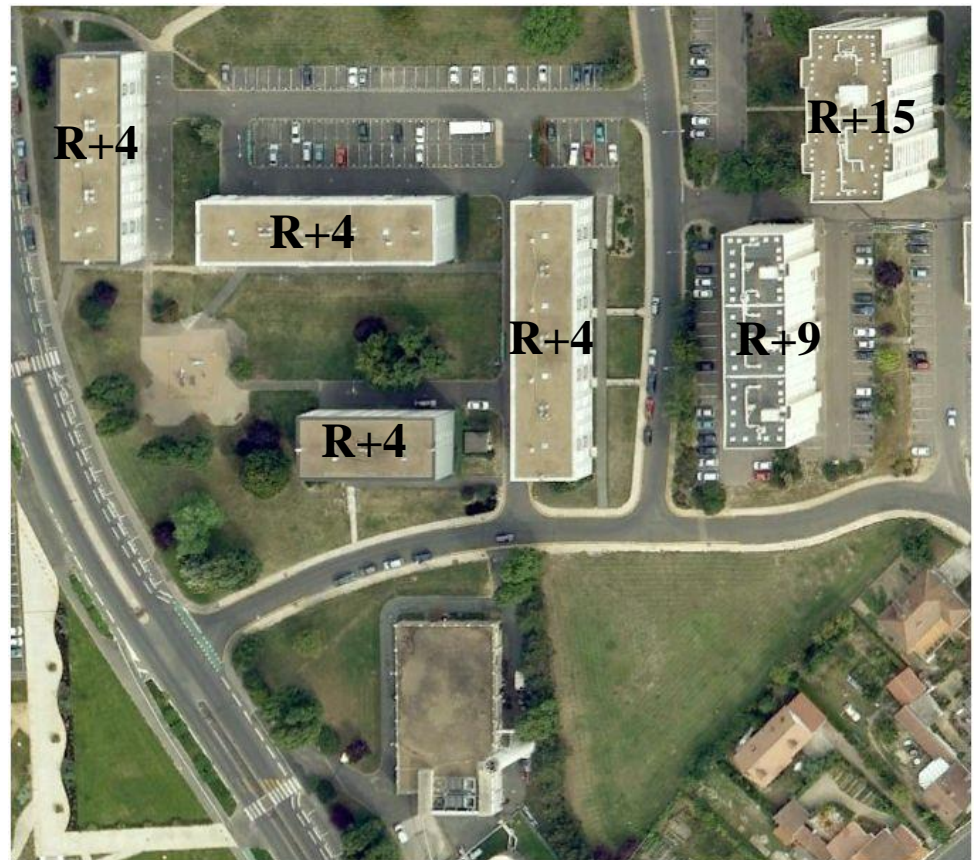
œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.» d'après le premier alinéa de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

Le COS du terrain choisi sera donc de 0,7. La surface de la parcelle est de 2816m². On peut donc construire jusqu'à 1917m² SHON (Surface Hors Œuvre Nette). Cette surface est déterminée par le calcul suivant :

$$2816 \text{ m}^2 \times 0,7 = 1917 \text{ m}^2 \text{ SHON}$$

La hauteur des constructions est limitée à 20m au faîtage. Si l'on considère qu'un étage correspond à une hauteur de 3m ; on peut alors construire un immeuble de 6 étages (rez-de-chaussée compris). Cependant, dans ce projet, nous souhaitons réaliser un habitat intermédiaire entre les habitations collectives et individuelles, situées à proximité de la parcelle. La hauteur des habitations individuelles est au maximum d'un étage. Celle des habitations collectives est soit de R+5, R+9 ou R+15. Nous choisirons donc un bâtiment R+3, soit 4 étages ; ce qui correspond à une hauteur de 14m (faîtage compris de 2m de hauteur).

Plan 9 : Hauteur des habitations collectives



Source : Google Earth

Photo 3 : Hauteur des habitations collectives



Source : Google Map

Photo 4 : Hauteur maisons individuelles



Source : Google Map

Comme vu précédemment dans le diagnostic, la demande en logements est très importante et le nombre de dossier en attente l'est aussi. Afin de résoudre ces problèmes il est donc important de densifier, tout en respectant la hauteur maximale et la volonté de créer un bâti intermédiaire. Nous créerons donc deux bâtiments sur ce terrain.

D'autre part, il n'y aura ni commerces, ni services aux rez-de-chaussée des immeubles, car il y en a déjà de nombreux à proximité de la zone de construction. Les rez-de-chaussée serviront donc à l'implantation de logements, tout comme les autres étages.

De plus, pour la construction sur ce terrain, appartenant à la commune, cette dernière peut faire appel à un organisme social public (OPAC ou OPHLM). Elle vendra alors le terrain au prix de la charge foncière ou bien à un prix réduit. Les logements créés seront alors conventionnés PLUS, PLAI ou PLS selon le statut des locataires. Ou bien, elle peut faire appel à un organisme privé ; elle vendra alors le terrain au prix du marché actuel. Le prix des terrains étant d'environ 220€/m² sur la commune de Fleury-les-Aubrais.

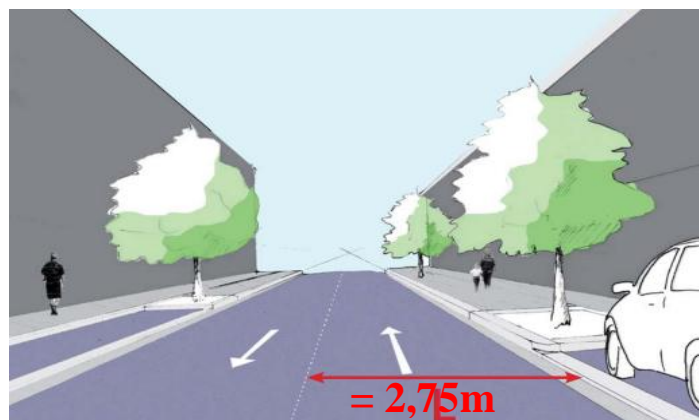
2. Les voiries

De plus, selon les dispositions applicables à la zone UH, les constructions doivent être alignées soit aux voies publiques existantes, soit en retrait d'au moins 5 mètres. Dans un souci de bien-être pour les habitants il est donc préférable de construire avec un retrait d'au moins 5 mètres, afin que les habitations ne soient pas directement en contact avec la voie publique.

D'autre part, le terrain ne dispose d'aucune voirie. Il faut donc faire un prolongement de voirie, desservant les deux futurs bâtiments. Nous choisirons une voirie de largeur de 2,75m. Cette largeur est la largeur minimale en vigueur, pour permettre l'accès aux pompiers.

Cette rue sera une rue en impasse ; il y aura donc peu de fréquentations hormis les résidents ; ceci étant un atout pour la tranquillité du quartier.

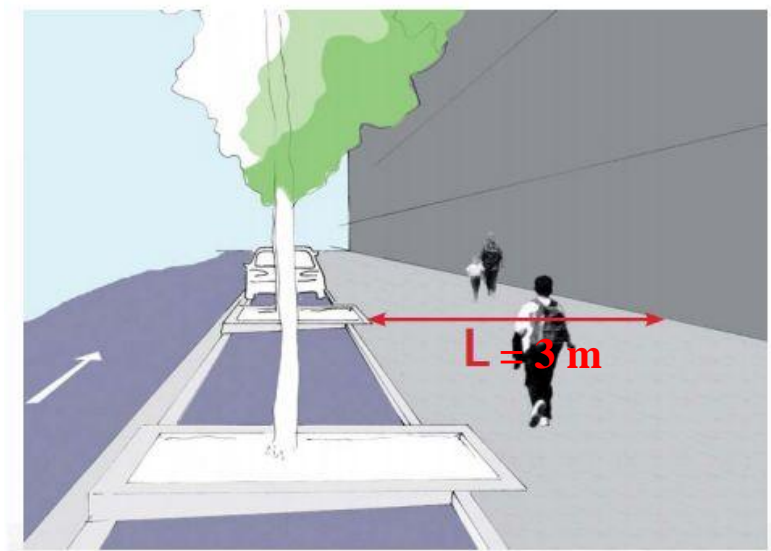
Figure 5 : Schématisation de voie à double sens



Source : Site internet du Grand Lyon

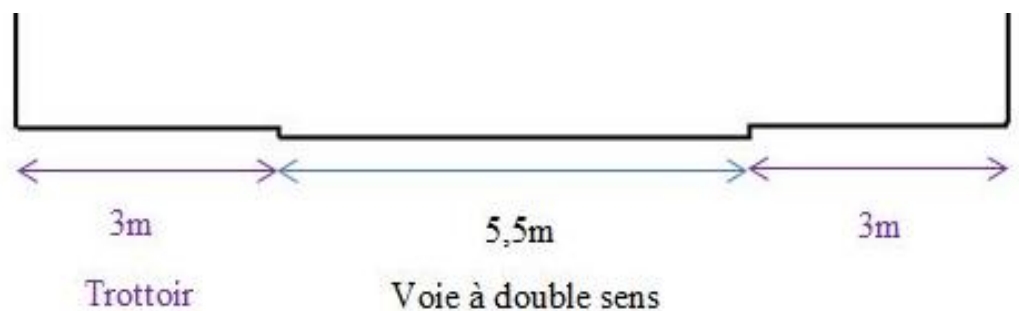
Quant à la largeur des trottoirs, elle doit être au minimum comprise entre 1,20 et 1,40m. Cette largeur minimale de 1,20m est obligatoire pour les personnes à mobilité réduite (Décret n° 99-756 du 31 août 1999 - Arrêté du 31 août 1999-Circulaire du 23 juin 2000). Ainsi, une largeur de trottoir de 1,40m est convenable.

