

Les
fiches
conseilPROPOSER DES LOGEMENTS
LOCATIFS DE QUALITÉ en
réhabilitant du bâti existant, ou en
construisant des logements neufs

À consulter

caue45.fr/rubrique/elu

Rubrique Publications dans Fiches conseil : guide pédagogique

caue-observatoire.frcaue45.fr/rubrique/dossiers_thematiques (schéma de cohérence territoriale)

Le CAUE est à la disposition des collectivités du Loiret pour les conseiller gratuitement sur tous leurs projets d'aménagement, de construction, en amont des études et du projet, et dans le cadre de groupes de travail et comités de suivi.

Se poser les bonnes questions au bon moment : pourquoi des logements locatifs ? Pour qui ?

Afin de mieux cibler les objectifs de l'opération envisagée, il convient de bien cerner la demande et de la contextualiser en toute objectivité. S'agit-il :

- d'accueillir de nouveaux ou futurs arrivants et pour quelles raisons : implantation ou extension d'activités, proximité d'un pôle attractif ?
- de maintenir des habitants, en offrant des logements locatifs à des jeunes actifs (seuls, en colocation ou en famille) à des personnes plus âgées (seules ou en couple, en colocation) ?
- de limiter à l'habitat permanent uniquement ?

Il est important aussi de tenir compte des demandes d'occupations temporaires (intérimaires, saisonniers, étudiants, visiteurs...) ainsi que des niveaux de ressources pour les différents occupants potentiels.

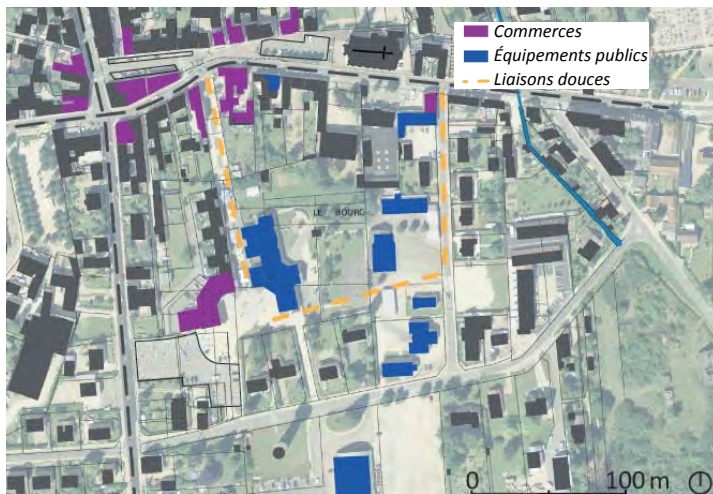
Quels éléments de contexte évaluer ?

Quelle est l'offre en locatif privé et social et quel est le taux de vacance ?

Quelle qualité d'offre pour les logements existants, quelle qualité d'offre envisagée ?

Quelle est l'offre en locatif meublé, en logement temporaire et peut-on quantifier et qualifier ?

Quels sont les équipements existants qui peuvent être utilisés et ceux à prévoir (commerces, transports, équipements publics, écoles, espaces publics...) ?



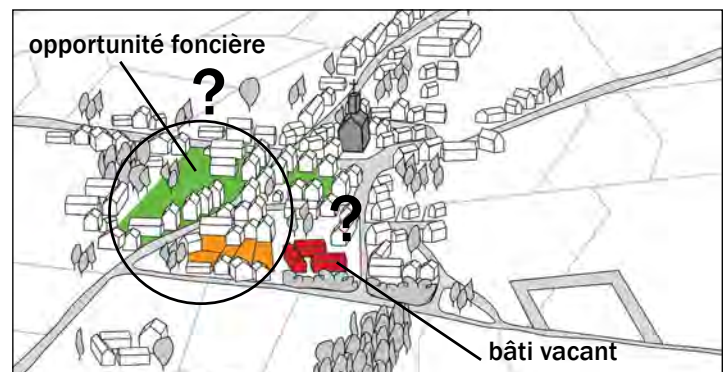
Cette phase préalable peut permettre de repérer et dynamiser des opérations d'habitat participatif, voire les susciter.

