

# LOGEMENT

*"En finir avec l'inacceptable : dignité, justice sociale, cadre de vie"*



## Nos 6 engagements phares

1. Zéro logement indigne à Orléans : cartographier, contrôler, imposer des délais de travaux et sanctionner en cas d'inaction.
2. Rénover pour faire baisser durablement les charges : plan local de rénovation, guichet unique, aides ciblées, priorité aux passoires et au parc social ancien.
3. Des droits effectifs et lisibles pour les locataires : espace municipal du logement, guide clair (dont version FALC), permanences et médiation avant contentieux.
4. Une ville équilibrée et solidaire : logement social mieux réparti, foncier en centre-ville, priorité au logement familial, ventes HLM encadrées dans les secteurs déficitaires.
5. Un parcours résidentiel choisi : lutter contre le surpeuplement, remobiliser des logements vacants et des grands logements, accélérer l'adaptation au handicap et au vieillissement.
6. Protéger le droit d'habiter la ville : réguler les locations de courte durée, lutter contre les divisions abusives, agir sur les immeubles stratégiques et préserver la vie de quartier.



L'ALLIANCE DES  
COLLECTIFS CITOYENS

**ose** Orléans  
Solidaire  
Ecologique



# Diagnostic express – quelques constats

## ● Des ménages plus petits... et une population qui vieillit

Le territoire doit répondre à des besoins de logements qui changent : davantage de personnes seules, davantage de seniors, donc plus de petits logements accessibles, mais aussi des logements adaptés (mobilité, santé, confort). À l'échelle d'Orléans Métropole, **40% des ménages sont composés d'une seule personne** (129 318 ménages au total), **un signal fort sur le "desserrement" et la pression sur l'offre disponible.**

## ● Un territoire très locatif : parcours résidentiels sous tension

Le marché local est structurellement porté **par le locatif**, ce qui fragilise les trajectoires (accéder à un logement autonome, se maintenir, "monter en gamme", accéder à la propriété).

**À Orléans, 62,3% des résidences principales sont occupées par des locataires** (dont une part importante en HLM), ce qui traduit une dépendance forte au parc locatif privé et social.

## ● Des situations de "non-logement" à intégrer à la politique habitat

Le logement ne se résume pas au parc classique : **hébergement, résidences sociales, foyers, établissements... pèsent dans les équilibres.**

Le diagnostic métropolitain rappelle que 7 100 personnes vivent hors logement ordinaire, **soit 2,5% de la population** (avec une majorité en établissements moyen/long séjour, maisons de retraite, foyers, résidences sociales). Cela **oblige à mieux articuler logement, santé et accompagnement.**

## ● Vacance élevée : un "gisement" à remobiliser

Avant même de produire du neuf, une partie de la réponse passe par la remise sur le marché de logements déjà là (vacants, dégradés, inadaptés, ou "bloqués" dans des successions/stratégies patrimoniales). À Orléans, l'Insee dénombre **6 847 logements vacants en 2019, soit 10,3% du parc, un niveau élevé et en hausse sur longue période.**

## ● Un parc ancien à requalifier en priorité

Le vieillissement du parc **pèse sur le confort, les charges, l'attractivité et parfois la sécurité** (pathologies du bâti, humidité, surchauffe d'été, etc.).

À l'échelle d'Orléans Métropole, le diagnostic indique que **plus d'1/3 des résidences principales ont 50 ans et plus, ce qui renforce l'enjeu de réhabilitation** (technique, énergétique, d'usage) en parallèle de la production neuve



## ● Rénovation énergétique : montée en puissance récente mais encore insuffisante

**Les charges (chauffage, eau chaude) deviennent un facteur d'exclusion et de fragilisation**, en particulier dans les copropriétés où les décisions et financements sont complexes. Dans le cadre du guichet unique Ma Métro Renov, Orléans Métropole indique 957 logements rénovés en 2023, dont 907 en copropriétés : **c'est un vrai démarrage, mais encore loin d'un changement d'échelle durable.**

## ● Copropriétés fragiles et habitat indigne : des interventions lourdes

Une partie du parc privé **cumule fragilités sociales, techniques et financières** (copropriétés en difficulté, logements très dégradés). Le bilan institutionnel fait état de **37 copropriétaires aidés dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, avec 11 749 250 € mobilisés, et mentionne aussi 9 immeubles sous Opérations de Restauration Immobilière en 2021 (10 prévus en 2022) : des opérations longues, coûteuses, mais décisives.