Figure 6 : Schématisation d'un trottoir



Source : Site internet du Grand Lyon

Figure 7 : Profil de la voirie



Réalisation : Charline Vialle

En ce qui concerne le stationnement, il se fera entièrement dans les parkings souterrains, qui seront privés car réservés aux locataires.

Par conséquent, une nouvelle rue sera construite d'après les normes citées précédemment. Il faut donc lui trouver un nom. Ce nom doit être en cohérence avec l'ambiance du quartier ou bien avec le nom des rues de celui-ci. La plupart des rues portent le nom d'auteurs engagés, comme Charles

Péguy, Albert Camus ou Jack London. Nous pouvons ainsi donner à cette rue, et à cet îlot, le nom de René Char. René Char était un poète et résistant français, du 20^{ème} siècle.

III. Les logements

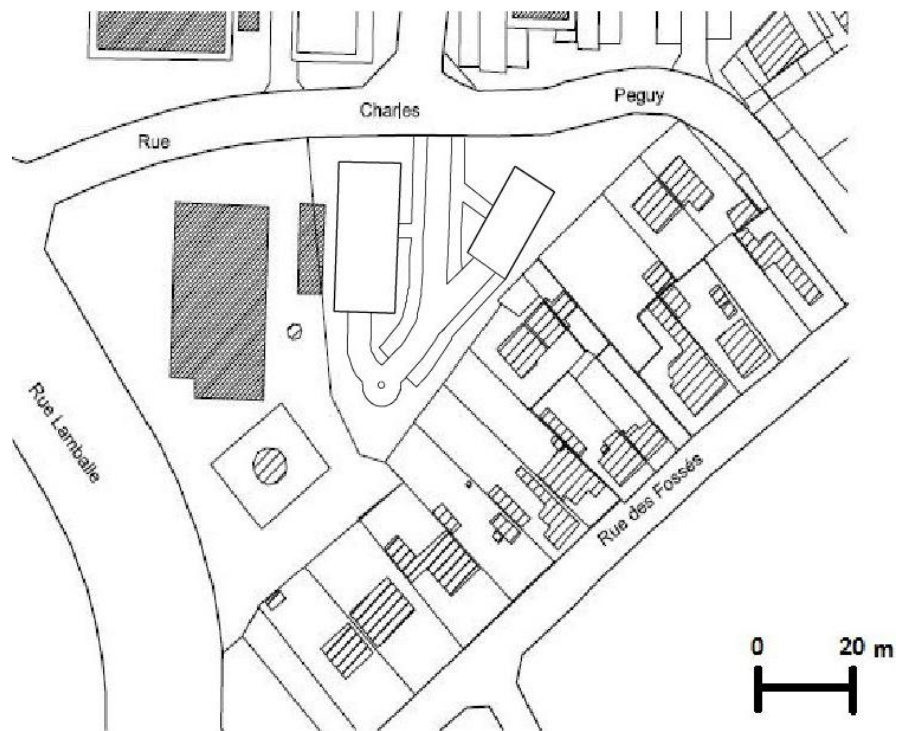
1. Aménagement extérieur

L'aménagement extérieur concerne les voiries, les trottoirs, les bâtiments mais aussi les accès aux parkings souterrains.

Les deux immeubles abritant les logements sociaux se feront face et seront séparés par la voirie et les trottoirs. Ceux-ci desservant les entrées des bâtiments.

La voirie créée sera une impasse car elle ne peut déboucher sur aucune autre voirie. Ainsi, un rond-point sera mis en place au bout de cette impasse, dans le but de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

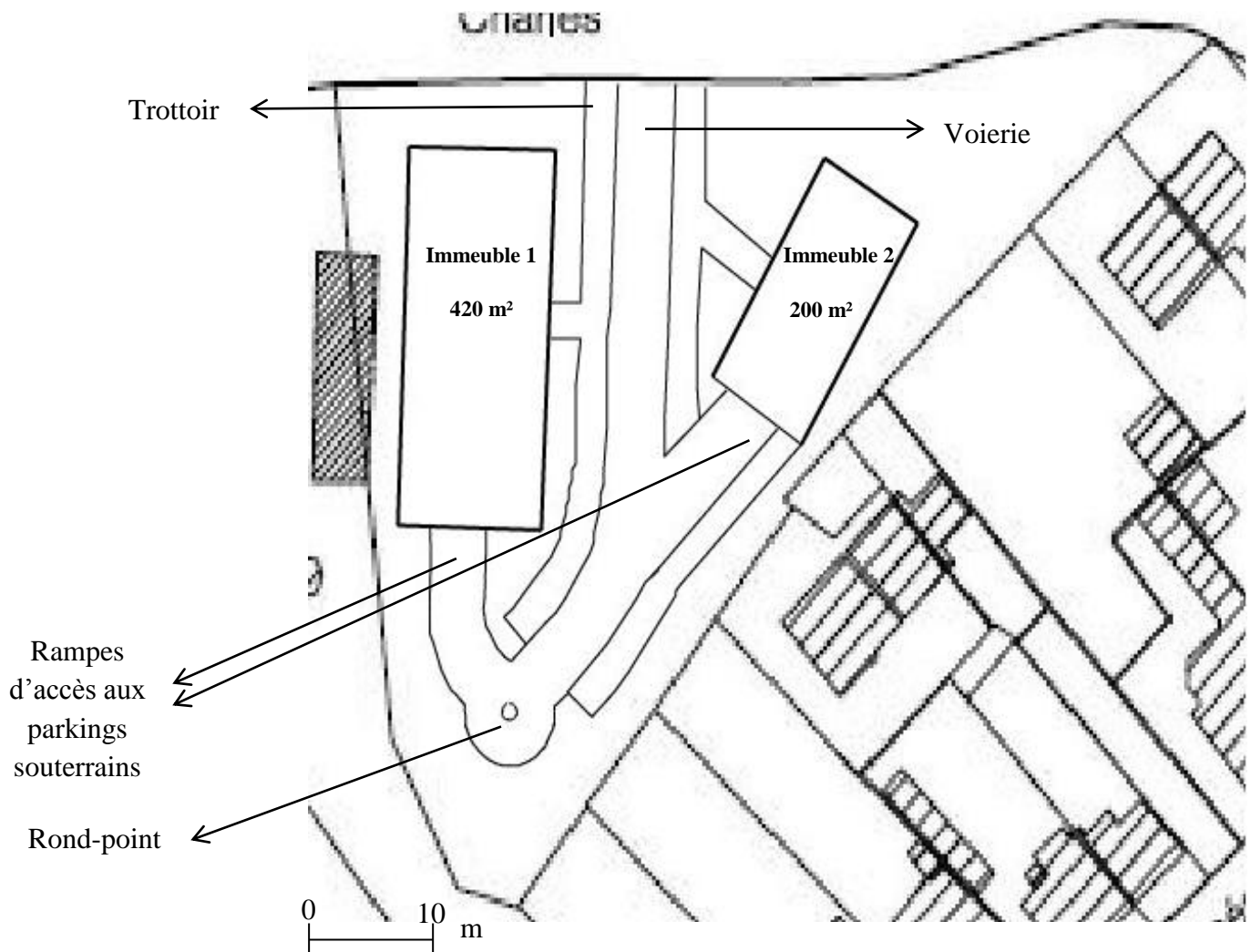
Plan 10 : Plan de masse de l'îlot et du quartier



Fond de carte : Extrait cadastral

Réalisation : Charline Vialle

Plan 11 : Plan masse de la parcelle



Fond de carte : Extrait cadastral

Réalisation : Charline Vialle

Le tableau ci-après montre la composition parcellaire, ainsi que les choix de densité retenus en fonction des différentes contraintes concernant la voierie.

