

Habitat et HQE

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de l'agglomération a révélé la nécessité d'améliorer le parc existant et de favoriser une mobilité résidentielle des ménages. L'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles au nord-ouest de la commune et la requalification de friches permettent à Saint Jean de la Ruelle de redynamiser la construction. L'enjeu est alors de favoriser l'intégration de critères environnementaux dans les projets. La Ville a entrepris cette démarche, qui se traduit notamment par la création de la ZAC Alleville Nord et l'aménagement d'un écoquartier avec la ville d'Orléans, sur le terrain militaire des Groues.

1. UNE DIVERSITE DES LOGEMENTS A MAINTENIR

L'enjeu pour Saint Jean de la Ruelle est de maintenir une mixité du bâti afin de proposer une offre de logement large qui réponde aux besoins des familles. Faciliter un parcours résidentiel des ménages s'inscrit en effet dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Un patrimoine bâti hétéroclite

Saint Jean de la Ruelle s'est développée dans les années 1950 le long des liaisons avec Orléans, puis par grandes opérations d'habitat. La pression urbaine exercée sur le territoire a conduit à la réaffectation d'anciennes fermes en habitations (quartier Ouest), et à la conversion de diverses propriétés avec parc.

Les formes urbaines du tissu résidentiel sont aujourd'hui bien distinctes : le territoire est défini par une juxtaposition de grands ensembles, lotissements pavillonnaires, petit collectif... qui donnent une spécificité à chaque quartier.

Un habitat pavillonnaire très représenté

L'habitat pavillonnaire, à l'instar des communes périurbaine, est très présent sur le territoire communal. Il a longtemps été caractérisé par une trame urbaine en impasses ou en boucle (Voir la fiche Aménagement). Seule la taille des parcelles laisse deviner l'occupation sociale des logements : dans le quartier des Chaises, l'habitat social du Clos des Chaises est caractérisé par une parcelle de 200 m² en moyenne, contre 700 m² pour les terrains du petit clos des Chaises.

Approuvé le 26 septembre 2006, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération orléanaise décline trois orientations : faciliter les parcours résidentiels des ménages; enrayer la spécialisation de certains quartiers et intégrer des préoccupations environnementales (dans les opérations de constructions neuves ou d'amélioration du parc existant).

Habitat et HQE

Remarque : les caractéristiques morphologiques des lotissements pavillonnaires – notamment la présence de jardins privatifs à l’arrière des habitations – favorisent peu les échanges.

Une rythme de construction qui s’accélère

Entre 1990 et 2005, 1 000 logements (dont 210 logements sociaux) ont été construits et 200 permis individuels ont été accordés, soit 80 logements par an en moyenne).

En 2006, la commune comptait 7 234 logements (soit une augmentation de 5,8% par rapport à 1999) dont 93% de résidences principales.

Sur la période 2006 – 2015, les prévisions de construction sont de l’ordre de 1 600 logements (177 logements par an en moyenne). Les opérations les plus importantes sont :

- la ZAC Alleville-Nord : 21 ha et 350 logements pour la première tranche, puis 40 ha et 600 logements pour la 2nde tranche, au sud,
- les Groues (250 logements),
- l’ancien site SAV Brandt, le lieu-dit La Boëche (en cours de livraison) : 163 logements - dont 30% de logements sociaux - et un immeuble de bureaux.

Ces projets vont contribuer à redynamiser la démographie stéoruellane, stable depuis les années 1980, d’autant plus que la commune ne dispose pas de réserves foncières et que le prix des terrains constructible est élevé (encadré).

Partage : Plusieurs participants s’inquiètent de l’urbanisation du nord de la commune : ils craignent une densité de population supérieure à celle observée sur l’ensemble du territoire (à titre d’exemple, le centre-ville de Saint Jean de la Ruelle est particulièrement peu dense, contrairement au quartier Dunois). D’autres membres de l’atelier considèrent que l’idéal du « pavillon avec jardin » est dépassé, et qu’il faut aujourd’hui favoriser le petit collectif (2 ou 3 étages).