## ● Logement social et objectifs SRU : l'écart persiste

La **pression sur le logement social structure le diagnostic** : files d'attente, faible fluidité et difficulté à respecter les objectifs de mixité. Au 31/12/2021, la Maison de l'Habitat recense **11 945 demandes actives et un taux de pression de 4,1** (environ 4 demandeurs pour 1 attribution). Le bilan souligne aussi 2 136 logements SRU manquants en 2021 (contre 2 366 en 2015).

## ● Sobriété foncière et capacité d'action du mandat : cadrer et financer la transformation

La stratégie habitat doit **concilier "construire" et "réparer", tout en localisant l'offre près des services et transports**. Le SCoT/Métropole des proximités montre une **intensification** : 47% des logements construits en 2014 étaient dans les gradients 1 et 2, contre 64% en 2019 (objectif de ville plus compacte)

## ➔ Axe 1 — Dignité et charges : insalubrité, rénovation, précarité énergétique

Notre objectif : **Garantir à chaque habitant un logement sain, sûr et économe, en s'attaquant aux causes du mal-logement : l'insalubrité (humidité, moisissures, défauts d'entretien), les passoires thermiques, et des charges qui pèsent trop lourdement sur le budget des ménages. L'ambition est claire : zéro complaisance avec l'habitat indigne, et un changement d'échelle sur la rénovation pour réduire durablement les factures.**

## ➔ Ce que nous ferons pour Orléans

### ● "Zéro logement indigne" : cartographier pour agir vite, quartier par quartier

Nous mettrons en place **une cartographie publique des situations d'habitat indigne**, pour sortir de l'angle mort et prioriser les interventions là où elles sont urgentes. Cette transparence permettra d'**objectiver les problèmes** (immeubles, îlots, secteurs) et d'**organiser une action coordonnée** avec les acteurs compétents. L'objectif est simple : **identifier, suivre, traiter, avec une méthode stable et lisible pour les habitants.**

### ● Des délais contraignants de travaux, avec accompagnement... puis sanctions si nécessaire

Quand un logement n'est pas conforme, il n'est pas acceptable que les habitants attendent des mois, parfois des années. **Nous fixerons des délais clairs et opposables pour la réalisation des travaux, en commençant par l'accompagnement des propriétaires et bailleurs** (diagnostic, solutions, aides mobilisables). Et si l'inaction persiste, la Ville utilisera **les outils de contrainte : contrôles renforcés, sanctions effectives, et mise en œuvre des procédures quand elles s'imposent.**

## ● **Contrôler, faire respecter les normes, protéger la sécurité : arrêtés de péril quand il le faut**

Face aux situations dangereuses (dégradation lourde, risques structurels, logements manifestement impropres), **nous assumerons une doctrine claire : protéger d'abord**. La Ville renforcera les contrôles et déclenchera, lorsque nécessaire, des arrêtés de péril afin d'imposer les mesures indispensables et sécuriser les habitants.

**Cette fermeté ira de pair avec une action rigoureuse** : suivi des dossiers, traçabilité des engagements, et capacité à aller jusqu'au bout des procédures.

## ● **Un plan local de rénovation énergétique, coordonné avec la Métropole, pour baisser les charges**

Nous mettrons en œuvre **un plan local de rénovation énergétique articulé avec les dispositifs métropolitains**, pour rendre la rénovation plus simple, plus rapide et plus efficace. La priorité ira aux **logements les plus énergivores**, car ce sont eux qui génèrent le plus d'inconfort et de factures.

Nous fixerons un cap : une **réduction massive de la consommation sur le parc rénové**, avec un objectif de transformation réel, pas de "petits gestes" isolés.

