



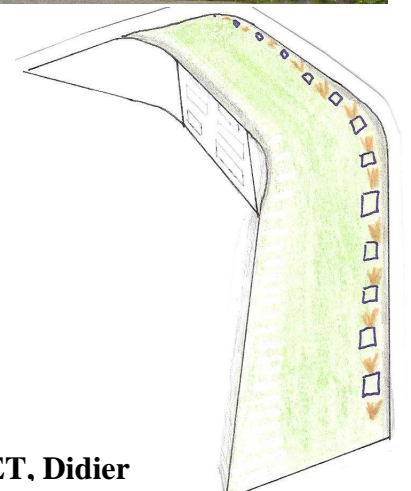
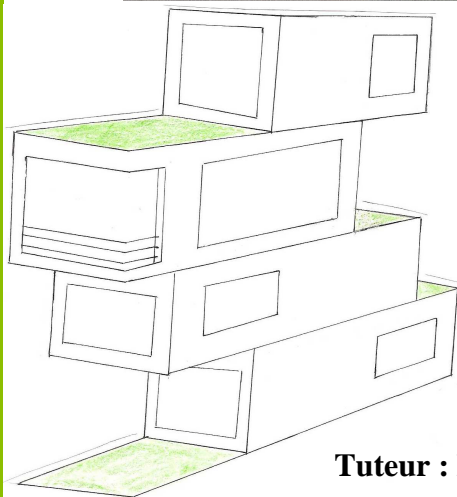
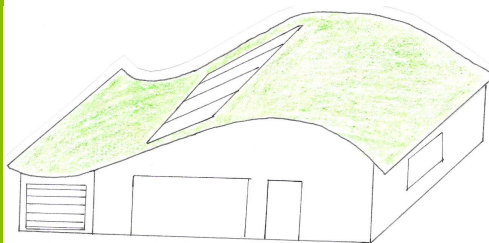
POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

Revalorisation d'un quartier composé d'immeubles à Gacé (61)

Est-ce l'habitat collectif en général qui ne satisfait plus la demande ou le collectif de ce quartier ?

GACE – Orne - 61



VASSORT, Elodie

**Stage de découverte
DA3-2013-2014**

Tuteur : BOUTET, Didier

Avertissements

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'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 la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier les personnes suivantes qui, par leur temps et leurs informations qu'ils ont pu m'accorder, ont participé à l'élaboration de mon projet :

- M. Didier BOUTET, mon tuteur;
- M. Benoît MOREL, Responsable Antenne Argentan de la SAGIM, Logis Familial, pour son dynamisme et son intérêt pour mon projet;
- Mme Christine LIGER, directrice des agences d'Orne Habitat de L'Aigle et Mortagne, pour son efficacité à me donner les informations nécessaires;
- M. Hubert MASSON, architecte à L'Aigle, pour son approche sensible et experte;
- M. François DREUX, maire de Gacé, pour ses renseignements sur le quartier et pour le PLU ;
- M. Michel STIMAC, maire adjoint s'occupant de la gestion de l'habitat collectif pour ses réponses à mes interrogations sur les logements sociaux de la commune ;
- Le brigadier chef de la gendarmerie de Gacé pour son éclairage averti sur le quartier ;
- Les entreprises de Gacé de bien m'avoir fourni la ventilation de leurs effectifs ;

Et ma famille, pour m'avoir soutenu et conseillé tout au long de mon projet.

Une dédicace spéciale à Thibault GOSNET pour ses précieux conseils.

Introduction

p.7

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DE LA VILLE ET DU QUARTIER.

I- Diagnostic de la ville de Gacé.

A/ Qu'est ce que la ville de Gacé offre ? p.13

B/ Quel est le type de population résidant sur Gacé ? p.17

C/ Comment le parc du logement s'adapte à la population résidante ? p.21

II- Diagnostic du quartier 'Des Champs'.

A/ Accessibilité d'un quartier excentré. P.29

B/ Les possibilités existantes. P.30

C/ Le type de logements proposés dans ces HLM. P.33

D/ Pourquoi les immeubles du quartier n'attirent plus ? p.35

E/ Synthèse du diagnostic du quartier. P.38

PARTIE 2 : LES ENJEUX ET PROJETS D'AMENAGEMENT.

I- Les enjeux de la revalorisation du quartier 'Des Champs'.

A/ Ancrer le quartier dans le tissu urbain existant.	P.39
B/ Repenser la capacité d'accueil dans une logique économique.	p.43
C/ Revoir l'organisation des espaces non utilisés et améliorer le cadre de vie des habitants.	p.46

II- Les projets d'aménagements proposés.

A/ Un habitat pratique et confortable adapté à des revenus modestes.	
1/ Type des logements proposés et répartition.	p.48
2/ Un habitat confortable privilégiant l'intimité.	p.50
3/ Un habitat pratique par ses infrastructures.	p.52
4/ De bâtiments dans le respect des normes.	p.55
B/ Un îlot où la végétation est prédominante.	p.56
C/ Des aménagements extérieurs pour fédérer les habitants.	p.61

Conclusion	p.64
-------------------	------

Bibliographie	p.65
----------------------	------

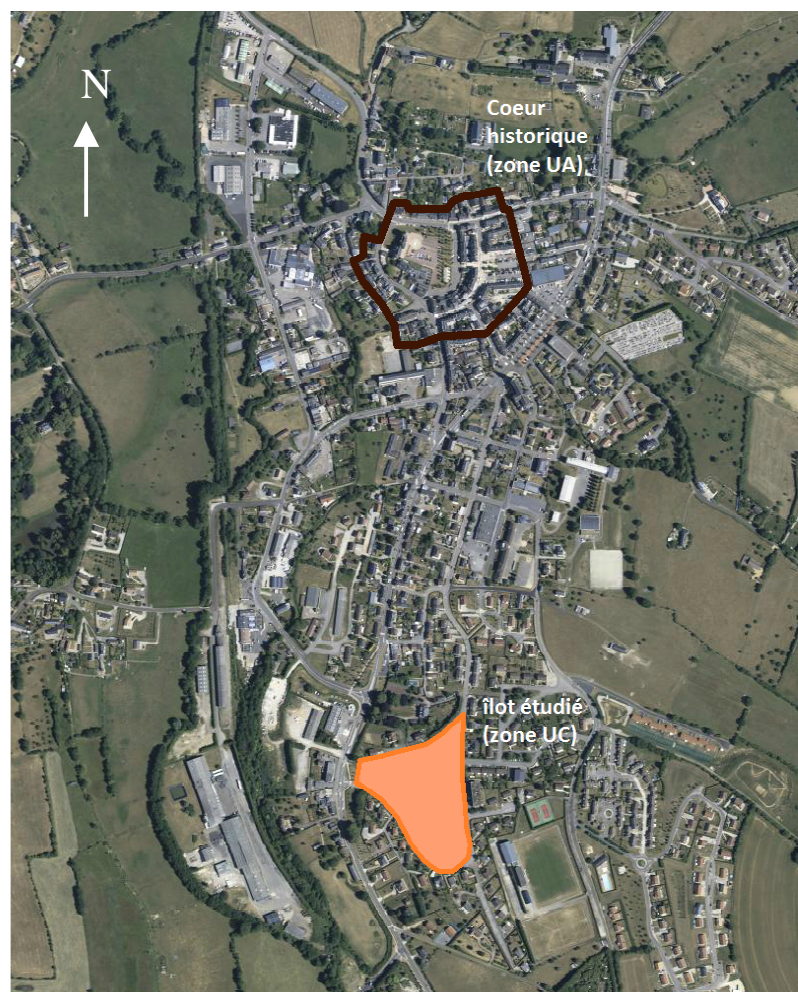
Introduction :

Le logement collectif a souvent pâti de la mauvaise réputation des grands ensembles construits entre le milieu des années 50 et le milieu des années 70. Ce type de structures renvoyait une image péjorative de hauteur, d'enfermement, de non appropriation des espaces pour la plupart vides s'accompagnant généralement d'exclusion sociale. La population française semble toujours réticente à l'habitat collectif et préférer la maison individuelle avec un petit jardin.

Pourtant, les nouveaux types d'habitat collectif séduisent de plus en plus de villes en France : écoquartier, collectif « à taille humaine », styles architecturaux nouveaux, tout est fait pour redonner vie au collectif et avec lui, le logement social. Ces nouvelles formes d'habitat collectif tout confort avec même une part de sphère privée profitent aussi bien aux constructeurs et aux maires qui ne peuvent pas faire autrement que densifier et rationaliser l'espace dans les villes mais aussi aux habitants qui y voient un cadre de vie pratique et agréable. Ces nouveaux habitats collectifs, adaptés pour la plupart aux revenus modestes, sont très en vogue de nos jours et de plus en plus appréciés par les habitants.

Alors est-ce le collectif en général qui ne satisfait plus la population ou est-ce le collectif désuet de certains quartiers couplé à l'image négative que ces quartiers renvoient ?

Pour répondre à cette question, je me suis intéressée au quartier 'Des Champs' dans une commune rurale de 1 797 habitants située dans le département de l'Orne. Ce quartier a la particularité d'être composé entre autres de deux tours et une barre d'immeubles. Ce quartier, éloigné du centre-ville, souffre d'une image très négative et d'un rejet des locataires à la recherche d'un appartement sur la commune de Gacé.



Localisation de l'îlot étudié par rapport au centre historique de la commune (zones du PLU).

Figure 1: Localisation de l'îlot étudié montrant son éloignement par rapport au centre-ville

Sources : Géoportail

Logiciel utilisé : Paint

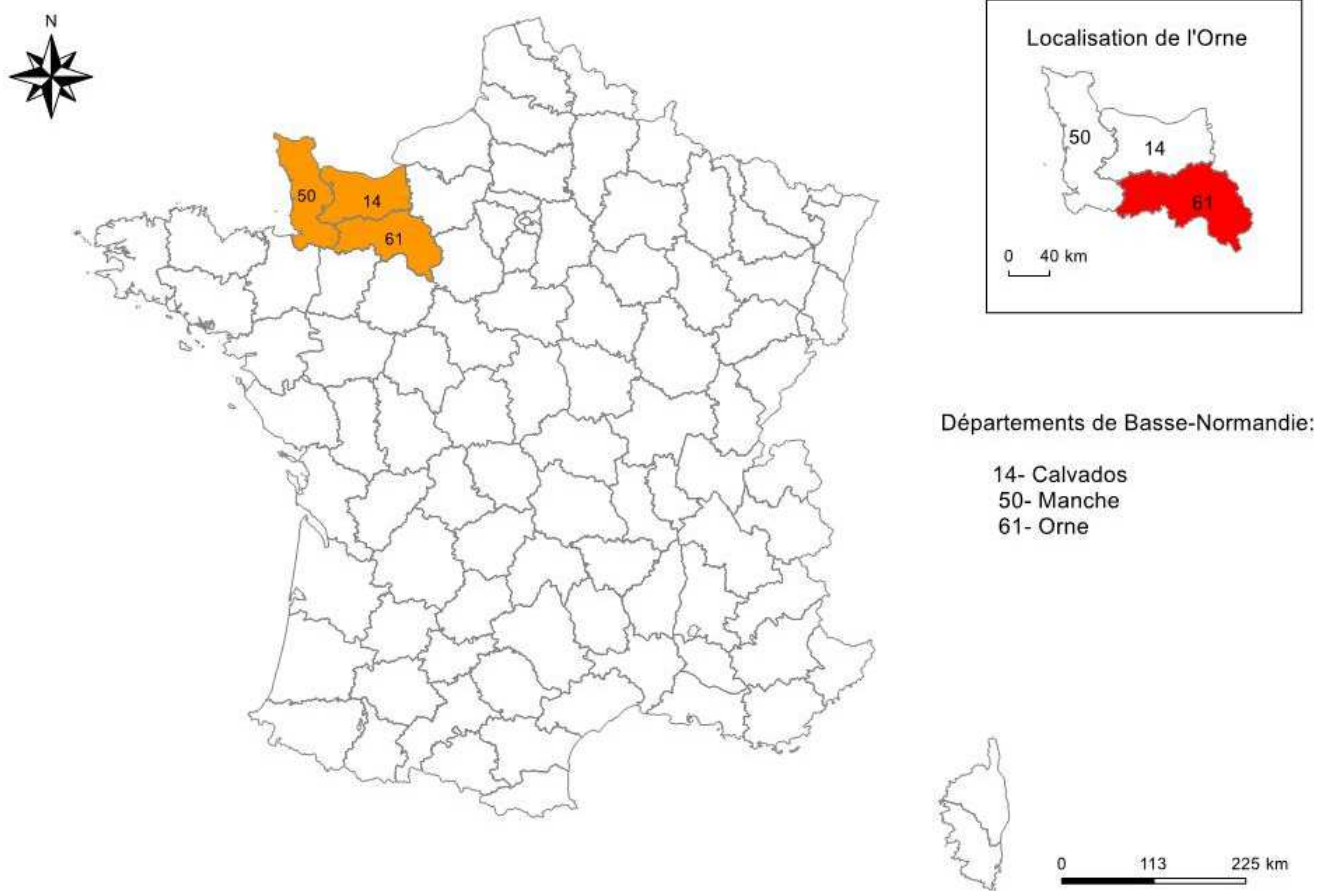
Réalisation : Elodie Vassort

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE ET DE L'ÎLOT ETUDIÉ.

I- Diagnostic de la commune de Gacé.

La ville de Gacé est une commune rurale localisée en Basse-Normandie.

Localisation de la Basse-Normandie



Carte réalisée par Elodie Vassort avec Cartes & Données - © Artique

Cette région est située entre la Haute-Normandie (à l'Est) et la Bretagne (à l'Ouest). Elle est bordée au Nord par La Manche, au Sud-Ouest par la région Centre, au Sud-Est par la région Pays de la Loire. Elle comporte trois départements qui sont le Calvados (14), la Manche (50) et l'Orne (61).

Cette région présente 470 kilomètres de littoral offrant des zones humides comme le Mont Saint Michel et les marais du Cotentin-Baie des

Veys. Sa superficie est de 17 859 km² et elle couvre 3,2 % du territoire métropolitain. Début 2009, 1,47 million d'habitants y résident dont 46 % dans le Calvados. Cette région attire principalement les retraités qui s'installent dans les communes rurales ou sur le littoral. Ces personnes âgées du papy boom augmentant (de 14,2 % à 18 % entre 1990 et 2009) et les jeunes quittant la région pour poursuivre leurs études, un **vieillissement de la population** au fil des ans se fait sentir.

La Basse-Normandie est une région **rurale** dont les deux tiers des communes rassemblent moins de 500 habitants. La densité de population en 2009 y est de 83,6 hab/km² ce qui est bien inférieure à la moyenne nationale (117 hab/km²). Elle ne compte que 14 villes de plus de 10 000 habitants. Les plus grandes agglomérations sont Caen dans le Calvados (108 793 habitants en 2011), Saint-Lo (18 874 habitants en 2011) dans la Manche et Alençon dans l'Orne (26 300 habitants en 2011). Ces trois villes représentent les chefs-lieux des départements bas-normand.

La région est marquée par une spécialisation dans le secteur industriel : l'agroalimentaire constitue un secteur phare pour la région (23% des emplois du secteur industriel) et en est un de ses atouts majeurs.

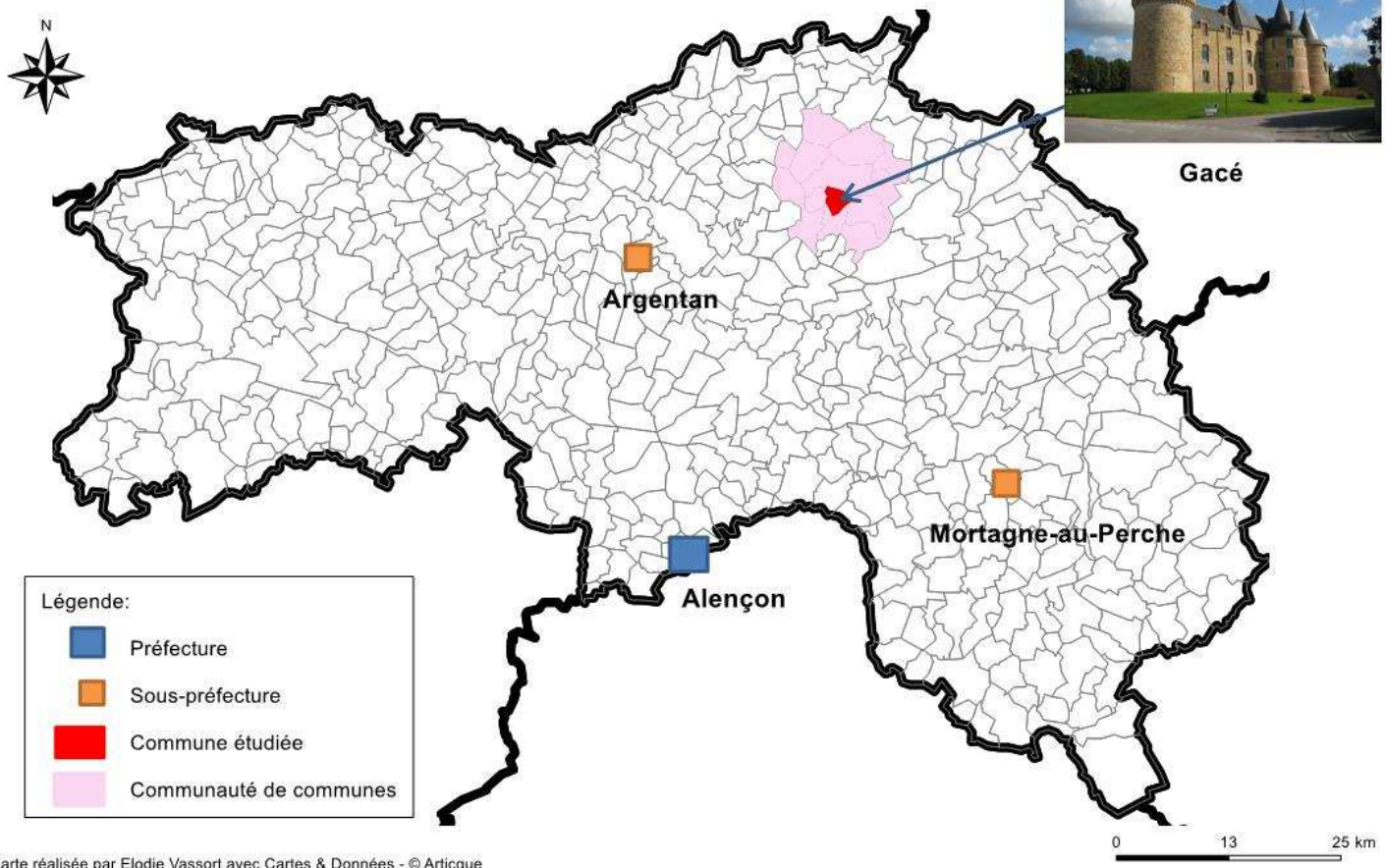
Concernant les logements, 70,5 % du parc immobilier sont des maisons (janvier 2010). Les résidences principales correspondent aux 78 % du parc immobilier total de la région avec une majorité de logements avec cinq pièces ou plus. Le parc locatif social est à 67 % collectif (au 1^{er} janvier 2012). **Un logement social sur trois est un pavillon** ce qui classe cette région au deuxième rang national derrière le Nord-Pas-de-Calais, toutes deux supérieures à 30 %. Il est à noter que le parc de logements est plus ancien que ses régions voisines.

Le département de la commune étudiée est l'**Orne**. Le chef-lieu est la ville d'Alençon et les sous-préfectures sont Argentan et Mortagne-au-Perche. La densité de population est de 48 habitants/km² ce qui montre bien le caractère très rural du département. Avec ses 505 communes, il compte 290 891 habitants (en 2011). Depuis de nombreuses années, la population diminue et on assiste actuellement à un vieillissement de la population qui va s'accroître d'ici 2017.

