

# Réhabilitation d'un quartier d'habitat social à Orly

ORLY-Val-de-Marne-94

CESSY Eloïse

Stage de découverte

DA3-2013-2014

Tuteur : THOMAS Eric

# Réhabilitation d'un quartier d'habitat social à Orly

ORLY-Val-de-Marne-94

CESSY Eloïse

Stage de découverte

DA3-2013-2014

Tuteur : THOMAS Eric

# **AVERTISSEMENT**

---

Ce document fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

# REMERCIEMENTS

---

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont conseillé lors de la réalisation de ce projet et notamment :

- ❖ M. LANCTIN Sébastien, Ingénieur principal, Responsable du Service de l'urbanisme d'Orly pour son aide précieuse dans le choix du projet ;
- ❖ M. ETCHEVERRY Didier Conseiller de Ventes chez Expansiel Promotion, pour les informations sur les habitants d'Orly qu'il m'a fournies ;
- ❖ M. THOMAS Eric, pour m'avoir aidée et orientée dans l'élaboration du projet ;

Enfin, j'aimerais remercier ma famille pour son soutien et son travail de relecture.

# SOMMAIRE

---

Avertissement .....	2
Remerciements.....	3
Sommaire.....	4
Introduction.....	6
PARTIE I : Orly une commune fragilisée mais en mouvement, au cœur d'un territoire novateur et prometteur.....	8
I/ Présentation de la commune .....	9
a) Localisation de la commune .....	9
b) Orly : Un territoire avec des légères contraintes .....	10
c) Un service de transport en commun important mais qui tend à s'améliorer.....	11
II/ Une commune qui s'inscrit dans des projets plus vastes .....	12
a) Le Grand Paris : un projet à l'échelle de la métropole parisienne .....	12
b) La région Ile-de-France encadrée par un schéma directeur .....	14
c) L'Opération d'intérêt général .....	14
d) Le projet cœur d'Orly : un projet majeur pour le territoire.....	15
III/ La population orlysienne : une population jeune avec des revenus faibles.....	16
a) Une population en augmentation depuis le début des années 2000 .....	16
b) Une population avec des faibles revenus .....	17
c) Inadéquation entre emploi et habitat .....	18
d) Une commune en inadéquation avec le reste du territoire .....	19
IV/ Un parc de logements peu diversifié.....	20
a) Un parc social très important.....	20
b) Un parc de logement en accord avec sa population.....	20
c) Le profil des acheteurs et des locataires .....	21
e) Les prix de vente .....	22
PARTIE 2 Une typologie de logement qui marque la commune : le grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi .....	23
I/ Le Grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi .....	24
a) La construction du grand ensemble .....	24

b) Le projet de renouvellement.....	24
II/Le quartier d'étude : la Pierre au Prêtre.....	26
a)Présentation du quartier.....	26
b) Pourquoi le quartier de la pierre au prêtre ?.....	30
PARTIE 3: Les enjeux et objectifs du territoire.....	31
I/Portrait résumé du territoire .....	32
II/Dans le cadre du SDRIF et du Grand Paris, il y a une volonté de rééquilibrer l'espace parisien .....	32
III/Apporter de la mixité, réduire la part de logements sociaux à Orly.....	33
IV /Prévenir l'évolution de la population orlysienne .....	34
PARTIE 4 : Le projet.....	35
I/ Origine de mon projet.....	36
II/ Le projet.....	38
a)La requalification des immeubles .....	39
b) Détruire logements au centre du grand S pour laisser une allée .....	40
c)Produire des logements au niveau de l'angle Noyer Grenot Victoire.....	42
III/ Limites à la mise en place du projet.....	44
Conclusion.....	46
Bibliographie.....	47
Index des sigles.....	49
Table des matières.....	50
Quatrième de couverture.....	53

# INTRODUCTION

---

Mon projet individuel s'est porté sur la réhabilitation d'un îlot urbain dans la commune d'Orly dans le Val-de-Marne en Ile-de-France, il s'agit d'un territoire contrasté de par sa position géographique stratégique et ses pôles économiques majeurs mais aussi de par le type de population qu'elle accueille. Il s'agit d'une commune coupée en deux physiquement et socialement, la commune tente d'effacer cette fêlure par le biais de projets d'aménagements divers et prometteurs.

La commune d'Orly, fondée au Moyen-Age, fut longtemps considérée comme un village car jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle elle n'était entourée que de champs de blés. Elle commença à se moderniser grâce à la mise en place d'une mairie, de deux écoles de garçons et filles et d'un service de transport en commun... Cependant ce n'est réellement qu'au XX<sup>e</sup> siècle que la commune commence à se développer avec le champ d'aviation qui se crée sur son plateau, parallèlement à cela, des pavillons se multiplient et la population quadruple entre 1896 et 1940 (elle passe de 982 habitants à 4000). Lorsqu'en 1945, la société Aéroports de Paris, chargée d'exploiter les aéroports autour de Paris, est créée, l'aéroport d'Orly prend de l'importance jusqu'en 1950, année à laquelle il devient le premier aéroport civil de Paris. Cet événement entraîne l'arrivée massive de population : 24 000 habitants s'installent en ville. Pour réussir à loger cette population, comme dans beaucoup d'autres villes parisiennes, on commence à construire des grands ensembles capables de loger un grand nombre de population et bénéficiant d'un grand confort<sup>1</sup>. Cependant, il n'avait pas été prévu la construction d'équipements nécessaires pour les habitants (écoles, gymnases, collèges,...), à partir des années 90 la

---

<sup>1</sup> Informations tirées du site de la mairie d'Orly : [www.mairie-orly.fr](http://www.mairie-orly.fr)

commune entame alors des travaux de rénovation d'abord seule puis dans le cadre d'accords signés avec l'ANRU sur les quartiers du grand ensemble qui ont pour but d'améliorer leur esthétique, de mieux les équiper et de mieux les intégrer au reste de la ville mais aussi d'améliorer l'image de ces quartiers qui au début des années 2000 avaient une mauvaise réputation.

A l'instar d'autres communes d'Ile de France, Orly à partir des années 70 a perdu des habitants, cependant depuis la fin des années 90, sa population s'accroît de nouveau, c'est pourquoi, on retrouve actuellement sur son territoire de nombreux projets de constructions de logements. De plus la commune entre pleinement dans le projet du grand Paris qui a pour but de faire de Paris et sa métropole une « ville-monde », « vitrine internationale de la France » mais aussi de réduire les déséquilibres territoriaux et sociaux entre la capitale et ses banlieues, ces objectifs passant par la construction de 70 000 logements par an d'ici 2030, un réseau de transport en commun amélioré, des pôles de compétitivités reliés et mis en avant... Dans cette optique-là, je me suis intéressée à l'inscription de ce projet d'envergure à une échelle plus petite, sur la commune d'Orly et plus précisément sur le quartier de la Pierre au Prêtre qui fait partie du grand ensemble d'Orly-Choisy, un quartier en mouvement et prometteur .

Dans un premier temps je présenterai quelques éléments majeurs de la commune et de mon secteur d'étude, puis je présenterai les enjeux qui ressortent de ce territoire et enfin j'exposerai mes propositions d'aménagements.



# **PARTIE I : ORLY UNE COMMUNE FRAGILISEE MAIS EN MOUVEMENT, AU CŒUR D'UN TERRITOIRE NOVATEUR ET PROMETTEUR**

---



*Photo 1: Immeubles situés près du centre administratif d'Orly. Réalisation : Cessy Eloise- Mai 2014*

## I/ Présentation de la commune

### a) Localisation de la commune

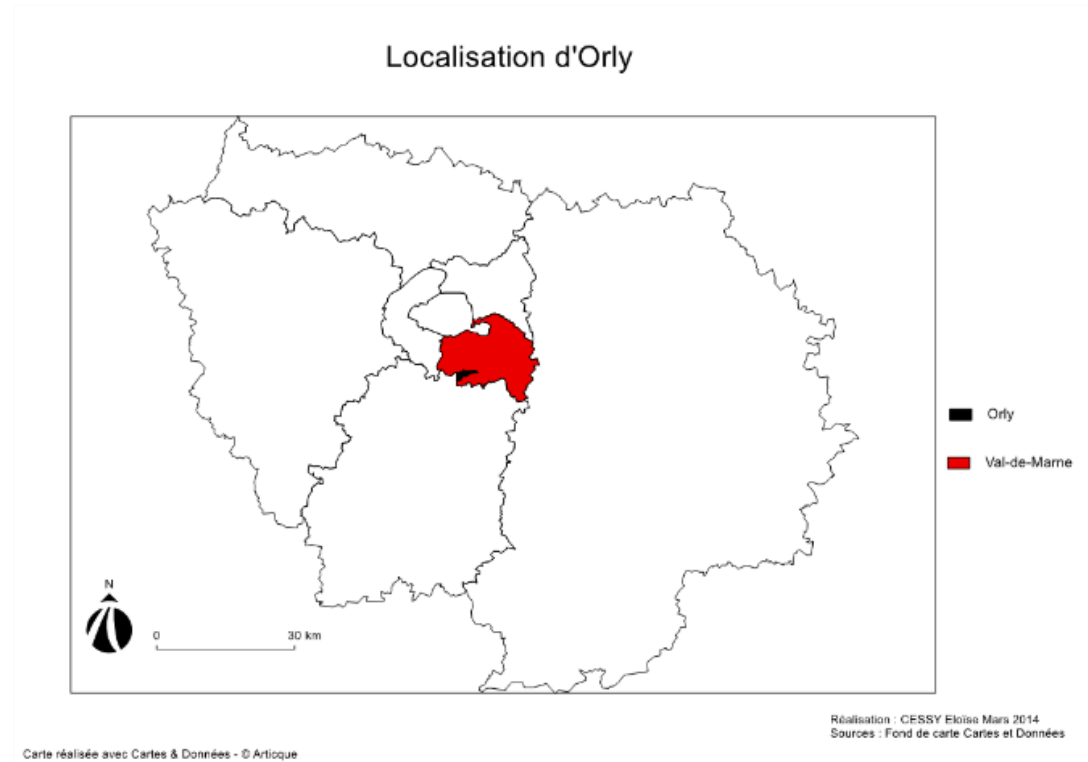


Figure 1: Localisation d'Orly. Réalisation : Cessy Eloïse, Source : fond de carte :Cartes et Données

La commune d'Orly est située en région Ile-de-France dans le sud-ouest du Val-de-Marne, elle est bordée à l'est par la Seine et à l'ouest par la plateforme aéroportuaire de 250 hectares et la zone d'activité SENIA de 114 hectares. La ville est séparée en deux par la voie de chemin de fer qui la traverse, cette barrière physique semble également être une barrière sociale, car on dénote une certaine différence de population. En effet à l'est de la voie ferroviaire on retrouve les grands ensembles d'Orly, accueillant une population à revenus assez faibles, à l'ouest se situe le vieux village d'Orly, ainsi que les quartiers pavillonnaires également présents sur la partie ouest de la ville.