## ● **Des aides complémentaires ciblées sur les ménages modestes et les logements les plus énergivores**

Parce que l'effort ne peut pas reposer sur ceux qui ont déjà le moins de marges, **nous ciblerons les aides en priorité vers les ménages modestes et les logements les plus déperditifs**.

L'enjeu est double : **éviter que la rénovation devienne un luxe réservé à quelques-uns**, et concentrer l'action là où elle a le plus d'impact sur les factures.

L'efficacité sociale, c'est aussi de **faire en sorte que les aides déclenchent réellement des travaux**.



## ● **Coupler rénovation thermique et ravalement : particulièrement dans les quartiers historiques**

Dans les secteurs où l'esthétique urbaine compte fortement, **nous proposerons un couplage rénovation thermique + ravalement de façade**. Cette approche permet d'éviter les demi-mesures, de mutualiser les chantiers, et d'améliorer à la fois le confort intérieur, les charges et l'image du quartier.

C'est **une logique pragmatique** : quand on intervient, on fait bien — et on fait une seule fois.

## ● Accélérer la rénovation du parc social ancien : partenariat exigeant avec les bailleurs

Une part du parc social, notamment construit dans les décennies passées, doit être réhabilité en profondeur pour répondre aux besoins actuels (confort, performance énergétique, qualité d'usage). **Nous engagerons un partenariat clair avec les bailleurs pour accélérer la rénovation des immeubles anciens et obtenir des résultats concrets sur les charges et la qualité de vie.** L'enjeu n'est pas seulement technique : c'est une condition de dignité et d'égalité.

## ● Une Ville exemplaire : rénover aussi le parc public, et soutenir la dynamique globale

La collectivité doit montrer l'exemple : **inventaire du parc public, programmation pluriannuelle de travaux, et priorité à la réduction des consommations.** Cette exemplarité renforce la crédibilité de la politique habitat, soutient une filière locale de rénovation, et permet de mieux articuler les dispositifs (public/privé). La rénovation n'est pas un sujet "à côté" : **c'est un pilier à la fois social, sanitaire et écologique**

## ➔ Pourquoi c'est utile et gagnant

### ● Santé, dignité, protection

Mettre fin à l'insalubrité, c'est réduire les situations qui abîment la santé (humidité, moisissures, logements dégradés) et **restaurer un droit simple : vivre chez soi sans subir.** Quand la puissance publique agit vite, les habitants retrouvent de la sécurité, de la stabilité et de la considération.

### ● Pouvoir d'achat : moins de charges, plus de respiration.

La rénovation énergétique est **un bouclier concret contre l'explosion des factures.** En ciblant les passoires et les ménages modestes, **on protège ceux pour qui chaque hausse de charge fait basculer un budget.** Et en simplifiant les démarches, **on rend enfin possible ce que beaucoup repoussent faute de temps, d'informations ou de moyens.**

### ● Efficacité collective : une ville plus durable et plus attractive.

En rénovant mieux, **on améliore l'habitat existant, on valorise les quartiers, on limite le gaspillage énergétique, et on prépare la ville aux chocs climatiques et économiques.** C'est aussi un levier d'activité locale (chantiers, compétences, emplois) et de qualité urbaine, notamment quand la rénovation s'accompagne d'un soin porté aux façades et au bâti.





## Axe 2 — Ville juste : droits, mixité, parcours résidentiel et logements adaptés

Notre objectif : Garantir une ville équilibrée, solidaire et inclusive, où l'accès au logement n'est pas déterminé par le quartier, le handicap, la composition familiale ou le niveau de revenu. Cet axe vise à rendre les droits des locataires réellement effectifs, à mieux répartir l'offre (notamment sociale) pour renforcer la mixité, et à sécuriser un parcours résidentiel choisi : du premier logement à l'adaptation aux étapes de la vie, jusqu'à l'accession sociale pour celles et ceux qui le souhaitent.