Figure 8 : Composition parcellaire

| Eléments : | Surface en m ² | Surface en pourcentage (%) |
|---------------|---------------------------|----------------------------|
| Terrain | 2816 | 100 |
| Habitat | 620 | 22 |
| Voierie | 443 | 16 |
| Trottoir | 261 | 9 |
| Espaces verts | 1492 | 53 |

Réalisation : Charline Vialle

D'autre part, pour l'apparence extérieure des bâtiments, il est important de conserver l'ambiance de ce quartier.

Ainsi, en observant les habitations à proximité, on constate que les habitations collectives ont toutes des toits plats alors que les habitations individuelles ont des toits en tuiles. Ainsi, dans un souci de créer un habitat intermédiaire nous choisirons donc un toit en tuile.

De plus, la couleur des bâtiments environnants est plutôt claire et ce pour tous les types d'habitats. Seuls les immeubles de type R+4 sont d'un gris plus foncé. Cependant, afin de ne pas créer une atmosphère oppressante, une couleur claire semble plus appropriée. Les photos ci-dessous montrent le type de toit des maisons de l'agglomération orléanaise, et donc de ce quartier, ainsi que la couleur des habitations environnantes de la parcelle, qu'il convient de préserver.

Photo 5 : Exemple d'habitation individuelle à proximité de la parcelle



Réalisation : Charline Vialle

Photo 6 : Exemple d'habitations collectives à proximité de la parcelle



Réalisation : Google Map

Concernant les servitudes, que sont l'apport en eau potable et le réseau d'assainissement, l'ensemble de ces réseaux est situé à proximité de la parcelle. Les nouveaux réseaux seront donc installés sous la nouvelle voirie créée.

2. Aménagement intérieur

L'aménagement intérieur correspond à la composition et la répartition des logements.

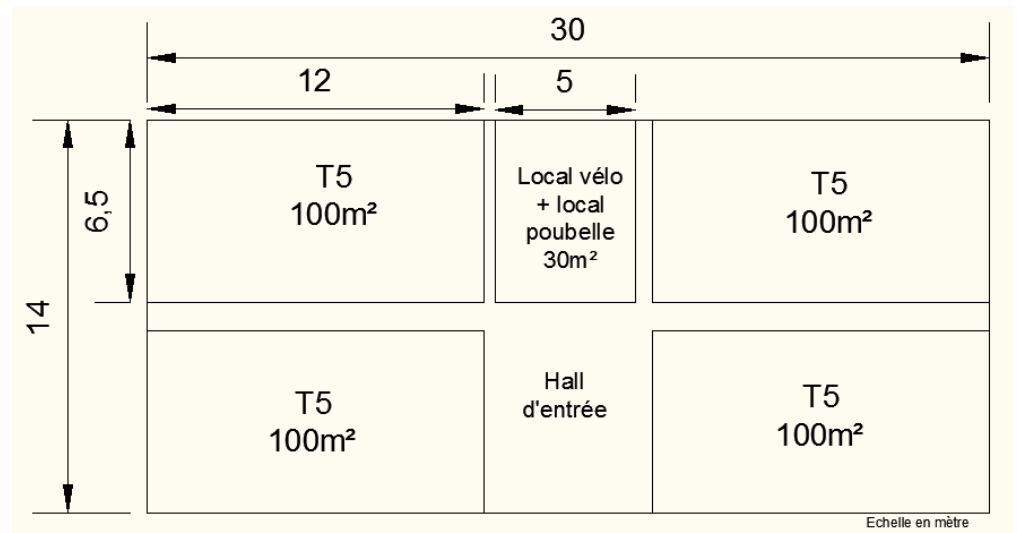
L'un des immeubles a une surface de 420m² et l'autre a une surface de 200m². Pour ces deux bâtiments, les stationnements se feront en parking souterrain sur un niveau, avec un emplacement de parking pour chaque logement. Il n'est pas obligatoire pour un logement de disposer d'un stationnement mais ces logements sociaux étant situés en centre-ville, il est préférable d'en attribuer un par logement.

Immeuble 1 :

Au rez-de-chaussée de ce premier immeuble, d'une surface de 420m², se trouveront les logements avec la plus grande superficie. Même si les besoins concernent surtout les petits ménages, il est tout de même important d'élargir la

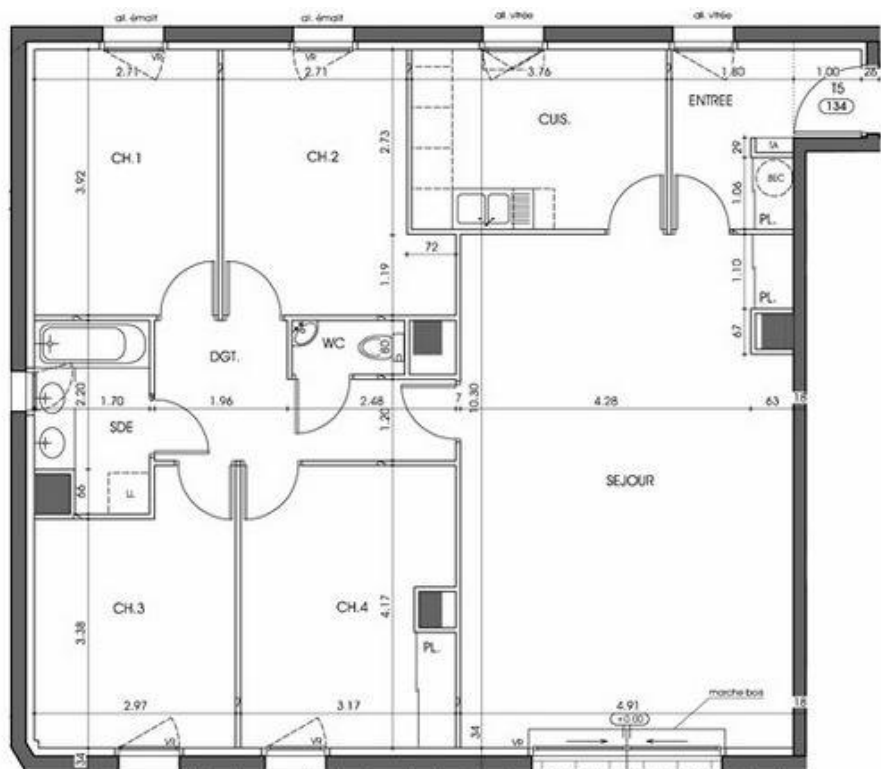
demande. Ainsi, 4 logements de 100m² et de type T5 seront situés au rez-de-chaussée. Les 20m² restant serviront aux parties communes telles que le hall d'entrée, la cage d'ascenseur, les couloirs, le local vélo et le local à poubelle. Ci-dessous, un schéma représente le rez-de-chaussée et un plan représente le type de logement T5 que l'on pourrait y implanter.

Plan 12 : Schématisation du plan du rez-de-chaussée de l'immeuble 1



Réalisation : Charline Vialle

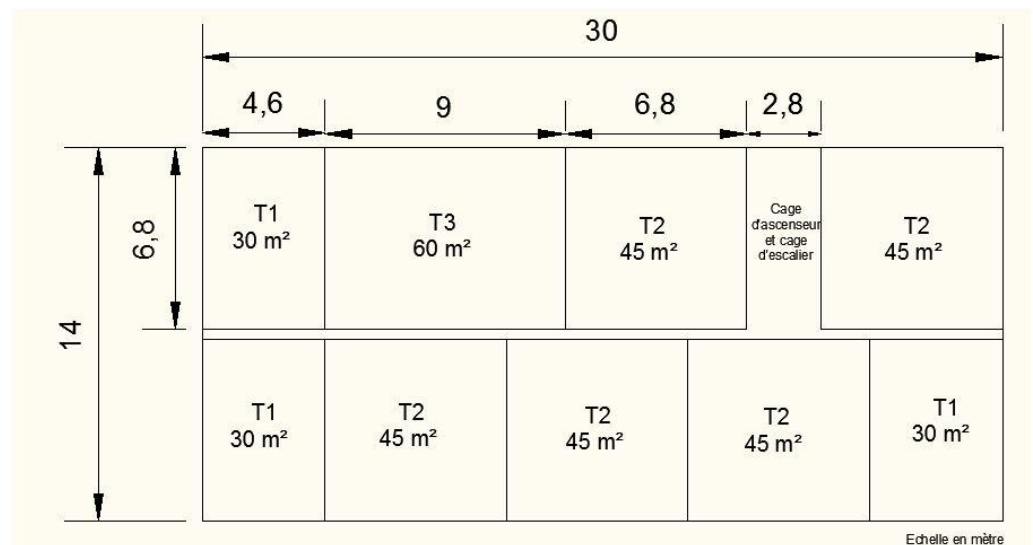
Plan 13 : Plan d'un logement de type T5 de 100m²



Source: Logisneuf.com

Les étages auront la même composition en logements. Afin de répondre à la demande en logements sociaux, qui concerne principalement les ménages de petite taille, nous implanterons plus de logements de type T1 ou T2. Ce type de logements aura une surface comprise entre 30 et 45 mètres carrés. Cependant, afin d'offrir tous types de logements, nous implanterons aussi des logements de type T3, ayant une surface de 60 m². Le plan ci-dessous montre, de manière schématique, la disposition des logements des 3 étages du premier immeuble.