Le département est **relativement accessible**. Trois grandes lignes ferrées le traversent: l'une de Caen vers Tours; une deuxième de Paris vers Le Mans; et la dernière de Paris vers Grandville. Le département n'est donc pas trop excentré en matière de communication des hommes.

La forte proportion des résidences principales visible à l'échelle de la région se retrouve aussi au sein de l'Orne (80 % en 2010) ainsi que la forte majorité de logements de cinq pièces ou plus.

Localisation de Gacé et de sa communauté de communes.



La **commune de Gacé** est située à 48 km d'Alençon, chef-lieu du département et à seulement 2h de la capitale. Elle est desservie par la voirie primaire, depuis 2005 (autoroute A28 reliant Tours à Abbeville en passant par Rouen) ainsi que par la voirie secondaire (une nationale et quatre départementales). De plus, un réseau de bus 'Cap'Orne' assure le ramassage scolaire reliant ainsi Gacé aux communes environnantes (trois lignes de bus régulières). La ville a aussi mis en place un service de transport à la demande sur la région de Gacé avec un aller-retour à seulement 4 euros pour favoriser la mobilité des personnes à faibles revenus. Ce service nommé Transgacébus est à l'initiative de la communauté de commune. En effet, Gacé appartient à une CDC composée de 14 communes membres. Elle compte 4 203 habitants en 2008 pour une superficie de 162 km². Cette communauté de communes est **très dynamique** et Gacé y est au cœur avec sa piscine intercommunale, sa bibliothèque intercommunale ainsi que son pôle santé. Gacé est rattachée à l'arrondissement d'Argentan. Sa densité est de 323 habitants/km² pour une superficie de 6,50 km².

Petit rappel historique de la ville de Gacé :

Le site de Gacé, situé à la croisée des routes menant du Sud au Nord et d'est en Ouest, a représenté une place privilégiée au cours des siècles. La ville a subi d'importantes invasions mais a su se redresser à chaque fois. Cette ville existe depuis le XI^{ème} siècle et était un véritable endroit de trafic et de mouvement s'expliquant par l'existence d'une voie commerciale en provenance d'Espagne passant par Gacé et permettant l'acheminement de marchandises vers Rouen. La ville de Gacé a vu ses commerces et industries fleurir au début du XIX^{ème} siècle. La création des halles aux toiles et aux fils sont le symbole de cette prospérité. Mais, à partir de 1860, le marché du fil de lin périclita: les métiers disparaissent au profit des grandes usines éloignées de Gacé. Parallèlement à ça, la population gacéenne enregistre une baisse importante jusqu'en 1869.

A partir de 1870, la ville se refait une santé avec une activité agricole en plein essor (construction d'une halle aux grains et une halle au beurre). La réputation des foires et des marchés de la ville ne cesse de s'affirmer. Gacé peut alors envisager de nouveaux projets et entrer de plein pied dans la modernité. Durant la période de l'entre-deux guerres, Gacé garde l'image classique d'un bourg vivant principalement de ses ressources agricoles. En revanche, la Seconde Guerre Mondiale fut catastrophique pour la ville: elle fut la première ville sinistrée de l'Orne. Durant les vingt années qui suivirent cette guerre, Gacé se reconstruit avec des entreprises, des bâtiments administratifs et des logements sociaux. A cette époque, la municipalité construit le premier abattoir de bovins et crée l'extension de la laiterie SADAC montrant la volonté de la collectivité de maintenir et d'accroître l'emploi. Cette extension pose notamment le **problème du logement** pour le personnel supplémentaire (besoin en logement était de 40 appartements à cette époque). Le premier HLM de la ville est alors inauguré le 21 mai 1964 par M. Foubert (maire de l'époque qui était pharmacien). Suite à ce développement économique, la ville de Gacé aménage une zone d'activités économiques de 27 hectares aujourd'hui complète souhaitant ainsi la dynamisation de son territoire. De nombreuses entreprises se sont installées avec le projet de l'autoroute A28 anticipant ainsi les futures liaisons Nord-Sud de l'Europe. La construction de plus de 200 logements sociaux ou en accession à la propriété a facilité l'installation de nouveaux habitants et a maintenu écoles et services publics.

D'abord ville de passage, Gacé a changé d'image au fil des ans passant d'une ville artisanale à une ville agricole pour devenir une ville plutôt industrielle.

Le premier immeuble a été construit en 1964.

A/ Qu'est ce que la ville de Gacé offre?

Voyons les atouts que présentent la ville de Gacé, ville de 1 797 habitants en 2014.

Tout d'abord, concernant l'**éducation**, la ville offre la possibilité de scolariser les enfants de l'école maternelle au collège (inclus) aussi bien dans le privé que dans le public. Il existe donc **six établissements différents** pour des enfants âgés de 2 à 15 ans (288 enfants de cette tranche d'âge scolarisés et résidant sur Gacé en 2010). Pour toute formation après le collège, les 6,2 % d'étudiants gacéens en 2010 doivent partir dans des villes de capacité plus importantes. Le premier lycée est situé à L'Aigle, à 27 km de Gacé.

Concernant les infrastructures **sportives**, la ville est assez bien équipée puisqu'elle possède une piscine intercommunale, une salle de judo, un terrain de pétanque et deux gymnases sont présents sur la commune dont un neuf construit en 2013. Elle dénombre également un terrain de football (d'ailleurs le collège public de la ville présente une classe football reconnue au niveau régional), trois courts de tennis et un terrain de basket-ball. La ville de Gacé montre donc une volonté de proposer un panel d'infrastructures sportives conséquentes et de qualité puisque rénovées ou récentes mais dans tous les cas diversifiées pour répondre à la demande des établissements scolaires, les associations et les particuliers.



*Figure 2: complexe sportif récent, reflet d'une ville dynamique.
Réalisation : Elodie Vassort*

Avec ses 29 associations différentes et un comité de jumelage très actif avec la ville de Kinross en Ecosse depuis 1975, Gacé donne **l'image d'une ville dynamique**. En effet, l'offre culturelle n'est pas non plus en reste à Gacé et n'a pas à rougir devant des communes plus importantes puisqu'elle met à disposition de ses habitants une bibliothèque, un cinéma entièrement rénové sur les conseils de Luc Besson, une salle de spectacle et deux musées. Un musée concerne la minéralogie et l'autre a pour thématique la Dame aux Camélias, célèbre dans la région, Gacé étant sur la route de l'héroïne du célèbre roman d'Alexandre Dumas. La commune présente donc des infrastructures touristiques comme un camping une étoile de 12

emplacements, une aire de service pour camping-car, un hôtel de 11 chambres, un bed and breakfast et deux chambres d'hôte (6 chambres). Un sentier touristique a également été mis en place ainsi qu'un petit parcours santé. De nombreux circuits VTT sillonnent les alentours de Gacé. Au niveau restauration, un seul restaurant est implanté sur la commune mais il existe quatre bars-brasserie, une pizzeria et un kebab. Cette ville, située dans le Pays d'Auge riche de paysages variés et où le bocage normand prend tout son essence, permet de pratiquer un tourisme vert l'été pour randonnées pédestres. Cependant, le tourisme reste assez peu développé à l'exception des anglais qui convoitent cette région mais c'est surtout une ville de passage. A titre anecdotique, le tournage du film Malavita de Luc Besson dans la ville de Gacé pourrait avoir des retombées touristiques et économiques à court et moyen terme.



Figure 3: bibliothèque intercommunale montrant que Gacé s'occupe de tous les domaines.

Réalisation : Elodie Vassort

La ville de Gacé est dotée de **bonnes infrastructures** médicales avec notamment un pôle santé de 521 m² ouvert en 2011 et une maison de retraite. Le pôle santé regroupe treize professionnels de la santé dont deux médecins généralistes, quatre infirmières et un podologue. A cela s'ajoutent deux pharmacies et un dentiste. La décision de construire ce pôle santé sur le site de la maison de retraite n'est pas anodin et permet une réponse rapide et adéquate à une population fragilisée. Les bénéfices d'un tel pôle inauguré par le ministre de la santé, M. Xavier Bertrand, désignant la ville de Gacé comme exemple à suivre pour les communes avoisinantes afin de répondre à la pénurie de médecins en milieu rural, ont permis entre autre l'arrivée de différents praticiens dont deux généralistes et une meilleure prise en charge des patients par une équipe de professionnels en concertation, permettant ainsi une réponse mieux adaptée face aux pathologies et des économies.

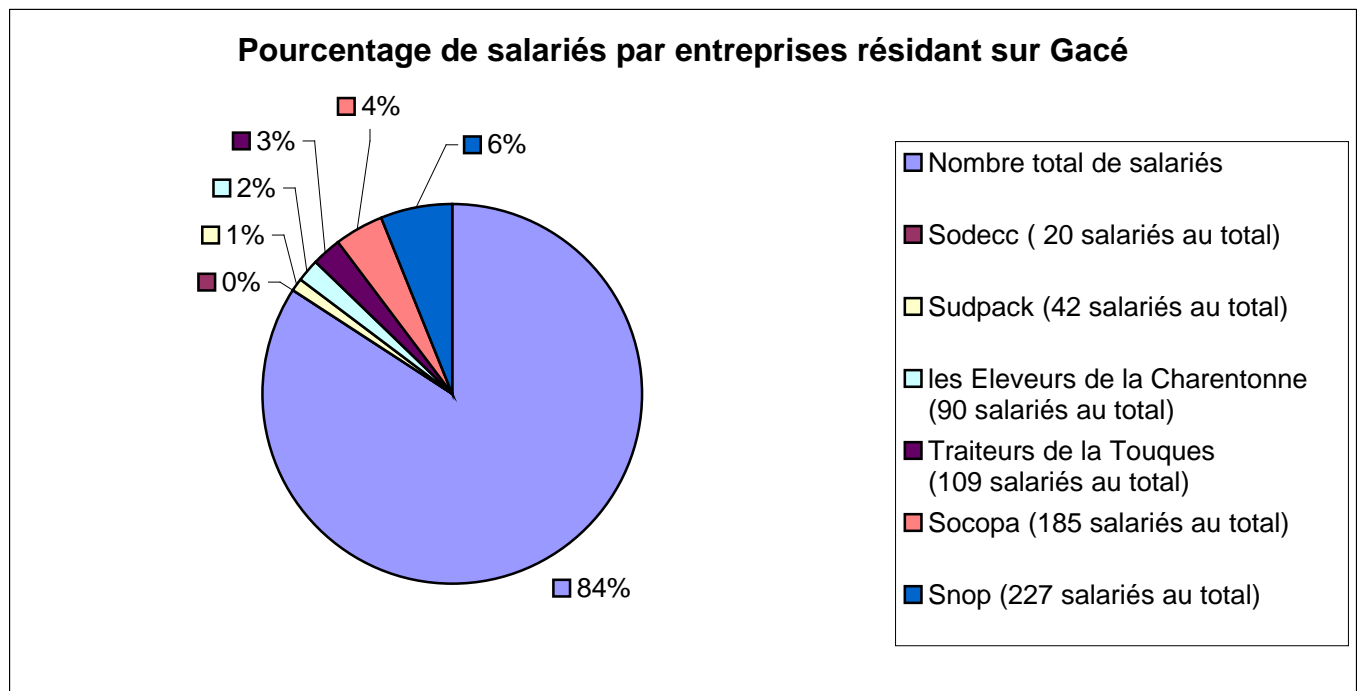


Figure 4: Pôle santé récent de la commune témoignant de bonnes infrastructures médicales.

Réalisation : Elodie Vassort

Voyons maintenant ce qu'il en est des entreprises et des commerces. La création de nouvelles entreprises est de seulement six en 2011 alors que la moyenne dans les villes françaises est de 15 entreprises créées par an. Toutefois, ce chiffre est à nuancer avec les 118 entreprises que comptent la commune en 2011 dont 72 commerces et services aux particuliers ce qui est supérieur à la moyenne française (97,7 pour le nombre d'entreprises dont 37,4 commerces et services aux particuliers). En 2012, la commune dénombre vingt commerces, 49 services aux particuliers et 3 services publics. Elle possède trois boulangeries, une boucherie, deux librairies/papeteries, cinq banques, cinq garages, cinq salons de coiffure, une esthéticienne, trois fleuristes, deux brocantes. Il y a aussi une gendarmerie, une agence du Trésor, une agence pôle emploi et trois agences immobilières. Trois grandes surfaces sont implantées sur Gacé (Intermarché, UExpress et Huit à 8) représentant environ 25 000 m². Nous remarquons que les commerces à Gacé ne manquent pas mais qu'ils ne sont **pas suffisamment diversifiés**. De plus, il y a souvent un **turnover des commerces**.

La **zone d'activités économiques** de 27 hectares regroupe principalement des industries de type agroalimentaire comme la Socopa ou les Eleveurs de la Charentonne soit un total de 673 salariés. Malgré un bassin d'activité industrielle fort, il semblerait que la plupart des salariés de Gacé dans ces entreprises ne résident pas sur Gacé. Je me suis donc intéressée à la ventilation des effectifs dans chaque entreprise de la ville.



Graphique 1: Pourcentage de salariés par entreprises résidant à Gacé

Sources : entreprises gacéennes

Logiciel utilisé : Excel

Réalisation : Elodie Vassort

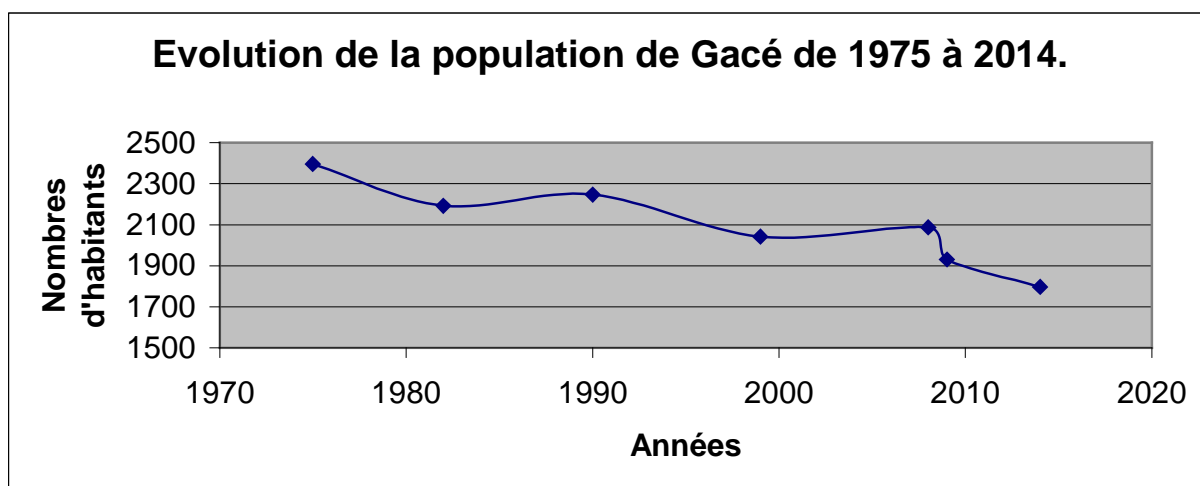
Remarque : Malgré de nombreuses démarches par téléphone et mail, Mme Gagnier, responsable de l'entreprise SNOP de Gacé n'a pas souhaité renseigner le nombre exact de salariés résidant sur Gacé et a préféré prendre la responsabilité de donner l'estimation de 50 salariés sur 227 au total.

D'après ce diagramme circulaire, nous pouvons voir que seul un faible pourcentage (16 %) des salariés totaux de la ville de Gacé réside sur la commune. La plupart résident hors de la communauté de commune et viennent d'Argentan (à 30 km), de Vimoutiers (à 15 km) ou de Sainte-Gauburge (à 17 km). Ils doivent donc se servir d'un moyen de locomotion quotidiennement à l'heure où le prix du carburant est onéreux.

Nous pouvons ainsi voir que Gacé est une commune dynamique de par ses infrastructures de qualité et de par ses manifestations (saison culturelle riche, nombreuses associations, expositions temporaires de peinture, jumelage avec l'Ecosse très actif). Elle possède donc des atouts en matière d'éducation, de culture, de santé et de commerces même si 81% des salariés de la ZI ne résident pas sur Gacé.

B/ Quel est le type de population résidant sur Gacé ?

Intéressons nous tout d'abord à l'évolution de la population de 1975 à 2014 grâce au graphique ci-dessous. A noter : les chiffres de 2014 datent du dernier recensement et ont été donnés par M. Le Maire mais ne sont pas encore publiés à la date de rédaction de ce rapport.



Graphique 2: Evolution de la population de Gacé de 1975 à 2014.

Source : INSEE
Logiciel utilisé : Excel
Réalisation : Elodie Vassort

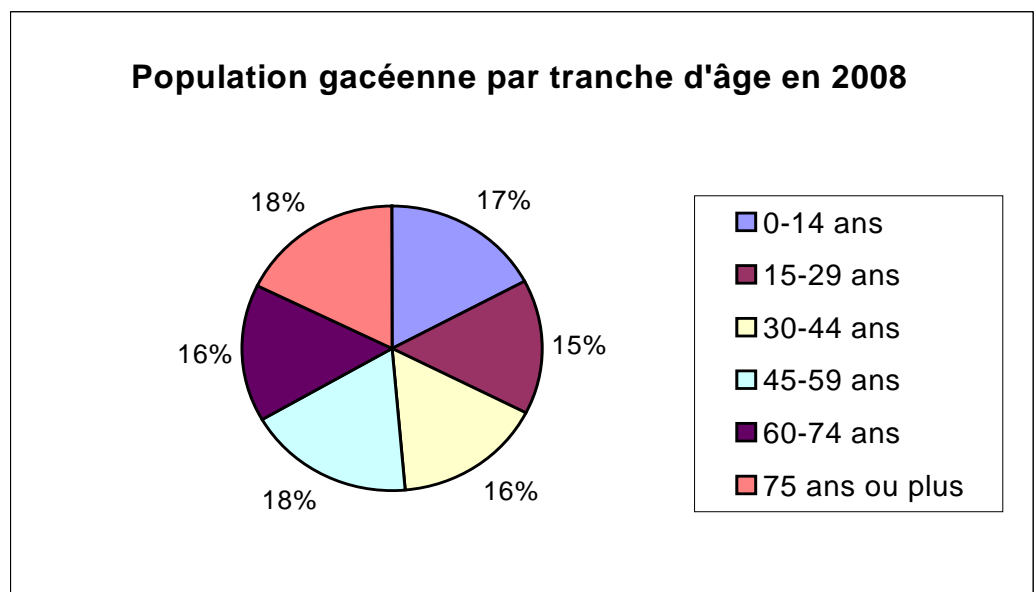
Suite au développement économique de la ville, un pic du nombre d'habitants en 1975 (2397 habitants selon l'INSEE) est observé puis la population a diminué de 8,6 % en seulement sept ans. De plus, malgré une légère hausse de la population en 1990 avec 2 247 habitants, la population n'a cessé de diminuer passant sous la barre des 2 000 habitants en 2009 (1 930 habitants) pour maintenant atteindre 1 797 habitants au dernier recensement ce qui entraîne un changement de statut de la ville. La ville de Gacé a donc **perdue 20,6% de sa population** en seulement vingt ans.

Cette baisse de la population paraît surprenante aux regards du dynamisme de la ville et des nombreux services qu'elle offre, elle peut s'expliquer soit par le prix du foncier soit par le manque de travail au niveau de la ville. Le prix du m² à Gacé vaut en moyenne 1 135 euros. Ce prix est de 1125 euros par m² pour les appartements et de 1 163 euros pour les maisons. Le prix du foncier est plus élevé pour les appartements à Gacé qu'à l'échelle du département (d'après le site nos meilleurs agents, le prix du m² pour un appartement dans l'Orne est de 1 037 euros et le prix du m² pour une maison est de 1 317 euros). Les communes de la CDC ont des prix fonciers nettement inférieurs notamment à Saint-Evroult-de-Monfort avec 881 euros le

m². Nous pouvons supposer que la baisse de la population gacéenne entraîne une augmentation dans les communes aux alentours.