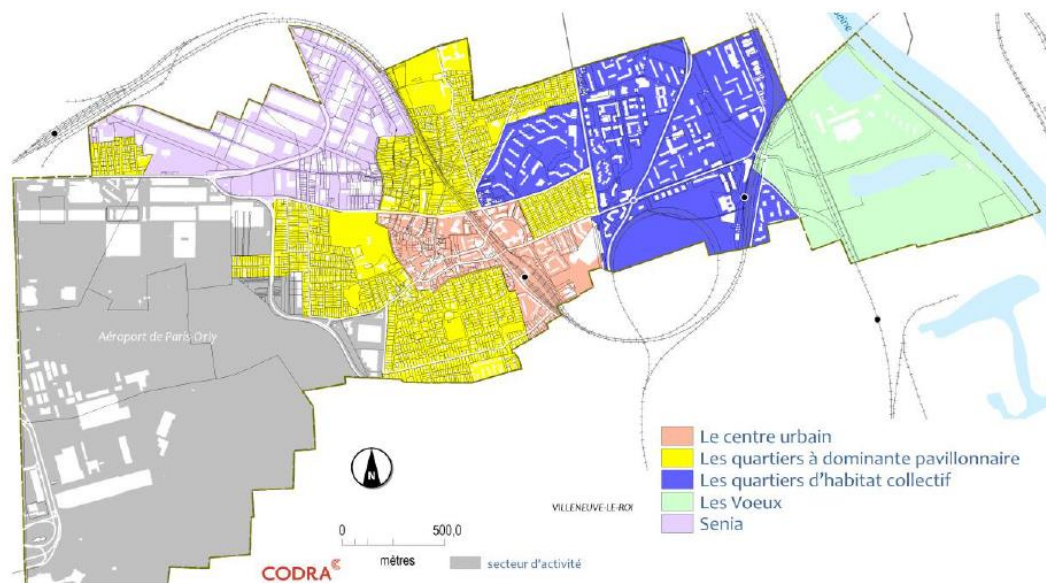


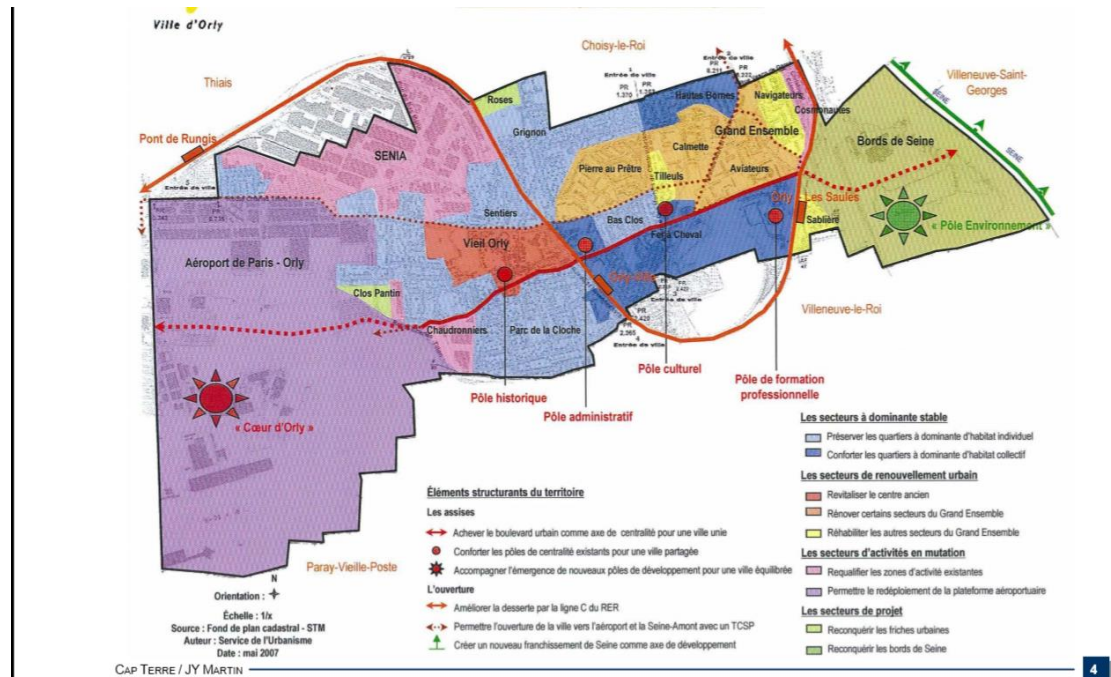
Figure 2: La répartition des types de logements à Orly. Source : Rapport CODRA

### b) Orly : Un territoire avec des légères contraintes

La commune est proche de la Seine et comporte sur son territoire une partie de l'aéroport, ceci étant elle doit faire face à quelques contraintes. Elle est concernée par le plan d'exposition au bruit bien que très peu depuis que le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly a été révisé par arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012. En effet, les PEB définissent 4 zones : la première, la zone A, sujette à exposition au bruit très forte, la seconde, la B, sujette à une exposition au bruit forte, la troisième, la C subit une exposition au bruit modérée, et enfin la dernière, la zone D peut être contrainte car sujette à une exposition au bruit faible. Depuis le 20 février 2009, la loi dit que les aéroports dont le trafic est plafonné ne disposeront que des zones A et B ainsi il est désormais possible de construire des logements dans les secteurs de l'ancienne zone C. La commune, qui avant avait une partie de son territoire (le centre ancien et le quartier des Roses) en zone C n'est désormais plus contrainte par le PEB et peut désormais construire dans ces zones.

Enfin la commune est contrainte par le PPRI, en effet de par sa situation géographique Orly peut être touchée par des crues de la Seine et par des

mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse puis à la réhydratation des sols, le secteur principalement concerné est le secteur des Bords de Seine.



### c) Un service de transport en commun important mais qui tend à s'améliorer

La commune qui fait partie de la banlieue proche de Paris et est située à une quinzaine de kilomètre de cette dernière et à une vingtaine de minutes de Paris en transports. Elle dispose d'un service de transport en commun plutôt varié mais souvent surchargé. Elle est bien desservie notamment grâce à la présence de l'aéroport sur son territoire, mais aussi par la présence de lignes de bus : la ligne 183 reliant l'aéroport à Paris (Porte de Choisy), la ligne 292 reliant le M.I.N de Rungis à Savigny-sur-Orge, le Noctilien desservant les gares RER de la ville (ces trois lignes font partie du service RATP) et enfin la ligne 3 du réseau Athis Car reliant Choisy-le-Roi à Villeneuve-Saint-Georges. Orly possède également deux gares desservies par la ligne C du RER : la gare des Saules située près du grand ensemble d'Orly-Choisy à l'est de la commune et la

gare Orly-ville située un peu plus à l'ouest de la commune près du centre ancien et du tramway T7 qui dessert, depuis fin 2013, l'aéroport d'Orly.

Enfin, quelques projets sont envisagés par différents acteurs tels que le STIF, la SNCF et la RFF dans le cadre du projet de développement de la desserte à l'échelle régionale dans le but d'améliorer la desserte de la commune tels que rallonger la ligne de TCSP 393, qui actuellement s'étend de Thiais à Sucy-Bonneuil, jusqu'à l'aéroport d'Orly, cette ligne desservira notamment la zone SENIA et le futur quartier Coeur d'Orly, la création d'une gare TGV à l'aéroport d'Orly, l'amélioration de la fluidité et de la régularité de la ligne C du RER et d'autres projets qui entrent dans le cadre du Grand Paris qui seront exposés plus loin.

## II/Une commune qui s'inscrit dans des projets plus vastes

La commune d'Orly est située en petite couronne de la région parisienne ainsi elle fait partie d'un territoire à fort potentiel qui bénéficie de nombreux projets visant à augmenter son attractivité et qui, par conséquence vont impacter sur sa politique (habitat, développement économique, transports...).

### a)Le Grand Paris : un projet à l'échelle de la métropole parisienne

Le Grand Paris est un projet à l'échelle de l'agglomération parisienne initié en partie par la ville grâce à la création de la conférence métropolitaine en juillet 2006 composée d'élus régionaux, départementaux, communaux et des EPCI qui a engagé la première des réflexions autour de Paris en tant que métropole mais aussi par l'Etat et le président Nicolas Sarkozy qui en 2008 a lancé la « *consultation internationale pour l'avenir du Paris métropolitain* » et a nommé Christian Blanc secrétaire d'Etat chargé du développement du Grand Paris. Le projet mené par l'Etat en collaboration avec les communes du territoire a pour but de diminuer les inégalités territoriales, et de permettre à

la capitale et à la région de tirer profit de leurs potentiels afin de faire face à la concurrence des autres métropoles mondiales. Pour cela il compte agir sur différents domaines comme le service de transports en commun, le logement, le développement économique, urbain et social, l'environnement, les événements culturels et sportifs et l'enseignement.

Le Grand Paris aura donc un impact sur la politique de la ville d'Orly que ce soit au niveau du logement que du développement économique. Dans le cadre du grand Paris, la ville bénéficiera d'une plus grande desserte avec notamment l'allongement de la ligne 14 qui permettra de relier directement Paris à Orly et la création d'une nouvelle ligne (la ligne 18) qui reliera Orly au plateau de Saclay en passant par Massy Palaiseau et enfin la mise en place d'un tramway sur la départementale 5 reliant Choisy et Orly en passant par Ivry sur Seine en remplacement de la ligne de bus 185 qui transporte plus de 56 000 voyageurs par jour d'après la RATP en 2011. Cette ligne de tramway s'arrêtera dans un premier temps à l'arrêt fer à cheval, mais il est envisagé que le tramway s'arrête à terme comme le 183 à l'aéroport d'Orly.