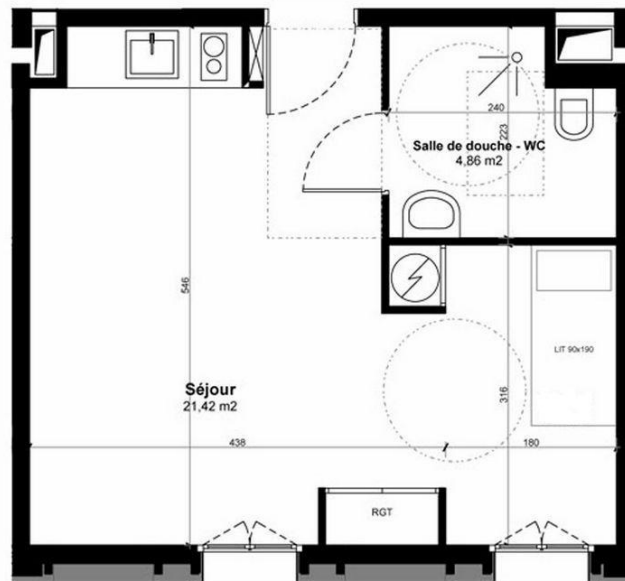
Plan 14 : Schématisation du plan des étages de l'immeuble 1



Réalisation : Charline Vialle

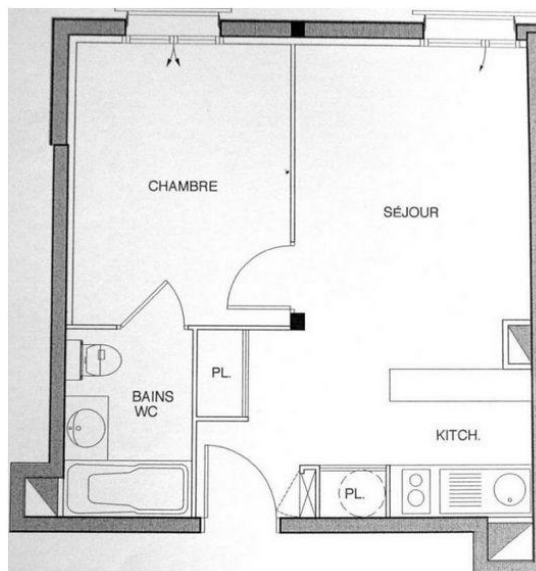
Les appartements de type T1, T2 et T3 sont basés sur les plans ci-après.

Plan 15 : Plan d'un logement de type T1 de 30m²

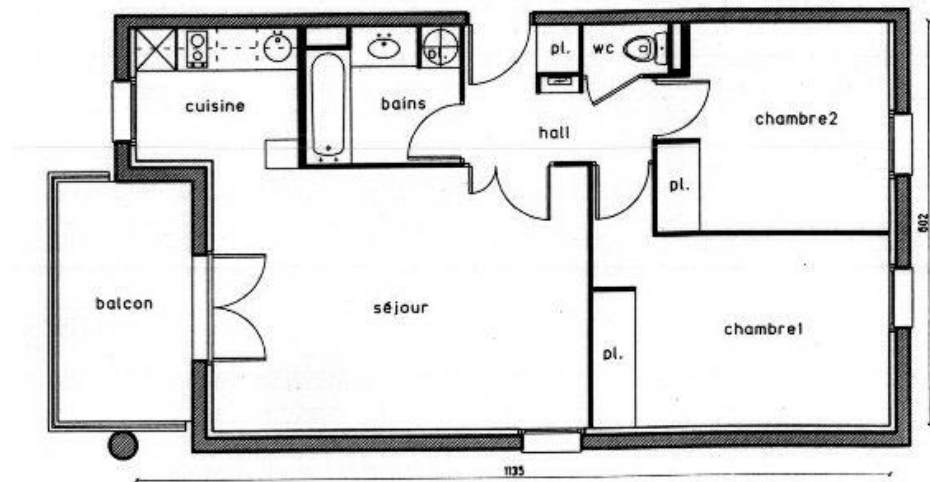


Source: Peterson.fr

Plan 16 : Plan d'un logement de type T2 de 45m²



Source: Proxihandicap.com

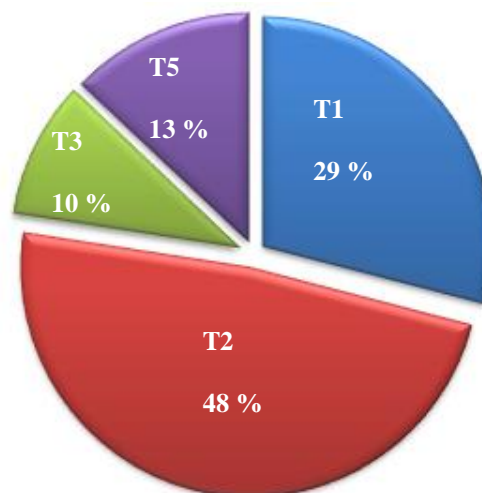
Plan 17 : Plan d'un logement de type T3 de 60m²

Source: Nivois.free.fr

Un étage comprend donc 375m² de logements et les 45m² restant serviront aux couloirs, à la cage d'ascenseur et à la cage d'escalier.

L'immeuble 1 est donc composé de 31 logements et la répartition se fait selon le graphique suivant :

Figure 9 : Part des logements de l'immeuble 1



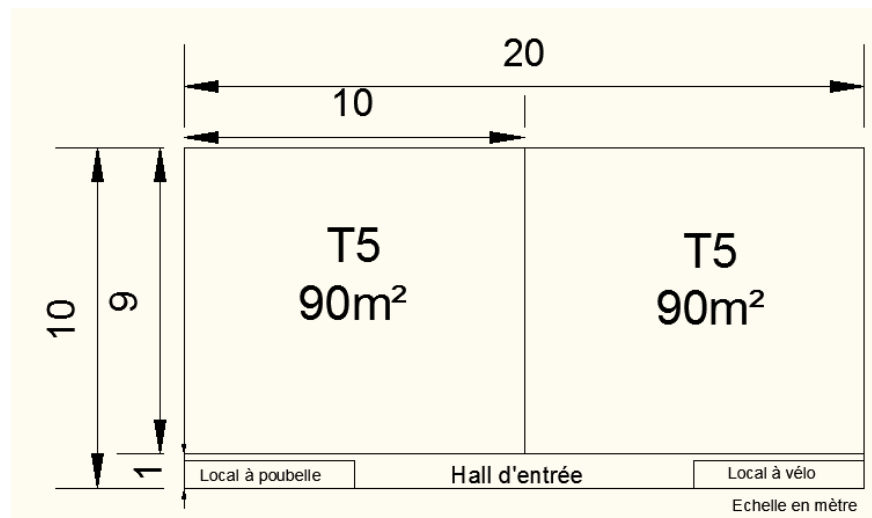
Réalisation : Charline Vialle

Immeuble 2 :

Tout comme dans le premier immeuble, les logements de grandes tailles se trouveront au rez-de-chaussée, d'une superficie de 200m².

Le rez-de-chaussée comprendra 2 appartements de 90m² chacun. Les logements du rez-de-chaussée occuperont donc une surface de 180m². Les 20m² restant serviront pour les parties communes, telles que le hall d'entrée, le local à poubelle, le local à vélo, la cage d'ascenseur et la cage d'escalier.