Une mixité sociale certaine

La proportion de logements sociaux (individuels et collectifs) représente plus de 30% des résidences principales (bien au-dessus du taux légal de 20% imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain).

Le nombre de résidences secondaires (8 logements en 2006 soit 0,1% des logements) a chuté de près de 90% entre 1990 et 2006.

A Saint Jean de la Ruelle, le prix de vente d’un bien immobilier est estimé à environ 1 700 euros/m². La commune bénéficie d’un environnement privilégié (proximité de la capitale régionale, qualité paysagère des bords de Loire, espaces forestiers...) mais les terrains constructibles sont rares. Par conséquent, les terrains sont chers : 120-200 euros/m².

La répartition entre logements collectifs (46%) et individuels (53%) est équilibrée.

Habitat et HQE

La commune souhaite conserver cet équilibre en favorisant la mixité sociale dans chaque nouveau programme de construction (exemple du Clos de la Boëche cité précédemment).

Maintenir une diversité des logements (taille, statut, localisation...) permet également à la ville de favoriser un parcours résidentiel des habitants.

Une vacance en légère hausse

L'étude de l'ancienneté des résidences montre que plus de la moitié du parc immobilier a été construit pendant la période d'après-guerre, et 8% avant 1949. Saint Jean de la Ruelle a bénéficié de plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat, mais aucun immeuble de la commune n'a fait l'objet d'un arrêté de péril, ou d'insalubrité.

La part de logements vacants, elle, a légèrement augmenté entre 1999 et 2006 : elle est passée de 6% à 6,4%.

La situation de vacance organisée dans le quartier des Salmoneries (laisser les logements vacants afin de libérer progressivement les immeubles qui ont vocation à être démolis) explique en partie cette hausse.

En l'absence d'études plus poussées, il n'est pas possible de définir la qualité du bâti sur la commune, ni de faire une corrélation entre l'ancienneté des logements et la vacance : ce phénomène touche-t-il les petits ou grands logements ? Leur qualité est-elle en cause ? Les propriétaires éprouvent-ils des difficultés à louer leur bien ?

Faciliter les parcours résidentiels au sein de l'agglomération

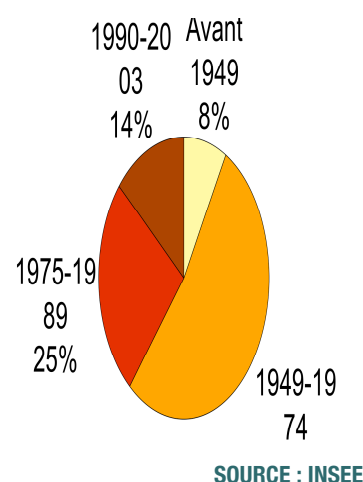
A Saint Jean de la Ruelle, près de la moitié des habitants ont emménagé dans leur logement depuis plus de 10 ans.

Favoriser le parcours résidentiel des habitants est un objectif du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération. Depuis le 1er juin 2007, l'Agglo a mis en place un prêt à taux 0 (le prêt « Vivre en Ville »), complémentaire à celui de l'Etat. Ce dispositif permet de faciliter la primo-accession à la propriété dans l'une des 22 communes de l'agglomération, de favoriser le parcours résidentiel et l'accession en zone urbaine sensible.

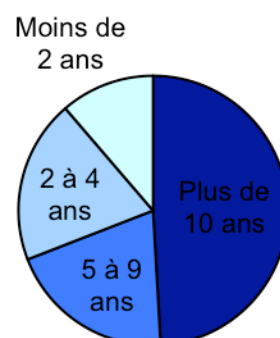
Le nombre de stéoruellans ayant bénéficié de ce dispositif n'est pas évalué.

Les immeubles situés rue Charles Beauhaire ont bénéficié d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui s'est achevée au 31 décembre 2004.