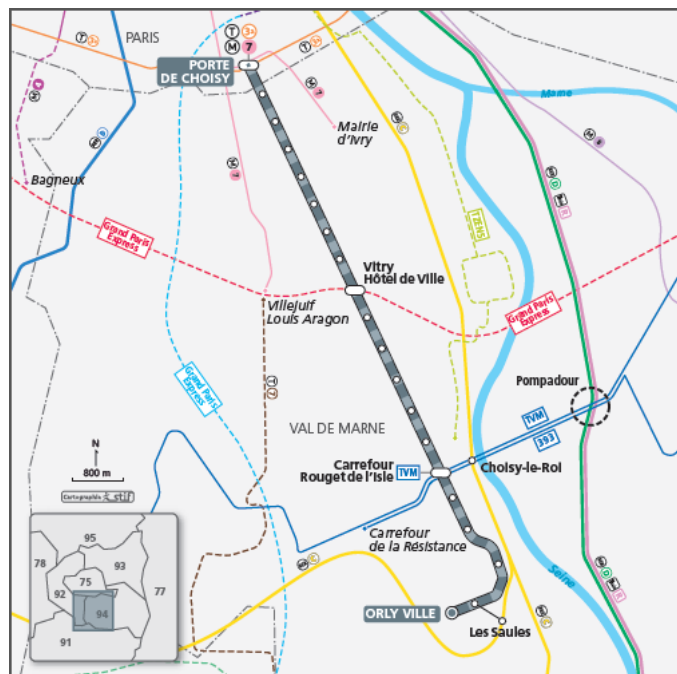


Figure 4: Futur tracé du tramway, dont le terminus prévu est Fer à Cheval près du centre administratif de la commune. Source : Schéma de principe Tramway Paris-Orly-ville 2013



De plus le Grand Paris espère atteindre en 2030 la construction de 70 000 logements par an sur la métropole. Pour cela, ont été mis en avant, des territoires majeurs pour Le Grand Paris, ces territoires ont contracté des contrats Etat-collectivités locales (CDT). Le Val-de-Marne est concerné par deux de ces territoires dont le Cône de l'innovation au Sud du département qui couvre Orly et les intercommunalités de la vallée de la Bièvre et la vallée de la Seine. Ainsi le pôle d'Orly fait partie d'un des CDT de ce territoire.

#### b) La région Ile-de-France encadrée par un schéma directeur

Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France mis en place par l'Etat en 1965 et donné aux mains de la Région Ile-de-France en 1995 est révisé régulièrement depuis sa création. Depuis 2013 il a pour but à l'instar du Grand Paris de rééquilibrer son territoire, d'en diminuer ses inégalités... Ainsi « La région d'Île-de-France élabore en association avec l'État un schéma directeur portant sur l'ensemble de cette région. Le schéma directeur de la région d'Île-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région ». Ainsi le SDRIF a des objectifs similaires à ceux du grand Paris : à terme, il vise la construction de 70 000 logements par an et l'amélioration du parc de logement existant. De plus, l'un de ses objectifs majeurs concernant l'habitat est la construction de 30 % de logement sociaux à l'échelle de la région.

L'analyse met en évidence que la région souffre d'une forte baisse de construction de logements, d'une spéculation foncière trop forte et de loyers trop élevés.

#### c) L'Opération d'intérêt général

L'opération d'intérêt national Orly Seine Amont, à une échelle plus petite mais néanmoins très importante, s'impose au PLU de la Commune. Cette

opération dont la réflexion autour de ses enjeux majeurs entre l'Etat, la région Ile-de-France, le Conseil général du Val-de-Marne et 12 communes dont Choisy-le-Roi, Orly et Rungis a débuté en 2007, proposa en 2009 un projet stratégique directeur mené par l'établissement public d'aménagement d'Orly-Rungis-Seine-Amont. D'après l'analyse du territoire par les meneurs du projet, celui-ci bénéficie d'une croissance démographique soutenue mais qui implique le début d'un marché du logement tendu : « le décohabitation devient difficile et le parc ancien se dégrade ». Il est également ressorti que les revenus de cette population sont globalement faibles. Ainsi le projet est de faire disposer le territoire de 74 000 logements d'ici 2030 dont 10 000 nécessaires à la reconstruction de logements insalubres ou dégradés et 4000 nécessaires à la construction de logements sociaux. Cela équivaut donc à la construction de 3 700 logements par an pendant 20 ans (2010/2030).

Il est à noter que la commune s'inscrit également dans d'autres projets notamment le projet Cœur d'Orly sur le pôle d'Orly qui concentre plus de 173 000 emplois, un projet qui s'inscrit dans le cadre du Grand Paris.

#### d) Le projet cœur d'Orly : un projet majeur pour le territoire

Le projet cœur d'Orly, annoncé par Aéroports de Paris en 2005 et actuellement en cours de construction, sera implanté au centre du pôle d'Orly. Rappelons que le pôle d'Orly est un territoire de 8 400 ha situé à 12 km des portes de Paris, le pôle compte 263 000 habitants dont 132 000 actifs (dont 38% habitent dans l'Essonne). Le cœur d'Orly occupera 130 hectares et sera situé en bordure de l'A106. La construction des bâtiments de ce projet sera financée par la société Aéroports de Paris et le groupement Altarea Cogedim/Foncière des Regions. La première étape, « le rectangle » s'étend sur 13,5 hectares sur Orly mais également sur la commune Paray-Vieille-Poste et sera relié au terminal sud de l'aéroport par une passerelle. Il se fera en deux tranches, la première sera composée de 108 000 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un hôtel de 18 000 m<sup>2</sup> et de commerces de 34 000 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 160 000 m<sup>2</sup>, la seconde



tranche sera également composée de bureaux mais plus particulièrement du centre international de congrès et d'expositions. Cette arrivée massive d'emplois entraînera le besoin de produire plus de logements pour accueillir cette nouvelle population.

### III/La population orlysienne : une population jeune avec des revenus faibles

#### a)Une population en augmentation depuis le début des années 2000

La population orlysienne entre les années 1960 et fin des années 90 était en forte baisse, on comptait 30 197 habitants en 68 contre 20 497 en 1999. Néanmoins depuis les années 2000 cette population orlysienne est en faible augmentation : en 2011 on comptait 21 312 Orlysiens. De plus la variation annuelle moyenne de la population en % entre 1999 et 2009 est de +0,2 % tandis que les variations de la population sur les périodes précédentes à partir de 1968 sont toutes négatives. Cependant il est important de préciser qu'entre 1999 et 2009 cette variation de population annuelle positive est principalement due au solde naturel qui est de +0,9% car la variation due au solde apparent des entrées et sorties est de -0,8 %. Bien que négative, la variation due au solde apparent est en fait ce qui a permis pendant ces dernières années à augmenter le nombre d'habitants de la commune. En effet, le solde naturel ayant toujours été aux alentours de +0,9 %, il n'est pas la cause du regain de population, en observant bien on constate que le solde apparent des entrées et sorties étaient avant inférieur à -1,5 %, donc la ville était peu attractive.

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	-2,1	-1,3	-1,2	-0,6	+0,2
<b>Due au solde naturel en %</b>	+0,9	+0,8	+1,0	+0,9	+0,9

<b>Due au solde apparent des entrées et sorties en %</b>	-2,9	-2,1	-2,1	-1,5	-0,8
--	------	------	------	------	------

Tableau 1 : Variation annuelle de la population Orlytienne en %. Source : INSEE RP 2009

Depuis les années 2000, ce solde migratoire négatif est moins important, signe que la commune est capable d'attirer des gens ou du moins est capable de maintenir sa population en place à l'instar des autres communes du Val-de-Marne et de l'Ile-de-France. En effet à l'échelle du département le taux entre 1999 et 2006 est de +0,8 et de +0,5 entre 2006 et 2013, pour la région Ile-de-France, le taux est respectivement de 0,7 et 0,5. Ainsi, même si la population augmente moins vite ces dernières années elle augmente tout de même et il apparait un besoin en logement plus important que ce soit à l'échelle de la ville où de la région.

	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1999-2006</b>	<b>2006-2013</b>
<b>Val-de-Marne</b>	-0,3	0,2	0,1	0,8	0,5
<b>Ile-de-France</b>	0,3	0,7	0,3	0,7	0,5

Tableau 2 : Taux de variation de la population du Val-de-Marne et de l'Ile-de-France. Source Insee

	<b>1999</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Val-de-Marne</b>	1 227 030	1 333 702	1 341 290	1 348 290
<b>Ile-de-France</b>	10 946 012	11 852 851	11 916 978	11 978 363

Tableau 3 : Evolution de la population en Ile de France. Source Insee

D'après le diagnostic urbain fait dans le cadre du Grand Paris, la région Ile-de-France attire principalement les jeunes étudiants et actifs, cependant au-delà de 30 ans beaucoup d'actifs décident de partir habiter en province. Son solde démographique positif est donc principalement dû à son solde naturel élevé.

## b) Une population avec des faibles revenus

La population orlytienne, principalement composée de jeunes (30,8 % de moins de 20 ans en 2009 d'après l'Insee), est assez pauvre. En effet, le

revenu net déclaré moyen annuel à Orly est de 19 210 € en 2009 contre 26 661 € à l'échelle du département. Dans les années 1950, la ville à l'instar des autres banlieues parisiennes, a proposé les grands ensembles, aujourd'hui, ce type de logement est devenu inadapté et la ville désire revenir à un urbanisme d'îlot, qui permettrait de réduire les inégalités sociales entre l'ouest et l'est de la commune. En effet, les habitants des grands ensembles qui représentent près de 60% de la population orlysiennne-les logements du grand ensemble représentant près de 50% du parc de logement de la commune- ont des revenus plus bas que la moyenne communale, on peut le voir notamment à cause du fait que seulement 48,9 % les ménages de la ZUS du Grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi -délimitée par l'Insee et se trouvant en grande partie sur Orly( sur plus de 5000 logements 4000 se trouvent sur Orly)- sont imposés contre 63,8 pour Orly et Choisy-le-Roi réunies.

### c) Inadéquation entre emploi et habitat

En ce qui concerne l'emploi, Orly possède un fort indicateur de concentration d'emploi (bien qu'en baisse, de 376,9 en 1999 il passe à 312,2 en 2009), bien supérieur à celui du Val-de-Marne ou encore à celui de l'Essonne, qui en 2009 étaient respectivement de 85,4 et de 78,7 (l'indicateur de concentration d'emploi étant égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) car elle proposait en 2009, 26 772 emplois sur son territoire pour 8440 actifs orlysiens. On remarque alors que peu d'Orlysiens travaillent à Orly : 26,5 % travaillent à Orly, 32,4 % travaillent dans une autre commune du Val-de-Marne et 40,6% dans un autre département de la Région Parisienne. Ainsi, en 2008 les actifs orlysiens occupaient seulement 9% des emplois proposés, tandis que 38 % des emplois de la commune étaient occupés par des personnes de l'Essonne et 23% par des habitants des autres communes du Val-de-Marne.