### Comment nous agirons une fois élus



#### Soutenir concrètement les associations de locataires : locaux, permanences, outils

Soutenir concrètement les associations de locataires : locaux, permanences, outils. Les associations d'aide aux locataires sont souvent le premier recours quand une situation se dégrade (litige, incompréhension, difficultés de paiement, problèmes d'entretien). Nous les soutiendrons très concrètement : mise à disposition de locaux, organisation de permanences, et outils partagés pour accompagner les ménages. Cette approche refuse la logique d'affrontement : on protège les habitants, on améliore le dialogue, et on renforce la capacité collective à régler les problèmes de logement au plus près du terrain.



#### Un guide clair des droits et devoirs, avec une version FALC

Nous publierons un guide municipal simple, complet et accessible des droits et obligations des locataires et des propriétaires, accompagné d'une version FALC (Facile à lire et à comprendre). L'objectif est de rendre "praticables" des droits qui restent trop souvent théoriques : obligations d'entretien, décence du logement, délais, recours, démarches. Un bon niveau d'information, c'est moins de conflits, moins d'abus, et une relation plus équilibrée entre habitants et bailleurs.



#### Un Espace municipal du logement : un lieu unique, lisible, pour les habitants

Nous créerons un Espace municipal du logement réunissant habitants, bailleurs, associations et partenaires, pour sortir des démarches éclatées et des renvois d'un guichet à l'autre. Ce lieu permettra de poser un cadre clair : information, orientation, appui aux démarches, et résolution des difficultés avant qu'elles ne s'enlisent. C'est une brique concrète de "ville juste" : des règles compréhensibles, un interlocuteur identifié, et une municipalité qui reprend sa part de responsabilité.



#### Des permanences d'accompagnement aux démarches : ne laisser personne seul face aux procédures

Trop de familles renoncent à faire valoir leurs droits, ou décrochent dans un parcours administratif trop complexe (dossier logement social, signalement, demandes d'adaptation, impayés, prévention des expulsions). Nous mettrons en place des permanences dédiées, orientées "solution", pour accompagner les habitants dans leurs démarches : constituer un dossier solide, comprendre un refus, préparer une médiation, ou mobiliser les bons interlocuteurs. Une ville juste, c'est une ville où l'accès au droit n'est pas réservé à ceux qui savent déjà faire.

## ● **Transparence des attributions : explications en cas de refus et règles compréhensibles**

Le logement social est un droit encadré, mais trop souvent vécu comme opaque. Nous renforcerons la transparence des attributions, avec une règle simple : **quand un ménage essuie un refus ou une non-attribution, il doit pouvoir recevoir une explication claire, compréhensible et utile pour la suite de son parcours**. Cette transparence ne résout pas tout, mais elle restaure un minimum de confiance, permet d'améliorer les dossiers, et évite que l'injustice ressentie devienne un découragement durable.

## ● **Réserver du foncier en centre-ville pour un logement social bien intégré**

L'accès au logement social reste très inégal selon les quartiers, notamment en centre-ville. **Nous réserverons du foncier en centre-ville pour produire du logement social mieux réparti et bien intégré**, afin de lutter contre la ségrégation résidentielle et de rapprocher les ménages des services, de l'emploi, des transports et des équipements. C'est une mesure de justice territoriale : **la mixité ne peut pas être un slogan si l'on n'agit pas là où l'offre est la plus rare**

## ● **Rééquilibrer le logement social à l'échelle métropolitaine : coopérer plutôt que subir**

Nous porterons, avec la Métropole et les communes voisines, un **rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle intercommunale**. L'objectif est double : limiter la concentration de la précarité dans certains secteurs et rendre l'accès au logement social plus équitable sur l'ensemble du territoire. Cette stratégie suppose une coopération exigeante : objectifs partagés, programmation cohérente, et suivi public des engagements. Une ville juste se construit aussi dans l'équité entre communes.

## ● **Médiation systématique avant contentieux : apaiser, résoudre, protéger**

Avant que les situations ne basculent dans le conflit ou le tribunal, **nous instaurerons une médiation systématique (et mieux outillée) entre locataires, bailleurs et propriétaires, lorsque c'est pertinent**. L'objectif : résoudre plus vite, éviter l'escalade, protéger les ménages tout en responsabilisant chaque partie. **Cette méthode est efficace parce qu'elle cherche des solutions concrètes** : calendrier de travaux, plan d'apurement, engagements réciproques, logement temporaire si nécessaire.