REPARTITION DES RESIDENCES SELON LA PERIODE D'ACHEVEMENT, EN 2006



ANCIENNETE DES MENAGES A LEUR LIEU DE RESIDENCE EN 2006



Habitat et HQE

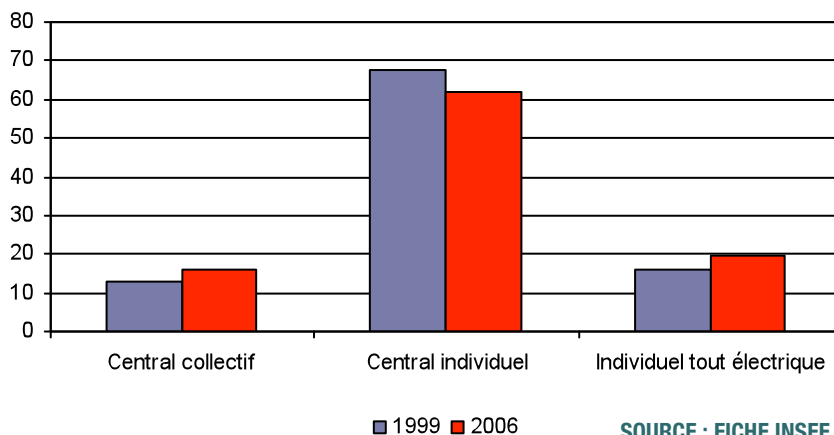
Un impératif social : réduire les consommations énergétiques des logements

La Ville ne dispose pas d'étude relative aux émissions de gaz à effet de serre produites sur le territoire. Or, l'habitat est, après les transports, le 2^{ème} secteur responsable de ces émissions. Ainsi, La réhabilitation des logements est un enjeu majeur.

Les services de la Ville ont une connaissance limitée des équipements des ménages en matière de chauffage et d'équipement écologique : ils estiment qu'une cinquantaine de logements est équipée en panneaux solaires.

En 2006, le parc immobilier stéoruellan était plutôt équilibré entre propriétaires (52%) et locataires (48%). Cette proportion dépasse l'intérêt sociologique. Elle est significative en matière environnementale : être locataire n'incite guère à investir à long terme dans des équipements d'économie d'énergie (panneaux solaires, renforcement de l'isolation, chaudière à bois...).

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE CHAUFFAGE



Remarque : l'énergie revêt une dimension sociale. Les services sociaux constatent que les ménages les plus défavorisés ont des difficultés croissantes pour payer leurs factures énergétiques. Cette tendance risque de se développer compte tenu de la hausse des prix de l'énergie et de l'instauration de la taxe carbone.

A noter : le nombre de demandes d'aides auprès du Fond Unifié Logement Energie – ainsi que le montant moyen des dettes - ont augmenté entre 2006 et 2008 : passant de 165 à 225 demandes et de 95,7 euros à 329 euros de dettes. En 2007 et 2008, le CCAS a accordé des aides pour l'énergie, d'un montant total d'environ 3 000 euros par an.

Divers organismes sociaux (Conseils Généraux, CAF, CCAS, Fondation Abbé Pierre...) aident les familles à payer leurs factures d'énergie. Par exemple, à l'échelle nationale, 500 000 clients d'EDF bénéficient du tarif de première nécessité et 300 000 sont aidés par le Fonds de Solidarité pour le Logement. Dans le Loiret, les dispositifs d'aide (impayés de logement, d'énergie, eau, téléphone...) sont fondus en un seul : le Fond Unifié Logement.

En 2009, la Ville a décidé d'engager un diagnostic énergétique des bâtiments publics. Cette étude permettra de définir les bâtiments les plus consommateurs d'énergie et les actions à entreprendre pour réduire les coûts financiers et environnementaux.

Habitat et HQE

Partage : Bien qu'il existe des dispositifs incitatifs (crédits, défiscalisation), les ménages propriétaires, déjà endettés, n'ont pas toujours les capacités financières d'investir dans des équipements « verts » ou de renforcer l'isolation de leur logement.