#### d) Une commune en inadéquation avec le reste du territoire

Une étude comparative sur les différents secteurs composant le territoire biotechnologie-pôle d'innovation (le pôle Orly Rungis regroupant dix communes, la Seine Amont Nord avec 4 communes et le val de bièvre 92 et 94 avec respectivement 11 et 6 communes), faite en 2011 par le service aménagement de la DRIEA d'Ile-de-France, montre que sur bien des points la commune d'Orly est une commune avec plusieurs faiblesses. En effet, le Pôle Orly-Rungis est peu dense et peu dynamique : le taux démographique n'a augmenté que de 0.51% par an entre 62 et 2006 tandis que les autres secteurs ont vu leur population augmenter de plus de 0,80 % (1,17% pour Seine Amont). Sa population a les revenus les plus bas, et bien que globalement le taux de chômage soit peu élevé (à Rungis il est de 5,9 % en 2007), Orly a un taux de chômage élevé 17 %. En outre, l'étude montre que le pourcentage de personnes ayant un niveau bac + 2 est le plus faible à Orly et le plus élevé à Rungis(94), Wissous(91) et Juvisy-sur-Orge(91) (15.1 % pour Orly et 36,4% Rungis, 33,7 % pour Juvisy-sur-Orge et 30% pour Wissous) , de même que pour le pourcentage de profession cadre ( 9,7 % pour Orly et 26 % pour Rungis, 27% pour Wissous et Juvisy-sur-Orge 25,2 % ). Ces chiffres se confirment les années suivantes.

	Chômage(%)	Profession cadre en % (emplois par catégorie professionnelle)
<b>Orly</b>	17,4	14,1
<b>Rungis</b>	6,4	27,4
<b>Wissous</b>	7	17,5
<b>Juvisy-sur-Orge</b>	10,7	14,8

Tableau 4: Comparaison d'Orly avec d'autres communes du 94 et 91. Source INSEE 2009

Enfin, en 2009, Orly dispose du plus fort taux de logements sociaux de l'ensemble du secteur Biotechnologies : 62.3 %. Ainsi on voit que même au sein d'un territoire défini d'après des communes ayant des points en commun, Orly semble à la marge.

## IV/Un parc de logements peu diversifié

### a)Un parc social très important

En ce qui concerne les logements, en 2009, seulement 30,9 % des orlysiens sont propriétaires contre 66,9 % d'orlysiens locataires dont 54,8% vivant dans un HLM loué vide alors que, sur l'ensemble du Val de Marne 45,9 % sont propriétaires et seulement 26,8 % louent un HLM. Ainsi, en 2013, la commune possède encore un très fort taux de logements sociaux : 57% ; ces logements sont principalement répartis sur le Grand Ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi. Ainsi il y a une rupture sociale au sein de la ville matérialisée par la voie de chemin de fer qui sépare le grand ensemble du reste de la ville.

L'état du parc de logement est plutôt bon d'après la mesure faite sur l'inconfort des résidences principales, en effet, seulement 154 soit 1,9% des résidences principales sont considérées comme inconfortables en 2010, cela s'explique par l'importance des logements sociaux dans le parc de logement à Orly, logements sociaux qui sont bien entretenus par les bailleurs sociaux (Valophis Habitat, Logis Transport, Sogemac, Immobilière 3 F).

Enfin, le nombre de logements vacants est en baisse : en 2005 il concernait 10,7 % du parc en 2010 il touche 7,2% du parc d'après FILICOM.

### b) Un parc de logement en accord avec sa population

On observe une certaine relation entre le type de population et le type de logements fournis à Orly. Comme on l'a vu précédemment, la population orlytienne est plutôt pauvre et le parc de logement de la commune est

composé de plus de 50% de logements sociaux. Plus précisément, si l'on regarde les constructions faites entre 2006 et 2011 on observe que 53% des logements construits sont des logements sociaux, 30% sont des logements privés et 18% des logements intermédiaires. Ce qui s'explique par le fait que 75% des ménages à Orly sont éligibles au PLAI-PLUS qui sont des prêts accordés à des ménages à très faibles revenus. Il est à noter que dans certains quartiers du grand ensemble comme le quartier de la Pierre au Prêtre, la plupart des logements ont des loyers très bas, s'élevant en moyenne à 3,5€.

Livraisons 2006-2011					
	PLAI	PLUS	PLS ou Intermédiaire	Marché libre	total
Nombre de logements livrés	25	421	147	247	840
Part	3%	50%	18%	29%	100%

Tableau 5 : Livraisons logements entre 2006 et 2011. Source : Rapport-PLH CODRA

On observe une certaine homogénéité des ménages : en 2009 32,4 % des ménages sont composés d'une personne et 63,8 % sont des ménages avec familles dont 31.5 % de ces ménages sont composés d'un couple avec leurs enfants. Parmi ces ménages avec famille au nombre de 5 331, en 2009, ce sont les familles sans enfant, avec 1 ou 2 enfants qui sont le plus représentées avec respectivement 36,7% 25 ,7% et 22,3 % (INSEE 2009 famille selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans). Ce qui est plutôt en accord avec le type de logement que l'on retrouve en majorité sur la commune. En 2009, 37 % des résidences principales sont des 3 pièces ; 17,9% des 2 pièces et 24,6 % des 4 pièces d'après l'Insee.

### c)Le profil des acheteurs et des locataires

Bien que la population orlysienne soit globalement pauvre, celle-ci arrive à faire des acquisitions dans le logement neuf et ancien. En effet, d'après le PLH de la commune les orlysiens représentent 25% des acquéreurs de

logements neufs en 2010, et 22% d'appartements anciens. On remarque qu'il y a cependant une différence entre les appartements et les maisons, les orlysiens étant à 45% les acquéreurs des maisons anciennes. Les ménages des communes du reste du département représentent 45% des acheteurs dans le parc ancien.

Les jeunes sont ceux qui achètent le plus et particulièrement des appartements neufs : plus de 60% des propriétaires d'appartements anciens ont moins de 40 ans et 40% ont moins de 30 ans, en ce qui concerne le type de profession, les acquéreurs sont assez variés : il y a 37% de professions intermédiaires, 16% d'ouvriers et 29% d'employés.

. En 2011, le fichier du service habitat de la ville d'Orly comptait 801 demandeurs, la plupart d'entre eux désiraient être relogés à Orly (83%) et 11% demandaient un T1 tandis que 29% souhaitaient un T2, cependant on note que 27% des demandeurs ont déclaré vouloir changer de logement car le précédent était trop petit. Cependant le parc social est plus composé de T3, ainsi il est difficile de satisfaire la demande et les personnes ayant des revenus modestes ont des difficultés à être relogées. Enfin, il est important de noter que 76% des demandeurs vivent dans des logements très sociaux de type PLAi.

#### e) Les prix de vente

On constate que les prix de vente au m<sup>2</sup> sont peu élevés à Orly que ce soit au niveau de la vente de logements neufs que la vente de logements anciens. Pour les logements neufs le prix médian est de 2890€ / m<sup>2</sup> en 2010 contre 4030€/m<sup>2</sup> à l'échelle du département et 4150€/m<sup>2</sup> à l'échelle de la région. En ce qui concerne les logements anciens les prix sont similaires : 2 670€/m<sup>2</sup>. Les maisons individuelles se vendent plus chères que les logements collectifs à Orly, elles semblent plus attractives. (Données prises dans le PLH d'Orly)

## **PARTIE 2 : UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT QUI MARQUE LA COMMUNE : LE GRAND ENSEMBLE D'ORLY-CHOISY-LE-ROI**

---



*Photo 2: La plus grande barre du quartier de la Pierre au Prêtre, "le grand S". Réalisation : Cessy Eloise-Mai 2014*



## I/Le Grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi

### a) La construction du grand ensemble

Le Grand ensemble d'Orly-Choisy construit entre 1957 et 1963 par l'Office public d'HLM de la Seine - pour répondre à l'arrivée massive de la population attirée par l'aéroport d'Orly qui, en 1950, a été choisi pour devenir le premier aéroport civil de la capitale par la Société des Aéroports de Paris - se composait, à l'origine, de 5392 (5508 en 2011) logements dont 4244 situés sur Orly. Ces logements sont répartis en 5 grands secteurs<sup>2</sup> que l'on peut distinguer de par leur type et leur année de construction. Tout d'abord on distingue le secteur « Len-lopofa » construit en 1957 qui porte le nom du financement des logements, ce secteur se décompose en deux sous parties : la cité Calmette composée de 620 Logements Economiques Normalisés et les 735 LOPOFA dont une partie se situe sur la commune de Choisy-le-Roi. Puis le secteur des Navigateurs avec 1426 logements (HLMO) construits en 1960 également en partie sur Choisy, le secteur de la Pierre-au-Prêtre (le secteur d'étude) composé de 1054 logements de 4 étages (HLMO) construits de 1961 à 1963, les Aviateurs qui dispose de 1470 logements de taille différente (4, 10 et 16 étages) construits à partir de 1962 et enfin les cités des Tilleuls ( 200 logements), Max Jacob et Faisanderie (150 logements) construites à partir des années 70. Ce grand ensemble est désormais principalement géré par Valophis Habitat qui était en 1982 (date d'acquisition du grand ensemble) l'OPAC du Val-de-Marne- Valophis Habitat qui, actuellement, est le principal bailleur de la commune car il détient près de 88% du parc de logements sociaux.

### b) Le projet de renouvellement

---

<sup>2</sup> Les informations sur ces différents secteurs sont issues du rapport de LELEVRIER Christine, *Rénovation, trajectoire et territoires : quels effets des mobilités sur les recompositions résidentielles et sociales locales ?*, PUCA /IUP-LAB'URBA, Université Paris-Est-Créteil, 2010

La commune d'Orly a très tôt lancé des programmes de renouvellement urbain. En effet, en 1997, elle lance un Grand Projet de Ville qui a notamment permis la démolition des logements de la cité Calmette dont l'emplacement a servi à la mise en place d'une ZAC en 1998 « le Nouveau Calmette », le projet s'étant élargi avec le temps il touche cinq grands secteurs dont deux, la Pierre-au-Prêtre et les Aviateurs qui ont pu bénéficier de l'aide de l'Etat par le biais du programme national de rénovation urbaine dont la convention a été signée le 23 février 2005.