Plan 18 : Schématisation du plan du rez-de-chaussée de l'immeuble 2

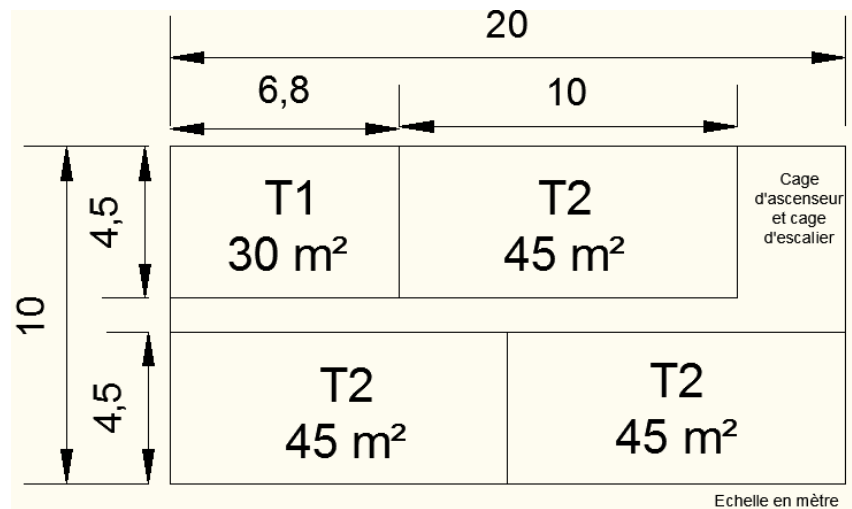


Réalisation : Charline Vialle

Tout comme dans l'immeuble 1, nous implanterons principalement des logements de type T1 ou T2, dans le but de répondre à la demande en logements sociaux pour les ménages de petites tailles.

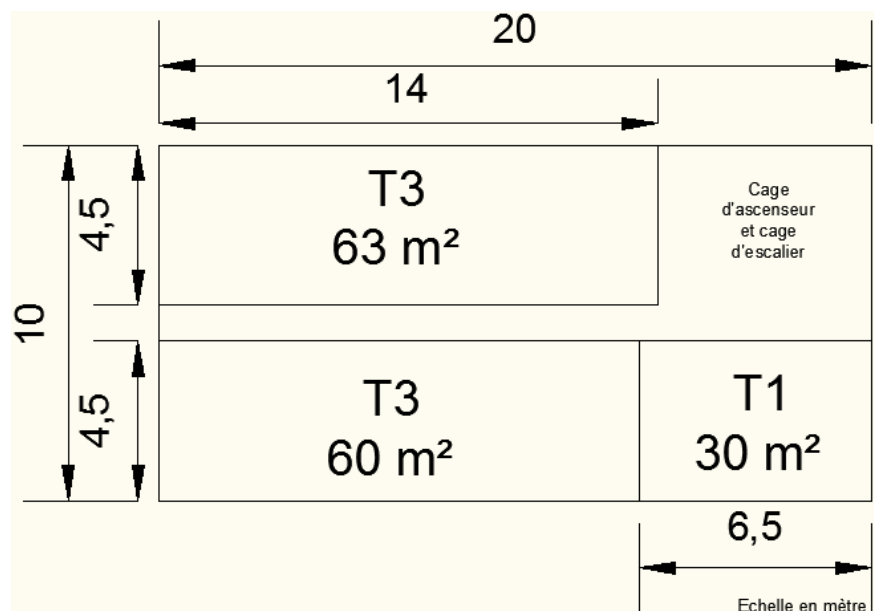
Le premier étage de l'immeuble deux aura une part plus importante en logements de type T2, qui correspond à un logement pour un ménage sans enfants car il ne contient qu'une seule chambre.

Plan 19 : Schématisation du plan du 1er étage de l'immeuble 2

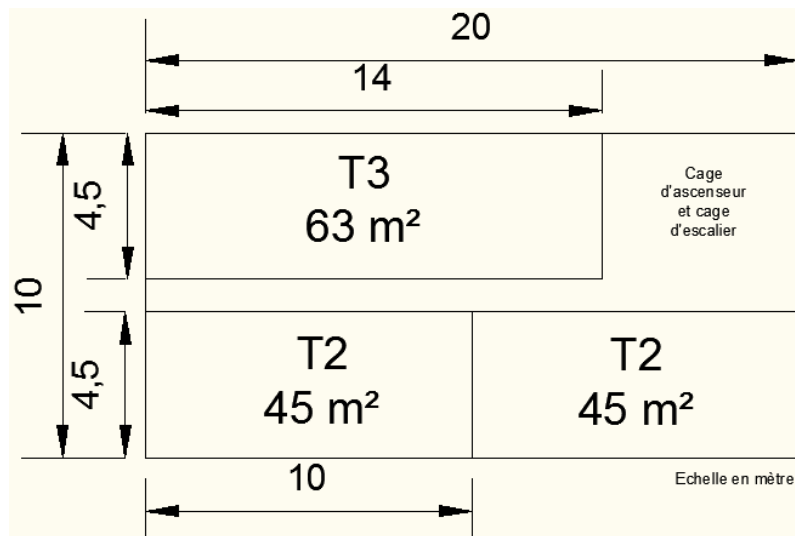
*Réalisation : Charline Vialle*

Cependant, afin de répondre à la demande des différents types de ménages, il est important d'implanter aussi des logements de taille plus importante.

Plan 20 : Schématisation du 2ème étage de l'immeuble 2

*Réalisation : Charline Vialle*

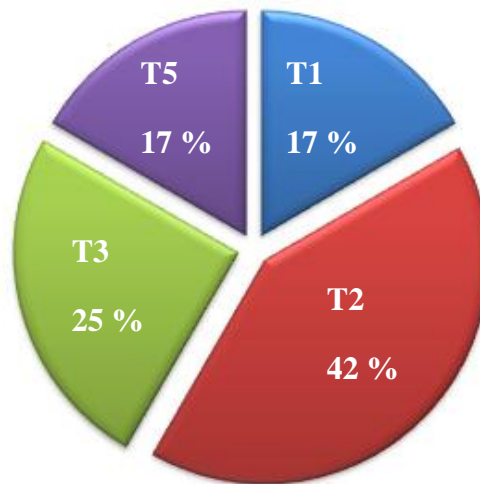
Plan 21 : Schématisation du 3ème étage de l'immeuble 2



Réalisation : Charline Vialle

L'immeuble 2 comprend donc 12 logements, de toutes tailles afin de répondre le plus possible aux différentes demandes. La répartition se fait de la manière suivante :

Figure 10 : Part des logements de l'immeuble 2



Réalisation : Charline Vialle

En ce qui concerne les stationnements, ils se font en parking souterrain. L'immeuble 1 ayant 31 logements, il disposera de 31 places de stationnement et l'immeuble 2 en aura 12, ce qui correspond à son nombre de logements.

IV. Choix environnementaux

Le document d'orientation générale du SCoT et le PLH définissent comme enjeu le respect de l'environnement lors de la construction de logements. Ainsi, les logements sociaux qui seront construits sur la parcelle devront tendre vers les normes HQE et donc utiliser au maximum les énergies renouvelables et avoir une consommation énergétique raisonnée. Il convient donc de diminuer l'impact de la construction de bâtiments sur l'environnement.

1. Panneaux solaires

Afin de diminuer la consommation énergétique, il convient d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur les toits des deux immeubles. Cette installation permettra également aux habitants de diminuer leur consommation et leurs coûts énergétiques au quotidien. Ce type de panneaux solaires transforme directement l'énergie solaire en électricité. Une bonne inclinaison, d'environ 45° permet de capter l'énergie solaire tout au long de l'année.

Figure 11 : Exemple d'implantation de panneaux solaires sur toit en pente



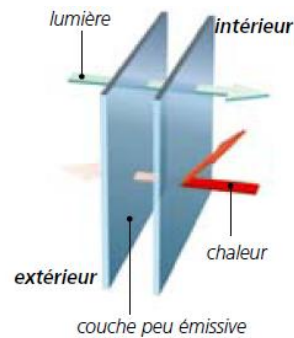
Source : Bati-depot.fr

2. Isolation

Autour de la parcelle se trouve des haies denses et d'autres moins denses. Il est important de les conserver. Cette végétation permet de préserver des vents froids en hiver et protège de la chaleur en été.

Un double vitrage est également nécessaire pour une bonne isolation, car il apporte de la chaleur par la réverbération solaire et limite les pertes de cette chaleur apportée. De plus, un encadrement de fenêtre en PVC offre une meilleure isolation thermique.

Figure 12 : Double vitrage



Source: ADEME

D'autre part, des sols et des murs épais permettent une meilleure isolation. Ainsi, l'utilisation du béton pour la construction des bâtiments est tout à fait adaptée. Ce matériau permet en effet de stocker la chaleur excessive en été, mais il en emmagasine également la chaleur solaire en hiver, pour la redistribuer dans le logement.

3. Tri sélectif

La commune de Fleury-les-Aubrais appartient à l'agglomération orléanaise où le tri sélectif est mis en place. Il faut donc mettre en place trois types de poubelles pour chaque immeuble. L'une permettant de collecter les déchets ménagers, l'autre pour la collecte de cartons, plastiques et journaux et la troisième pour la collecte de verre. Ce programme de tri sélectif s'inscrivant dans le Projet d'AgglO 2008/2014.

