



**Projet Individuel**  
**Tuteur : Mr. Thomas**

Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement  
Université de Tours

## **UN PROJET GLOBAL POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SAINTE CATHERINE A LAVAL (53)**



---

**COURCOUL Benjamin**  
**Magistère première année**  
**Mai 2004**



Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement  
Université de Tours

## **UN PROJET GLOBAL POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SAINTE CATHERINE A LAVAL (53)**

**Une requalification des espaces doit profondément transformer et  
valoriser un quartier pour restaurer l'estime auprès des habitants et  
prendre en compte leurs attentes.**

---

**COURCOUL Benjamin  
Magistère première année  
Projet Individuel  
Mai 2004**



## SOMMAIRE

<b>REMERCIEMENTS</b>	Page 3
<b>INTRODUCTION</b>	Page 4
<b>PARTIE I- UN DEPARTEMENT QUI SE CONSTRUIT GRACE A SON PATRIMOINE</b>	Page 6
<b>1-UN DEPARTEMENT QUI COMPTE MOINS DE 300.000 HABITANTS</b>	Page 6
<b>2- UNE ECONOMIE EN BONNE SANTE ET QUI EVOLUE FAVORABLEMENT</b>	Page 7
<b>3- LA MAYENNE : TERRE DE PASSAGE</b>	Page 7
<b>4 - LAVAL UNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE</b>	Page 8
<u>41- LAVAL MOTEUR DE L'AGGLOMERATION LAVALLOISE</u>	Page 9
<u>42- UNE POLITIQUE DE LA VILLE POUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</u>	Page 10
<u>43- ETUDE SOCIO DEMOGRAPHIQUE DE LAVAL. LE CONSAT</u>	Page 11
<u>44- LAVAL : UN VRAI BASSIN DE MAIN D'OEUVRE</u>	Page 13
<b>5- LA PERIODE D'APRES GUERRE : UN FORT BESOIN EN LOGEMENT</b>	Page 13
<u>51- LE MARCHE DU LOGEMENT SUR LA VILLE DE LAVAL</u>	Page 14
<b>6- SITUATION DU LOGEMENT ET DE LA DEMANDE.</b>	Page 18
<u>61- DES LOGEMENTS ADAPTES POUR UNE DEMANDE NOUVELLE</u>	Page 18
<b>7- QUELLE POLITIQUE POUR L'AVENIR</b>	Page 19
<u>71- AUGMENTER LA POPULATION ET DE DENSIFIER : DES CONTRADICTIONS VIS-A-VIS DE LA SITUATION ACTUELLE</u>	Page 20
<u>72- APPLIQUER LE MODELE DE RESIDENTIALISATION SUR LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS PRIORITAIRES</u>	Page 21
<u>73- UN MANQUE D'AMBITIONS DE L'OFFICE HLM, POUR LE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS.</u>	Page 21
<b>PARTIE II – DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION NECESSAIRES POUR SORTIR SAINTE CATHERINE DE SON ISOLEMENT</b>	Page 24
<b>1- SAINTE CATHERINE : UN QUARTIER A PROXIMITE DU CENTRE VILLE.</b>	Page 24
<b>2- RETOUR SUR L'HISTOIRE DU QUARTIER</b>	Page 24
<u>21- DEBUT DES ANNEES 1950, LA DEMANDE DE LOGEMENTS A LAVAL SE FAIT SENTIR.</u>	Page 25
<u>22- UNE PREMIERE OPERATION : LES BATIMENTS « MILLION »</u>	Page 25
<b>3- UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION</b>	Page 26
<u>31- UNE POPULATION QUI VIEILLIT MAIS CELA TEND A EVOLUER</u>	Page 26
<u>32- UN RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS</u>	Page 27
<b>4- PRINCIPAUX EQUIPEMENTS : UNE SITUATION FAVORABLE</b>	Page 28
<b>5- LA REQUALIFICATION DE SAINTE CATHERINE : UNE PROGRAMMATION DE L'OFFICE HLM</b>	Page 29
<u>51- POUR LES ESPACES BATIS : DEUX MODES DE TRAITEMENT ENVISAGES</u>	Page 29
<u>52- REPENDRE AU RENOUVELLEMENT URBAIN.</u>	Page 38