2. UN SOUTIEN DE L'AGGLO

A l'échelle de l'agglomération, des dispositifs financiers encouragent et participent à l'amélioration de l'habitat. Développer l'accès d'un plus grand nombre à ces dispositifs est un enjeu majeur : la réhabilitation du parc ancien permet d'agir sur l'offre globale de logement. C'est aussi une opportunité à saisir pour privilégier des matériaux écologiques et favoriser les économies d'énergie.

Une aide à la pierre de l'Agglo

Depuis février 2005, l'Agglo accorde, pour le compte de l'Etat, des aides publiques aux opérateurs privés et publics en faveur de la construction, l'acquisition, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux. Ce dispositif peut également être mobilisé pour la rénovation du parc privé.

L'Agglo dispose des compétences Renouvellement Urbain et Politique de la Ville. Elle intervient dans les quartiers sud (encadré).

Une adaptation des logements pour tous

Saint Jean de la Ruelle a bénéficié du Programme d'Intérêt Général (PIG) de l'Agglomération orléanaise pour « l'adaptation des logements au vieillissement de la population et au handicap physique ».

Sur la période 2005-2007, le PIG prévoyait 600 diagnostics et 300 aides aux travaux. Au regard des objectifs définis sur l'agglomération, cette mesure a été jugée satisfaisante (encadré). Cependant, l'impact sur la commune de Saint Jean de la Ruelle n'est pas quantifié.

Construire des logements dits « handicapables » permet de répondre, en amont, aux difficultés de mobilité auxquelles chacun se retrouve un jour confronté.

C'est une démarche engagée à Saint Jean de la Ruelle, et que la Ville gagnerait à généraliser : le projet Locy-Diamants présente des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée et la résidence seniors du Clos de la Jeunette en est entièrement équipée.

Un projet de renouvellement urbain est en cours sur le site « Salmoneries-Prairie ».

L'opération vise à revaloriser ce quartier, confronté aux phénomènes d'exclusion sociale et de marginalisation urbaine : mise aux normes de certains immeubles, meilleur confort et requalification des espaces collectifs communs. (Fiches Aménagement et Exclusion Insertion).

En 2007, 91% des objectifs de diagnostics du PIG étaient réalisés (85% en 2006) et 112% des objectifs de logements aidés (46% en 2006).

La Ville doit également réaliser un diagnostic sur l'accessibilité de la voirie et des établissements recevant du public. La mise en accessibilité est une obligation légale à l'horizon 2015.

Habitat et HQE

Un guichet d'information à l'échelle communautaire

La Maison de l'Habitat est un espace d'accueil et de conseil : elle centralise les offres de logement des bailleurs sociaux de l'agglomération et propose des aides à l'amélioration de l'habitat.

C'est un espace d'information mais aussi d'exposition et de documentation sur les énergies renouvelables, les économies d'énergie, l'accès au logement pour les jeunes, les projets de restructuration de quartiers, les nouveaux programmes de construction des organismes....

3. DES CONSTRUCTIONS PLUS DURABLES

Saint Jean de la Ruelle n'a pas formalisé l'intégration de clauses environnementales dans les techniques de construction. Toutefois, la Ville s'est engagée avec Orléans dans la réalisation d'un projet majeur : un écoquartier.

Un projet d'écoquartier encourageant

Le projet d'urbanisation de l'ancien terrain militaire des Groues est une opportunité saisie par Saint Jean de la Ruelle et Orléans d'aménager un écoquartier. Un tiers des terrains (12,7ha) est situé sur le terrain communal.

L'étude préliminaire réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération orléanaise prévoit un maillage vert relativement dense et un maillage de voirie qui inscrit ce site sur la future liaison ouest vers Orme.

En matière d'habitat, l'étude prévoit la réalisation de 1 200 logements (dont environ 300 sur le territoire communal). En l'état actuel d'avancement – le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique destiné à gérer le projet n'est pas encore créé – aucun élément ne permet d'apprécier cette démarche.