Bien que l'idée de projet soit antérieure à 2005 – pour la Pierre au prêtre l'opération a commencé en 2003 et pour le quartier des Aviateurs les premières réunions de concertation ont débuté le 12 février 2004 - la convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du grand ensemble d'Orly-Choisy a été signée le 23 février 2005, par plusieurs acteurs dont l'Etat représenté par le préfet du Val-de-Marne, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la commune d'Orly, l'OPAC du Val-de-Marne, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association Foncière Logement, la SA HLM Logis Transport et la Poste. Les principaux objectifs étaient et sont toujours de réduire la stigmatisation du quartier en cassant son homogénéité en revenant ainsi à un urbanisme d'îlots et par la même occasion insérer le quartier dans la dynamique d'évolution de la ville. En effet, la commune d'Orly a, à cette même époque, plusieurs projets en cours, limitrophes au grand ensemble tels que la ZAC de l'Hôtel de Ville, aujourd'hui achevée, la ZAC de Fer à Cheval. Le projet recoupe différents domaines notamment le domaine social, économique et urbain par l'urbanisme d'îlot qui permettra de mieux différencier les espaces publics des espaces privés résidentiels et de requalifier les espaces verts et bâtis à des échelles plus humaines et enfin une dimension environnementale avec la valorisation des espaces verts et publics et la volonté de l'OPAC et d'autres constructeurs de construire des bâtiments plus économiques énergétiquement. Ainsi le projet va passer par différentes phases comme le désenclavement des quartiers par l'introduction d'une trame viaire,

le renouvellement du type d'habitat en ce qui concerne le statut et la typologie urbaine et architecturale

Les actions initialement prévues à l'échelle de la commune : démolir 779 logements sociaux, reconstruire 1440 logements dont 807 logements sociaux et 633 en accession ou locatif privé, réhabiliter 1729 logements, résidentialiser 1422 logements, moderniser ou transférer des équipements publics, créer de nouvelles voiries.

## II/Le quartier d'étude : la Pierre au Prêtre



*Photo 3: Vue aérienne du Quartier de la Pierre au Prêtre. Source : <http://www.anru.fr/index.php/fre/Mediatheque/Phototheque/Vue-aerienne-quartier-Pierre-au-Pretre-1972, 1972>*

### a)Présentation du quartier

Le quartier de la Pierre au prêtre est situé dans le grand ensemble de Choisy-Orly et plus précisément entre les rues Noyer Grenot, Paul Vaillant Couturier, l'Avenue des Martyrs de Châteaubriant et l'Avenue de la Victoire. Construit entre 1960 et 1963, et composé d'immeuble de type R+4 le quartier

de la Pierre au Prêtre, à l'instar des autres quartiers du grand ensemble a subi plusieurs changements et améliorations. L'amélioration majeure étant celle des années 2000 par le biais du programme de rénovation urbaine mis en place par la collaboration de la commune d'Orly et de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Cette rénovation, dont le projet a débuté en 2005, a permis d'améliorer l'équipement de ce quartier qui est devenu une ZAC en 2006. Sur cette surface de 17 ha, le programme mené par l'OPAC 94 et la ville d'Orly s'est étendu sur 13 384 m<sup>2</sup>. 138 logements ont été détruits grâce à cette opération. Initialement, l'opération aurait dû permettre la construction de 180 logements (45 logements en accession à la propriété, 90 logements locatifs sociaux et 45 logements locatifs libres) cependant elle n'a permis de construire que 80 dont 11 logements sociaux, 45 logements locatifs et 53 logements en accession ces logements sont situés au niveau des zones A, B et C ( voir la figure ci-dessous), plus 912 logements ont été résidentialisés, 891 réhabilités. Le groupe scolaire Romain Rolland et son restaurant ont été restructurés, et une crèche, une maternelle et un centre pour jeune ont été construits. Les bâtiments détruits en partie ou entièrement permettent d'aérer et d'ouvrir le quartier on le voit au niveau du square Alfred de Musset où l'ancienne barre Alfred de Musset a été démolie, ou encore au niveau des bâtiments de l'avenue des martyrs de Châteaubriant qui avant l'opération ne formaient qu'un seul édifice et enfin avec le bâtiment de la rue du Noyer Grenot qui a été en partie coupé pour agrandir la rue Alfred de Musset et qui a une ouverture en son centre pour permettre aux riverains d'accéder au quartier plus facilement.

	T1 ou T1 bis	T2	T3	T4	T5	T6 ET +	TOTAL
Pierre au prêtre	28	100	475	206	61	26	896
	3%	11%	53%	23%	7%	3%	100%

Tableau 6: Type de logements présents dans le quartier de la Pierre au Prêtre. Source : Rapport-PLH CODRA



Figure 5: Les îlots sélectionnés dans le cadre du projet de renouvellement urbain, Source : service de l'urbanisme

Mais plus important, l'idée étant de changer l'image du quartier, des immeubles ont été détruits, le maillage a été repensé afin de permettre une plus grande accessibilité au quartier et de le désenclaver par la même occasion. En outre, le type de logement s'est diversifié, en effet, les grands ensembles n'étant composés principalement que de logements sociaux- par exemple FILICOM en 2010 ne compte que 11 logements en copropriété soit 1% des logements du quartier- il était nécessaire de favoriser la mixité sociale en intégrant plus de logements en accession et de logements en location libre. La commune a donc vu apparaître de nouvelles opérations immobilières sur son territoire. Sur le quartier de la pierre au prêtre les opérations ont été menées par Expansiel Promotion, Foncière logement et l'Opac 94.

Les deux figures qui vont suivre montrent l'évolution du quartier : le « grand S » a été coupé pour aménager un chemin interne, le bâtiment rue Jean Racine a été coupé en deux pour ouvrir le quartier... Sur les deux figures la barre Alfred de Musset est déjà détruite.






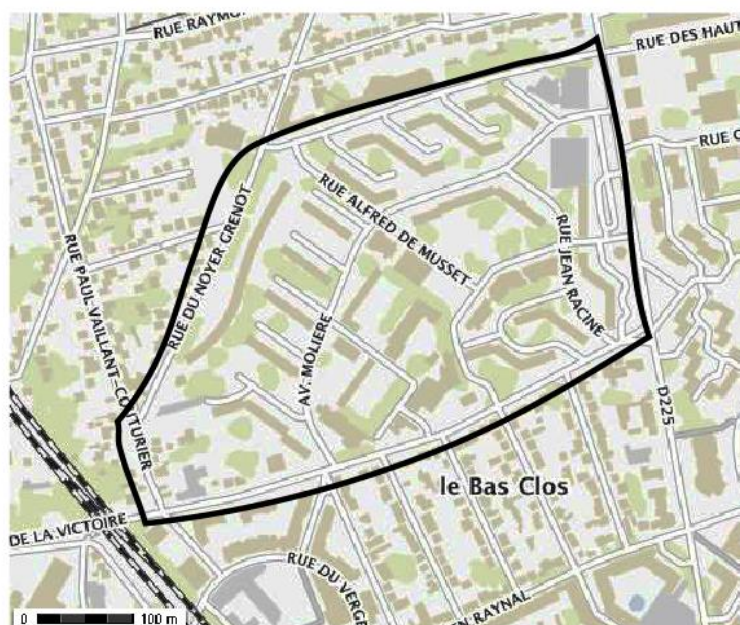
 Secteur d'étude : le quartier de la Pierre au Prêtre

Figure 6 : Le quartier de la Pierre au Prêtre avant la fin des rénovations, Réalisation : Cessy Eloïse, Source : fond de carte Géoportail, plan cadastral




 Secteur d'étude : le quartier de la Pierre au Prêtre

Figure 7 : Le quartier de la Pierre au Prêtre après les rénovations urbaines. Réalisation : Cessy Eloïse, Source : Géoportail, plan IGN

## b) Pourquoi le quartier de la pierre au prêtre ?

Ce quartier est assez bien desservi car il se trouve près de l'arrêt du 183 et à quelques minutes des gares RER Orly-Ville et les Saules, de plus il se situe près des centres administratifs et dispose de nombreux équipements comme le centre scolaire Romain Rolland, une crèche, une piscine, un gymnase et un terrain de sport extérieur pour les jeunes... On y trouve du foncier disponible et bien que faisant partie des secteurs rénovés, moins d'opérations ont été effectuées sur son secteur alors qu'à l'origine de nombreux terrains sur ce quartier avaient été sélectionnés pour être aménagés. De plus, ce terrain possède de nombreuses opportunités comme la possibilité d'avoir le futur tramway T9 à proximité. En outre, dans le PLU de la commune l'un des objectifs est de rééquilibrer le territoire, en intégrant les quartiers du grand ensemble au reste de la ville et en augmentant la mixité sociale. Avant les rénovations urbaines des années 2000, ce quartier était à 100% un quartier social, depuis 90% de son parc est composé de logements sociaux, ainsi il faut construire plus de logements diversifiés ce qui par la même occasion attirera de la population comme le montre la ZAC Adrien Raynal qui grâce à ses récentes constructions a vu son taux démographique augmenter, il est de +1,5 entre 2005 et 2010 tandis qu'il est très bas ou négatif pour d'autres quartiers comme la Pierre au Prêtre (-0,8%) qui à cette époque n'avait pas encore pu bénéficier des projets de constructions.

## PARTIE 3 : LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU TERRITOIRE

---



*Photo 4 : Résidence le carré Zéphyr à la Pierre au Prêtre. Réalisation : Cessy Eloise-Mai 2014*



## I/Portrait résumé du territoire

Pour résumer, on a vu que la commune s'inscrit dans un territoire à fort potentiel et en pleine mutation. Cependant, la commune possède de nombreuses faiblesses, en effet, bien que sur son territoire se situent une partie de la zone aéroportuaire du pôle d'Orly et la zone d'activité SENIA, la commune est peu dynamique, elle n'arrive pas à attirer une nouvelle population. De plus, le type de population laisse présager que la ville doit prévoir des logements adaptés et donc sociaux alors que le taux de logements sociaux est déjà très élevé. Néanmoins, on peut voir apparaître des opportunités grâce aux différents projets mis en place par la commune en partenariat avec l'Etat qui ont permis et qui permettent encore à la commune de renvoyer une meilleure image. De plus, le prix du foncier bas et le fort taux de logements sociaux sont des atouts pour la commune car elle semble idéale pour accueillir de nouveaux logements en accession ou en locatif libre. Et enfin la perspective que les projets du Grand Paris et du cœur d'Orly vont permettre d'attirer une population plus importante dans les années à venir.