En 2008, il y avait 150 femmes de plus que d'hommes sur la commune et la majorité des ménages sont considérés comme 'avec famille(s)' dont la plupart sont des couples avec enfant(s). Cependant, il n'y a pas ou très peu de familles nombreuses avec plus de trois enfants. Ce sont donc probablement des logements de type T3 ou T4 qui vont être mobilisés sur la commune de Gacé mais peu de logements T5.

La répartition de la population est sensiblement la même selon les tranches d'âge. En 2008, les habitants âgés entre 45 et 59 ans sont en légère majorité tout comme les habitants de 75 ans ou plus (369 habitants concernés sur 2088 en 2008). Les personnes âgées sont donc nombreux, Gacé est une ville à population vieillissante ce qui va avoir des répercussions sur les logements. Ils vont devoir être aménagés pour les PMR donc peut-être être plus grand mais surtout de plein pied d'où une demande plus accrue pour les pavillons individuels ou des petites résidences.



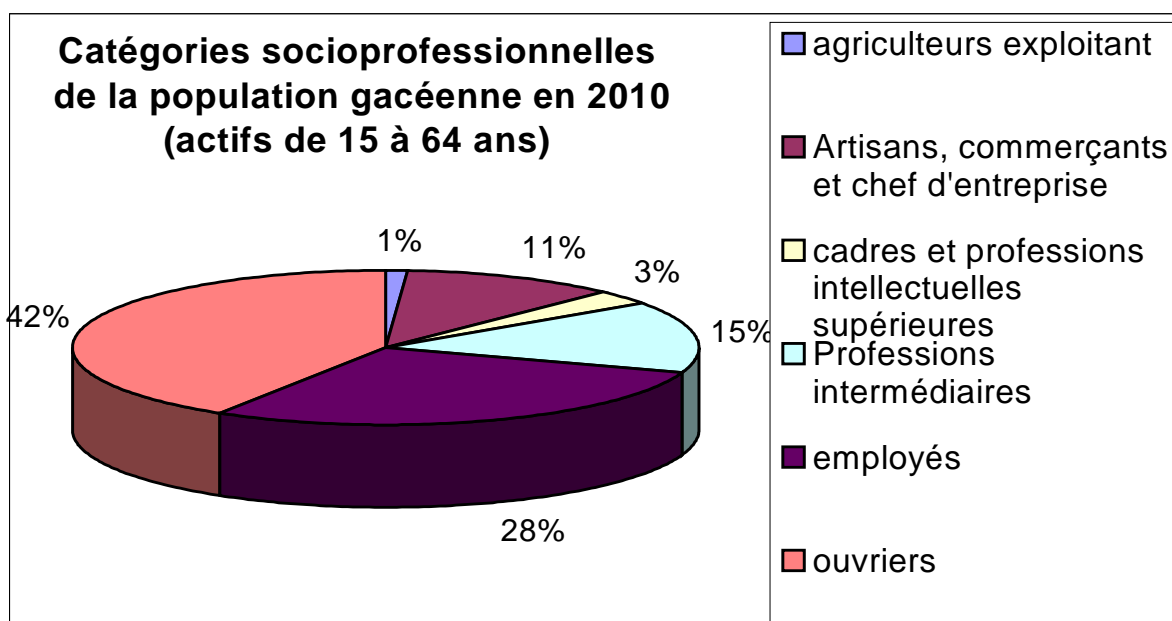
Graphique 3: population gacéenne par tranche d'âge en 2008

Source : Le Journal du Net

Logiciel utilisé : excel

Réalisation : Elodie Vassort

Un autre point à considérer est la catégorie socioprofessionnelle de la population gacéenne à l'aide du graphique suivant :



Graphique 4 :catégories socioprofessionnelles de la population en 2010

Source : Le Journal du Net

Logiciel utilisé : excel

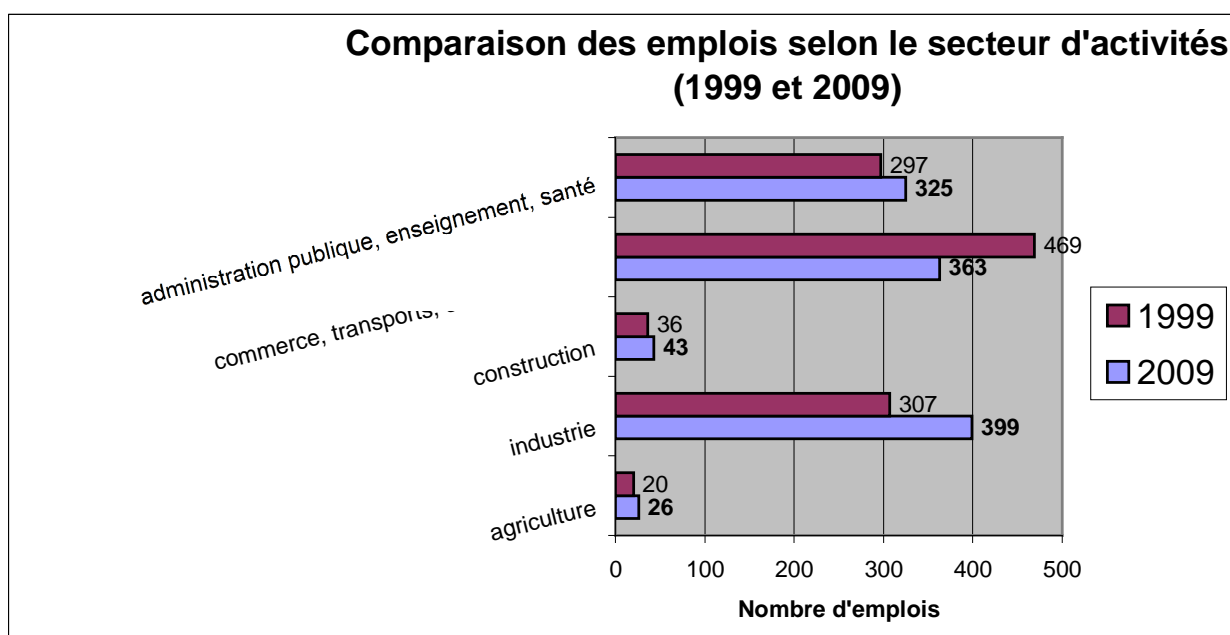
Réalisation : Flodie Vassort

Il est à noter que bien que cette commune ait été agricole au début du XX^{ème} siècle, il n'y a actuellement quasiment plus d'agriculteurs ce qui suit la tendance nationale. Les retraités représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus présente (38% en 2009). De plus, la population gacéenne est une population vieillissante comme une grande partie du département, il y a vingt-six naissances pour trente-neuf décès en 2009. Il y aura donc dans les prochaines années à venir davantage de personnes âgées seules qui vont, soit rester dans leur logement d'origine, soit être pris en charge et loger chez de la famille en cas d'invalidité. Les ménages seront ainsi plus grands d'ici à 2017, la demande d'appartements plus spacieux type T5 sera plus importante. Nous pouvons également remarquer qu'une grande proportion du restant de la population sont des ouvriers (17 % en 2009) et employés (15 % en 2009). Ces actifs représentent plus d'un quart de la population. Cette catégorie socioprofessionnelle répond davantage, de par les revenus plus modestes, à une proposition de logements sociaux ou à loyer modéré. Une grande majorité de la population gacéenne exerce un métier sans ou à faible qualification, ce qui a pour conséquence des revenus plus modestes. En 2011, le revenu mensuel moyen par foyer fiscal est de 1 361 euros par mois soit 620 euros de moins que la moyenne française. D'après les calculs du Journal Du Net

consulté le 25 janvier 2014, les habitants de Gacé gagnent en moyenne 1 576 euros nets par mois, soit 18 912 euros nets par an. Le prix du foncier semble donc particulièrement haut comparé aux revenus des habitants.

Nous pouvons remarquer d'après le graphique ci-dessous que le secteur de l'industrie est celui qui embauche le plus de personnes ce qui est conforme au nombre important d'ouvriers et d'employés sur la commune.

D'après la comparaison des emplois selon les secteurs d'activités, Gacé offre 399 emplois dans l'industrie en 2009 ce qui permet de dire que la ville à vocation agricole dans les années 20 est devenue une ville industrielle. Nous pouvons également voir que ce secteur a augmenté de 23 % entre 1999 et 2009 tandis que le secteur du commerce, transport a considérablement diminué. Il est à noter que le nombre d'emplois en dix ans a augmenté passant de 1 129 à 1 154.



Graphique 5: comparaison des emplois selon le secteur d'activité

Sources : INSEE

Logiciel utilisé : excel

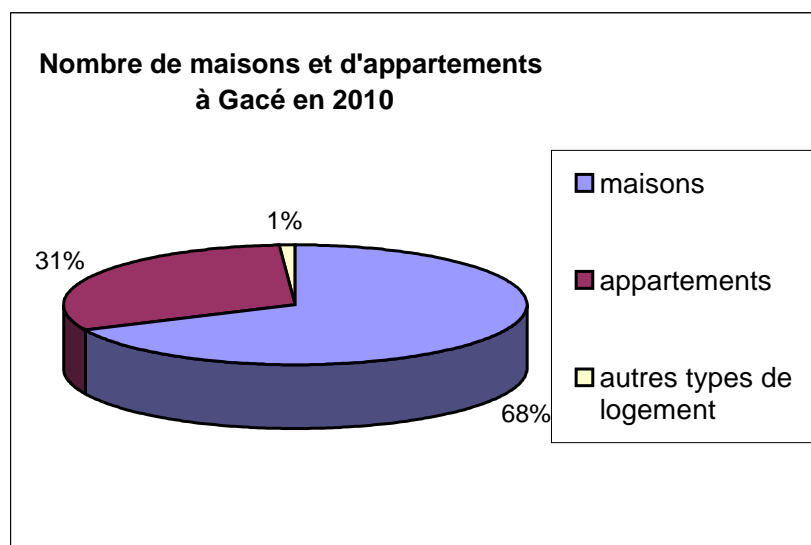
Réalisation : Elodie Vassort

La population gacéenne est une population vieillissante avec une forte proportion de retraités. Viennent ensuite, les ouvriers et employés travaillant dans le secteur de l'industrie donc une population à revenus assez modestes. Il est également à retenir que la population est en baisse depuis plus d'une vingtaine d'années avec actuellement 1797 habitants.

C/ Comment le parc du logement s'adapte à la population résidente ?

Sur la commune de Gacé, les habitations se situent plutôt au Nord-Ouest. D'après la base de données européennes d'occupation biophysique des sols (Corinne Land Cover), cette partie correspond à du **tissu urbain discontinu**. Les bâtiments sont prépondérants mais coexistent avec des surfaces végétales.

Le nombre de résidents sur la commune diminuant (comme vu précédemment), le nombre de logements mis en vente ou en location devrait avoir réduit. Pourtant, paradoxalement, c'est l'inverse: le parc immobilier a augmenté de 68 logements entre 2006 et 2010. En 2010, le nombre de logements est de 1168 sur la commune avec un nombre moyen d'habitants par logement de 1,8. Cette augmentation du nombre de logement peut s'expliquer par la demande croissante de logements de la part des anglais sur le secteur de Gacé et ses environs. En 2010, 27 immigrants étaient dénombrés sur la commune d'après l'INSEE.



Graphique 6: Nombre d'appartements et de maisons en 2010

Sources : Le Journal du Net

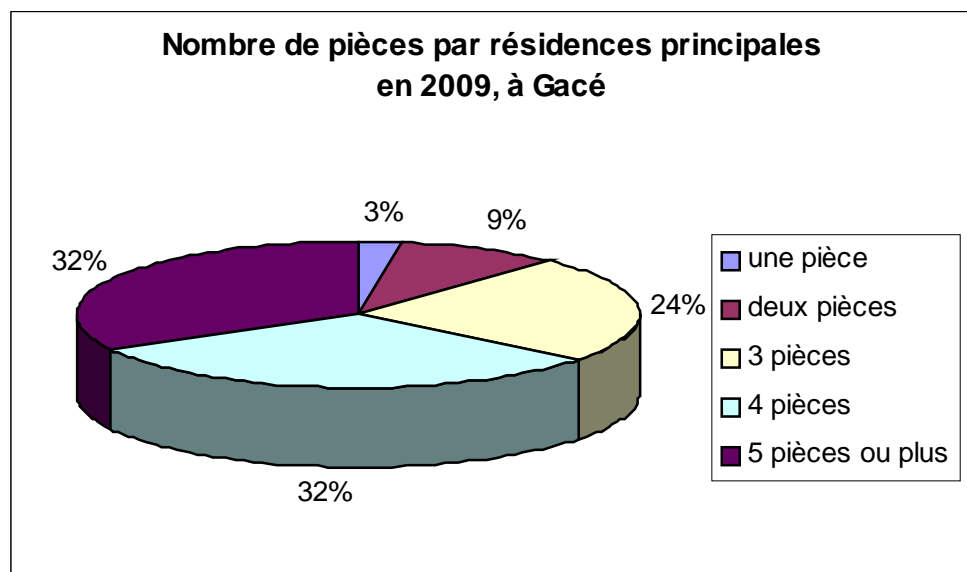
Logiciel utilisé : Excel

Réalisation : Elodie Vassort

D'après ce graphique ci-dessus, nous pouvons voir qu'une grande part des logements sur Gacé sont des maisons (68 % en 2010) ce qui est largement inférieur aux 90,4 % de la moyenne française. Ce taux important de maisons correspond à l'idéal et à la demande actuelle c'est-à-dire le pavillon individuel avec un petit jardin. Les habitants ne veulent pas loger

dans des logements sociaux collectifs type HLM. De plus, Gacé étant dans une région rurale, les habitants ne viennent pas à la « campagne » pour habiter dans des habitats collectifs. Pourtant, malgré ce désir existant de maison individuelle, beaucoup de ménages n'ont pas les moyens suffisants pour ce type de logements et doit donc se résoudre à accepter l'habitat collectif. D'ailleurs, le pourcentage d'appartements, bien qu'inférieur à celui des maisons à l'échelle communale, est presque quatre fois supérieur à la moyenne française. Le fort taux d'ouvriers et d'employés sur la commune laisse donc sa trace avec son fort taux de revenus modestes. A titre d'information : selon l'INSEE, les autres types de logements correspondent à des chambres d'hôtel, les habitations de fortune (caravane, mobil-home) ainsi que les pièces indépendantes (logement chez l'habitant).

Sur la commune de Gacé, ce sont principalement des résidences principales qui sont présentes comme en témoigne le graphique suivant avec 83 % de résidences principales en 2010. Ces résidences principales possèdent pour la plupart plus de 3 pièces ce qui est conforme avec le fait que la plupart des ménages sur Gacé sont des couples avec enfants (88 % en 2010).



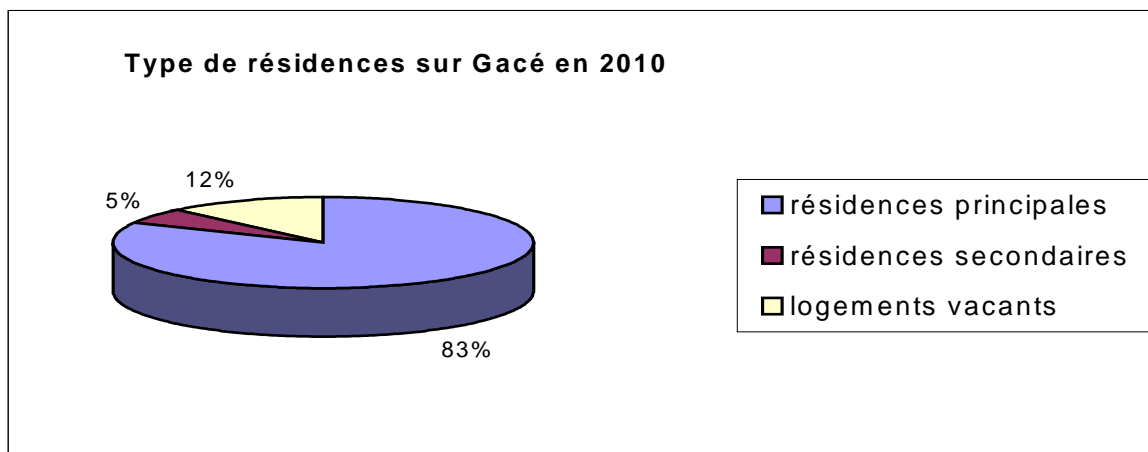
Graphique 7 : Nombre de pièces principales en 2009

Sources : Le Journal du Net

Logiciel utilisé : Excel

Réalisation : Elodie Vassort

D'après le graphique 8, nous pouvons remarquer que le taux de vacance interpelle. Il est de 12 % en 2010 ce qui représente près du double de la moyenne nationale qui est de 7,4 % en 2010. Il est, de plus, largement supérieur au taux de vacance à l'échelle départementale.



Graphique 8 : *Nombre de pièces principales en 2009*

Sources : Le Journal du Net

Logiciel utilisé : Excel

Réalisation : Elodie Vassort

Cette vacance représente 143 logements en 2010 et elle a augmenté de 50 logements au dernier recensement de 2007 soit en trois ans. Par comparaison, en 2009, le taux de vacance n'était que de 7,1 % sur la commune. Cette vacance a fait l'objet d'un article dans le journal local Le Réveil Normand intitulé « L'habitat collectif ne satisfait plus » dans lequel le journalisme explique que l'habitat collectif n'est plus conforme à ce que veulent les locataires. D'après la maire adjoint aux affaires sociales, Michel Stimac, interrogé par moi-même sur la question, il faudrait au moins 37 logements de moins mais la décision doit être prise par les bailleurs sociaux ou privés.

Intéressons nous de plus près aux logements collectifs proposés sur la ville afin de savoir si c'est le collectif en général qui ne satisfait plus ou le collectif du quartier 'Des Champs' ?

Deux bailleurs sociaux se partagent l'ensemble des logements sociaux de la ville : la SAGIM (ayant fusionné avec le Logis Familial) et Orne Habitat, bailleurs dont les bureaux et sièges sociaux ne sont pas sur place. Ils semblent avoir deux politiques différentes, Orne habitat possède une grande majorité de logements dans des collectifs type HLM tandis que la Sagim concentre la plupart des pavillons individuels et du petit collectif (moins de 10 logements).

Je me suis donc intéressée aux immeubles HLM pour savoir si c'était le collectif qui ne satisfaisait plus ou le collectif du quartier « Des Champs ». En consultant le site internet de Orne Habitat, j'ai pu répertorié les différents bâtiments collectifs existants sur la commune (sociaux ou non). En orange,

sont représentés les contours de l'îlot étudié. Tous les logements libres au 23 avril 2014 ont été notés sur ce plan.

