

Comment s'est mise en place la mixité sociale sur la ZAC de l'Alzette ?



Habitat collectif, Place Roland Marchesin



Activités commerciales



Habitat individuel, Rue Schaeffer

« La forme urbaine linéaire d'Audun-le-Tiche ne permettant pas de prétendre à l'ambiance d'une ville de plus de 6 000 habitants, la volonté politique fut de créer un vrai centre-ville et de nouveaux logements, tout en cassant la spéculation immobilière. Pour y répondre, une zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée en 1989 sur un ancien site sidérurgique au plus près des services administratifs communaux.

Dès l'origine, ce quartier s'est voulu mixte en mélangeant les fonctions (habitat, commerces, services) et les types d'habitat (appartement, maison, location, accession à la propriété, logements aidés). Pour répondre aux objectifs, une densité minimum a dû être mise en place. Son acceptation fut permise grâce à la création d'espaces publics d'envergure : place de la Fonderie entourée de bâtiments d'habitation aux rez-de-chaussée commerçants, des espaces de jeux...

Certains espaces de la ZAC encore vacants seront construits dans les prochaines années. Pour l'ensemble du site, le retour est très favorable de la part des habitants. La commune ne recense pas de problèmes d'insécurité ni de voisinage. »

M. Laurent MARCHESIN,
Adjoint aux travaux et à l'urbanisme
d'Audun-le-Tiche

L'AGAPE vous accompagne

Avec ses collectivités membres, l'Agence aborde la question de la mixité sociale à plusieurs échelles :

- territoriale par le Schéma de Cohérence Territoriale,
- intercommunale par le PLH,
- communale avec le plan local d'urbanisme (PLU),
- à l'échelle du quartier dans le cadre d'un projet urbain.

L'AGAPE réalise des **prospectives** en proposant des évolutions contrastées en matière de démographie et de types de logements. Pour le PLU, l'AGAPE formalise des **orientations d'aménagement et de programmation** en matière de mixité urbaine ; il est aussi possible d'intégrer une certaine mixité sociale notamment lorsqu'un PLH existe sur le territoire. Pour un projet urbain, la réflexion est plus fine, avec un travail sur un parcellaire varié en dimensions, des typologies de logements imposées ou préconisées...

Contact : Marie-Sophie THIL, Architecte
mthil@agape-ped.org - Tél : (+33) 03 55 26 00 18



AGAPE - agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement - F-54810 LONGLAVILLE
tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33 - agape@agape-ped.org - www.agape-ped.org

Rédaction et illustration : Marie-Sophie THIL, architecte • Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI, chargée de communication - infographiste



Agence d'urbanisme
et de développement durable
Lorraine Nord

Envies de Quartier

Fiche pédagogique n°3 • septembre 2013

Un logement pour tous

D'où vient la notion de mixité ?

1991 • Loi d'Orientation pour la Ville : « l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier les types de logements, d'équipements et de services nécessaires ».

2000 • Loi Solidarité et Renouveau Urbain : Obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

2013 • Projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau : Passage du pourcentage de 20 à 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Définition de la mixité sociale

La mixité sociale est un processus visant à **faciliter la cohabitation**, sur un même territoire, de groupes aux caractéristiques socio-économiques variées (âge, statut familial, catégorie socio-professionnelle, revenu, santé...). Elle aspire à limiter, voire **réduire, les phénomènes d'inégalité d'accès au logement et de ségrégation.**

Une réflexion intercommunale : le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH définit les objectifs et principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Son élaboration est obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants dont une commune dépasse les 10 000 habitants.

Des objectifs de mixité à intégrer dès l'amont du projet

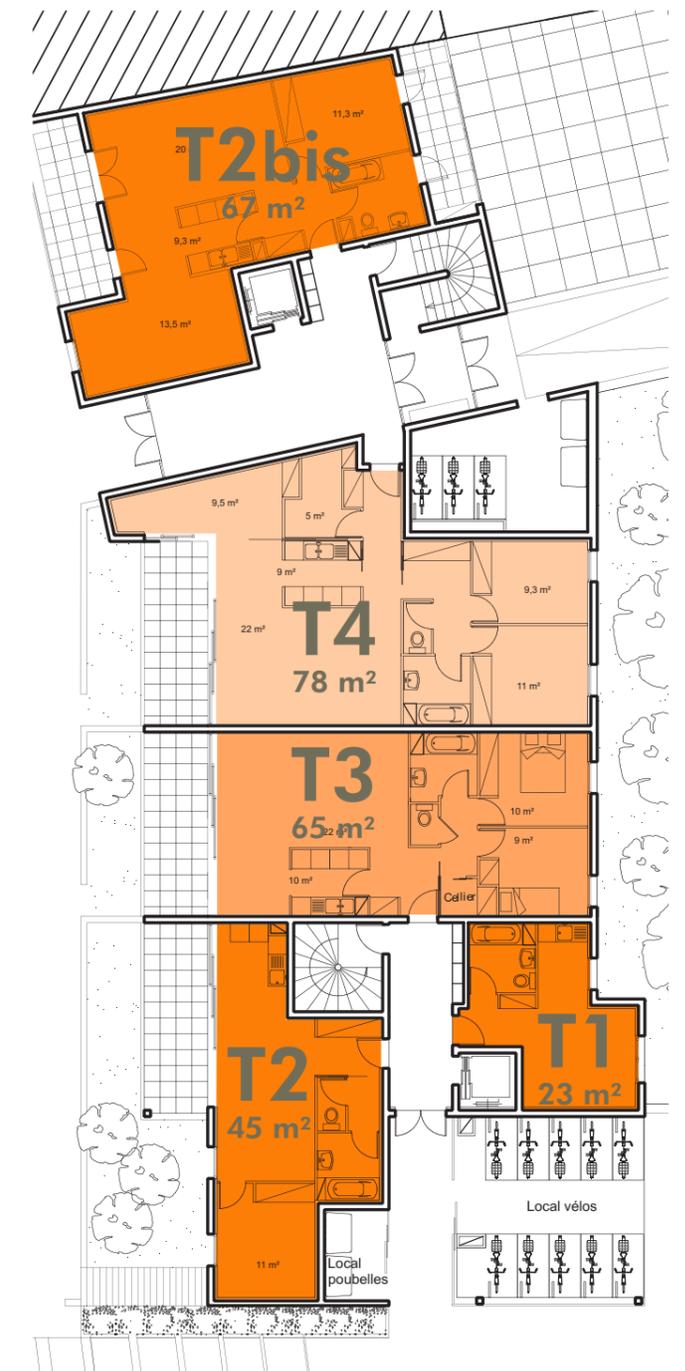
Méthode	Analyse de la démographie et du parc de logement de la commune	➤	Définition d'orientations d'aménagement pour les différents types de logements	➤	La programmation se base sur ces constats pour cibler les besoins en logements
Exemple de mise en œuvre dans le projet	Proportion importante de jeunes ou de personnes âgées	➤	Mixer des petits logements pour les ménages d'une à deux personnes avec des logements moyens à grands	➤	Logements pour personnes âgées et logements aidés à proximité des services et des réseaux de transports en commun...