Remarque : la concertation préalable menée en juillet et septembre 2006 a mobilisé de nombreux habitants et associations sur ce projet. Allant plus loin que la simple concertation, la participation des habitants constitue un gage d'efficacité des choix publics et le volet d'une nouvelle gouvernance (voir la Fiche Citoyenneté).

Des équipements sportifs de qualité environnementale

La politique de modernisation des équipements sportifs a permis à la Ville de favoriser des constructions plus respectueuses de l'environnement.

Des chauffes eau thermodynamiques ont été installés à l'école Jules Lenormand (quartier centre).

Habitat et HQE

La construction de la nouvelle salle d'escrime intègre des exigences environnementales :

- un brise soleil pour éviter l'échauffement du bâtiment en été ; une lanterne au sud du bâtiment qui capte les rayons solaires et réchauffe le volume de la salle en hiver
- une isolation phonique renforcée en raison de la voie SNCF à proximité
- une valorisation de l'éclairage naturel pour limiter l'usage de l'électricité
- une toiture végétalisée qui améliore le confort thermique et assure une meilleure maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Le gymnase Maurice Millet, lui, est équipé d'une cuve de récupération des eaux de pluie. Cette installation permet d'arroser 80 à 90 % de la superficie des terrains de football.

Une démarche à généraliser : une sensibilisation aux techniques de construction durable

Le programme de logement du « Clos de la Boëche » (rue du 11 octobre) est une opération de 8 logements individuels et 40 logements collectifs, certifiée Habitat et Environnement par CERQUAL (livrés à partir de novembre 2009).

Outre l'intégration de critères environnementaux dans la construction, le projet présente un volet sensibilisation : un livret « gestes Verts » sera remis aux futurs locataires (recueils de bonnes pratiques au quotidien et descriptif technique des dispositions environnementales dans les logements).

La Ville souhaite également sensibiliser les promoteurs et les bailleurs aux constructions alternatives : la Ville va diffuser des plaquettes d'information sur les constructions « durables » (matériaux écologiques, énergies renouvelables...).

Remarque : la Ville pourrait coupler cette démarche de sensibilisation avec l'élaboration d'une Charte des chantiers propres.

Partage : La pertinence du label HQE est remise en question : l'obtention de ce label ne garantit pas que des matériaux polluants n'ont pas été utilisés.

Chaque nouveau projet d'habitat collectif permet le tri en apport volontaire et présente un local à vélos.

La copropriété du centre commercial des Chaises étudie les possibilités de faire installer des panneaux photovoltaïques sur le toit du bâtiment. L'électricité fournie est vendue à EDF : la recette serait estimée à 9 000 euros par an).

Habitat et HQE

Forces

- Une mixité du bâti
- Des dispositifs financiers et un guichet d'information à l'échelle de l'agglomération

Faiblesses

- Un manque de données sur la qualité des logements
- Pas de données sur l'émission de gaz à effet de serre des logements

Opportunités

- L'aménagement d'un éco-quartier et d'une ZAC au nord-ouest de la commune par une approche environnementale de l'urbanisme (AEU)
- La diffusion de plaquettes de promotion sur la construction durable

Menaces

Pistes d'actions

- Accroître la sécurité des propriétaires qui aimeraient louer et craignent les impayés et les contentieux : information sur les dispositifs financiers (Fonds Social pour le Logement, Loca-Pass), cautionnement par certaines entreprises...
- Définir un programme d'investissements avec les bailleurs pour favoriser la réhabilitation du patrimoine social
- Développer les constructions respectueuses de l'environnement
- Inciter les bailleurs sociaux et les particuliers à favoriser des équipements qui réduisent les consommations énergétiques ; développer des actions de promotion des énergies renouvelables
- Réduire l'impact des chantiers sur l'environnement : créer une Charte des chantiers propres
- Développer la formation des agents techniques sur les pratiques alternatives de construction