## ● **Encadrer les ventes HLM dans les quartiers déjà déficitaires, notamment historiques**

La vente de logements HLM peut répondre à certains objectifs, mais elle ne doit pas aggraver les déséquilibres existants. **Nous limiterons de manière raisonnée les ventes dans les quartiers déjà déficitaires en offre sociale**, notamment dans les secteurs historiques, afin de préserver un minimum de diversité résidentielle et d'éviter une "évaporation" progressive du parc accessible. Cette approche **protège la mixité sur le long terme et empêche que certains quartiers deviennent réservés de fait aux ménages les plus aisés**.

## ● **Priorité au logement familial dans les opérations nouvelles, et dans le renouvellement urbain**

**La ville manque de logements adaptés aux familles** : l'offre de grands logements est insuffisante, et le surpeuplement pèse sur le quotidien. **Nous mettrons une priorité claire au logement familial dans les programmes neufs**, en particulier dans les secteurs en renouvellement urbain, afin de stabiliser les ménages et d'éviter que les familles soient contraintes de quitter Orléans faute de solutions. C'est un choix d'équité : **une ville vivante doit pouvoir accueillir toutes les tailles de ménages, pas seulement des studios**.

## ● Droit à un parcours résidentiel choisi : faciliter les mutations et remobiliser les grands logements

Nous **faciliterons les mutations dans le parc social pour adapter le logement aux étapes de la vie (naissance, séparation, vieillissement, handicap) et fluidifier les parcours**. En parallèle, nous remettrons sur le marché des logements T5-T6 et transformerons des logements vacants lorsque c'est possible, pour répondre au surpeuplement et aux besoins des familles. L'objectif est simple : **permettre de changer de logement quand la vie change, sans s'épuiser dans des démarches interminables**.

## ● Logements adaptés : accélérer l'accessibilité PMR et l'adaptation au handicap et au vieillissement

Le parc accessible reste insuffisant et les adaptations sont trop lentes. Nous **augmenterons le parc accessible PMR et accélérerons les adaptations** (aménagements, accès, équipements) **dans le social comme dans le privé**, en travaillant avec les bailleurs et en appuyant les ménages dans leurs démarches. Une ville juste, c'est une ville où l'on peut rester chez soi malgré l'âge, une maladie ou un accident de la vie, au lieu de subir des ruptures de parcours.

## ● Accession sociale : ouvrir une voie vers la propriété sans exclure les ménages modestes

Pour celles et ceux qui souhaitent devenir propriétaires, nous **développerons l'accession sociale (Bail Réel Solidaire, location-accession) et encouragerons davantage d'opérations d'accession** dans les ZAC et quartiers en renouvellement. L'idée est de sécuriser les parcours, d'éviter la sortie contrainte du territoire, et de permettre aux classes moyennes et ménages modestes de se projeter. L'accession sociale complète le locatif : **elle fluidifie les parcours et libère aussi des logements pour d'autres ménages**.

## ● Un pacte orléanais pour le logement : engagements communs et suivi public annuel

Nous proposerons **un pacte orléanais pour le logement : un engagement commun entre Ville, bailleurs et associations**, avec un suivi public annuel des engagements pris. Cela permet d'éviter les promesses sans lendemain et de rendre visibles les progrès (mixité, adaptation, fluidité des parcours, qualité de service). Ce pacte donne **une méthode : des objectifs clairs, des responsabilités identifiées, et une culture du résultat au service des habitants**.

## ● Plus de justice et moins de découragement

Quand les droits sont clairs, accessibles et accompagnés, **les habitants sont mieux protégés : moins d'abus, moins de situations qui s'enlisent, et une relation plus équilibrée avec les bailleurs et propriétaires**. La transparence (notamment sur les attributions) restaure de la confiance et évite que le logement devienne un parcours humiliant ou opaque.