La mixité sociale ou le parcours résidentiel

Type de ménage	Taille de logement						Type de logement			Besoins de proximité		Mode d'accès au logement				
	Nombre de pièces						Individuel	Intermédiaire	Collectif	Transports en commun	Services/ Commerces	Location		Accession		
	1	2	3	4	5	6 +						Aidée	Privée	Aidée	Privée	
Jeune en insertion professionnelle	•								•	•	•	•				
Etudiant	•	•							•	•	•	•				
Célibataire	•	•	•				•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Personne âgée		•	•				•		•	•	•	•	•	•	•	•
Couple sans enfant		•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Famille monoparentale			•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Colocation			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Couple avec enfant(s)			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Famille recomposée				•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires du fait de l'évolution de la société. Cela implique de permettre davantage de rotation dans le parc de logements.	Chaque ménage a des besoins clairs en matière de surface habitable. Proposer des logements confortables aux typologies et surfaces variées pour s'adapter à la diversité des modes d'habiter d'aujourd'hui et favoriser le parcours résidentiel.						Chaque ménage doit pouvoir avoir accès aux différents types de logements.			Une proximité des services nécessaire pour tous.		Des modes d'accès variés pour tous et adaptés à tout type de revenus. Cette notion intègre également les surfaces des parcelles libres de construction qui doivent être variées pour s'adapter à différents budgets.				

Changer de regard sur le logement social

Le logement social est une des **composantes de la mixité sociale**. Il est souvent associé à l'image des barres HLM. Pourtant, on estime globalement que **70% des ménages français sont éligibles au logement social**. A l'heure où les prix des logements sont prohibitifs, ce type de logement est une possibilité pour les jeunes et les ménages à faibles revenus de pouvoir se loger dans leur commune, notamment dans les secteurs tendus. Enfin, par la politique d'acquisition-amélioration, le logement social est aussi un levier pour la requalification du parc ancien.

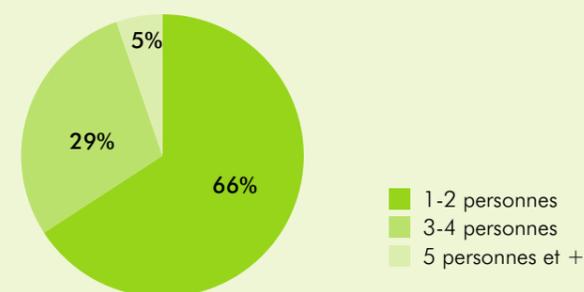


Définitions

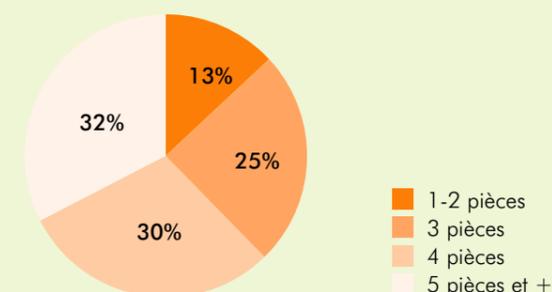
- ⊙ **Logement individuel** : construction qui ne comprend qu'un logement (maison isolée, jumelée, en bande...)
- ⊙ **Logement collectif** : logement dans un immeuble collectif (appartement).
- ⊙ **Logement intermédiaire** : situé dans un immeuble collectif d'une dizaine de logements maximum, le logement intermédiaire possède un accès individuel et un espace extérieur privatif
- ⊙ **Logement aidé en locatif ou accession** : logement dont l'occupant bénéficie de prestations sociales (allocation logement...) ou logement social

Inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages sur le territoire de l'AGAPE

Taille des ménages



Taille des logements



Sources : INSEE, RP 2009 et FILOCOM 2009, champ des résidences principales