Ainsi, plusieurs enjeux ressortent :

## II/Dans le cadre du SDRIF et du Grand Paris, il y a une volonté de rééquilibrer l'espace parisien

Ce rééquilibrage doit se faire dans plusieurs secteurs et notamment dans ceux de l'emploi et du logement. En effet, on a vu qu'il y a un réel problème au niveau de l'équilibre habitat-emploi dans la commune d'Orly, mais également à l'échelle de la région. D'après le diagnostic fait dans le cadre du Grand Paris, il y a des inégalités entre les actifs de catégories supérieures pouvant habiter dans Paris même ou en proche banlieue, là où se trouvent les emplois et où les services de transports en commun sont bien développés et les catégories d'actifs plus modestes qui pour se loger à des prix raisonnables habitent en périphérie de la de la capitale et donc doivent prendre

généralement leur voiture pour aller au travail car le réseau de transport en grande couronne est peu développé. C'est pourquoi, le projet du Grand Paris vise à améliorer le réseau de transport en commun, afin d'améliorer les voyages inter-couronnes et afin de rendre accessibles les pôles d'envergures, fournisseurs d'emplois. Ainsi par le biais du projet Cœur d'Orly, la commune espère attirer une nouvelle population, les futurs actifs de ce centre d'activités, mais aussi de permettre à sa population de trouver plus de travail au sein de la commune même. Il est à noter, que la commune soutient également les jeunes entrepreneurs toujours pour favoriser l'équilibre habitat-emploi.

### III/Apporter de la mixité, réduire la part de logements sociaux à Orly

La part de logements sociaux étant bien plus élevée que ce que prévoit la loi SRU, la commune peut largement prévoir de fournir plus de logements en accession ou en location libre ; dans l'objectif de favoriser la mixité sociale au sein de la ville il est alors nécessaire de diversifier l'habitat dans les différents secteurs du Grand Ensemble.

La commune, étant très volontaire concernant la diversification de son parc de logements, a entrepris de nombreux travaux de rénovation et de renouvellement urbain depuis le début des années 2000 en lien ou non avec l'ANRU.

On le voit grâce au rythme de construction déjà soutenu entre 2007 et 2011, les logements étant principalement livrés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC Fer à cheval, ZAC Saules, ZAC Hôtel de ville...), plus de la moitié de ces logements sont des logements sociaux (472 logements), la plupart de ces derniers sont dus aux reconstructions dans les quartiers concernés par les projets de rénovation dans le cadre de l'ANRU. On

note néanmoins 84 PSLA et 261 logements en TVA réduite dans la zone ANRU dans le cadre de la diversification du logement.

Sur le quartier de la pierre au prêtre il s'agit du Carré Zéphyr de 51 logements en accession libre et de la résidence le Lorrenzaccio avec 45 logements en locatif libre. Dans le quartier des Aviateurs en plus des reconstructions de logements sociaux, il y a ou il y aura la construction des résidences St Exupery-Mermoz proposant 51 logements, l'îlot Blériot(PLUS) avec 55 logements locatifs libres, les jardins d'Eole proposant 36 logements en accession et les villas d'Icare avec 62 logements en accession également. Parmi tous ces programmes, cinq ont eu droit à des dispositifs d'accession aidée. Il s'agit entre autres du Carré Zéphyr à la Pierre au Prêtre, de la villa d'Icare, ou encore les jardins d'Eole tous les deux situés dans le quartier des aviateurs. Lorsque des opérations de constructions sont réalisées dans une zone ANRU, celles-ci peuvent bénéficier de TVA réduite à 5,5% si elles sont destinées à des ménages dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond.

Ainsi, bien que depuis les rénovations des quartiers du grand ensemble la part de logements sociaux a diminué, il est encore possible de la réduire, bien évidemment sans arrêter de construire des logements sociaux car les Orlysiens en ont besoin mais en construisant plus de bâtiments en accession ou en locatifs libre que les années précédentes.

#### IV /Prévenir l'évolution de la population orlysiennne

En effet nous avons vu qu'il y a environ 30% de la population orlysiennne qui a moins de 20 ans, il faut donc prévoir les phénomènes de décohabitation futurs. Mais, il faut surtout prévenir l'arrivée de population sur la commune, c'est pourquoi, dans son Porter à Connaissance, l'Etat annonce la nécessité de construire 250 logements par an car la commune dispose d'un « potentiel foncier », d'une « desserte » et d'une « situation » particulière qui permettront de « répondre aux objectifs de relance de la production de logements en Ile-de-France. »

## PARTIE 4 : LE PROJET

---



*Photo 5 : Nouveaux immeubles près du quartiers des Navigateurs. Réalisation : Cessy Eloise-Mai 2014*

## I/ Origine de mon projet

Comme il apparaît évident que la commune se trouve sur un territoire qui, dans les prochaines années, va accueillir un grand nombre d'habitants du fait des projets en cours tels que le Grand Paris et le Cœur d'Orly, il faut prévoir une augmentation du nombre de logements- la commune estimant à 250 le nombre de logements à créer par an. Néanmoins, il faut également penser à la population orlytienne et les mouvements résidentiels de cette dernière. Ainsi, pour mon projet j'ai voulu savoir comment se déroulaient les opérations en cours à Orly et connaître le type de population qui était attiré par ces nouveaux projets qui se font actuellement : la Résidence Louis Bréguet et le Domaine d'Ambre par le promoteur Expansiel Promotion du groupe Valophis et la Résidence Victoria au sud du quartier de la Pierre au prêtre. D'après la discussion avec l'agent immobilier d' Expansiel Promotion, les logements qui se vendent le mieux sont les T2 achetés par des jeunes d'une vingtaine d'année (soit des jeunes cadres soit des jeunes aidés par leurs parents), et les T4 achetés par des couples avec un ou deux enfants, ainsi il faut proposer de l'habitat diversifié. Il remarque également que les ventes s'essouffent notamment à cause de deux faits importants : le premier étant qu'il a du mal à attirer des familles qui n'habitent pas Orly et le second étant que les familles Orlytiennes ont beaucoup de difficultés financières, ce qui a des répercussions sur les ventes des appartements, car sur l'une des opérations qui avait commencé en juillet 2013 seulement 38 appartements sur 60 , au début du mois de mai, avaient trouvé acheteur alors que dans d'autres communes d'Ile-de-France les appartements trouvent plus vite preneur comme à Saint-Ouen où en 3 mois tous les appartements avaient été vendus. Ainsi il faut prendre en compte le fait que la commune ou du moins certains secteurs de la commune n'attirent pas assez probablement à cause du fait qu'ils gardent l'image des quartiers sensibles et le fait que la population orlytienne a un budget restreint.

De plus, la commune étant consciente de l'image forte et parfois négative de certains quartiers et notamment celle des grands ensembles ( qui était encore plus forte avant les rénovations) veut continuer de relier les différents quartiers d'habitat au reste de la ville, afin d'avoir une ville plus unifiée et plus équilibrée et aussi rendre en même temps la commune plus attractive.

Cela passe par un renouveau urbain, c'est-à-dire la création de logements neufs, cependant j'ai remarqué que la construction de nouveaux logements s'est faite principalement dans les quartiers autres que la Pierre-au-Prêtre (bien que ce quartier dispose du foncier suffisant) et que les quelques opérations qui ont eu lieu dans le quartier ne se voient pas lorsqu'on se trouve à l'extérieur de celui-ci. En effet, selon moi, il garde toujours cet aspect de grand ensemble mal entretenu (avenue des Martyrs de Châteaubriant) et fermé (rue du Noyer Grenot), les nouvelles opérations terminées ayant été effectuées près du centre scolaire Romain Rolland et du square Jean Jaurès. C'est pourquoi il faut requalifier, réhabiliter une partie des barres HLM de ce grand ensemble et ensuite proposer du nouveau logement.

Enfin, la résidentialisation dans le quartier de la pierre au prêtre bien que nécessaire elle n'est pas suffisante, en effet, elle a permis d'atteindre le but de la résidentialisation qui est de « créer, aux abords immédiats des bâtiments, des espaces plus conviviaux qui permettent aux habitants de se réapproprier les abords de leurs logements » et par conséquent de faire la distinction entre espaces publics et espaces privés. On constate désormais que les voies sont plus grandes, la lumière entre au sein de ce quartier, mais cela, encore une fois selon moi, a plus apporté un aspect sécuritaire au quartier, et l'aspect esthétique a été mis de côté : les immeubles sont toujours caractéristiques de leur époques et certains ne semblent même pas avoir bénéficié d'un coup de peinture.

## II/ Le projet

Ainsi mon projet s'effectuera sur plusieurs zones du quartier de la Pierre au Prêtre. Tout d'abord, la requalification se fera sur toutes les barres mais de manière différente selon leur localisation. En effet, certains immeubles sont plus remarquables que les autres et sont de plus situés à l'extérieur du quartier comme « le Grand S » qui donne une mauvaise impression au quartier, et les barres situées au niveau de la rue des Martyrs de Châteaubriant (ou de la rue Jean Racine) là où sont situés les commerces et là où débute un nouveau quartier, le quartier « le nouveau Calmette » qui bénéficie d'une meilleure image grâce à ses nouvelles habitations. C'est bâtiments bénéficieront d'une requalification différente de celles des autres bâtiments du quartier. Ensuite, je propose la réalisation de nouveaux logements au niveau de la rue du Noyer Grenot. Tout ceci est représenté sous la figure ci-dessous.