## ● Une ville plus mélangée, donc plus forte

Rééquilibrer le logement social, réserver du foncier en centre-ville, et encadrer les ventes HLM là où l'offre est rare, c'est agir concrètement contre la ségrégation. **La mixité n'est pas un concept abstrait** : elle conditionne l'accès aux services, à l'école, aux transports, et la qualité du vivre-ensemble. **Une ville équilibrée protège mieux ses quartiers... parce qu'elle ne laisse aucun quartier porter seul les difficultés**.



## ● Des parcours de vie sécurisés : familles, handicap, vieillissement

Lutter contre le surpeuplement, faciliter les mutations, remettre des grands logements sur le marché et accélérer l'accessibilité PMR, **c'est améliorer immédiatement le quotidien : santé, autonomie, stabilité familiale, réussite scolaire**. En ouvrant aussi des voies d'accession sociale, on donne des perspectives et on fluidifie l'ensemble du système logement. **Résultat : moins de ruptures, plus de choix, et une ville qui reste habitable pour toutes les générations.**

## ➔ Axe 3 — Protéger le droit d'habiter : usages, innovations d'habitat, résilience, vie de quartiers

Notre objectif : Préserver le logement résidentiel face aux usages qui raréfient l'offre pour les habitants (locations touristiques, transformations en bureaux, divisions abusives), tout en accompagnant l'évolution des modes de vie (vieillesse, isolement, nouveaux parcours). Cet axe assume une ligne claire : le logement n'est pas un produit comme un autre. La Ville doit reprendre la main, avec discernement, pour protéger l'équilibre des quartiers, encourager des formes d'habitat plus solidaires, et préparer le bâti aux effets du changement climatique.

## ➔ Ce que nous souhaitons pour les habitants

### ● Encadrer strictement les locations de courte durée dans les secteurs sous tension

La progression des locations touristiques en cœur de ville réduit l'offre pour les résidents et alimente la hausse des loyers. **Nous mettrons en place un encadrement clair des locations de courte durée, adapté par secteur, pour préserver une ville "habitée" et éviter que des immeubles entiers ne basculent vers l'usage touristique**. L'objectif n'est pas de stigmatiser, mais de réguler quand l'intérêt général est menacé : priorité au logement permanent, transparence, contrôle et règles compréhensibles.

### ● Réglementer la durée des baux courts là où la vie de quartier est fragilisée

Dans certains secteurs, la rotation permanente (séjours très courts, baux instables) déstabilise la vie d'immeuble et la vie de quartier : bruit, conflits d'usage, sentiment d'insécurité, disparition du voisinage. **Nous agirons par le règlement et la doctrine municipale pour réglementer la durée et limiter les effets de "ville-hôtel" quand ils deviennent dominants**. Protéger le droit d'habiter, c'est aussi protéger la tranquillité et la stabilité des habitants qui vivent ici toute l'année.

### ● Lutter contre la division abusive des logements et la découpe en micro-logements

Les divisions d'immeubles en une succession de très petits logements peuvent générer de la suroccupation, de la dégradation accélérée et une perte d'attractivité résidentielle. **Nous renforcerons le contrôle de la division, notamment quand elle vise exclusivement des micro-logements au détriment d'une offre équilibrée** (familles, parcours de vie). L'enjeu est simple : stopper les pratiques qui transforment le logement en rendement pur, et préserver un parc qui permette de vivre, pas seulement de "dormir".

## ● **Préempter des immeubles “stratégiques” quand l’évolution menace la vie du quartier**

**Certaines opérations immobilières ont des effets massifs** : immeubles qui basculent en meublés touristiques, ensembles qui se transforment en résidences de passage, changements d’usage qui vident une rue de ses habitants.

Nous assumerons **un droit de préemption sur des immeubles stratégiques lorsque l’évolution du mode d’occupation** est clairement néfaste à la vie du quartier.

C’est **un levier concret de protection du droit d’habiter** : agir au bon moment, avant que l’équilibre ne soit irréversible.