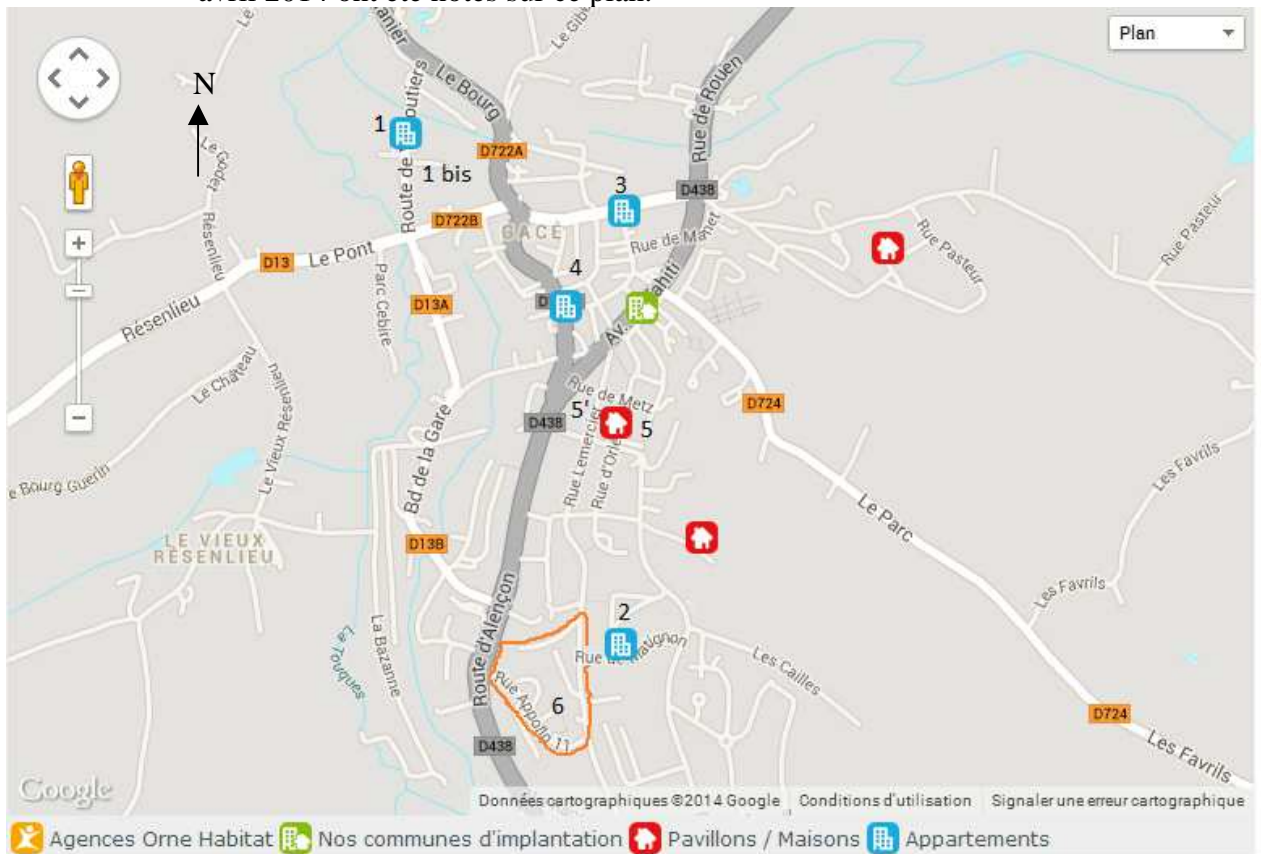


Figure 5: Différents collectifs sur la ville de Gacé (extrait de google maps).

Sources: http://www.orne-habitat.com/vous_cherchez_un_logement/rechercher_un_logement/carte_interactive.html

Logiciel utilisé : Paint

Réalisation : Elodie Vassort

1 : Route de Vimoutiers (partie basse de la ville, proche du centre-ville)

Deux immeubles composés de 6 T3 et de 6 T4.



4 libres sur 6 dans la première tour de type R+3 et 2 de libres sur 6 dans la deuxième tour. Nous pouvons remarquer un panneau publicitaire sur un balcon au deuxième étage et nous interroger sur la volonté par le bailleur de faire de la publicité pour ce collectif et aucune publicité par le bailleur pour les collectifs de l'îlot étudié. Nous reviendrons sur ce point ultérieurement.

L'intérieur est propre, entièrement repeint même si à l'extérieur, la peinture s'écaille et le bâtiment semble un peu désuet. Les bâtiments datent des années 70 et ont été réhabilités.



Figure 6: Mise en évidence de l'intérieur: propreté et rénovation.

1 bis : Résidence Le Trianon (légèrement en retrait du centre)



Cette résidence récente, bien que n'appartenant pas à du logement social, s'inscrit dans le collectif. Elle ne compte que deux logements libres sur 21. Il est à noter qu'il existe des petits jardins privés pour les habitants situés au rez-de-chaussée.

2 : Rue de Matignon (proche de l'îlot étudié)



Immeuble composé de 6 T2 et de 6 T3. Ce sont principalement des personnes célibataires qui y vivent. Bien qu'il soit proche du quartier « Des Champs », cet immeuble est calme, le cadre de vie y est paisible, entouré de maisons particulières.

Nous pouvons dénombrer 4 logements de libres sur 12 dont un non proposé à la location car avec un niveau d'empoussièrlement de niveau 2 qui nécessite une désinfection.

3 : Immeuble Rouen-Judée (en centre-ville)



Immeuble de type R+3 composé de 7 T1, 13 T2 et 7 T3. Seuls 4 appartements sur 27 sont libres.

4 : Saint Jacques (proche du centre-ville)



Petit collectif de seulement 3 logements tous plein (1 T1, 1 T3 et 1 T4). Ce petit collectif ne sera pas pris en compte dans les études suivantes car il comporte moins de 12 logements, il n'est donc pas réellement considéré comme du collectif.

5 : Résidence Le Mansard (proche du centre-ville)



Collectif de treize appartements avec une majorité de retraités. Il n'y a qu'un seul appartement de libre. Cette résidence comporte 3 T2, 9 T3 et un T4.

5' : Rue de Metz (proche du centre-ville)



Sur es quatre tours, nous pouvons relever un faible taux de logements libres. La Tour D (photo de droite) est plein et les trois autres tours ne présentent qu'un seul logement de libre dans chacune d'entre elles.

6 : Quartier des Champs (îlot étudié)

Le quartier étudié est composé de 4 immeubles.

Bâtiment Touraine :



Situé juste en face de la Tour Normandie au quartier « Des Champs », cet immeuble compte 10 logements libres sur 24.

Bâtiment Normandie :



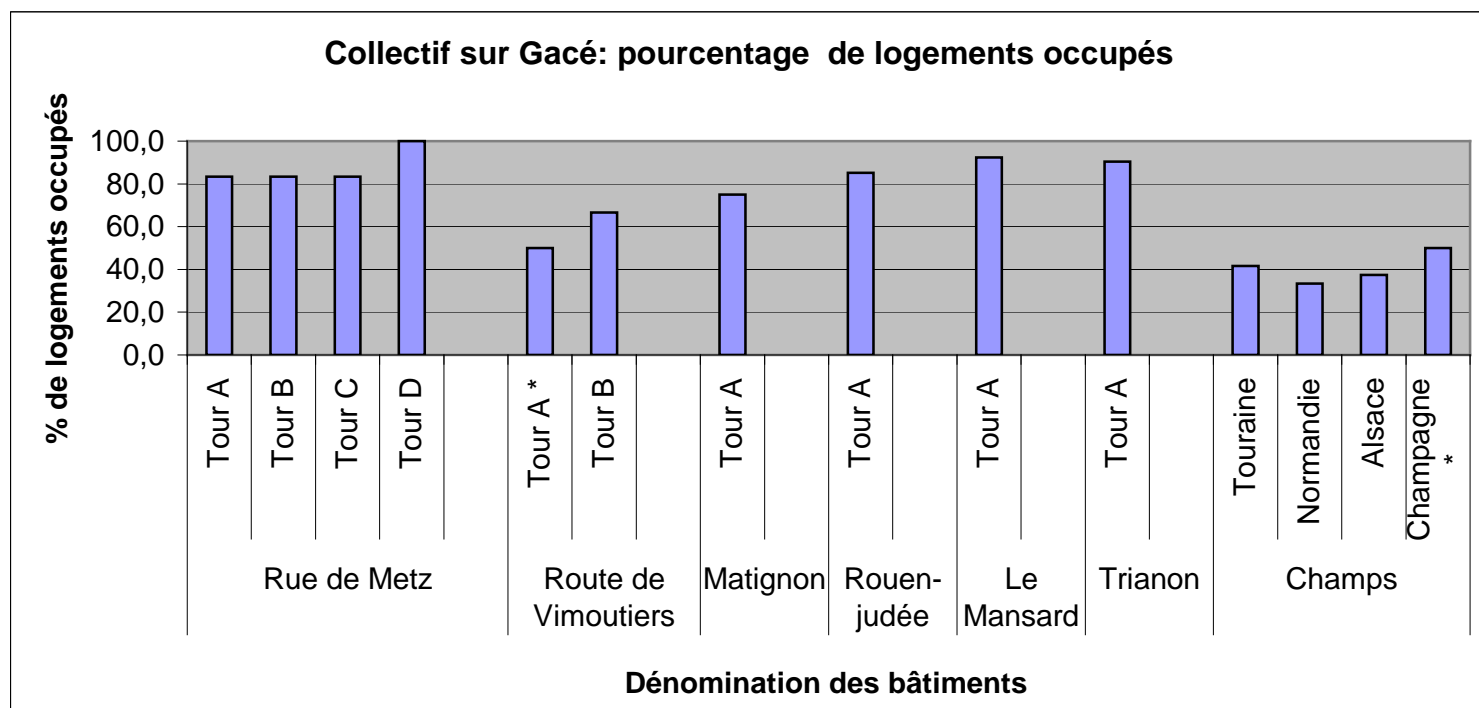
Ce bâtiment de type R+3 comporte 16 appartements libres sur 24.

Bâtiment Alsace (à droite) et Champagne (à gauche) :



La tour Alsace présente 10 logements libres sur 16 et la Tour Champagne possède 9 logements libres sur 18.

Avec toutes ces informations, j'ai pu dresser un graphique du pourcentage de logements occupés sur l'ensemble des bâtiments collectifs de Gacé.



Graphique 9 : pourcentage de logements occupés dans le collectif de Gacé

Source : données sur le terrain

Logiciel utilisé : Excel

Réalisation : Elodie Vassort

Nous pouvons alors remarquer que l'ensemble des bâtiments collectifs sur Gacé présente plus de 65% de logements occupés à l'exception du quartier « Des Champs ». Certaines tours comme Rue de Metz obtiennent même 100 % d'occupation. Nous ne pouvons donc pas dire que c'est le collectif qui ne satisfait plus la population. Ce serait plutôt le collectif au niveau du quartier « Des Champs » qui pose problème et qui n'attire pas de nouveaux habitants.

* Des astérisques ont été attribués à deux tours sur deux sites différents car nous voyons un pourcentage anormalement bas pour l'immeuble situé Route de Vimoutiers et au contraire, un pourcentage très élevé pour la tour Champagne. Ceci peut s'expliquer, pour cette dernière tour, par le type de logements proposés. En effet, pour la Tour Champagne, ce ne sont que des petits appartements qui sont proposés (T2 majoritairement avec des T3 et T4), or il n'y a qu'un nombre très restreint de T2 sur la commune ce qui peut expliquer une occupation un peu plus importante dans cette tour par rapport aux autres tours du même quartier. Concernant la tour située Route de Vimoutiers, un ménage a déménagé deux semaines avant mon relevé, la tour ne pose pas donc pas de problèmes de vacance anormale par rapport aux immeubles de l'îlot étudié.

Les logements sur Gacé sont principalement des maisons. Mais le nombre d'appartements est quatre fois supérieur à la moyenne nationale. Ce n'est donc peut-être pas le collectif en général que les habitants de Gacé rejettent mais le collectif du quartier 'Des champs'.

II- Diagnostic du quartier 'Des Champs'.

Etudions ce quartier afin de comprendre pourquoi il ne satisfait pas.

A/ Accessibilité d'un quartier excentré.

L'îlot étudié est classé en zone Uc du PLU de la commune (PLU modifié en 2005). C'est une zone urbaine, éloignée du centre ancien, à caractère résidentiel. Il est situé à plus de 850 mètres du centre-ville et le seul commerce proche est Uexpress localisé à 350 mètres mais le quartier est en haut d'une petite butte de 10 mètres de dénivelé, peu pratique pour les personnes à mobilité réduite (PMR) par exemple.



Figure 7: photographie montrant le dénivelé

Réalisation : Elodie Vassort

Il faut préciser que ce quartier n'est pas adapté pour les PMR car les trottoirs ne sont pas assez larges et ils sont dégradés suite au passage de camions de livraison. Il y a alors un problème de sécurité car les usagers tels qu'ils soient doivent marcher sur la chaussée. De même, l'intérieur des immeubles n'est pas adapté aux PMR puisqu'il n'existe pas d'ascenseurs ni de rampes pour les fauteuils roulants donc pas d'accessibilité conforme et souhaitable aux personnes à mobilité réduite.

Ce quartier possède une bonne situation géographique malgré son éloignement du centre ville. Il est proche de l'échangeur de l'autoroute (à 1,5 km) permettant de relier Gacé aux grandes villes et il est proche également de la Zone Industrielle (1,6 km). Ce quartier est desservi par de la voirie primaire (Route Nationale) et de la voirie secondaire (Rue Appollo XI vers le Centre-ville). Il est à noter également que le gymnase multisport construit en 2013 est à proximité de ce quartier (à 300 m seulement) par de la voirie secondaire ainsi que la piscine, le terrain de football et de tennis (à 500 m). Cependant, il est à noter que ce sont généralement des personnes aux revenus modestes qui habitent dans les immeubles de ce quartier, pour certains sans travail, des familles n'ont peut-être pas les moyens de s'inscrire dans un club de sport afin de bénéficier de l'accès aux équipements sportifs de la ville.

B/ Les possibilités existantes.

L'îlot étudié comprend trois barres d'HLM avec autour des maisons particulières ainsi qu'un autre logement collectif qui bien que plus récent est rejeté par la population. Ces trois tours d'immeubles appartiennent à la SAGIM et à Orne Habitat. Toutefois, la mairie pourrait racheter ces tours pour un euro symbolique. A l'intérieur de l'îlot, il y a 11 maisons particulières. Tout autour de l'îlot, ce sont des maisons particulières de type R+1 pour la plupart, au maximum R+2 dont deux sont à vendre et un autre immeuble appartenant à Orne Habitat. Voici le plan cadastral de l'îlot et de ses environs témoignant du bâti existant.



Figure 8: Immeuble situé en face de l'îlot étudié qui pâtit de l'image négative du quartier

Réalisation : Elodie Vassort

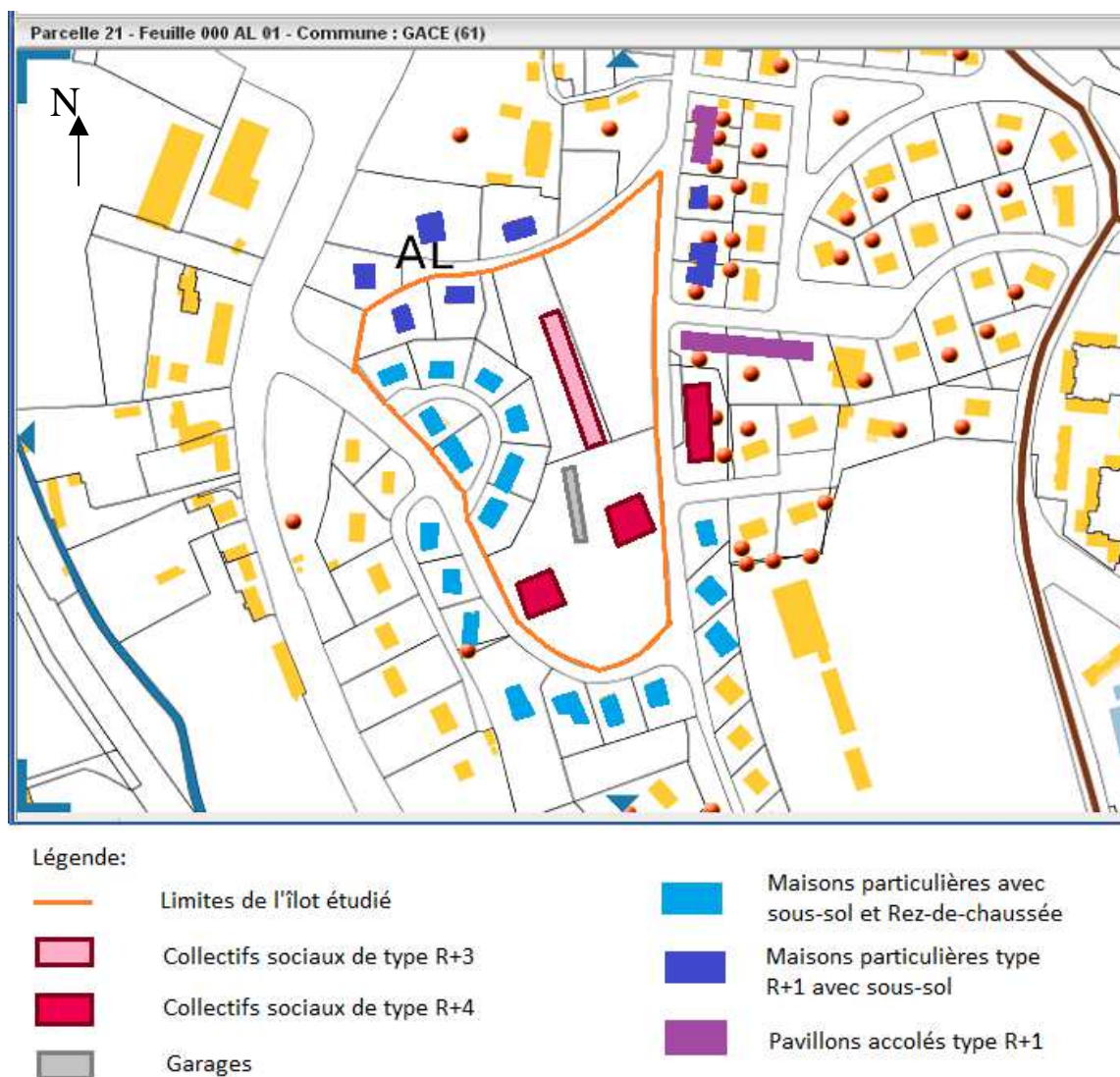


Figure 9: Plan cadastral délimitant l'îlot et montrant les formes de bâti existant

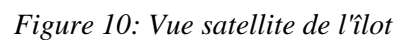
Sources : cadatres.gouv.fr

Logiciel utilisé : Paint

Réalisation : Elodie Vassort

L'îlot étudié sans les maisons particulières a une superficie de **8060 m²**. La Tour Normandie, la plus longue tour, est localisée Rue Appolo XI et couvre 373 m². Elle est gérée par la SAGIM. Elle est de type R+3 avec au rez-de-chaussée, les boîtes aux lettres et le local à poubelle. Les deux autres tours (la tour Champagne et la tour Alsace) appartiennent à Orne habitat. La Tour Champagne a une superficie au sol de 206 m² pour 18 logements et la tour Alsace a une superficie au sol de 205 m² pour 16 logements. Elles sont de type R+4 avec là encore au rez-de-chaussée des boîtes aux lettres et des locaux. Les places de parking pour ces trois immeubles sont au nombre de 54 que pour les immeubles et 14 garages. Autour des bâtiments, le terrain libre (juste de l'herbe) est de 3620 m²

Il est à préciser que toutes les mesures chiffrées de surface ont été réalisées sur le logiciel Autocad à partir d'un plan cadastral à l'échelle 1 : 1 250. L'image une fois importée sur le logiciel a été mise à l'échelle, nous pouvons donc penser que les mesures sont suffisamment fiables pour être utilisées et accepter avec une petite marge d'erreur de quelques m².



Logiciel utilisé: Paint

32

Quant aux acteurs intervenant sur ce quartier sont les éboueurs qui ramassent les déchets tous les lundis et vendredis. La DDT s'occupe de l'entretien de la pelouse et du taillage des arbres éparses. Enfin, un représentant de la SAGIM est censé venir le premier samedi après-midi de chaque mois afin de permettre un relais entre les habitants et le bailleur social, mais les locaux au rez-de-chaussée sont dégradé et servent davantage de squat que de lieu de réunion.

Sur ce quartier, il n'y a pas de commerces sur place ce qui est conforme au PLU selon lequel cette zone est à caractère résidentielle. Il n'existe pas de transport en commun qui permettrait aux habitants de ce quartier de se rendre au centre-ville sans l'utilisation de leur voiture propre. Seul un service de transport à la demande le TransGacéBus à l'échelle de la commune a été mis en place pour favoriser le déplacement des PMR. Nous pouvons remarquer qu'il y a conflit entre les piétons et voitures. Au niveau des structures liées aux déchets, il y a juste un container pour le verre et un container pour le textile. Il n'y a pas de structure de container pour les ordures et encore moins pour le recyclage. Ces deux containers, non esthétiques, sont à la visibilité de tous ce qui entraîne une nuisance visuelle pour les riverains des maisons aux alentours. Les habitants laissent donc leurs sacs poubelles sur le palier des appartements car les souris infestent les locaux du rez-de-chaussée mais également les appartements.