Conclusion

La commune de Fleury-les-Aubrais, comme de nombreuses communes françaises, rencontrent un problème lié au logement. Même si cette commune possède aujourd'hui 33% de logements sociaux et respecte donc la loi SRU, elle reste la commune où la demande est la plus forte sur l'agglomération orléanaise.

Le constat est que cette commune bénéficie de nombreux atouts. L'un étant sa situation géographique (proximité avec Paris et Orléans, comme bassin d'emploi) et l'autre étant son importante desserte (bus, tramway et gare ferroviaire). Ces atouts attirent donc de nombreux habitants, mais n'ayant pas forcément d'importantes ressources financières.

Nous avons donc, dans ce projet, mis en place des habitations de type logement social dans le but de répondre à une réelle demande à laquelle est confrontée la commune de Fleury-les-Aubrais. Ainsi, deux immeubles s'intégreront au cœur de la commune.

Afin de changer l'image négative des logements sociaux, nous avons créés des petits collectifs, s'intégrant dans un quartier où se côtoient habitations collectives et maisons individuelles.

La création de ces logements entrainera l'arrivée de nouveaux habitants, qui seront principalement des jeunes ménages ou des familles avec enfants. Il est donc nécessaire que ces logements soient situés à proximité des services (transports, commerces, écoles...) pour accompagner ces habitants dans leur quotidien ; c'est le cas dans ce projet d'aménagement.

Lors de ce projet, j'ai été amenée à prendre contact avec de nombreux professionnels. Ces rendez-vous m'ont permis d'avoir une meilleure connaissance dans le domaine des OPH et de la mise en place d'un projet de logement. Ce projet est une expérience enrichissante tant sur le point de vue professionnel que personnel.

Bibliographie

- **Rapports :**

Communauté d'Agglomération Val de Loire. *Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération orléanaise*. 2008.

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise (AUAO). *Portrait de l'aire urbaine d'Orléans*. Juillet 2011.

Habitat-Logement. *Financement du logement social public*. Mars 2009.

Communauté d'Agglomération Val de Loire. *Extrait n°003546 du registre des délibérations du Conseil de communauté*. Mars 2012.

Communauté d'Agglomération Val de Loire. *Programme Local de l'Habitat de l'agglomération orléanaise*. 2008.

Grand Lyon Communauté Urbaine. *Cohérence des dimensions – Référentiel conception et gestion des espaces publics*. 2010.

Communauté d'Agglomération Val de Loire. *Extrait n°003546 du registre des délibérations du Conseil d'agglomération Orléans Val de Loire – Cohésion sociale*. 29 Mars 2012

Aude MONGE. *Création d'un lotissement respectueux de l'environnement dans la commune de Bizanos*. 2010.

- **Articles de périodique :**

Activités économiques : des entreprises qui tiennent le cap. *Fleury Magazine* Décembre 2009, n°57, p. 7-12.

Continuons d'imaginer le Fleury de 2020. *Fleury Magazine* Octobre 2011, n°64, p. 7-11.

- **Liens internet :**

FleurylesAubrais.fr. [28 février 2012]. Disponible sur : <http://www.ville-fleurylesaubrais.fr>

Fleury-les-Aubrais. [28 février 2012]. Disponible sur : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Fleury-les-Aubrais>

INSEE. [23 avril 2012]. Disponible sur : http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/45/COM/DL_COM45147.pdf

Glossaire

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CSP : Catégorie Socioprofessionnelle

DOG : Document d'Orientatation Générale

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HQE : Haute Qualité Environnementale

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

OPH : Office Public de l'Habitat

OPHLM : Office Public d'Habitation à Loyer Modéré

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU)

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Annexes

Annexe 1 : Extrait du rapport d'activité 2001 sur les demandes en attentes des Résidences de l'Orléanais



LA DEMANDE

Le nombre total de demandeurs

| | TOTAL | Est | Ouest | Centre | Source |
|--|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Demandes externes et internes enregistrées ou renouvelées durant l'année 2011 | 4960 | 988 | 1914 | 965 | 1093 |
| - Dont nombre total de demandes nouvelles externes enregistrées en 2011 | 2262 | 460 | 878 | 469 | 455 |
| -Dont nombre total de demandes nouvelles internes (mutations) enregistrées en 2011 | 445 | 130 | 138 | 64 | 113 |
| Demandes externes et internes enregistrées ou renouvelées durant l'année 2010 | 4495 | 919 | 1729 | 836 | 1011 |
| - Dont nombre total de demandes nouvelles externes enregistrées en 2010 | 1651 | 303 | 649 | 344 | 355 |
| -Dont nombre total de demandes nouvelles internes (mutations) enregistrées en 2010 | 309 | 104 | 86 | 30 | 89 |

- 4960 demandes ont été enregistrées ou renouvelées courant 2011. Elles sont en augmentation de 10,3% par rapport à 2010. Toutes les agences en bénéficient mais pas dans la même proportion :

Agence Centre : + 15,4% avec +36,3% au titre de nouvelles demandes externes

Agence Ouest : + 10,7% avec + 35,29% au titre de nouvelles demandes externes

Agence Source : + 8,1% avec + 28,17% au titre de nouvelles demandes externes

Agence Est : + 7,5% avec + 51,8% au titre de nouvelles demandes externes

- L'agence Ouest dispose du vivier le plus important, rassemblant près de 4 demandes sur 10. Les trois autres agences se partageant le reste du fichier, à hauteur d'environ 20% chacune.

La nouvelle demande externe

| | TOTAL | Est | Ouest | Centre | Source |
|--|-------|-----|-------|--------|--------|
| Nombre de demandes externes enregistrées durant l'année 2011 | 2262 | 460 | 878 | 469 | 455 |

Demandeurs de logements suivant l'âge :

Demandes externes enregistrées en 2011

- Demandeurs âgés de - de 30 ans
- Demandeurs âgés de 30 à 39 ans
- Demandeurs âgés de 40 à 49 ans
- Demandeurs âgés de 50 à 64 ans
- Demandeurs âgés de 65 ans et +

| TOTAL 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 37,95% | 33,04% | 36,45% | 40,22% | 36,83% |
| 27,08% | 30,87% | 29,50% | 28,13% | 29,00% |
| 15,99% | 16,74% | 16,40% | 16,26% | 16,36% |
| 13,86% | 13,70% | 11,96% | 11,65% | 12,64% |
| 5,12% | 5,65% | 5,69% | 3,74% | 5,17% |

- La part des chefs de ménage âgés de moins de 30 ans est majoritaire avec 38% de l'effectif, suivie de celle des 30-39 ans à 27%. Les plus de 50 ans sont 19%, dont 5,12% pour les 65 ans et plus.

| Demandes externes enregistrées en 2011 | TOTAL 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|
| -Couples sans enfant | 16,09% | 11,74% | 16,74% | 18,34% | 16,92% |
| -Couples avec un enfant | 6,68% | 7,61% | 6,61% | 5,12% | 7,47% |
| -Couples avec 2 enfants | 5,04% | 6,09% | 6,49% | 1,28% | 5,05% |
| -Couples avec 3 enfants et plus | 6,06% | 5,43% | 7,40% | 1,92% | 8,35% |
| -Isolés sans enfant | 44,25% | 46,96% | 37,81% | 56,93% | 40,88% |
| -Isolés avec un enfant | 9,73% | 11,30% | 10,93% | 7,68% | 7,91% |
| -Isolés avec 2 enfant | 6,63% | 6,74% | 8,43% | 4,90% | 4,84% |
| -Isolés avec 3 enfants et plus | 3,76% | 3,70% | 3,42% | 2,56% | 5,71% |
| -NC | 1,77% | 0,43% | 2,16% | 1,28% | 2,86% |

- Les personnes seules représentent 44% des demandes et les couples sans enfants 16%. Les familles avec enfants constituent 38% du fichier de la nouvelle demande externe de l'organisme.
- Parmi les ménages avec enfants, les familles monoparentales sont plus nombreuses que les familles en couple avec respectivement 20% et 17,8% de l'effectif.