## ● **Protéger le commerce de proximité et la vie de quartier : une ville habitée avant tout**

Le logement et le commerce se tiennent : **quand les habitants permanents reculent, les commerces du quotidien reculent aussi, remplacés par des activités plus saisonnières**. Nous porterons une stratégie cohérente pour protéger le commerce de proximité et l’animation de quartier, en cohérence avec la régulation des usages du logement.

L’objectif est **de garantir des quartiers vivants, utiles, où l’on se connaît, où l’on se rend service, et où l’on n’a pas besoin de traverser la ville pour l’essentiel**.

## ● **Développer l’habitat participatif : habiter autrement, construire du lien**

Nous encouragerons **davantage d’opérations en habitat participatif, dans le cadre ouvert par la loi ALUR**, pour répondre à des projets de vie plus collectifs et plus solidaires. Ces formes d’habitat permettent de mieux partager certains espaces, de mutualiser des services, et de recréer de l’entraide à l’échelle d’un immeuble ou d’un îlot. **C’est aussi un levier d’innovation urbaine** : produire du logement de qualité en associant les habitants à la conception et à la gestion du lieu.

## ● **Lancer des solutions de logements partagés seniors et des béguinages**

Le vieillissement et l’isolement appellent des réponses nouvelles entre le domicile “classique” et l’EHPAD. **Nous soutiendrons des logements partagés pour personnes âgées (alternative aux EHPAD) et l’expérimentation de béguinages, pour permettre de vieillir entouré, en sécurité, avec une autonomie préservée**. Ces solutions créent du lien, évitent des ruptures de parcours et offrent des formes d’habitat plus humaines, adaptées aux besoins réels : présence, convivialité, services à proximité, et tranquillité.

## ● **Encourager des formes d’habitat intergénérationnel et des réponses pour les jeunes actifs**

Parce que les besoins évoluent (décohabitation, mobilités, entrée dans la vie active), nous soutiendrons des projets d’habitat intergénérationnel et des solutions adaptées aux jeunes actifs. L’idée est simple : **créer des logements qui ne soient pas seulement des surfaces, mais des lieux qui facilitent l’entraide, la stabilité et l’insertion**. Cela complète l’offre “classique” (social/privé) et renforce l’objectif de ville habitée : une ville où l’on peut commencer, rester, et se projeter.

## ● **Expérimenter des lotissements de tiny house encadrés : sobriété, nature, coût maîtrisé**

Nous ouvrirons, de manière encadrée, **l'expérimentation de lotissements de tiny house pour des habitants qui souhaitent vivre autrement**, au contact de la nature, dans des formats plus sobres et potentiellement plus accessibles.

L'enjeu est d'éviter l'improvisation : cadre clair, intégration paysagère, raccordements, règles sanitaires et de sécurité, et articulation avec l'urbanisme. C'est **une réponse complémentaire, utile pour diversifier l'offre et accompagner de nouveaux modes de vie sans dégrader le territoire**

## ● **Des bâtiments "résilients" au climat : un PLU/PLUm incitatif, avec exigences de conception**

Nous porterons **un urbanisme plus exigeant sur la qualité climatique du bâti, avec un PLU/PLUm incitatif** (constructibilité mieux orientée en échange d'engagements de conception). Objectifs concrets : **viser 90% de logements en double orientation pour la ventilation naturelle lors des étés très chauds, développer des toitures terrasses végétalisées ou claires**, prévoir des toitures orientées pour le solaire, intégrer patios et pare-soleil en collectif. Le logement doit protéger des canicules, pas les subir.

## ● **Sobriété en eau et matériaux : anticiper, équiper, rendre durable**

Pour renforcer la résilience, **nous encouragerons des équipements et choix constructifs qui préparent la ville aux tensions futures** : récupérateurs d'eau, réflexion sur des doubles circuits (eau potable/eau sanitaire) lorsque c'est pertinent, et recours à des matériaux recyclables.

L'enjeu est d'**agir dès la conception**, car c'est à ce moment que l'on peut réduire durablement l'empreinte et améliorer le confort. Ce sont des choix techniques qui deviennent, très concrètement, des choix de qualité de vie.