Documents à consulter : les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) du PLU(i)

Où ?

Le choix de la localisation de l'opération envisagée est primordial, son succès y sera directement lié.

Un repérage systématique de toutes les opportunités foncières dans la zone déjà urbanisée (bâti vacant, friches urbaines, micro-friches artisanales, commerciales...) sera essentiel, afin d'éviter une consommation supplémentaire de foncier agricole ou d'entamer des espaces naturels appréciés en lisière des bourgs.



Une création de logements proche d'un centre-bourg, par exemple, permettra de réaliser une opération de densification modérée, et un lien entre les habitants.

La question des liaisons (piétons, cyclistes...) entre les différents quartiers sera également à prendre en compte (centre bourg, centre-ville, équipements, transports/arrêts de bus/gare, commerces...). Des acquisitions foncières peuvent être nécessaires, et l'opération peut se prévoir en plusieurs phases, suivant son importance et l'échéance des disponibilités foncières.

L'EPFL (établissement public foncier local) interdépartemental peut être sollicité pour un portage foncier.

Quelle forme urbaine ?

Le logement locatif social ou privé peut prendre différentes formes, en alternative au collectif vertical ou à l'individuel isolé ou groupé. D'autres formes sont possibles, ainsi que des combinaisons de plusieurs formules.



Amilly, Loiret



La Chapelle-des-Marais, Loire-Atlantique

L'inscription dans le contexte urbain et paysager, selon un rapport d'échelle et de volume pertinent guidera le projet. Les transitions entre espaces publics et privés (clôtures, annexes, carports...), ainsi que les espaces de stationnement collectifs et privés doivent faire partie du projet, sans être sur-dimensionnés, et en rapport avec leur utilisation dans le temps.

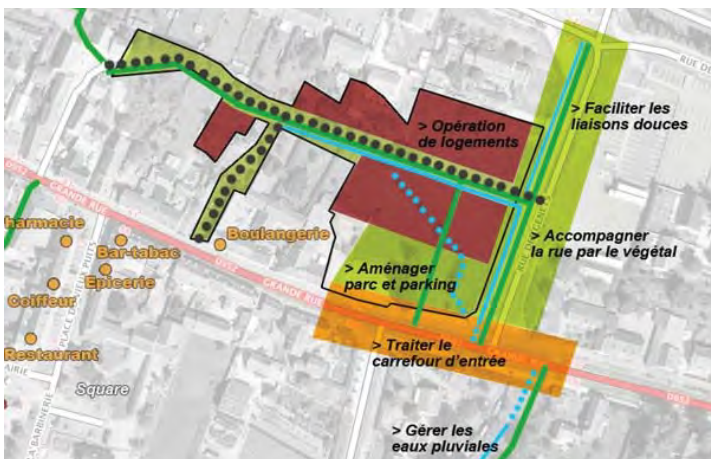


Porvoo, Finlande



Bazouges-sous-Hédé, Ille-et-Vilaine

Construire ou reconstruire un nouveau quartier peut introduire une certaine mixité d'habitants (multi-génération) et d'usages (commerces, activités, équipements), de nouveaux espaces publics, des espaces récréatifs et de respiration (jardins ou vergers partagés, lieux de promenade et de loisirs en pensant aux différents publics (enfants, personnes âgées...))



Jardin familiaux, Trainou, Loiret

Quels montages et financements ?

Une fois les grandes orientations définies, il sera plus aisé d'envisager son montage et les possibilités de financement, y compris pour des opérations d'habitat participatif pour lesquelles il faudra toujours prévoir un accompagnement professionnel (maîtrise d'ouvrage déléguée, maîtres d'œuvre...)

photos CAUE du Loiret