Figure 11: conteneurs pour le textile et le verre.

C/ Le type de logements proposés dans ces HLM.

Il apparaît nécessaire de savoir le type de logements proposés dans ces HLM afin d'analyser les possibilités existantes des bâtiments mais également pour voir le type de demande sur le quartier.

Il est à noter qu'aucune des trois tours ne présente de logements de type T1. Voyons la répartition des logements par type et par tours.

Voici le type de logements au niveau de la Tour Alsace:

type de logements	T2	T3	T4	T5
nombre d'appartements	3	5	5	3

Et le type de logements au niveau de la Tour Champagne:

type de logements	T2	T3	T4	T5
nombre d'appartements	7	5	5	1

Pour la Tour Normandie :

type de logements	T2	T3	T4	T5
nombre d'appartements	3	12	9	0

Nous pouvons constater que ce sont principalement des logements de type T2 à T4 donc pour des ménages d'un ou deux enfants. Ce sont des logements sociaux, il y a un plafond de ressources à ne pas dépasser pour résider dans ces logements. Il y a très peu de retraités dans ces logements sociaux car les immeubles ne sont adaptés pour les PMR (pas de rampe, ni d'ascenseur...). Les ménages âgés de 25 à 50 ans y prédominent avec quelques mères de famille avec plusieurs enfants chacune. Ce sont dans l'ensemble des personnes en difficultés, 80 % des résidents de cet immeuble sont sans emplois. L'agence SAGIM a relevé une moyenne d'âge jeune des occupants (32 ans en moyenne sur les huit appartements occupés dans la Tour Normandie). L'agence Orne Habitat n'a pas accès à la composition des familles et la répartition des âges par habitant. Cependant, nous savons par l'agence que l'âge des titulaires de chaque logement occupé est compris entre 32 et 63 ans. La situation familiale des titulaires pour la Tour Alsace est de 4 célibataires et 2 mariés (ou concubins) et pour la tour Champagne de 4 célibataires et de 4 mariés. Nous pouvons ainsi remarquer un peu plus de titulaires célibataires.

Ce quartier pose problème car ces bâtiments ne satisfont plus d'où le fort taux de vacance dans ce quartier. La Tour Normandie présente le plus de vacance avec seulement huit logements occupés sur vingt-quatre disponibles soit 67 % de vacance. La Tour Champagne présente neuf logements vacants sur 18 soit un sur deux et la tour Alsace en compte dix sur 16 soit 62,5 %. Ces trois tours présentent donc 62% de logements vacants. Il n'y a donc que 23 logements sociaux occupés sur 58 proposés. Ce sont principalement des vacances chroniques. Les bailleurs sociaux ne sont pas en mesure de connaître la proportion exacte de vacance structurelle (logements proposés à la location mais « hors de marché de fait » car inadaptés à la demande) sur ces immeubles, il m'a juste été précisé qu'il y avait quelques logements de vacance structurelle mais pas tous.

D/ Pourquoi les immeubles de cet îlot n'attirent plus?

Ces logements n'attirent plus la population pour deux raisons: la vétusté de ces immeubles et la concurrence des nouveaux lotissements sur Gacé, auxquelles s'ajoutent l'image de marque dégradée du quartier.

1. La **vétusté** des bâtiments est bien réelle. En effet, les immeubles du quartier «Des Champs» sont anciens puisque les premiers habitants de la Tour Normandie datent de 1965.

En allant sur le terrain, nous pouvons remarquer que les bâtiments sont désuets (moisissures, peintures détériorées, infection de souris et de puces...), il y a de **nombreuses dégradations à la vue de tout visiteur** :

- graffitis sur les murs extérieurs et dans les locaux,
- lampadaires cassés,
- portes enfoncées.

Les équipements ne sont pas ou **plus appropriés**:

- boîte aux lettres éventrées,
- stockage des déchets domestiques inapproprié,
- aires de jeux extérieurs plus aux normes et anciens,
- électricité n'est plus aux normes
- pas de conteneur à poubelle.



Figure 12: dégradation du matériel dans les couloirs .

Réalisation : Elodie Vassort



Figure 13: boîtes aux lettres éventrées

Réalisation : Elodie Vassort

La dangerosité de la voirie qui entoure les bâtiments:

- voirie non adaptée aux personnes à mobilité réduite, taille des trottoirs insuffisantes
- trottoirs dégradés par le passage de camions de livraison les habitants doivent donc marcher sur la route ce qui pose le problème de sécurité.



Figure 14: Trottoir dégradé entraînant un problème de sécurité pour les PMR.

Réalisation : Elodie Vassort

Pour ce qui est de l'intérieur de ces logements, il y a des problèmes d'isolation phonique, d'isolation thermique et ils sont très énergivores. Peu de travaux de réhabilitation ont été fait depuis toutes ces années d'existence ce qui explique l'état actuel des bâtiments.

Nous pouvons également constater que les infrastructures type jardins d'enfants ne sont pas suffisants voire inexistantes. Seuls sont présents un restant de bac à sable, l'armature d'un panier de basket et un terrain de basket qui pose des problèmes de voisinage notamment au niveau du bruit. Pourtant, le terrain et l'herbe ne manquent pas avec les 5 230 m² d'herbe aux alentours

des immeubles. Les espaces extérieurs sont donc mal organisés puisque certains restent inutilisés.



Figure 15: jardin d'enfants désuets et insuffisants

Réalisation : Elodie Vassort

Malgré le fort taux de vacance, les bailleurs sociaux ne font pas de publicité pour ces appartements sur leur site Internet ni même sur les logements à louer (aucune pancarte sur les balcons) par stratégie commerciale mais aussi car le **quartier n'est pas bien réputé**. Son image de marque joue en sa défaveur. Il y règne un climat d'insécurité (petite délinquance, nombre de chiens dangereux en hausse). Les équipements ne sont plus en état. D'ailleurs, une des maisons particulières autour de cet îlot n'arrive pas à trouver acheteur depuis plus d'un an à cause des nuisances sonores et du climat d'insécurité. La presse locale en parle comme d'un quartier dont les gens ne veulent plus dans lequel la précarité s'est installée. Ces bailleurs préfèrent mettre en avant les logements refaits à neufs plutôt que ceux du quartier.

2 . La deuxième raison est la concurrence des autres logements sociaux sur Gacé. Orne Habitat possède ainsi des pavillons à la Cour Fleuriel que le maire adjoint voit comme une « réussite ».



Figure 16 : Pavillon de la Cour Fleuriel.

Réalisation : Elodie Vassort

De plus, ce même bailleur social a construit des lotissements il y a quelques années tout neufs qui attirent plus comme la résidence « Le Mansard » qui n'a qu'un seul logements vacant sur treize et un en libération. Ces résidences sont plus à même de répondre aux besoins des habitants, ils sont plus proches du centre-ville, des services et ce sont des bâtiments neufs et la promotion qu'en font les bailleurs sociaux est donc plus importante.



Figure 17: Résidence Le Mansard où tous les logements sauf un sont pleins.

Réalisation : Elodie Vassort

L'agence SAGIM constate le même engouement des habitants vers les structures type pavillons individuels et petit collectif de maximum six appartements. Sur 121 autres logements sociaux que cette agence a en leur possession, il n'y quasiment aucuns logements vacants.

Actuellement, aucun projet n'a été lancé pour la rénovation de ce quartier bien qu'il ait été question de démolir la moitié de la Tour Normandie (tour la plus longue offrant le plus de logements). En 2012, une tour a été démolie pour essayer de retendre le marché immobilier mais en vain. Ceci confirme bien que la population ne veut pas de ces bâtiments dans ce quartier. Il s'agit donc de rénover cet îlot et de changer son image de marque pour le rendre plus attractif car plus visuel, plus pratique, plus confortable.

E/ Synthèse du diagnostic du quartier.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces libres importants ▪ Proche de la ZI et de l'autoroute ▪ Bien relié ▪ Infrastructures sportives proches 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces verts non fleuris, non aménagés ▪ Bâtiments désuets, plus aux normes ▪ Eloigné du centre-ville ▪ Dénivelé du terrain
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Changer de style d'habitat ▪ Développer les espaces verts ▪ Attirer de nouveaux ménages 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mauvaise image du quartier ▪ Problèmes d'insécurité liés à la population existante

PARTIE 2 : ENJEUX ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT.

I- Les enjeux de la revalorisation du quartier « Des Champs ».

Les enjeux correspondent à ce qui peut être gagné lors de la revalorisation de ce quartier, en d'autres termes qu'est ce que cette revalorisation peut apporter à la ville de Gacé. Sur ce quartier, les enjeux sont d'ordre socio-économique, de l'ordre de l'adaptation au tissu urbain existant mais également des enjeux de l'amélioration des espaces extérieurs et du bâti actuel.

A/ Ancrer le quartier dans le tissu urbain existant.

Nous avons vu dans le diagnostic qu'autour de l'îlot étudié, il n'y avait que des maisons particulières comprenant pour la plupart sous-sol et rez-de-chaussée, avec la présence éventuellement d'un étage pour certaines. Il faut donc chercher à construire des bâtiments qui ne dénotent pas avec le tissu urbain existant mais qui apportent un dynamisme, une plus value à l'ensemble des résidents. Les immeubles actuels ne se fondent pas dans le paysage et même le dénaturent selon les habitants des pavillons autour. Pour construire des nouveaux bâtiments en adéquation avec les maisons aux alentours et constituant ce quartier, le **respect du PLU** de la commune est indispensable.

Ce document d'urbanisme révisé en 2005 prévoit dans l'article UC1 que l'implantation d'habitations légères et de loisirs type chalets, bungalows est interdite en zone Uc à laquelle appartient ce quartier. De plus, les parcs résidentiels de loisir destinés aux ménages lors de leurs vacances sont à proscrire. L'article UC10 rappelle également que le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R+2+C). Dans l'article UC11, il est stipulé que le permis de construire peut être refusé si les caractéristiques (architecture, situation, dimension, aspect extérieur) des bâtiments portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il s'agit donc de proposer une forme de logements dynamique, qui répond à la demande sans pour autant entrer dans des logements atypiques de vacances, des habitations légères ou des constructions qui ne seraient pas dans la continuité des bâtiments déjà existants.

Bien que la construction de maisons particulières ou de lotissements communaux semble être par excellence dans la continuité avec les bâtiments existants, il est peut-être préférable de **conserver le caractère social** des logements actuels afin de favoriser la mixité sociale et de permettre à tous l'accès au logement y compris aux personnes n'ayant pas les revenus suffisants pour le parc privé. Pour éviter le phénomène d'exclusion actuel des populations vivant dans ces immeubles mais également empêcher la petite délinquance de s'y installer, les barres ou tours d'HLM aussi appelé habitat collectif sont à proscrire dans ce quartier. Nous avons pu constater par le diagnostic que le problème n'était pas le collectif en général mais vraiment les immeubles du quartier 'Des Champs'. Une rénovation, amélioration et valorisation des immeubles existants dans ce quartier pourrait être également envisagée mais elle ne satisferait pas la demande actuelle. En effet, concernant la demande, ce sont principalement des pavillons individuels que réclament les populations, ceux qui vivent actuellement dans les immeubles mais aussi ceux qui ont un vis à vis avec l'îlot. A l'échelle de la commune, sauf vacance exceptionnelle, tous les pavillons sont loués et certains ont même des futurs locataires sur liste d'attente. S'ils sont tant convoités, c'est parce qu'ils donnent une apparence d'intimité aux habitants avec un espace privé qui leur est réservé. L'espace est ainsi approprié et marqué par les habitants par des aménagements spécifiques comme le jardin ou les clôtures. De plus, ils sont le résultat d'un très bon rapport entre la surface et le prix à la construction.

Pourtant, ces pavillons individuels posent des **problèmes** qui n'en font pas la solution idéale. D'après un rapport datant de mars 2010 du commissariat général du développement durable, les espaces bâtis « les moins denses » ont des coûts par habitant plus élevés dans l'investissement et les dépenses de l'entretien pour les réseaux d'eau potable et d'eaux usées, d'électricité et de desserte (route). Les pavillons individuels sont considérés parmi les habitats « les moins denses » puisqu'ils se trouvent à la deuxième position sur cinq catégories allant dans l'ordre croissant de densité des habitats.

Il est également raisonnable de penser que la construction appropriée à une maison individuelle est plus énergivore que celle d'un habitat collectif, ne serait-ce que par le nombre de cloisons augmenté. En plus de l'étalement urbain qui est une des conséquences de la résidentialisation, s'ajoute une uniformisation du paysage avec une forme d'habitat pour la plupart standard sans originalité. La plus importante problématique est que contrairement à ce que souhaite la plupart des habitants, tout le monde n'a pas les moyens d'habiter en pavillons individuels. Les commissions d'attribution de logements sont de plus en plus réfractaires et réticentes à permettre la venue de ménages aux revenus modestes avec un seul RSA par exemple à l'acquisition de pavillons individuels. Les endettements sont fréquents.

Comparons les prix :

Avec l'agence Sagim/ Logis Familial

- **Un pavillon de 74 m²- type T4** au 18, rue Alexandre Fleming (éloigné lui aussi du centre-ville)
 - séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bain et garage
 - de classe F s'élève à **363,55 euros sans les charges.**



- **Un appartement type T4**

Tour Normandie (îlot étudié) vaut 338 euros + 96 euros de charges soit un total **de 424 euros toutes charges comprises.**



Le piège résiderait à se dire qu'il n'y a un écart que d'une trentaine d'euros sans les charges entre le collectif et le pavillon individuel, ce qui serait attractif. Cependant, à ce prix il faut rajouter les charges qui s'élèvent à plus de 160 euros en pavillon individuel (chauffage individuel, électricité) ce qui creuse l'écart de plus de **100 euros par mois.** Ce montant ne peut être payé si le ménage ne possède qu'un RMI ou un SMIC et une majorité des résidents des immeubles étudiés n'en a pas conscience.

Une nécessité de garder du collectif se fait donc sentir pour éviter l'endettement de certains ménages et pour permettre le relogements des

ménages présents actuellement. Il faudrait donc **allier pavillons individuels et petits collectifs** de moins d'une dizaine de logements sociaux. Ce regroupement de petits collectifs et pavillons individuels, se fondant davantage dans le tissu urbain existant, permettrait de réduire les conflits entre les habitants de ce quartier. En effet, actuellement, trois types de conflits existent entre les habitants des maisons particulières environnantes et les habitants des immeubles existants :

- *conflits visuels* : les habitants des maisons aux alentours ne supportent plus d'avoir sous leurs yeux des immeubles délabrés, mal entretenus avec des déchets, ordures éparpillés sur les pelouses et des dégradations visuelles et régulières ;
- *conflits sonores* : ils éprouvent aussi une gêne liée au bruit : musique trop forte à des heures déraisonnables, voire la nuit, résonnement des ballons sur le terrain de basket ;
- *conflits de voisinage liés à l'insécurité* : avec pour principale cause l'alcool et les dégradations s'accompagnant, le nombre de chiens dangereux non muselés, le manque de civilité de certains habitants des immeubles qui impliquent l'intervention de la gendarmerie.

Certains propriétaires ne réussissent pas à vendre leur maison à cause de ces conflits récurrents et de la mauvaise image de marque du quartier. Une des maisons à vendre (photo ci-dessous) est dans une agence depuis maintenant 4 ans, son prix a diminué de plus de la moitié et pourtant, elle ne trouve toujours pas d'acheteurs. Même si la conjoncture économique actuelle n'est pas propice à la vente de l'immobilier, la crise n'explique pourtant pas tout et la mauvaise image de marque du quartier décrit plus haut a des conséquences dommageable sur l'ensemble du parc.



Figure 18: Maison en très bon état à vendre depuis quatre ans souffrant de l'image négative du quartier.

Réalisation · Flodie Vassort

Il faudrait donc construire des bâtiments permettant à l'îlot étudié de s'ancrer dans le tissu urbain existant ce qui pourrait permettre de réduire les conflits entre les habitants de cet îlot et ceux des maisons particulières. Par ailleurs, si les bâtiments à construire acquièrent un côté pratique, dynamique, moderne et innovant, ils pourraient permettre aussi d'attirer de nouveaux ménages sur la commune car le potentiel d'actifs sur la commune non résidant est bien réel comme démontré dans le diagnostic à un moment où le budget carburant pèse lourd sur les ménages.

Le caractère social de ce quartier doit être conservé. Bien que les pavillons individuels soient très plébiscités et s'harmoniseraient bien avec le tissu urbain existant, ils posent le problème de surendettement de ménages. Une association de petits collectifs (dans le respect du PLU) et de pavillons individuels qu'il faudrait mettre en harmonie semble être un bon compromis entre la demande actuelle et les revenus modestes de certains ménages.

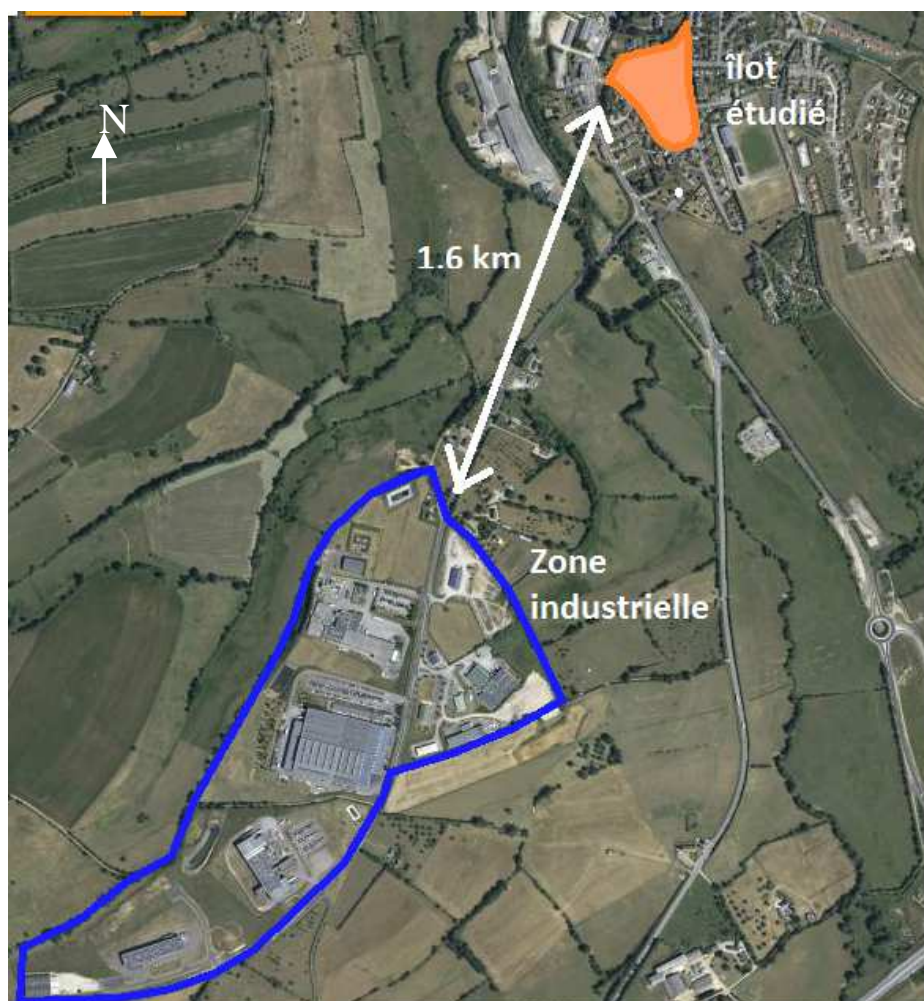
B/ Repenser la capacité d'accueil dans une logique économique sachant que le quartier est situé à proximité d'une zone industrielle.