Nombre d'enfants moyen par ménages avec enfants :

Demandes externes enregistrées en 2011

| TOTAL 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
|------------|------|-------|--------|--------|
| 2,02 | 1,88 | 2,07 | 1,71 | 2,27 |

- Le nombre d'enfants moyen par ménages avec enfants est de 2,02 oscillant de 1,71 au Centre à 2,27 à La Source.

| Demandes externes enregistrées en 2011 | TOTAL 2011 | EST | OUEST | CENTRE | SOURCE |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|
| APPRENTI | 0,71% | 0,87% | 0,68% | 1,07% | 0,22% |
| ARTISAN | 0,13% | 0,22% | 0,00% | 0,00% | 0,44% |
| CADRE | 0,27% | 0,22% | 0,23% | 0,21% | 0,44% |
| COMMERÇANT | 0,49% | 0,43% | 0,11% | 0,64% | 1,10% |
| DEMANDEUR D'EMPLOI | 10,26% | 11,30% | 10,71% | 9,38% | 9,23% |
| EMPLOYÉ | 65,83% | 67,17% | 67,08% | 70,58% | 57,14% |
| ENSEIGNANT | 0,18% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,88% |
| ÉTUDIANT | 1,68% | 0,43% | 0,57% | 1,49% | 5,27% |
| ÉTUDIANT SALARIÉ | 0,88% | 0,43% | 0,23% | 0,64% | 2,86% |
| FONCTIONNAIRE | 2,56% | 2,39% | 2,51% | 3,41% | 1,98% |
| GERANT | 0,44% | 0,43% | 0,46% | 0,00% | 0,88% |
| INACTIF | 7,47% | 7,61% | 7,06% | 5,12% | 10,55% |
| MILITAIRE | 0,62% | 0,43% | 0,80% | 0,21% | 0,88% |
| NON RENSEIGNÉ | 0,09% | 0,22% | 0,11% | 0,00% | 0,00% |
| OUVRIER | 1,86% | 0,87% | 1,82% | 1,07% | 3,74% |
| PENSIONNÉ | 0,71% | 0,22% | 0,68% | 1,07% | 0,88% |
| PROFESSION LIBÉRALE | 0,09% | 0,00% | 0,23% | 0,00% | 0,00% |
| RETRAITE | 5,13% | 6,09% | 5,81% | 4,69% | 3,30% |
| STAGE PROFESSIONNEL | 0,35% | 0,43% | 0,57% | 0,00% | 0,22% |
| TECHNICIEN | 0,13% | 0,00% | 0,34% | 0,00% | 0,00% |
| (Socio professionnel Non renseigné) | 0,13% | 0,22% | 0,00% | 0,43% | 0,00% |
| | | | | | |

- Plus de 6 chefs de ménages sur 10 appartiennent à la catégorie socioprofessionnelle des employés.
- La part des demandeurs d'emplois s'établit à 10% et celle des inactifs à 7,5%.
- 6% des chefs de ménages sont retraités ou pensionnés.

Demandeurs de logements suivant la nature des ressources

Demandes externes enregistrées en 2011

- Stable (CDI)
- Précaire (CDD)
- Minima sociaux (RSA, API, AAH, MV)

| Total 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 41,03% | 35,43% | 43,85% | 45,20% | 36,92% |
| 20,69% | 25,87% | 18,68% | 17,06% | 23,08% |
| 5,92% | 5,43% | 5,92% | 6,61% | 5,71% |

- 62% des chefs de ménage sont actifs, dont 41% en emploi stable et 21% en emploi précaire.
- 6% des demandeurs relèvent des minima sociaux.

| | | | | | |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|
| Demandeurs de logements suivant les plafonds de ressources : | | | | | |
| Demandes externes enregistrées en 2011 | Total 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
| - inférieurs à 60% des plafonds HLM | 71,68% | 73,94% | 69,86% | 63,11% | 81,61% |
| -dont inférieurs à 20% des plafonds HLM | 42,94% | 50,33% | 34,32% | 39,33% | 55,17% |
| -supérieurs à 60% et inférieurs à 100% des plafonds | 23,10% | 22,05% | 25,22% | 27,78% | 15,40% |
| -supérieurs à 100% des plafonds HLM | 5,22% | 4,01% | 4,92% | 9,11% | 2,99% |
| | | | | | |

- 7 ménages sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond en vigueur, et 43% à moins de 20% du plafond en vigueur.

La nouvelle demande interne (mutations)

| | | | | | |
|--|-------|-----|-------|--------|--------|
| | TOTAL | Est | Ouest | Centre | Source |
| Nombre de demandes internes enregistrées durant l'année 2011 | 445 | 130 | 138 | 64 | 113 |
| | | | | | |

Demandeurs de logements suivant l'âge :

Demandes internes enregistrées en 2011

- Demandeurs âgés de - de 30 ans
- Demandeurs âgés de 30 à 39 ans
- Demandeurs âgés de 40 à 49 ans
- Demandeurs âgés de 50 à 64 ans
- Demandeurs âgés de 65 ans et +

| | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| Total 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
| 18,88% | 12,31% | 22,46% | 23,44% | 19,47% |
| 29,21% | 33,08% | 30,43% | 28,13% | 23,89% |
| 16,63% | 16,92% | 13,04% | 17,19% | 20,35% |
| 20,90% | 21,54% | 22,46% | 12,50% | 23,01% |
| 14,38% | 16,15% | 11,59% | 18,75% | 13,27% |

- La part des chefs de ménage âgés de 50 ans et plus représente 38% l'ensemble, dont 14% pour les 65 ans. Les 30-39 ans suivent avec 29% des effectifs.

Demandeurs de logements suivant
la composition familiale :

Demandes internes enregistrées en
2011

· Couples sans enfant
· Couples avec un enfant
· Couples avec 2 enfants
· Couples avec 3 enfants et plus
· Isolés sans enfant
· Isolés avec un enfant
· Isolés avec 2 enfant
· Isolés avec 3 enfants et plus
· NC

| <i>TOTAL 2011</i> | Est | Ouest | Centre | Source |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| 15,06% | 10,77% | 13,77% | 18,75% | 19,47% |
| 7,64% | 6,15% | 5,07% | 6,25% | 13,27% |
| 10,11% | 15,38% | 9,42% | 9,38% | 5,31% |
| 10,11% | 11,54% | 6,52% | 4,69% | 15,93% |
| 32,58% | 29,23% | 36,23% | 40,63% | 27,43% |
| 10,11% | 10,00% | 10,87% | 12,50% | 7,96% |
| 6,07% | 6,92% | 9,42% | 4,69% | 1,77% |
| 7,87% | 9,23% | 7,97% | 3,13% | 8,85% |
| 0,45% | 0,77% | 0,72% | 0,00% | 0,00% |

- Les familles avec enfants représentent 52% des demandes dont 18% avec 3 enfants et plus, les personnes seules 33%, les couples sans enfants ne constituent que 15% du fichier de la nouvelle demande interne de l'organisme.
- Parmi les ménages avec enfants, les familles en couple sont plus nombreuses que les parents isolés avec respectivement 28% et 24% de l'effectif.

Nombre d'enfants moyen par
ménages avec enfants :

Demandes internes enregistrées en 2011

| <i>TOTAL 2011</i> | Est | Ouest | Centre | Source |
|-------------------|------|-------|--------|--------|
| 2,37 | 2,47 | 2,15 | 1,81 | 2,73 |

- Le nombre d'enfants des ménages avec enfants s'établit à 2,37 oscillant de 1,81 au Centre à 2,73 à La Source.

Demandeurs de logements suivant
la C.S.P. :

| Demandes internes enregistrées en 2011 | TOTAL 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
|--|---------------|--------|--------|--------|--------|
| ARTISAN | 0,22% | 0,00% | 0,72% | 0,00% | 0,00% |
| DEMANDEUR D'EMPLOI | 8,54% | 7,69% | 6,52% | 6,25% | 13,27% |
| EMPLOYE | 59,78% | 56,15% | 63,04% | 73,44% | 52,21% |
| ENSEIGNANT | 0,67% | 0,00% | 0,72% | 0,00% | 1,77% |
| ETUDIANT | 0,45% | 0,00% | 0,00% | 1,56% | 0,88% |
| ETUDIANT SALARIE | 0,67% | 0,00% | 0,72% | 0,00% | 1,77% |
| FONCTIONNAIRE | 1,35% | 1,54% | 1,45% | 1,56% | 0,88% |
| INACTIF | 6,52% | 8,46% | 5,07% | 1,56% | 8,85% |
| MILITAIRE | 0,22% | 0,00% | 0,72% | 0,00% | 0,00% |
| OUVRIER | 6,52% | 10,77% | 4,35% | 3,13% | 6,19% |
| PENSIONNE | 1,80% | 1,54% | 3,62% | 0,00% | 0,88% |
| PROFESSION LIBERALE | 0,22% | 0,00% | 0,00% | 1,56% | 0,00% |
| RETRAITE | 12,58% | 13,08% | 13,04% | 10,94% | 12,39% |
| STAGE PROFESSIONNEL | 0,22% | 0,77% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| TECHNICIEN | 0,22% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,88% |

- 6 chefs de ménages sur 10 appartiennent à la catégorie socioprofessionnelle des employés.
- 14,4% sont retraités ou pensionnés.
- La part des demandeurs d'emplois s'établit à 8,5% et celle des inactifs à 6,5%