## ● **Remettre en place les collectes d'encombrants annoncées à l'avance**

Nous proposons de **rétablir les collectes de gros encombrants, planifiées et annoncées en amont**, afin que chacun puisse s'organiser simplement. Ce service public de proximité répond à un besoin concret des habitants et améliore la propreté de l'espace public.

**En plus d'éviter les dépôts sauvages, elle encourage le tri et la valorisation des objets.** Certaines affaires ou certains meubles encore utilisables peuvent ainsi être récupérés et réemployés par d'autres, favorisant une logique de réemploi solidaire.

## ● **Faire du cadre de vie un prolongement du logement : déchets, espaces verts, aires de jeux**



Habiter, **ce n'est pas seulement "être logé"** : c'est vivre autour de chez soi dans un environnement digne, entretenu et apaisé.

Nous **adapterons la collecte des déchets** au nombre de logements, développerons massivement **le compostage et les jardins partagés**, renforcerons **l'entretien des espaces verts**, et sécuriserons/ animerons les aires de jeux.

Ce sont des mesures très concrètes : **elles améliorent le quotidien, le lien social, et le sentiment que la Ville n'abandonne aucun quartier.**



## Pourquoi c'est utile et gagnant

### ● Pour préserver une ville habitée et accessible

Réguler les locations de courte durée, contrôler les divisions abusives, limiter les changements d'usage et préempter quand c'est nécessaire, c'est **empêcher que le logement permanent disparaisse au profit d'usages plus rentables à court terme**. À la clé : plus de logements disponibles pour les habitants, plus de stabilité dans les immeubles, et moins de pression sur les loyers.

### ● Pour renforcer la cohésion et inventer des réponses adaptées aux parcours de vie

Habitat participatif, intergénérationnel, logements partagés seniors, béguinages : **ces solutions répondent à l'isolement, au vieillissement, aux parcours discontinus, et recréent du lien au quotidien**. Elles complètent l'offre traditionnelle sans l'opposer, et elles permettent à davantage d'habitants de se projeter à Orléans : commencer, rester, vieillir dignement, sans rupture imposée

### ● Pour une ville plus confortable, plus sûre face au climat, et plus agréable au quotidien

Exiger **des bâtiments mieux conçus pour la chaleur** (double orientation, ombrage, toitures adaptées), **encourager la sobriété en eau et des matériaux durables, et soigner les abords** (déchets, verts, jeux), c'est gagner sur tous les plans : confort d'été, charges mieux maîtrisées, espaces communs plus apaisés, vie de quartier renforcée. **Le logement devient alors un levier de qualité urbaine, pas une source de tensions.**



## Mot du colistier référent



**Tej HERNOUNE**

*Colistier ÉCO et référent du groupe de travail Logement*

Le logement est **un droit fondamental**, et pourtant trop d'Orléanaises et d'Orléanais vivent la galère : loyers et charges qui explosent, logements trop petits ou inadaptés, copropriétés dégradées, insalubrité, files d'attente interminables. Face à cela, **nous avons fait un choix simple : regarder la réalité en face et construire des solutions utiles, applicables et justes.**

Depuis l'été 2024, nous nous sommes réunis régulièrement — habitant-es, militant-es, associations, professionnel·les du logement — pour **partager des vécus concrets et transformer ces constats en propositions de mandat**. Comme pour les autres livrets, nous avons croisé les regards : retours de terrain, documents institutionnels, rapports publics, cadres existants, afin d'éviter les fausses bonnes idées et de bâtir un cap cohérent.

Ce livret propose une méthode : **protéger la dignité** (zéro logement indigne), **faire baisser durablement les charges** (rénovation), **garantir des droits effectifs, renforcer la mixité et préserver une ville "habitée"**. Une fois élus, ce cap devra évidemment être enrichi et mis en œuvre avec l'expertise des services de la Ville et de la Métropole — mais la direction est claire : **avec OSE, le logement redevient un levier central de justice sociale et écologique.**



Argonaute