La première réflexion à porter sur le sujet est sur le nombre de logements que nous voulons construire et/ou conserver. La capacité d'accueil actuelle de l'îlot étudié est de 58 logements sociaux allant du T2 au T5. S'il y a de trop de logements, la vacance sera importante et récurrente. Cependant, aux regards de la localisation du quartier vis-à-vis de la zone industrielle de la ville de Gacé située à 1,6 km et regroupant 673 salariés, ce quartier pourrait attirer de nouveaux ménages sur la commune et ainsi limiter la perte d'habitants voire peut-être inverser la courbe de la démographie urbaine à l'échelle communale. Comme vu précédemment, il est intéressant de noter que parmi tous ces salariés, seul un faible pourcentage réside sur Gacé (seulement 16% de l'effectif total).



Figure 19: la SNOP, entreprise de Gacé qui embauche le plus de salariés.

Réalisation : Elodie Vassort



Proximité de la zone industrielle

Figure 20 : Localisation de la zone industrielle par rapport à l'îlot étudié

Source : géoportail (échelle 1 : 13 542)

Logiciel utilisé : Paint

Réalisation : Elodie Vassort

En prenant en compte le fait que sur tous les ménages concernés, le conjoint peut travailler dans une autre ville plus grande, il est donc possible qu'ils ne veuillent pas déménager pour s'installer dans une ville plus petite. L'insécurité de l'emploi, l'accession à la propriété pourrait dissuader les ménages de venir s'installer. Pourtant, la question mérite d'être soulevée si les deux conjoints travaillent sur Gacé ou si un des deux conjoints ne travaillent pas. Attirer des nouveaux ménages de salariés justifie le caractère social des logements à proposer. Qui dit nouveaux ménages sur la commune, dit un regain économique ce qui pourrait attirer de nouveaux commerces. De nouveaux ménages entraînent aussi de nouveaux enfants donc non fermeture de classes et maintien de tous les établissements scolaires (actuellement un ensemble scolaire est en situation critique et s'expose à une fermeture).

Un pourcentage de 1,5 % de ces salariés venant habiter au quartier 'Des Champs' après rénovation me paraît très raisonnable compte tenu du potentiel dégagé dans le diagnostic afin d'accueillir une petite dizaine de nouveaux ménages pour la commune.

Si nous voulons attirer certains ménages de salariés de la zone industrielle, il faut mettre en avant des loyers avantageux et la proximité de la zone industrielle. Il faut miser sur le côté pratique mais confortables des logements sociaux que nous allons proposer, et un côté esthétique, agréable.

Lors de ma visite d'un appartement témoin dans la Tour Normandie, j'ai noté le côté **peu pratique** des infrastructures : dans l'arrière-cuisine généralement utilisés pour les appareils ménagers type lave-linge, il n'y a pas d'écoulement d'eau prévue, les habitants passe donc un tuyau par la fenêtre donnant sur l'extérieur ; il n'y a qu'une seule bouche d'aération pour tout l'appartement ce qui explique les moisissures en grand nombre ; il n'existe pas de conteneurs pour les poubelles. Ces appartements n'ont **pas de confort** : les puces et souris sont présentes malgré un traitement; l'électricité est ancienne et non sécurisée ce qui expose les enfants à des risques ; l'isolation phonique est quasi-inexistante ; les équipements type fenêtres, douche sont désuets.

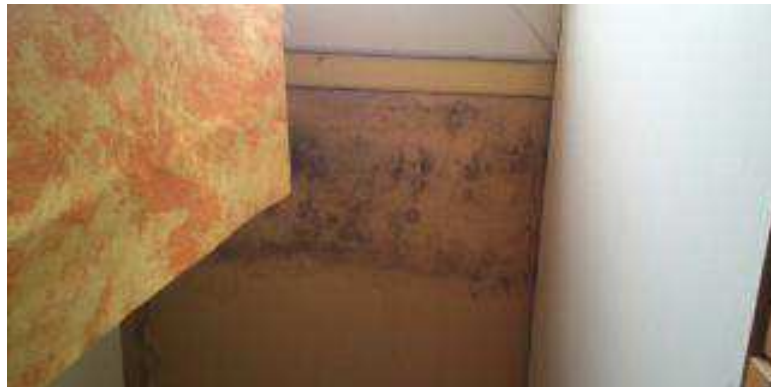


Figure 21: moisissure qui recouvre de larges pans de murs.

Réalisation : Elodie Vassort



Figure 22: électricité qui n'est plus aux normes.

Réalisation : Elodie Vassort

Bien que diversifier l'offre est nécessaire pour toucher davantage de futurs locataires, l'accession à la propriété est, je pense, à proscrire car ce ne sont que des personnes avec un plafond de ressources limité qui vont demander ces logements. L'accession à la propriété entraînerait de nombreux endettement. En revanche, des logements allant de type T2 à T4 peuvent être

proposés avec éventuellement un nombre très restreint de logement type T5 qui ne semblent plus répondre à la demande sur la localité.

C/ Revoir l'organisation des espaces non utilisés et améliorer le cadre de vie des habitants.

Comme nous l'avons vu dans le diagnostic, il existe autour de l'îlot 3 620 m² de pelouse non utilisée où des déchets sont éparpillés auxquels s'ajoutent les 1610 m² de terrain de jeu pour enfants sans aucune structure adéquate. Les places de stationnement réservées aux trois immeubles sont au nombre de 68 dont 14 garages individuels. Il y a donc davantage de places de stationnement que de logements. Ceci s'explique la présence d'une troisième tour dans l'îlot qui a été démolie en décembre 2012 dans le but de retendre le marché. Il y a également 24 places de stationnement réservées à la Tour Touraine, située en face de l'îlot étudié.

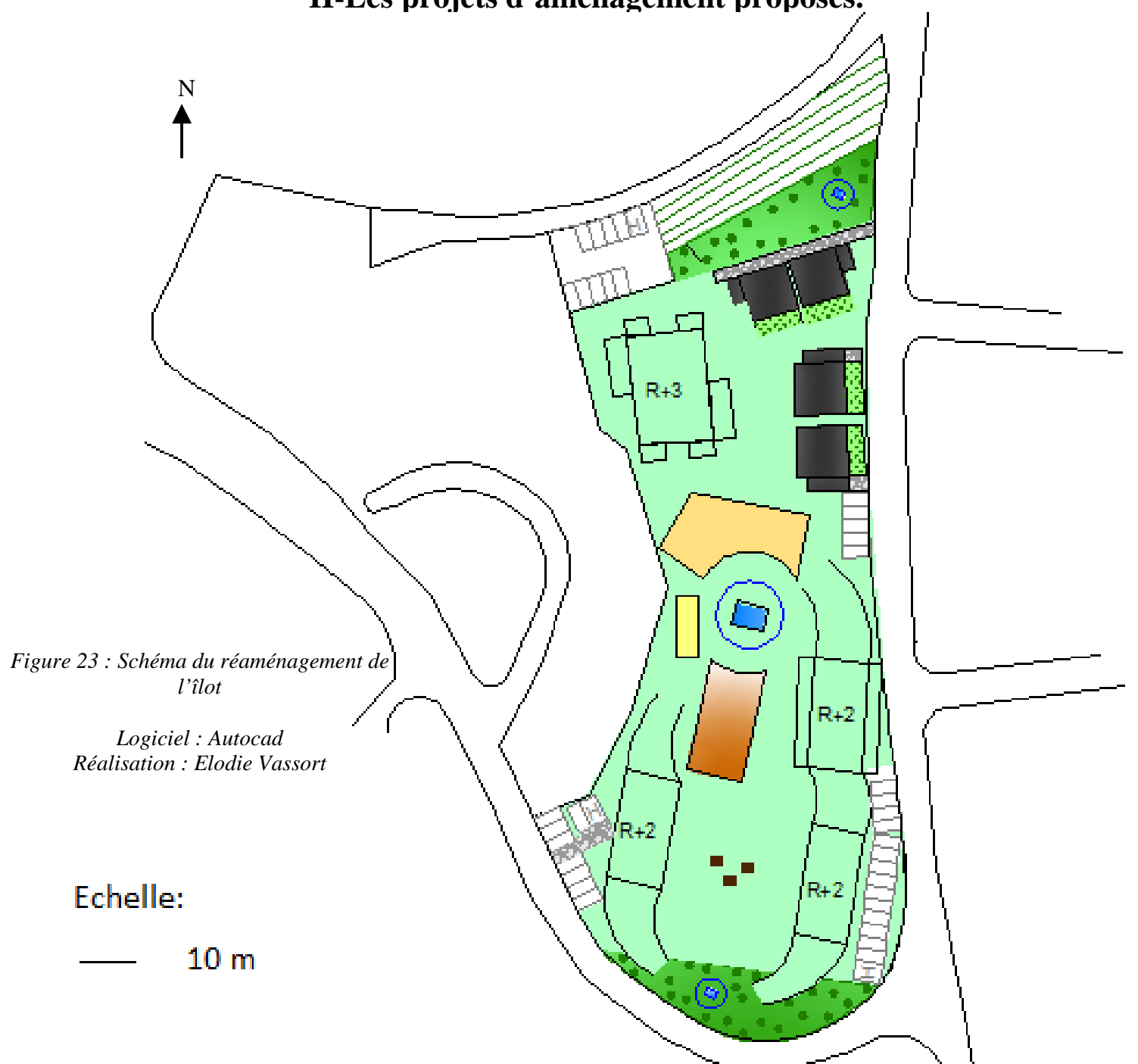
Nous pouvons ainsi constater que l'espace libre n'est pas bien utilisé. D'après le PLU, article UC 12 concernant les aires de stationnement, il est stipulé qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre de places de stationnement est donc à revoir.

Malgré la présence d'une forte proportion de pelouse, il n'existe pas d'aménagement type bancs publics ou d'espaces appropriés pour rassembler et fédérer les habitants. Cette grande étendue non bâtie procure la sensation de ne pas savoir où l'on est, comme perdu sur un terrain vague. Les habitants ne peuvent pas non plus s'approprier une partie de cet espace pour faire par exemple leur propre jardin, posant leurs propres aménagements extérieurs car ils ne possèdent pas d'espaces leur appartenant. Dans ce type d'habitat, la sphère privée n'existe pas. Nous sentons bien en voyant cet îlot la volonté des bailleurs sociaux d'ouvrir le quartier pour ne pas se sentir oppressé par les bâtiments en hauteur mais cela crée un sentiment d'être étranger à cet ensemble ce qui explique peut-être le comportement d'incivisme de certains des résidents des immeubles.

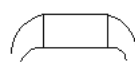
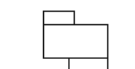



L'organisation des espaces non bâtis est donc aussi à revoir tout en améliorant le cadre de vie des habitants. En effet, l'absence quasi totale de végétation ne contribue pas à un environnement sain et agréable. Des infrastructures neuves en association avec des espaces verts et une trame végétale présente et importante contribuerait à une meilleure image de marque du quartier et pourrait donner âme et vie à cet ensemble.

Derrière tous ces enjeux, c'est la nécessité de construire de nouveaux logements pratiques et confortables qui pourraient à la fois réduire les conflits actuels de voisinage, changer l'image négative du quartier mais également attirer de nouveaux ménages sur la commune.





II-Les projets d'aménagement proposés.







Un habitat pratique adapté aux revenus modestes

-  Petits collectifs avec passerelles
-  Habitat intermédiaire
-  Pavillons individuels avec garage attenant
-  Chemins pour aller jusqu'aux garages
-  Places de stationnement

Un îlot où la végétation est prédominante

-  Jardins particuliers
-  Coin verdure avec végétation
-  Pelouse
-  Passerelles de verdure

Des aménagements extérieurs pour fédérer les habitants

-  Aire de jeux et terrain de pétanque
-  Jardins partagés
-  Tables de pique-nique
-  Fontaine

A/ Un habitat pratique et confortable adapté à des revenus modestes.

Vu l'état actuel du bâti, son intérieur et les conditions de vie des habitants, une rénovation serait trop coûteuse. Les bâtiments désuets, n'étant plus aux normes, une **démolition de ces trois tours** est demandée pour y construire des nouveaux bâtiments plus en adéquation visuellement avec les habitats aux alentours et permettant aussi de changer l'image négative et « insécuritaire » du quartier. De plus, leur position actuelle n'est pas avantageuse, les espaces verts se trouvent de part et d'autres du bâti sans continuité. Cette démolition engendrera un **gain de place** ce qui favorisera la réorganisation de l'îlot. Le futur habitat devra être en harmonie avec les habitations aux alentours et doit convenir aux revenus modestes des futurs locataires.

1/ Type et répartition des logements proposés.

Suite au diagnostic du quartier et de la ville réalisé et aux enjeux dégagés, il apparaît nécessaire de **conserver la répartition actuelle de la taille** des logements s'échelonnant du T2 au T5. Ceci permettra de satisfaire les besoins actuels de la population, en privilégiant les logements inférieurs ou égaux au T4. Les logements proposés sur cet îlot seront tous des logements sociaux afin de convenir à des revenus modestes.

Il s'agit de proposer un relogement pour les habitants actuels des immeubles tout en sachant que tous ne resteront pas car ce sont pour une partie d'entre eux des personnes de passage venant de la région parisienne. Je fais donc l'hypothèse que 18 ménages sur les 23 actuels devront être relogés sur l'îlot. Il est indispensable de changer l'image du quartier, mieux intégrer, mieux responsabiliser les populations déjà sur place et espérer un sursaut de civilité. Il semble donc intéressant de miser sur un apport de population extérieure et nouvelle dans cet îlot afin d'équilibrer le nombre de personnes actuelles avec un nombre identique voire supérieur de nouveaux ménages. Je propose la **construction de 38 logements** soit 20 logements de moins que la capacité d'accueil actuelle qui est de 58 logements. Pour cela, trois types d'habitats vont être proposés :

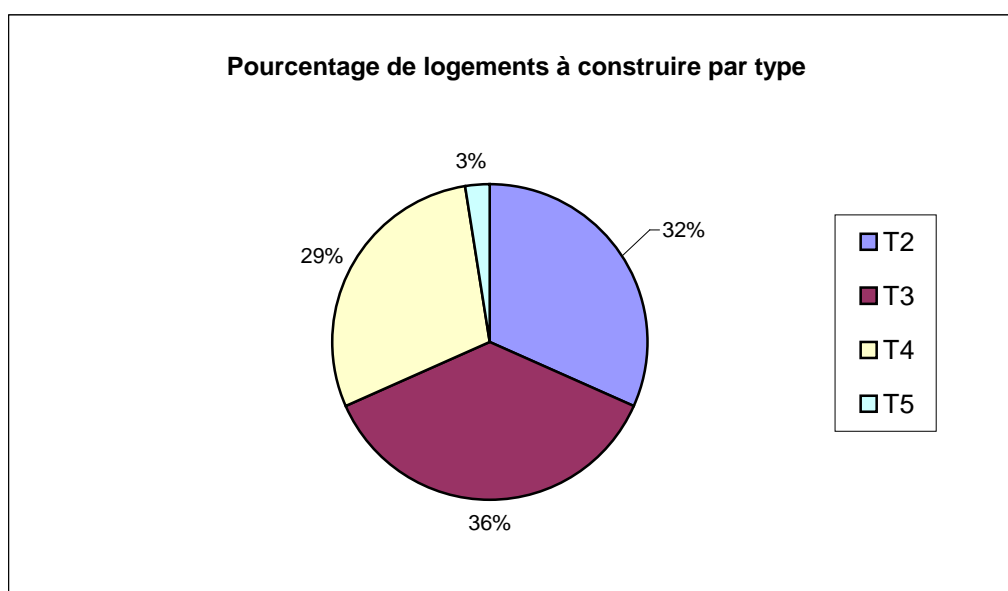
- **Des petits collectifs**, au nombre de deux, de type R+2, composés chacun de 8 logements. Ces collectifs ne seront pas très hauts ce qui respecte le PLU et ne contrastent pas négativement avec les habitations des alentours ;
- **De l'habitat intermédiaire**, de type R+3 (situé au Nord-Ouest de l'îlot donc un peu en retrait) et de type R+2 (vers le centre) dans un souci de densifier tout en proposant une réelle part d'intimité aux futurs habitants ;

- Quatre **pavillons individuels** pour diversifier l'offre et aussi satisfaire la demande croissante en pavillons tout en ayant conscience que cette forme d'habitat n'est pas à favoriser.

La question de la **répartition du nombre de logements** à proposer en fonction de leur type mérite d'être soulevée. Nous pouvons supposer que si la Tour Champagne a moins de vacance que les autres tours de l'îlot, c'est parce qu'elle propose des appartements de type T2 et T3 que veut la population. Deux appartements T4 et deux appartements T3 seront construits en pavillons individuels. Aucun T1 ne sera proposé, la demande étant inexistante sur la commune (pas d'étudiant...) d'après le diagnostic ce sont principalement des couples avec enfants qui habitent sur Gacé. Les personnes célibataires ou sans enfants peuvent prendre un T2 qui sera plus spacieux. Un logement type T5 sera proposé car il n'en existe aucun sur la commune.

Voici un récapitulatif des logements à construire :

	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre de logements proposés de ce type	0	12	14 Dont 2 en pavillons	11 Dont 2 en pavillons	1



*Graphique 10 : Pourcentage de logements à construire par type
Logiciel utilisé : Excel
Réalisation : Elodie Vassort*

Concernant la **superficie**, un appartement T2 est en moyenne de 50 m², un T3 de 65 m² et un 77 m². Ces superficie sont dans le respect des normes handicapées actuelles. Les petits collectifs auront donc pour mesures 10x20m

soit 200m² par étages. Chaque collectif aura des logements au rez-de-chaussée et sur les deux étages avec des caves souterraines pour le stockage. Un collectif mesure aux alentours de 10 m sur 20m ce qui fait 200 m² par étage sur deux étages et le rez-de-chaussée. Les deux pavillons T3 seront de plein-pied et auront une superficie moyenne de 77 m² chaque et les pavillons T4 de plein pied aussi seront compris entre 86 et 90 m².

2/ Un habitat confortable privilégiant l'intimité.

Dans ce projet, les trois types de logements proposés, à savoir le pavillon, l'habitat intermédiaire et le petit collectif offrent l'intimité souhaitée.

En effet, l'habitant des pavillons individuels trouve dans ce type de proposition, contrairement à l'habitat collectif, une apparence d'**intimité** avec un espace privé comme un jardin qui leur est réservé. Il peut ainsi jardiner, s'installer dehors et a l'impression d'avoir son «chez soi» comme toute maison individuelle. Cet espace privé est généralement inexistant en collectif.

Afin de rendre les logements des collectifs plus confortables avec plus d'intimité, je propose **l'habitat intermédiaire**, situé entre l'individuel et le collectif. D'après un circulaire de la Direction de la Construction d'habitat intermédiaire social (9 août 1974), trois critères apparaissent essentiels :

- les logements doivent posséder un **accès individuel** ;
- un **espace extérieur privatif** au moins égal au quart de la surface du logement ;
- une hauteur maximale de **R+3**.

L'attrait majeur de ce type de logements réside dans l'**individualisation** des appartements. Les espaces extérieurs privatifs de type jardinets, balcons ou terrasses ont une superficie importante ce qui les rapprochent de l'individuel sans en avoir les inconvénients (tonte de la pelouse, entretien...). De grandes terrasses seront ainsi aménagées, certaines sur toute la longueur de l'appartement, d'autres plus petites ou de grands balcons permettant aux futurs habitants d'avoir l'opportunité de posséder une petite parcelle qui leur est propre. Ces terrasses ou balcons selon les logements pourront aussi être de dimensions, d'expositions et de vues différentes afin de diversifier l'offre et de convenir à un maximum de ménages.

La sphère privée est ainsi respectée tout en restant dans du collectif ce qui permet une densification et un gain d'espace sans négliger l'intimité. L'architecture originale et le concept d'individualisation font de l'habitat intermédiaire une forme innovante et pouvant plaire.