Demandeurs de logements suivant la nature
des ressources :

| DEMANDES INTERNES ENREGISTREES EN 2011 | TOTAL 2011 | EST | OUEST | CENTRE | SOURCE |
|---|---------------|--------|--------|--------|--------|
| Stable (CDI) | 39,55% | 36,92% | 39,13% | 48,44% | 38,05% |
| Précaire (CDD) | 13,93% | 16,15% | 13,04% | 12,50% | 13,27% |
| Minima sociaux (RSA API AAH MV) | 12,13% | 16,92% | 9,38% | 9,38% | 7,96% |

- 53% des chefs de ménage sont actifs, dont 37% en emploi stable et 14% en emploi précaire.
- 12% des demandeurs relèvent des minima sociaux.

| | | | | | |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|
| Demandeurs de logements suivant les plafonds de ressources : | | | | | |
| Demandes internes enregistrées en 2011 | Total 2011 | Est | Ouest | Centre | Source |
| - inférieurs à 60% des plafonds HLM | 78,15% | 80,00% | 82,61% | 73,44% | 73,21% |
| .dont inférieurs à 20% des plafons HLM | 37,84% | 33,08% | 47,83% | 32,81% | 33,93% |
| -supérieurs à 60% et inférieurs à 100% des plafonds | 18,47% | 16,92% | 14,49% | 23,44% | 22,32% |
| -supérieurs à 100% des plafons HLM | 3,38% | 3,08% | 2,90% | 3,13% | 4,46% |

- Près de 8 chefs de ménages sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond en vigueur, et 38% inférieures à 20% du plafond en vigueur.

Annexe 2 : Plafonds de ressources annuelles par catégorie de ménage en 2012

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN 2012 - ZONE 2
REVENU FISCAL DE REFERENCE 2010
A APPLIQUER A COMPTER DU 1er JANVIER 2012
ou revenus des 12 derniers mois, si diminution des revenus d'au moins 10 % par rapport aux revenus 2010
Justificatifs obligatoires (attestation sur l'honneur non recevable)

| CATEGORIE DE MENAGE | PLUS | PLUS 120% [●] | P.L.A.I. P.L.A.T.S | Dérogation et Z.U.S. 130% | P.L.S. * |
|---|--------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------|
| Une personne seule | 19 417 | 23 300 | 10 678 | 25 242 | 25 242 |
| Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 25 930 | 31 116 | 15 559 | 33 709 | 33 709 |
| Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge (1) | 31 183 | 37 420 | 18 709 | 40 538 | 40 538 |
| Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge | 37 645 | 45 174 | 20 818 | 48 939 | 48 939 |
| Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge | 44 284 | 53 141 | 24 357 | 57 569 | 57 569 |
| Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge | 49 908 | 59 890 | 27 450 | 64 880 | 64 880 |
| Par personne supplémentaire | 5 567 | 6 680 | 3 061 | 7 237 | 7 237 |

(1) Couple marié ou vivant maritalement ou titulaire d'un PACS dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans (arrêté 29.07.1987)

ATTENTION MODIFICATION

Les enfants à prendre en charge sont exclusivement ceux présents au foyer, y compris en garde alternée. Les enfants reçus occasionnellement ne peuvent plus être considérés à charge.
(arrêté du 22-12-2011 modifiant les arrêtés du 29-07-1987 et du 19-11-2001)

- Les engagements de mixité sociale, prévus par les conventions PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) se mesurent par référence aux plafonds PLA :
 - 30% au moins des attributions à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 60% des plafonds
 - possibilité d'attribuer des logements à des ménages dont les ressources peuvent atteindre 120% des plafonds.

* logements financés en Prêt Locatif social

Tables

Table des illustrations :

| | |
|---|----|
| Photo 1 : Quelques traces d'un passé agricole au cœur de l'urbanisation | 12 |
| Photo 2 : Gare ferroviaire de Fleury-les-Aubrais..... | 13 |
| Photo 3 : Hauteur des habitations collectives | 32 |
| Photo 4 : Hauteur maisons individuelles..... | 32 |
| Photo 5 : Exemple d'habitation individuelle à proximité de la parcelle..... | 37 |
| Photo 6 : Exemple d'habitations collectives à proximité de la parcelle | 38 |

Table des plans :

| | |
|---|----|
| Plan 1 : Carte de l'agglomération orléanaise | 11 |
| Plan 2 : Configuration spatiale de la commune de Fleury-les-Aubrais | 11 |
| Plan 3 : Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles sur l'agglomération orléanaise..... | 23 |
| Plan 4 : Les services à proximité du terrain | 24 |
| Plan 5 : Cadastre de la parcelle 785 et ses alentours..... | 25 |
| Plan 6 : Les différents types d'habitats à proximité du terrain | 27 |
| Plan 7 : Les services à proximité du terrain choisi..... | 29 |
| Plan 8 : Plan de circulation de l'îlot..... | 30 |
| Plan 9 : Hauteur des habitations collectives..... | 31 |
| Plan 10 : Plan de masse de l'îlot et du quartier..... | 35 |
| Plan 11 : Plan masse de la parcelle | 36 |
| Plan 12 : Schématisation du plan du rez-de-chaussée de l'immeuble 1 | 39 |
| Plan 13 : Plan d'un logement de type T5 de 100m ² | 39 |
| Plan 14 : Schématisation du plan des étages de l'immeuble 1 | 40 |
| Plan 15 : Plan d'un logement de type T1 de 30m ² | 41 |
| Plan 16 : Plan d'un logement de type T2 de 45m ² | 41 |
| Plan 17 : Plan d'un logement de type T3 de 60m ² | 42 |
| Plan 18 : Schématisation du plan du rez-de-chaussée de l'immeuble 2 | 43 |
| Plan 19 : Schématisation du plan du 1er étage de l'immeuble 2 | 44 |
| Plan 20 : Schématisation du 2ème étage de l'immeuble 2 | 44 |
| Plan 21 : Schématisation du 3ème étage de l'immeuble 2 | 45 |

Table des figures :

| | |
|--|----|
| Figure 1 : Graphique sur l'évolution de la population..... | 14 |
| Figure 2 : Les types d'habitat des logements construits dans l'AgglO | 18 |
| Figure 3 : Situation professionnelle des demandeurs d'un logement social sur le secteur ouest de l'agglomération orléanaise | 21 |
| Figure 4 : Evolution de la taille des ménages | 22 |
| Figure 5 : Schématisation de voie à double sens..... | 33 |
| Figure 6 : Schématisation d'un trottoir | 34 |
| Figure 7 : Profil de la voirie | 34 |
| Figure 8 : Composition parcellaire..... | 36 |
| Figure 9 : Part des logements de l'immeuble 1 | 42 |
| Figure 10 : Part des logements de l'immeuble 2 | 45 |
| Figure 11 : Exemple d'implantation de panneaux solaires sur toit en pente | 46 |
| Figure 12 : Double vitrage | 47 |

Aménagement d'un parc de logements sociaux dans la commune de Fleury-les-Aubrais (45)

Résumé :

La commune de Fleury-les-Aubrais, située au nord l'agglomération orléanaise, connaît aujourd'hui et depuis plusieurs années une forte demande en matière de logements sociaux, qui résulte de l'augmentation constante de la population. Cette demande pouvant s'expliquer par la proximité immédiate de la commune avec la ville d'Orléans, qui est un important bassin d'emploi dans la région Centre. De plus, cette demande peut s'expliquer par la proximité entre Fleury-les-Aubrais et Paris, où il est difficile de s'y loger avec de faibles ressources économiques.

Afin de répondre le plus possible à cette demande, le projet consiste en la construction de logements sociaux. Le choix du terrain est stratégique : il se situe dans le cœur de ville de la commune, ainsi les habitants seront à proximité des services (commerces, administrations) et des transports (tramway, bus et gare). Cet emplacement géographique permet également de ne pas marginaliser la population, comme peuvent le faire certains logements sociaux, qui sont excentrés.

Afin d'insérer ces nouveaux logements dans le cadre et dans l'ambiance du quartier, il sera fait le choix de créer un habitat intermédiaires entre les habitations collectives (de type R+8) et les maisons individuelles, tout en conservant les différents éléments architecturaux de ce quartier (toit en tuile, couleur claire des murs).

Depuis quelques années, lors de la construction de bâtiments, les impacts sur l'environnement sont de plus en plus pris en compte. Dans un souci de respect de l'environnement et pour une consommation plus raisonnée, nous ferons donc différents choix environnementaux pour la construction de ces logements sociaux.

Mots clés :

Logements sociaux, densification, mixité sociale et urbaine, cœur de ville, agglomération orléanaise, commune de Fleury-les-Aubrais (Loiret).