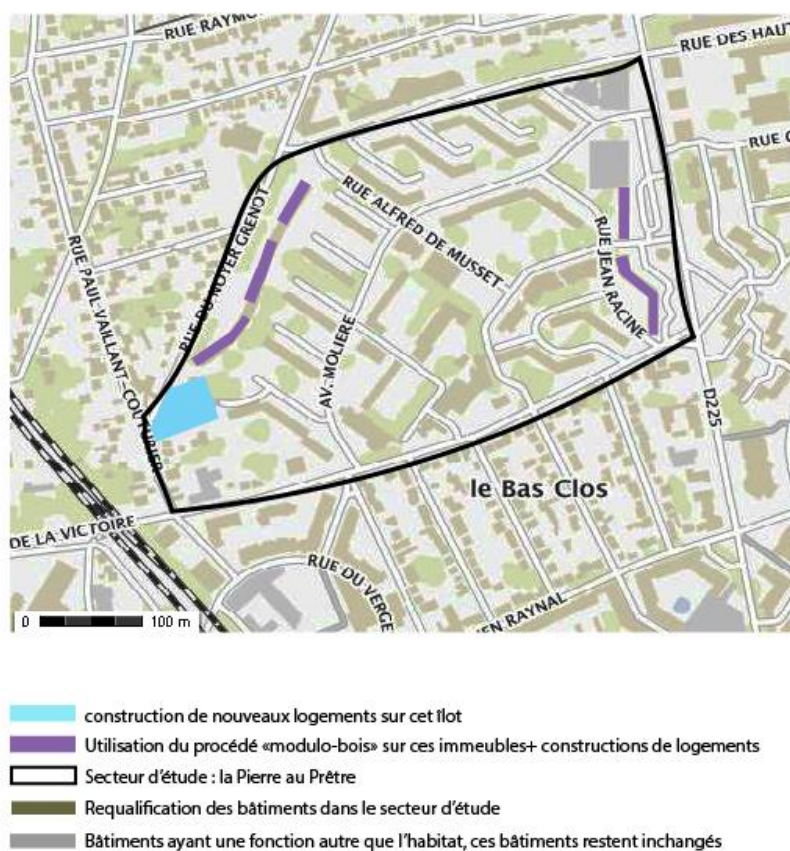


Figure 8: Projet d'aménagement de la Pierre au Prêtre, Réalisation Eloïse Cessy-mai 2014. Source Géoportail, carte IGN



### a) La requalification des immeubles

L'ensemble des immeubles de ce quartier seront peints en blanc là où les murs sont en crépis mais ils garderont leurs couleurs caractéristiques qui donnent vie au quartier, des couleurs seront peut être ajoutées.



Photo 6 : Immeuble Duclos avant les travaux. Source [renovationurbaine-valenciennois.fr](http://renovationurbaine-valenciennois.fr)



Photo 7 Immeuble Duclos après les travaux. Source : [renovationurbaine-valenciennois.fr](http://renovationurbaine-valenciennois.fr)

Ici, il s'agit d'un exemple de rénovation de l'immeuble Duclos, dans le quartier du Ruissard réalisé à Valenciennes, la SA du Hainaut a en 2012 et 2013 prévu la « réhabilitation des logements : travaux d'isolation, réfection des façades, changements des chaudières... » et en 2014 prévu « les travaux de résidentialisation (réaménagements des abords et des stationnements, pose de clôtures...) ». Ce qui m'intéresse le plus, c'est le travail de réfection des façades



qui donne plus de vie à l'immeuble, ainsi il peut servir d'exemple de ce que je veux faire sur les immeubles du grand ensemble : repeindre en blanc et faire un travail sur les couleurs déjà présentes sur les bâtiments.

Les autres bâtiments à requalifier sont les bâtiments du noyer grenot le « grand S » ou « la nouille » situé au niveau de la Rue du Noyer Grenot et les deux bâtiments au niveau de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant là où se situent les commerces. Ces bâtiments sont les portes d'entrée du quartier et ils ont donc un impact sur l'image du quartier.

#### b) Détruire logements au centre du grand S pour laisser une allée.

Au niveau du « Grand S » qui compte actuellement 160 logements, je pense faire deux grandes ouvertures et ainsi séparer le bâtiment en 3 parties de plus petites tailles-la première destruction aura lieu là où se situe la percée permettant de relier la rue du Noyer Grenot et l'avenue de la Victoire en passant par le Grand ensemble qui a été faite lors des rénovations de 2005. Ensuite, chaque nouveau bâtiment bénéficiera d'un ravalement de façade avec ajout de surface en acier ou en bois comme ce qui a pu être fait par les architectes Lacaton et Vassal dans le quartier du Grand-Parc à Bordeaux sur les 530 logements répartis sur 3 barres de 15 étages ou encore comme ce qui a été proposé par les ateliers LION sur une cité universitaire gérée par le CROUS de Versailles et située à Orsay dans le cadre du programme REHA (Requalification à haute performance énergétique de l'habitat collectif) lancé par PUCA ou encore l'immeuble de la rue Clavel à Paris avant sa requalification. Les ateliers LION utilisent un procédé appelé modulo bois, qui permet à l'instar de Lacaton et Vassal d'ajouter de la surface de plancher à un immeuble préexistant, ce procédé permet également de changer complètement l'allure de l'immeuble. Etant donné que les constructions réalisées en 2012 et 2013 au sein du quartier de la Pierre au Prêtre sont en pierre mais disposent de quelques décorations en bois, il semble plus judicieux d'utiliser du bois pour la requalification de ces immeubles pour garder une certaine homogénéité dans

le quartier. Il en sera de même pour les bâtiments situés au niveau de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant, composés de 64 logements.



Photo 8: Résidence Universitaire Fleming à Orsay. Source : <http://www.arbonis.com/index.php/arbonis/Conception-Innovation/Labels-PUCA-REHA>



Photo 9: Résidence Fleming à Orsay après requalification avec le procédé modulo-bois, Source : <http://www.arbonis.com/index.php/arbonis/Conception-Innovation/Labels-PUCA-REHA>

Ce qui m'intéresse ici c'est plus le résultat architectural qui permettra de donner un nouvel aspect au quartier, de plus cela permettra d'agrandir certains appartements, de les rendre modulables notamment les T1 et T2 pour ainsi obtenir un plus grand nombre de logements de type T2 (à partir des T1) et T4, les logements qui sont le plus demandés, car il semblerait que les T3 ne soient plus adaptés car soit trop grands et trop chers soit trop petits pour une famille.

D'après le plan de zonage de la commune le secteur se trouve en zone UB b, dans cette zone « la surface de plancher nouvelle constructible est limitée à 13 150 mètres carrés à la date d'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté de la Pierre au Prêtre et de ses éventuelles modification », ainsi il faudra lors de la réalisation tenir compte de cette contrainte.

En outre, afin de ne pas diminuer le nombre de logements dans le quartier à cause des percées effectuées pour aérer le quartier, il sera possible de construire des appartements supplémentaires sur les toits des immeubles concernés par la rénovation par le procédé modulo-bois, ces logements seront des logements locatifs libres. Les personnes, délogées seront alors relogées dans le parc social existant.

### c) Produire des logements au niveau de l'angle Noyer Grenot Victoire

Les logements seront construits sur un îlot situé en zone UD, zone mixte en transition.

L'îlot est situé à l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et de la rue Noyer Grenot. Il s'agit d'un terrain qui était à l'origine dans le projet ANRU mais qui finalement n'a pas subi de changement. L'îlot est à la fois sur un terrain en friche qui appartient à la commune et à la fois sur un terrain privé où sont situés des garages. Le règlement lié au zonage indique que la hauteur maximale de la façade « ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la toiture inclinée ou à l'acrotère de la terrasse », et que « l'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes ne peut excéder 60% de la superficie du terrain », ainsi je compte prendre une emprise au sol bâti de 1200 m<sup>2</sup> et de faire un immeuble de type R+2, les logements seront de type T2 principalement car 29% de la population Orlytienne est âgée de moins de vingt ans il faut donc prévoir la décohabitation. Pour la réalisation de ce projet je vais me baser sur la construction de la résidence le carré Zéphyr rue Alfred de Musset qui a été construite sur le lot A sur la figure 5 dans la partie 2 de ce rapport. La résidence de type R+4 compte 51 logements répartis comme suit :

T1	T2	T3	T4
2	15	19	15

Tableau 7: Nombre de logements dans la résidence le Carré Zéphyr à Orly. Source : service de l'urbanisme d'Orly

La superficie de l'îlot A est de 3 000 m<sup>2</sup> et son emprise au sol de 1 250 m<sup>2</sup>, la SHON créée totale en comptant les logements et la crèche est de 4000 m<sup>2</sup> dont 3 400 m<sup>2</sup> réservés aux logements, les logements se répartissant sur 3, 5 étages le dernier ayant une superficie moins grande que les autres étages à cause du style architectural du bâtiment. Ainsi, disposant d'une emprise au sol de 1 200 m<sup>2</sup> et supposant que pour le carré Zéphyr les trois premiers étages (sans compter la crèche) ont une SHON de 900 m<sup>2</sup> et que le dernier en a une de 700 m<sup>2</sup>, j'estime que je peux mettre 10 logements par étage. Ainsi, j'obtiendrai entre 25 et 30 logements pour ma résidence (car il y aura également des appartements au rez-de-chaussée) qui sera au moins séparée en deux lots différents pour ne pas avoir des structures trop importantes et qui risqueraient de nuire au paysage. Ce chiffre de logement est approximatif étant donné que je ne connais ni la taille des logements du Carré Zéphyr ni la taille qu'auront chaque logement de mon projet. Ces logements seront principalement de type T2 et T4.

Pour la mise en place de ce projet on peut supposer que ce sera une société immobilière comme Bouygues (qui a déjà plusieurs opérations en cours à Orly) ou Nexity-qui œuvre dans les différents domaines et à toutes les étapes d'une opération de ce genre- qui s'occupera de l'opération. Le promoteur immobilier pourra dans un premier temps racheter les terrains à la commune et aux particuliers, les terrains étant en moyenne à Orly autour de 500/m<sup>2</sup>. Le prix de revente des terrains sera probablement aux alentours de 3200€/ m<sup>2</sup> étant donné que le prix médian en 2010 était de 2890€/ m<sup>2</sup> pour acheter un appartement neuf à Orly et que ces prix sont en légère augmentation depuis les nouvelles opérations. Je prévois également la mise en place d'un parking souterrain pour les habitants de l'immeuble. En ce qui concerne l'ancien garage présent sur le terrain, les anciens utilisateurs pourront garer leur voiture sur les places réservées à cet effet tout le long de la rue.

Le début des travaux ne débutera probablement pas avant 2015 étant donné qu'il faut faire l'acquisition foncière des terrains avant de commencer les travaux, ce qui n'est pas grave étant donné qu'il y a encore des opérations

en cours de vente et d'achèvement, ainsi il y a pour l'instant assez de logements pour la population actuelle. Néanmoins, la construction sera tout de même nécessaire car la livraison du premier bâtiment du cœur d'Orly fin 2015 d'une superficie de 19 500 m<sup>2</sup> dont 1000 m<sup>2</sup> attirera probablement de nouveaux ménages dans la commune.

L'immeuble sera un mélange de logements en accession aidée et d'accession simple. L'accession aidée pourra se faire par le procédé de location accession ou par une TVA réduite, ces aides seront attribuées aux ménages ayant des revenus peu élevés. Le bâtiment contera pour moitié des logements en accession aidée.

### III/ Limites à la mise en place du projet

Dans le secteur UB b, la surface de plancher nouvelle est limitée à 13 150 m<sup>2</sup>, ainsi peut-être qu'en faisant les rénovations avec le procédé modulo bois et en reconstruisant les logements détruits pour aérer le quartier, sur les toits des immeubles existants, il se peut que j'atteigne cette limite. A ce moment-là, il faudrait se renseigner pour savoir si le zonage est modifiable.