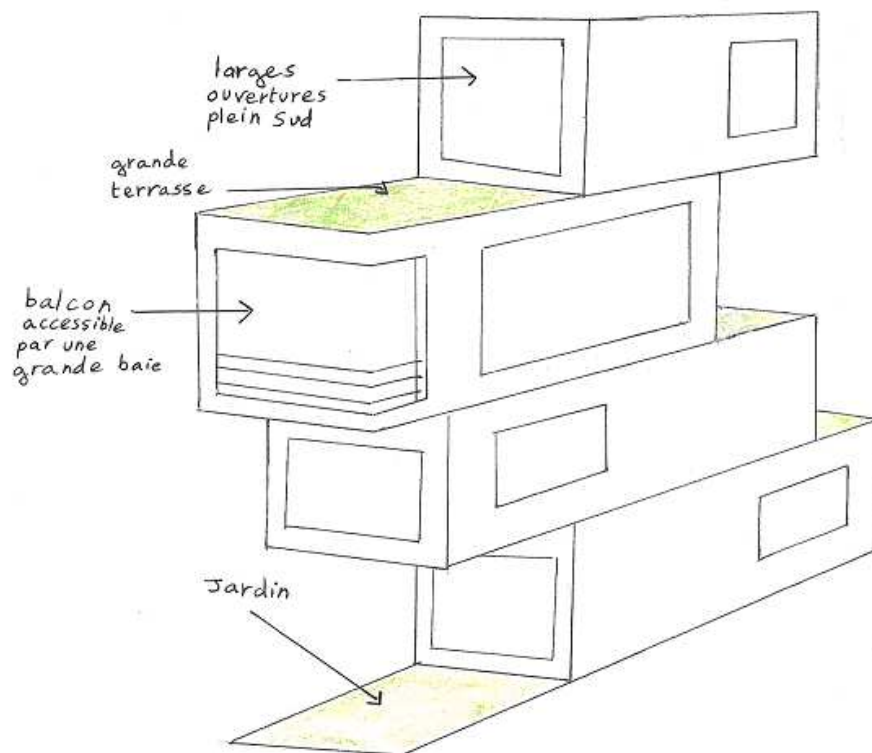


Figure 23: Habitat intermédiaire avec balcons et terrasses pour renforcer l'intimité.

Réalisation : Elodie Vassort

Bien entendu, ces logements respecteront les normes environnementales. Ils permettront également de responsabiliser les habitants puisqu'ils auront un plus grand vis-à-vis sur l'îlot.

Les petits collectifs de deux étages avec les passerelles ne peuvent pas être considérés comme de l'habitat intermédiaire car bien que la hauteur soit inférieure à du R+3, ils ne possèdent pas d'accès individuel. En revanche, ils peuvent s'en approcher grâce à des balcons assez grands pour chaque appartement de façon à rendre plus confortables, agréables et intimistes les logements et plus végétal encore l'îlot. Le confort des appartements passera également par une bonne isolation thermique et phonique afin d'éviter d'entendre tous les bruits de l'appartement voisin.



Figure 24: exemple de petits collectifs de deux étages avec grands balcons pour s'approcher de l'habitat intermédiaire.

Sources : <http://www.pinon-sa.com/p3-logements-collectifs.html>

3/ Un habitat pratique par ses infrastructures.

Le **stationnement** est primordial pour assurer un habitat pratique : les ménages doivent avoir la plus petite distance à parcourir entre leur lieu de vie et le lieu de stationnement au sein de l'îlot.

Une réorganisation des places de stationnement actuelles est à mettre en place car elles sont en nombre trop important et doivent se trouver au pied des nouveaux petits collectifs. Les anciens garages de l'îlot seront détruits pour un gain de place. Ainsi deux types de stationnement verront le jour :

- le **garage attenant** aux pavillons individuels
- des places réservées de **stationnement en bataille** sur le devant des nouveaux petits collectifs et des logements d'habitat intermédiaire.

Une place de stationnement est attribuée par logement, dans le respect du PLU soit 8 places par parking auxquels nous ajouterons une place handicapé et une place pour des éventuels visiteurs soit un total de 10 places sur chaque parking. D'après la réglementation, une place de stationnement en bataille fait 2,30m sur 5m. Une place de parking pour handicapés mesure 3,30 mètres sur 5 mètres. Ces parkings ont été positionnés de telle sorte que l'accessibilité en venant de la route soit facile et en harmonie avec la sécurité et le bien-être des futurs habitants.

Il pourrait être ajouté également un parking à vélo de 3 places sur le parking de stationnement en bataille afin de faciliter le rangement des deux-roues. Voici le type de structure pour vélos pouvant être utilisée dans l'îlot car il est en harmonie avec les couleurs végétales. Les dimensions de cette structure sont les suivantes : 1100x405x624 mm.



Figure 25: parking à vélo trois places rappelant la végétation.

Sources : http://www.euro-expos.net/rateliers_range_velos-739/parking_velo_acier_zingue_new_york_rangement_3_velos-3528.html

Outre les parkings, une **réfection de la voirie** est prévue pour assurer la sécurité des usagers piétons avec un élargissement des trottoirs pour le passage des PMR. Selon l'arrêté du 15 janvier 2007, les trottoirs doivent faire 1,40 mètres de large, ce qui n'est pas la largeur actuelle. De plus, l'accès à chaque logement sera facilité par des petites allées.

Les **structures de déchet** ont aussi un rôle pratique dans l'habitat. Pour une meilleure hygiène et éviter les grabats dispersés sur les pelouses, des structures de collecte des déchets devront être mis en place y compris pour le tri sélectif. Les conteneurs seront installés à deux endroits différents sur l'îlot pour un côté pratique, les habitants n'auront pas à parcourir plus de 150 mètres à pied pour déposer leurs ordures. Ainsi, elles ne resteront pas sur le palier des collectifs ou devant les collectifs comme actuellement. Pour un rendu visuel meilleur, ce sera des conteneurs enterrés qui seront placés : un ensemble de conteneurs dissimulé sous une passerelle du collectif situé au Sud-Ouest, l'autre situé au Nord-Ouest. La collecte de déchets par **conteneurs enterrés** présente des avantages par rapport à des conteneurs habituels. Le volume d'un conteneur enterré est plus important (jusqu'à 5 000 litres) ce qui entraîne des économies sur les coûts de vidage des conteneurs. Ils ne prennent pas beaucoup de place, ce qui améliore le rendu visuel. De plus, ils sont beaucoup plus résistants au feu et au vandalisme.



Figure 26: conteneurs enterrés Apyra pour un meilleur rendu visuel (commune de Macon)

Sources : <http://www.engels.fr/conteneur-entree.html>

Pour lutter contre les problèmes d'insécurité actuels, un **gardien** sur place 24h sur 24 logera dans un des logements. Il aura pour rôle de maintenir le calme au sein de l'îlot et d'éviter tout débordement. Les chiens des futurs locataires devront être tenus en laisse et s'ils appartiennent à la catégorie chiens dangereux devront être muselés pour empêcher tout accident, à noter que bien que ce soit la loi, elle n'est pas respectée.

Un **abribus** juste en face de l'îlot, au niveau du parking de l'autre immeuble collectif, pourrait être envisagé car certains bus du ramassage scolaire comme celui pour aller à L'Aigle et celui pour aller à Argentan passent Rue Appolo XI qui constitue le quartier. Cependant, ces bus actuellement ne s'arrêtent pas car aucun abribus et place sécurisée a été aménagée. Les enfants du quartier doivent aller jusqu'à la gendarmerie à 350 mètres du quartier pour prendre les bus.



Figure 27: exemples d'abribus pouvant être mis en place et rappelant la végétation.

Sources : <http://primur.eu/fr/content/natura> et <http://www.emrodis.com/fr/vitrine/abris-bus-et-velos-23/abris-bus-metal-140/abri-bus-en-metal--oleron--2216.html>

4/ De nouveaux bâtiments dans le respect des normes.

Tous les bâtiments à construire aussi bien les pavillons que les collectifs ont été pensés dans le **respect de l'environnement** et selon la Réglementation Thermique 2012 (**RT2012**). Cette réglementation thermique a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an. Les fenêtres seront donc équipées de double vitrage et d'un traitement de l'étanchéité de l'air, les murs extérieurs feront l'objet d'une bonne isolation. Les garages placés au Nord des pavillons serviront d'espace tampon, cet espace tampon pourra être mis en place également grâce à l'autre pavillon d'où l'intérêt de disposer les pavillons par groupe de deux.

Des **panneaux solaires photovoltaïques** servant à produire de l'électricité seront placés sur le toit des pavillons individuels (au Sud et à l'Ouest pour un maximum d'ensoleillement) et des collectifs. Les panneaux photovoltaïques sont composés de cellules de silicium qui produisent du courant lorsqu'elles sont exposées au soleil. EDF rachète l'énergie produite à un prix motivant de 35 centimes d'euros/ KWh.

En 2013, Gacé a bénéficié de 1655 heures d'ensoleillement en moyenne contre 1819h à l'échelle nationale. Malgré ce nombre inférieur de soleil, un conseiller client de NG Energies m'a confirmé qu'il était possible et même rentable d'installer des panneaux photovoltaïques sur la commune. En revanche, les capteurs solaires thermiques pour chauffer l'eau sanitaire (pour la douche par exemple) mais aussi pour le chauffage des logements sont à proscrire car pas assez rentables dans la région et pour mon type de bâti.

Des **toitures végétalisées** seront mises en place aussi bien pour renforcer l'isolation que pour rendre une place importante à la végétation au sein de l'îlot. Celles-ci conviennent à des toits plats ou à faible pente (maximum 35°).

Pour récolter les eaux pluviales, une **pompe à eau immergée** (pour ne pas gâcher le visuel) pourrait être mise en place qui servirait à l'arrosage des jardins privés et collectifs mais également pour les sanitaires et le lave-linge. Vu la superficie des jardins (tous confondus), il faudrait 6696 L d'eau par jour auxquelles se rajoutent 200 L d'eau par personne et par jour. Une forme de stockage des eaux pluviales pourrait donc permettre une véritable économie d'eau, cependant cette pompe ne sera peut-être si pas rentable à cause des toitures végétalisées car selon le type de plantes localisées sur les toits, l'absorption d'une partie de l'eau de pluie par celles-ci est plus ou moins importantes. Par ailleurs, notons que les eaux pluviales pourraient être de couleur marron à cause de la végétation. Il faut préciser que la ville de Gacé est située dans la moyenne française de la hauteur des précipitations annuelles voire légèrement au-dessus soit entre 800mm et 1 000mm, une pompe à eau pourrait donc être un véritable atout pour l'îlot.

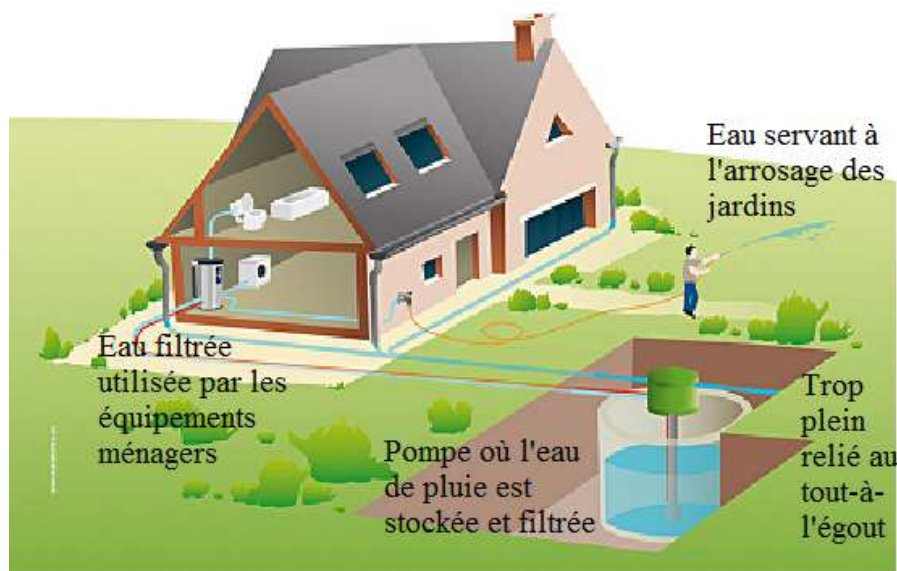


Figure 28: Principe de la réutilisation des eaux pluviales.

Annotations ajoutées avec le logiciel Paint.

Sources: <http://aesol-bretagne.fr/autres-prestations/>

B/ Un îlot où la végétation est prédominante.

Les **espaces verts** feront l'objet de réaménagement pour rendre le cadre de vie des habitants agréable et esthétique. De **nombreux arbres** et arbustes seront plantés pour renforcer l'intimité des habitations et limiter le vis-à-vis des habitations sur les autres. Les petits collectifs ont été pensés pour faire disparaître les conflits visuels entre collectifs et habitations aux alentours : ils se fondront dans le quartier et le paysage grâce à leur forme originale et leurs toitures végétales qui rendent le cadre plus verdoyant. Cet habillage extérieur permet de créer un espace esthétique dans le respect de l'environnement. Les collectifs seront reliés par des sortes de **passerelles** avec escaliers qui permettent d'accéder sur le toit recouvert de pelouse.

La fonction principale de ces « passerelles » est de relier les différents éléments et espaces de l'îlot. Ainsi les collectifs offriront **une continuité**, ne faisant qu'un mais resteront à taille humaine. Opportunité supplémentaire, les passerelles pourront permettre un **parcours sensoriel** avec la plantation d'espèces végétales olfactives disposées le long. Les habitants ne manqueront pas de prendre de la hauteur pour profiter d'une vue originale et inédite tout en se promenant. Il n'y a donc plus de zones isolées.

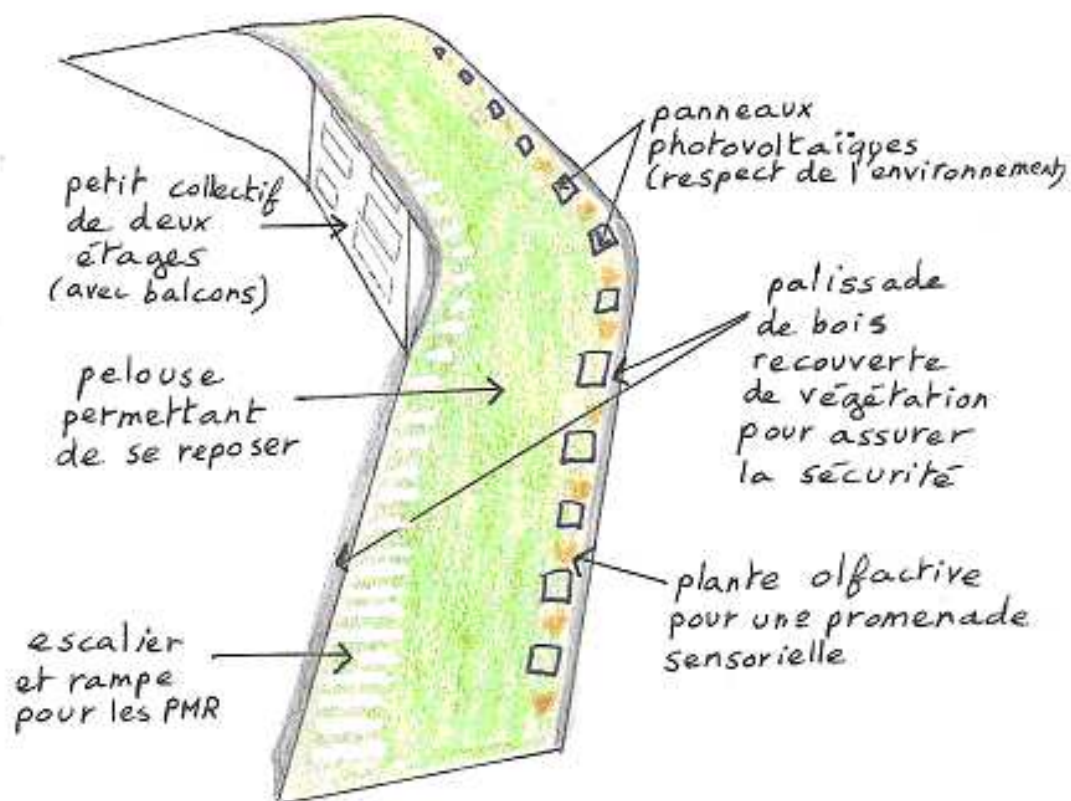


Figure 29: petits collectifs avec passerelle de verdure

Réalisation : Elodie Vassort

Ces espaces nouveaux permettent de profiter d'un extérieur repensé, calme, serein où la nature prédomine tout en donnant un rendu original et verdoyant. Une **sensation de bien-être et de liberté** prendra vie. Pour éviter tout accident et pour la sécurité des futurs habitants, des palissades de bois recouvertes de végétation type lierre ou des petites haies seront installés le long des passerelles. Il faudra également veiller à prévoir un aménagement spécifique interdisant le passage des deux roues le long des passerelles. Le toit d'un collectif ayant une superficie de 200 m², des panneaux photovoltaïques pourront ainsi être mis en place sur le toit à l'horizontal et le long des passerelles.

Concernant les pavillons individuels, le toit sera végétalisé avec une forme courbée et sera donc en harmonie avec les petits collectifs avec passerelles puisque ces formes similaires vont créer un équilibre, une

symbiose qui va atténuer la différence de hauteur entre pavillons individuels (de plain-pied) et petits collectifs (de deux étages). De plus, les toitures végétales permettent de redonner un sens au nom du quartier 'Des Champs'.

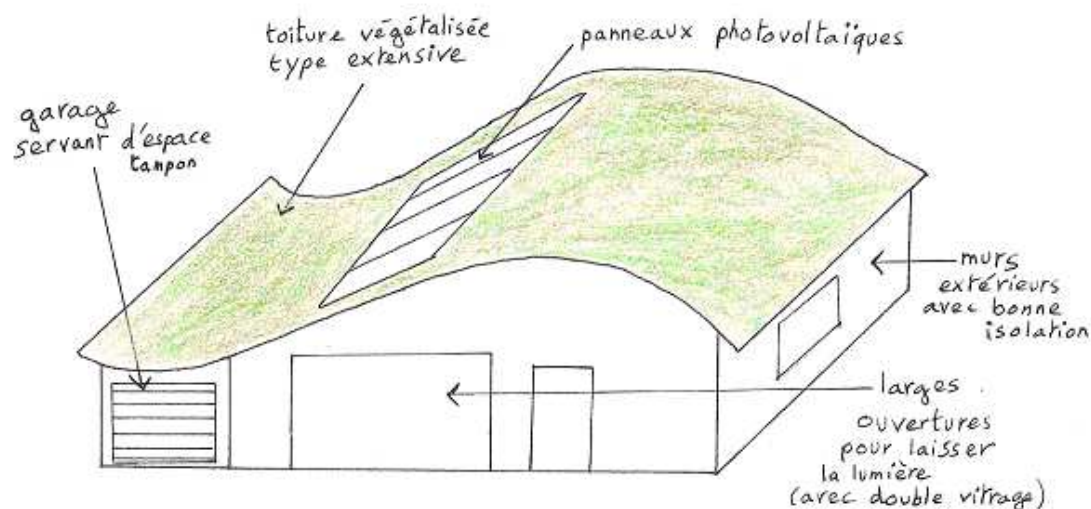


Figure 30: pavillon individuel avec toiture végétalisée et dans le respect de la RT2012.

Réalisation : Elodie Vassort

Une **toiture végétale extensive** semble l'idéal pour les pavillons individuels car elle permet de faire pousser un tapis végétal qui est permanent et qui demande peu d'entretien. Ce sont principalement des plantes de petites tailles comme mousses, des plantes succulentes ou des graminées qui le composent. C'est une structure légère. Quelque soit le type de toiture végétale utilisée, celle-ci comporte toujours sept épaisseurs successives répartit en deux groupes :

- un complexe d'étanchéité permettant de protéger l'intérieur de la maison ;
- un complexe végétal de toiture.

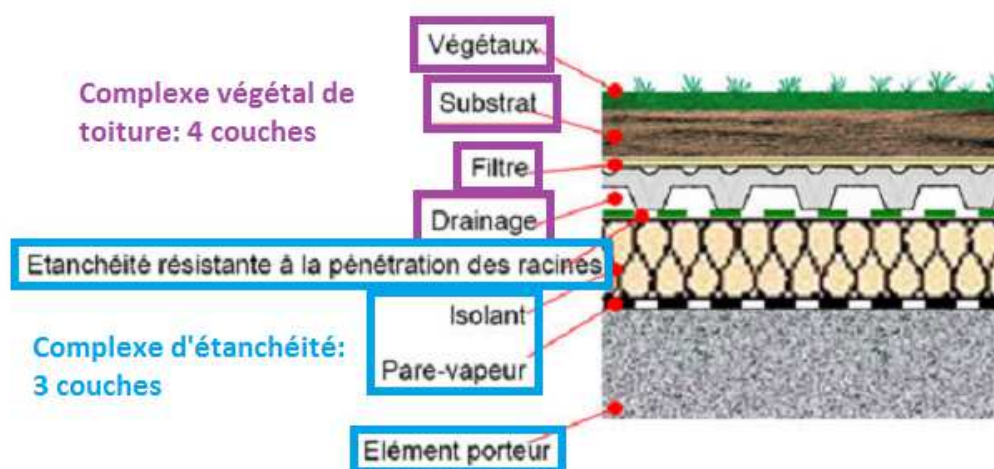


Figure 31: Principe de la toiture végétalisée

Annotations réalisées sur le logiciel Paint.

Sources : <http://toiture-vegetalisee.architecteo.com/coupe-toiture-vegetalisee.html>

L'épaisseur du substrat pour une toiture extensive se situe entre 6 et 15 cm auquel se rajoute l'épaisseur des autres couches. Ce type de toiture est peu onéreux ce qui en fait la plus utilisée.

Pour les toitures des petits collectifs (les passerelles), le semi-intensif sera préférable car bien qu'il soit un peu plus épais donc plus lourd, il permet de planter du gazon ainsi que des petits arbustes. Le principe reste le même que pour les toitures végétales extensives.

Outre les toitures végétales, la végétation est mise en évidence dans cet îlot par les différents jardins. Une partie du terrain (750 m² au Sud) est en pente, aucun bâti ne peut être construit sur cette surface. Il est donc possible de tirer profit de ce relief en y installant des **jardins fleuris en terrasses**. Les terrasses sont des surfaces planes, plus ou moins larges, disposées en escalier sur un terrain pentu. En plus du côté esthétique que procurent ces terrasses, elles empêchent l'érosion du sol et permettent de favoriser l'infiltration d'eau dans le sol. Pour l'ornement, la mise en place de terrasses offre une très belle perspective. Pour végétaliser ces terrasses, il faut faire attention que les étages du bas ne fassent pas un écran sur ceux du dessus. Il est difficile de passer la tondeuse sur ce genre d'ornement, il faut donc privilégier les plantes couvre-sol comme l'ophiopogon, le lierre ou les pervenches, les prairies fleuries tout en aménageant des rocailles (assemblage de plantes grasses type joubarde ou sedum acre avec du minéral).

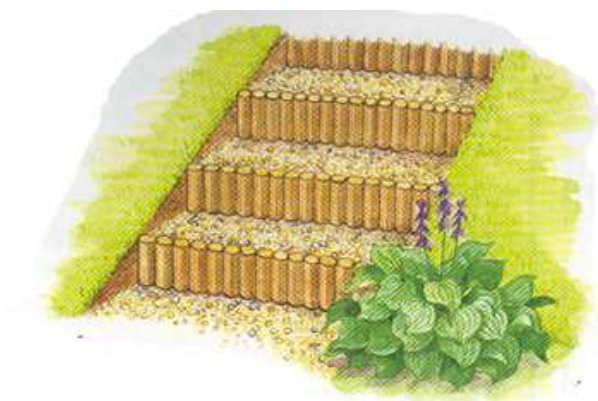








Figure 32: principe du jardin en terrasse sur lequel sont placées les fleurs.

Sources :
<http://www.1er-jardin.com/Les-escaliers>

plantes couvre-sol		
ophiogon	lierre	pervenche
 <ul style="list-style-type: none"> • Toute saison • facile d'entretien 	 <ul style="list-style-type: none"> • Toute saison • Très peu d'entretien • vigoureux 	 <ul style="list-style-type: none"> • Ne perd pas ses feuilles en hiver • Résiste aux conditions extrêmes • Entretien quasi-inexistant

Plantes grasses		Minéral
Joubarde	Sedum acre	Galets, cailloux
 <ul style="list-style-type: none"> • Presque aucun entretien • Toute saison 	 <ul style="list-style-type: none"> • Très accommodante • Toute saison 	

Il est à noter qu'aucune haie autour de l'îlot ne sera érigée pour qu'il soit ouvert sur l'extérieur, sur le reste du quartier, que les habitants ne ressentent pas une sorte d'enclavement ou d'isolement, le but est aussi de réconcilier l'îlot et les alentours immédiats.

A chaque entrée de l'îlot (Rue Appolo XI venant de la Nationale et Rue Appolo XI venant du centre-ville), un **espace verdure** sera aménagé avec des arbres et arbustes pour donner une impression de sérénité, de calme et ainsi changer l'image du quartier. L'entrée de l'îlot est le premier aperçu qu'a le visiteur en passant. Il faut donc soigner cet aperçu en donnant une impression de paisibilité dans le quartier mais également de modernité et de verdure. **Trois fontaines en verre** identiques de forme arrondie pour rappeler le toit des habitations de l'îlot seront mises en place : deux petites à chaque entrée et une plus grande au centre. Dans le respect de l'environnement, l'eau nécessaire coulera en circuit fermé alimenté par un moteur à eau lui-même alimenté par les panneaux solaires des habitations. Le verre est un matériau noble, synonyme de pureté, de beauté, de transparence comme pour effacer les anciens démons qui hantent ce quartier pour n'en faire ressortir que la beauté du lieu. La forme de la fontaine, arrondie comme si elle voulait englober un tout, symbolise le lien social qui doit unir les futurs habitants de ce quartier. L'installation de bancs publics autour de la fontaine centrale renforcera le cœur de l'îlot et aura pour but de se sentir chez soi. De plus, le clipoti de la fontaine procure une sensation d'apaisement, de fraîcheur l'été et ce lieu constitue un centre de convivialité pour une population qui doit se retrouver.



Figure 33: exemple de fontaine qui pourrait être adaptée à l'extérieur et rappelant les courbes de l'habitat.

Sources :
<http://www.vieenzen.com/fontaines-d-interieur/102-fontaine-italienne-courbes-23-cm-lumineuse.html>

C/ Des aménagements extérieurs pour fédérer les habitants.

Vu l'espace libérée par la démolition des tours, j'ai voulu mettre en avant des activités permettant le **lien social** entre les habitants. J'ai donc décidé d'implanter un **terrain de pétanque** qui a un rôle social et formateur. En effet, la pétanque permet de faire participer toutes les générations, aussi bien de sexe masculin que féminin. Les retraités peuvent ainsi pratiquer une activité physique mais assurent surtout une garantie de paix pour l'îlot. La pétanque est un sport collectif, il faut donc de la coopération et une équipe soudée pour gagner. C'est un sport d'adresse et de réflexion, la force physique entre peu en ligne de compte mais permet de conserver la forme tout en passant des moments agréables.

De plus, la présence d'un terrain dans cet îlot intégrerait les habitants du quartier à la vie associative de la ville de Gacé puisqu'il existe le club gacéen de pétanque ainsi qu'un terrain à l'entrée opposée de la ville. Il est à rappeler que les dimensions d'un terrain de pétanque font 4 mètres de large minimum pour une longueur comprise entre 10 et 15 mètres.



Figure 34: Terrain de pétanque existant à l'entrée de la ville (côté opposé de l'îlot)

Réalisation : Elodie Vassort

A proximité du terrain de pétanque pour permettre le contact entre les générations, une **aire de jeux** pour enfants sera mise en place. En effet, l'ancienne aire de jeu ne répondant plus aux normes de sécurité, a été détruite. Des infrastructures aux normes, ludiques et dans l'air du temps seront installées. Cette aire étant assez proche des voies de circulation, un grillage ou une rambarde de bois assez haute pour éviter tout accident devra être posée, avec au sol un revêtement spécial amortissant en cas de chute. Bien entendu, les enfants sont sous la responsabilité des accompagnateurs c'est pourquoi des bancs publics pour les personnes surveillant les enfants doivent être installés à

l'intérieur même de l'aire de jeu. L'ancien terrain de basket sera détruit pour stopper les conflits sonores avec le voisinage et donc un accord avec la mairie et les habitants de l'îlot devra être trouvé pour permettre un accès plus facile aux salles du gymnase multisport tout proche du quartier. Une aire de jeux pour enfants de 250 m² semble être un terrain de bonne dimension. Des équipements type toboggan, balançoire ou structures pour grimper pourront être disposées.



Figure 35: exemple d'équipement pour enfants existants dans un lotissement de la commune.

Réalisation : Elodie Vassort



Figure 36: les structures à grimper sont très appréciées des enfants

Réalisation : Elodie Vassort.

La mise en place d'un **jardin collectif** est à envisager où des fleurs seraient cultivés collectivement. Il serait ouverts à tous les habitants du quartier et chacun pourrait apporter sa contribution et ses idées dans le choix des plantations et des espèces. Ce type de jardin offre la possibilité de resserrer les liens sociaux entre des personnes qui ne se côtoieraient pas habituellement. C'est un lieu de partage, d'échanges mais aussi un lieu pour améliorer l'aspect esthétique du quartier. Pour ne pas qu'une partie de ce terrain reste inutilisée, 210 m² semble être un bon compromis entre la

superficie de l'îlot et un jardin suffisamment grand pour faire pousser des fleurs.



Figure 37: les jardins collectifs permettent de créer du lien social entre les habitants.

Sources : <http://www.centraide-mtl.org/fr/realisations/les-jardins-collectifs/>

De nombreux **bancs publics** seront mis à disposition des habitants : deux à l'entrée de chaque collectif et six au centre de l'îlot. Ceci permettra de se reposer, de prendre un bain de soleil ou de se rassembler entre voisins. Les bancs publics du centre de l'îlot ont la particularité de ne pas être en cercle autour de la fontaine centrale mais par petit groupe de trois afin de favoriser les échanges et de rapprocher les futurs locataires. **Trois tables à pic-nique** seront aussi implantées sur les pelouses dans un souci de convivialité. Des barbecues en pierre pourront être ajoutés également pour favoriser le partage entre voisins et créer une vie à l'intérieur de l'îlot.

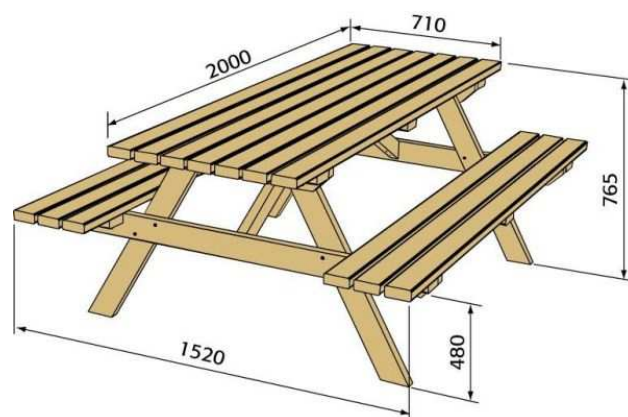


Figure 38: dimensions table de pic-nique.

Sources : <http://www.bricolage-andco.com/table-carra-larg-2-16-m-x-long-2-16-m-x-haut-750-mm.fr.4.600002300.cfm>

Dans ce projet d'aménagement, l'accent est porté sur des logements confortables et pratiques qui allient esthétique et respect de l'environnement. La végétation crée une harmonie, une continuité entre petits collectifs, habitat intermédiaire et pavillons tout en permettant de fédérer les futurs habitants du quartier avec des aménagements extérieurs.

Conclusion

L'analyse du quartier 'Des Champs' au sein de la commune de Gacé a montré que ce n'est pas le collectif en général qui ne satisfait plus la population mais bien le collectif désuet de certains quartiers.

Eloigné du centre-ville, le quartier étudié possède une image négative marquée par la vétusté des immeubles et infrastructures désuètes, par une petite délinquance et les nombreuses dégradations. Les conflits de voisinage sont récurrents et les immeubles sont une véritable gêne sonore et visuelle pour les habitants aux alentours. De plus, les immeubles de l'îlot étudié sont énergivores et plus aux normes.

Après démolition du bâti actuel, mes propositions d'aménagement s'inscrivent dans un souci de réintroduction de la végétation, de la protection de l'environnement et de construction de logements pratiques et confortables. La juxtaposition de petits collectifs, de pavillons individuels et d'habitat intermédiaire diversifie l'offre tout en incluant l'ensemble dans la continuité des habitations environnantes. Les infrastructures et aménagements extérieurs ont été pensés selon la volonté de lien social entre les futurs habitants de l'îlot. L'originalité des toitures végétales et des passerelles au-dessus des collectifs redonne du sens au nom de ce quartier. Ces aménagements rendent plus agréable, esthétique et paisible le cadre de vie de l'îlot et contribuent au changement de l'image négative du quartier. La venue d'une petite vingtaine de nouveaux ménages renforcerait ce changement.

Cependant, une des principales limites à mon projet est l'insertion des actuels habitants actuels au futur quartier. Comme nous l'avons vu, parmi eux, s'est formée une petite délinquance à laquelle s'ajoute une attitude de non respect des autres et des infrastructures sans oublier l'incivisme grandissant. Il s'agit de proposer un relogement au sein de l'îlot créé et de les inclure dans la vie sociale du quartier par l'intermédiaire entre autres des jardins partagés. Il faut responsabiliser ces personnes. Ainsi, ils auront davantage d'estime pour eux-mêmes et les habitants et par conséquent seront plus responsables de leur comportement.

Bibliographie

▪ Ouvrages imprimés :

AMAR, Albert, LE BIHAN, Gérard.-*La rénovation des quartiers d'habitat social* : l'engagement des Offices dans les opérations de rénovation urbaine. -Paris : Fédération nationale des Offices d'HLM, 2007- 200 pages- La Découverte.

PARVU, Sandra- *Grands ensembles en situation* : journal de bord de quatre chantiers.-Genève : MetisPresses, 2010- 200 pages- VuesDensemble.

▪ Ouvrages électroniques :

CAUE Aquitaine.- *Urbanisme durable* : villes et territoires ruraux en Aquitaine.- Union Régionale des CAUE d'Aquitaine, 2012.-[14/04 /2014]. http://www.caue64.fr/_medias/fichiers/livret-urbanisme-durable-expo-urcaue.pdf

▪ Articles de périodiques imprimés :

DUPIN, Damien.-« L'habitat collectif ne satisfait plus ». *Le Reveil Normand*, 23 octobre 2013.- p.27.

▪ Articles de périodiques non imprimés :

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.- « Ré-inventer l'habitat collectif ». *La Lettre du Conseil de Développement*, n°8, 2012, [02/05/2014]. <http://www.conseil-developpement-mpm.fr/activite-du-conseil/commission-habitat-solidarite.html>

VINCENDON, Sibylle.- « Le pavillonnaire, un mauvais remède aux grands ensembles ». *Libération week-end*, n°51454, 2006, [23/04/2014]. http://www.liberation.fr/week-end/2006/09/16/le-pavillonnaire-un-mauvais-remede-aux-grands-ensembles_51454

▪ **Rapports non édités :**

PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.- *Requalifier l'habitat collectif à l'heure du Grenelle de l'environnement*.- 25 pages.
Colloque du 15 juin 2010, Cité Universitaire Internationale de Paris.

CALVET, Mélanie.- *Coûts et avantages de différentes formes urbaines*.-30 pages
Etudes et documents du Commissariat Général au Développement Durable : économie et évaluations.- Ministère de l'Ecologie : 2010.

▪ **Sites web consultés :**

Anémone Architecture [02/05/2014], <http://www.anemone-architecture.com/construction/realisation-dun-petit-collectif-de-21-logements-a-genas-69.html>

Bricolage et co [12/05/14], <http://www.bricolage-andco.com/table-carra-large-2-16-m-x-long-2-16-m-x-haut-750-mm,fr,4,600002300.cfm>

Cjconcept [11/05/2014],
http://www.cjconcept.com/web/index.php?option=com_content&view=article&id=22&Itemid=81

Engels [25/04/2014], <http://www.engels.fr/produits/environnement/apport-volontaire/conteneur-enterres.html>

Entreprise Pinon [20/04/2014], <http://www.pinon-sa.com/p3-logements-collectifs.html>

Euros Expo [25/04/2014], http://www.euro-expos.net/rateliers_range_velos-739/parking_velo_acier_zingue_new_york_rangement_3_velos-3528.html

Gerbeaud, jardiner en terrasse [24/04/2014],
<http://www.gerbeaud.com/jardin/amenagement/jardiner-terrasses,1140.html>

Itinérance Rosée [09/05/14], <http://tiwen.over-blog.com/article-habitat-collectif-bbc-dhomino-en-ossature-bois-prefabriquee-3d-montpellier-37955212.html>

La toiture végétalisée [10/05/2014], <http://toiture-vegetalisee.architecteo.com/>

La vie en zen [23/04/2014], <http://www.vieenzen.com/fontaines-d-interieur/102-fontaine-italienne-courbes-23-cm-lumineuse.html>

Linternaute [12/05/2014],
<http://www.linternaute.com/voyage/climat/gace/ville-61181>

Map architecture [18/04/2014], <http://www.map-architecture.fr/webmap/>

Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie
[09/05/2014], <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-RT2012-un-saut-energetique-pour.html> et <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-points-cles-de-la.html>

Miscellanée de reflexion, [09/04/2014],
<http://miscellaneedereflexions.fr/2012/03/18/le-pavillon-individuel-cancer-des-villes-francaises/>

NG Energies, des spécialistes au service de votre toiture, [13/05/2014],
<http://www.ngservices.fr/nos-produits-photovoltaique-velux-solaire-thermique-energie-economie-ecologie-sarthe.html>

Pompe Direct [12/05/2014], <http://www.pompes-direct.com/fiche-conseil/choisir-sa-pompe-a-eau-en-4-etapes/1.html>

Rassembler pour aider [16/04/2014], <http://www.centraide-mtl.org/fr/realisations/les-jardins-collectifs/>

VASSORT Elodie
Stage de Découverte
DA3- 2013

Titre : « Revalorisation d'un quartier composé d'immeubles à Gacé (61) »

Sous-titre : « Est-ce l'habitat collectif en général qui ne satisfait plus la demande ou le collectif de ce quartier ? »

Résumé :

Aux vues des enjeux environnementaux et économiques actuels, la revalorisation d'un quartier en déshérence composé d'immeubles datant des années 70 apparaît d'actualité. Le quartier « Des Champs » situé dans une commune rurale bas-normande est marqué par une mauvaise image de marque, une petite délinquance et de nombreuses dégradations accompagnant des conflits de voisinage récurrents. La peinture extérieure refaite n'est qu'un cache misère de l'intérieur inadapté, plus aux normes et énergivore. Quant aux infrastructures type jardin d'enfant, elles sont désuètes et quasi inexistantes. Alors que faire de ce quartier excentré du centre-ville que tout le monde fuit mais qui possède néanmoins des potentialités intéressantes comme sa superficie importante ? Faut-il démolir ces tours qui gênent dans un tissu urbain de type R+1 pour y reconstruire des pavillons individuels plus coûteux en terme d'espace mais aussi plus réclamé ? Ou faut-il réhabiliter le fond existant ?

En m'appuyant sur les causes de ce désintéressement dans le diagnostic et sur les enjeux d'une revalorisation, j'ai donc proposé plusieurs types d'habitat dans un souci de diversifier l'offre et de densifier tout en proposant une plus grande intimité aux futurs locataires. Les logements seront pratiques, confortables et adaptés à des loyers modestes. La végétation prédominante aura pour but de conférer une sensation de paisibilité et contribuera à changer l'image du quartier. De plus, des aménagements extérieurs pour fédérer les futurs habitants verront le jour. Le tout dans le respect de la réglementation sécuritaire, thermique et environnementale.

Mots-clés : immeubles, revalorisation, dégradation, insécurité, mixité sociale, habitat intermédiaire, pavillon, Orne, Gacé, 61, Basse-Normandie.