Encore une fois le zonage nous limite dans la construction de logements, en effet, il aurait été plus intéressant de pouvoir construire plus de logements (avoir la possibilité de construire sur un, ou deux étages de plus, mais pas au-delà sinon cela nuirait au cadre de vie du quartier), car si les prévisions de l'Etat, Etat qui dans le cadre du Grand Paris, aspire à produire près de 70 000 logements par an pour recevoir une population francilienne croissante et qui demande à la ville de construire 250 logements par an-car la commune se situe sur un territoire à enjeux- s'avèrent vraies cela voudrait dire qu'il faut dès maintenant rationaliser l'espace, l'aménager idéalement afin d'optimiser le maximum d'espace tout en laissant un espace public spacieux nécessaire à un bon cadre de vie.

La construction de logements aidés ne répond pas trop à la volonté de la commune qui était d'attirer une population plus aisée. Etant donné le type de population présente sur Orly, il apparaît prioritaire de favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages en couples ou célibataires. La proposition de logement un peu plus haut de gamme venant après car pour qu'elle se vende il faut rendre la ville attractive, car bien qu'elle ait beaucoup d'avantages, il semblerait qu'elle ait toujours du mal à attirer une population extérieure.

# CONCLUSION

---

Afin de répondre à une future augmentation d'activité et donc de population sur le territoire de la commune, mais aussi afin d'améliorer l'équilibre emploi-habitat qui est actuellement très mauvais à Orly, j'ai envisagé la construction de nouveaux logements en accession dont certains en accession aidée.

Il est important de noter que l'accroissement de la population bien que positif pour le moment, ne pourra vraiment continuer que si la commune devient réellement attractive. Car, oui bien qu'elle dispose de l'aéroport mondialement connu, cela ne semble pas lui être positif, car sans doute que certaines personnes craignent de subir les nuisances sonores, alors que la commune y est peut contrainte. De plus, pour une commune de petite couronne, on a vu que son service de transport en commun pouvait être amélioré. En outre, comme beaucoup d'opérations pour améliorer la mixité sociale, bien que le foncier ne soit pas cher à Orly, les personnes pouvant acheter préfèrent souvent acheter près de Paris ou dans des lieux ayant une bonne réputation pour leurs enfants et pour leur cadre de vie. Ainsi, les nouvelles opérations immobilières visibles un peu partout dans la ville sont le signe d'une ville en plein renouvellement, un renouvellement urbain qui se fera dans la durée et qui pour bien se faire devra également s'inscrire dans des domaines plus larges que l'urbanisme étant donné les situations précaires de certains habitants de la ville.

# BIBLIOGRAPHIE

---

## Articles de Périodiques

BRETT-VISSET Flora-« La métropole du Grand Paris : décryptage(s) ». Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, n°644, mars 2014

## Rapports

Les 17 Projets Lauréats, Programme PUCA, juin 2010

CODRA- PLH arrêté-170 pages  
Rapport 2013-07-2012

Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du Grand ensemble d'Orly-Choisy-37 pages  
Convention partenariale, février 2005

Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du Grand ensemble d'Orly-Choisy, Avenant global n°1-26 pages  
Convention partenariale, novembre 2008

DERRIEN Elise-*La réhabilitation du grand ensemble d'Orly – Choisy-le-Roi : un laboratoire de la politique de la ville ?* (1965-1993)-153 pages  
Mémoire de Master 2 de recherche : Master Histoire des Sociétés Occidentales Contemporaines-Université Paris 1, Panthéon-Sorbonne, 2013

LELEVRIER Christine, *Rénovation, trajectoire et territoires : quels effets des mobilités sur les recompositions résidentielles et sociales locales ?*, PUCA /IUP-LAB"URBA, Université Paris-Est-Créteil, 2010

LIMOUSIN Fanny-*Relogements et parcours résidentiel : Partir ailleurs, de la contrainte aux opportunités*-81 pages  
Mémoire : Urbanisme et aménagement, mention urbanisme-Institut d'Urbanisme de Paris, 2010

Plan Local d'Urbanisme d'Orly, Projet d'Aménagement et de Développement Durable et Orientations particulières d'aménagement, décembre 2007

Plan Local d'Urbanisme d'Orly, Règlement, 2012

Le réseau de transport de transport public du Grand Paris, Débat Public-Le Dossier du Maître d'ouvrage, Enjeux et objectifs du projet, p12-p34

SMITH Delphine- *Regards de collégiens sur un projet de rénovation urbaine*-44 pages



Mémoire : Urbanisme et aménagement, mention urbanisme- Institut d'Urbanisme de Paris, 2011

Ville de Choisy-le-Roi, Opération de renouvellement urbain, centre-ville (les Dalles) / Quartiers Sud (Grand ensemble)-41 pages  
Convention partenariale, février 2008

### **Sites Internet**

[www.mairie-orly.fr](http://www.mairie-orly.fr), janvier 2014, [http://www.mairie-orly.fr/plan\\_local\\_urbanisme.asp](http://www.mairie-orly.fr/plan_local_urbanisme.asp)

[http://www.mairie-orly.fr/travaux\\_en\\_cours.asp](http://www.mairie-orly.fr/travaux_en_cours.asp)

[http://www.mairie-orly.fr/histoire\\_et\\_patrimoine.asp](http://www.mairie-orly.fr/histoire_et_patrimoine.asp)

94.citoyens.com, avril-mai 2014,  
<http://94.citoyens.com/rubrique/urbanisme/intercommunalite>

[www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr), mars 2014,  
<http://www.iledefrance.fr/competence/schema-directeur-region>

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr), mars 2014,  
<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-directeur-de-la-region-r1651.html>

<http://www.epa-orsa.fr/>, avril-mai 2014

<http://www.anru.fr/index.php/fre/ANRU/Fonctionnement-de-l-ANRU>

<http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-National-pour-la-Renovation-Urbaine/L-etat-d-avancement-du-programme-au-31-mars-2014>

<http://www.journal-aviation.com/actualites/25104-debut-des-travaux-pour-le-c-ur-d-orly>

<http://www.atelierslion.com/>, mai 2014

<http://www.arbonis.com/>, mai 2014

<http://www.lacatonvassal.com/>, avril-mai 2014

[http://www.aquitansphere.com/Rehabilitation-grand-angle-au-Grand-Parc.htm?ob=p&pg\\_id=152](http://www.aquitansphere.com/Rehabilitation-grand-angle-au-Grand-Parc.htm?ob=p&pg_id=152), avril-mai 2014

<http://www.stif.org/>

<http://renovationurbaine-valenciennois.fr/operations/liste/rehabilitation-de-limmeuble-duclos>, mai 2014

# INDEX DES SIGLES

---

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

DRIEA : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement

FILICOM : Fichiers des Logements par Communes (outil statistique)

HLMO : Habitat à loyer Modéré Ordinaire

LOPOFA : Logements Populaires Familiaux

PNRU : Programme national pour la Rénovation Urbaine

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLAi : Prêt locatif aidé d'intégration

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SHON : Surface Hors œuvre Nette

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

## Table des matières

Avertissement .....	2
Remerciements.....	3
Sommaire.....	4
Introduction.....	6
PARTIE I : Orly une commune fragilisée mais en mouvement, au cœur d'un territoire novateur et prometteur.....	8
I/ Présentation de la commune .....	9
a) Localisation de la commune .....	9
b) Orly : Un territoire avec des légères contraintes .....	10
c) Un service de transport en commun important mais qui tend à s'améliorer.....	11
II/ Une commune qui s'inscrit dans des projets plus vastes .....	12
a) Le Grand Paris : un projet à l'échelle de la métropole parisienne .....	12
b) La région Ile-de-France encadrée par un schéma directeur .....	14
c) L'Opération d'intérêt général .....	14
d) Le projet cœur d'Orly : un projet majeur pour le territoire.....	15
III/ La population orlysienne : une population jeune avec des revenus faibles.....	16
a) Une population en augmentation depuis le début des années 2000 .....	16
b) Une population avec des faibles revenus .....	17
c) Inadéquation entre emploi et habitat .....	18
d) Une commune en inadéquation avec le reste du territoire .....	19
IV/ Un parc de logements peu diversifié.....	20
a) Un parc social très important.....	20
b) Un parc de logement en accord avec sa population.....	20
c) Le profil des acheteurs et des locataires .....	21
e) Les prix de vente .....	22
PARTIE 2 Une typologie de logement qui marque la commune : le grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi .....	23
I/ Le Grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi .....	24
a) La construction du grand ensemble .....	24
b) Le projet de renouvellement.....	24
II/ Le quartier d'étude : la Pierre au Prêtre .....	26
a) Présentation du quartier .....	26
b) Pourquoi le quartier de la pierre au prêtre ? .....	30

PARTIE 3: Les enjeux et objectifs du territoire.....	31
I/Portrait résumé du territoire .....	32
II/Dans le cadre du SDRIF et du Grand Paris, il y a une volonté de rééquilibrer l'espace parisien .....	32
III/Apporter de la mixité, réduire la part de logements sociaux à Orly.....	33
IV /Prévenir l'évolution de la population orlysienne .....	34
PARTIE 4 : Le projet.....	35
I/ Origine de mon projet.....	36
II/ Le projet .....	38
a)La requalification des immeubles .....	39
b) Détruire logements au centre du grand S pour laisser une allée .....	40
c)Produire des logements au niveau de l'angle Noyer Grenot Victoire.....	42
III/ Limites à la mise en place du projet.....	44
Conclusion.....	46
Bibliographie.....	47
Index des sigles.....	49
Table des matières.....	50
Quatrième de couverture.....	53

**CESSY ELOISE**

**STAGE DE DECOUVERTE**

**DA3- 2013-2014**

## « Réhabilitation d'un quartier d'habitat social à Orly »

### **Résumé**

La commune d'Orly, située dans le Val-de-Marne en région parisienne, dans un territoire porteur de nombreux projets doit dans le cadre du Projet Du Grand Paris construire des logements, cependant la commune doit également tenir compte de son fort taux de logements sociaux et de sa population pauvre, principalement logée dans le parc social et qui ne peut financièrement en sortir. Ainsi la commune doit produire de la mixité dans son parc de logement en construisant des logements en accession ou en locatif privé tout en produisant des logements encore adapté à la population Orlytienne à faible revenus majoritaire sur la commune.

**Mots clés :** Rénovation urbaine, réhabilitation, Grand Ensemble, Orly, Val-de-Marne