<u>53- LES ESPACES PUBLICS A REVALORISER</u>	Page 39
<b>6- POURTANT : UN QUARTIER AVEC DE BONS ATOUTS</b>	Page 44
<u>61- LA NOTION DE « PROJET GLOBAL » QUI N'EST PAS ENVISAGE</u>	Page 44
<u>62- POUR UN PROGRAMME GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.</u>	Page 44
 <b>PARTIE III- POUR UN PROGRAMME GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	 Page 47
<b>1- RAPPEL DES CONTRAINTES DU PROGRAMME</b>	Page 47
<u>11-LES CONTRAINTES LIEES AU ZONAGE DU QUARTIER.</u>	Page 47
<u>12- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES</u>	Page 48
<b>2- UNE TOPOGRAPHIE INTERESSANTE : SAINTE CATHERINE DOMINE LES ZONES D'HABITAT</b>	Page 49
<b>3- UNE CHARTE DES ESPACES.</b>	Page 50
<u>31- VERS UN VERITABLE ESPACE DE VIE</u>	Page 50
<u>32- CREER DES ENTITES AU SEIN MEME DU QUARTIER</u>	Page 52
<u>33- ESTIMATION DU COUT DU PROJET GLOBAL.</u>	Page 67
<u>331- La prévision du projet.</u>	Page 67
<u>332- Les coûts supplémentaires du projet global</u>	Page 67
<u>333- Des dépenses 35% supérieures à la programmation</u>	Page 69
<u>334- Quel financement possible pour l'opération</u>	Page 69
 <b>CONCLUSION</b>	 Page 71
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	Page 72
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>	Page 74
<b>ANNEXES</b>	Page 76

## REMERCIEMENTS

Ce projet n'aurait pu être possible sans les précieux conseils de ceux et celles qui ont été disponibles et attentifs à mon égard. Je tiens donc à remercier les personnes qui m'ont consacré du temps et tout particulièrement Monsieur Letourneau, responsable du bureau d'études au service urbanisme de la ville de Laval.

### Je remercie également

**Monsieur Perrier**, chargé d'études en urbanisme et logement, mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires.

**Monsieur Lafeuille**, responsable du programme local de l'habitat de Laval Agglo.

**Mr Piété**, représentant de l'office HLM pour l'opération de rénovation urbaine du quartier Sainte Catherine.

**Madame Vinérasse**, Chargé de mission de l'office HLM, pour le relogement des habitants du quartier de Sainte Catherine.

**Monsieur Thomas**, professeur associé au CESA, et tuteur de ce projet individuel

### Mais aussi

Le service urbanisme de la ville de Laval

Le service de documentation de la ville de Laval.

L'association départementale d'information sur le logement.

Les habitants du quartier pour leur gentillesse.

Mes partenaires de formation.

Nicole Courcoul pour m'avoir consacré du temps

## INTRODUCTION

*« La poussière des dix tours d'un quartier démolit, a finit de retomber il y a des années, et l'herbe a même poussé sur le terrain vague où elle reposait hier ».*

L'urbanisation sous la forme de grands ensembles, la pensée de l'habitat collectif et le choix de l'industrialisation de la construction, sont aujourd'hui des idées obsolètes, qui ne s'inscrivent plus dans les politiques de la ville. Au contraire, la question posée, qui est celle du traitement des quartiers à vocation sociale, n'a toujours pas trouvé de vraies réponses. Chaque territoire doit être traité en fonction d'un contexte et de ses particularités. Même si la grande majorité de ces territoires se trouvent dans les grandes villes, cette urbanisation a également eu un impact non négligeable sur les villes moyennes de province ; C'est le cas pour la ville de Laval.

Après la seconde guerre mondiale, la question ne se posait pas puisqu'il fallait en priorité reloger des milliers de personnes. Dès 1950, le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme lancera une grande politique industrielle de logement et de planification urbaine.

Le quartier de Sainte Catherine à Laval, n'échappe donc pas à cette culture du moment et sa conception reflète bien l'atmosphère de l'époque, avec un souci de loger dignement les gens avec toutes les commodités modernes. Le bâti est économique et standardisé, notamment avec les bâtiments « million ».

Aujourd'hui ces bâtiments ont fait leur temps. Ils ne correspondent plus du tout aux normes actuelles. Une étude réalisée en 2001, a permis de montrer à quel point une requalification des espaces semblait nécessaire. De ce fait, un programme de rénovation d'une partie du patrimoine sera validé par la suite. Ces opérations de démolition, souvent traumatisantes pour les habitants, sont un moyen efficace pour revaloriser des zones qui demeurent souvent isolées.

Une meilleure compréhension des enjeux sur Sainte Catherine est nécessaire. Après vous avoir présenté la place centrale que représente Laval pour le département de la Mayenne, le diagnostic et l'analyse du quartier de Sainte Catherine permettront de mettre en avant les carences urbanistiques, notamment la déshérence des espaces verts, et de proposer des solutions pour sortir le quartier de son isolement. La dernière partie y sera consacrée avec une proposition d'aménagement qui pourra répondre à ces enjeux.

# PREMIERE PARTIE :

## PRESENTATION GENERALE



## PARTIE I- UN DEPARTEMENT QUI SE CONSTRUIT GRACE A SON PATRIMOINE.

### I- UN DEPARTEMENT PRESSE DE RATTRAPER SON RETARD.

Le département de la Mayenne est apparu en 1790, faisant partie de la généralité de Tours qui sera divisée en quatre départements. Trois d'entre eux furent créés autour des villes de Tours, d'Angers, et du Mans. Le Bas Maine constitua le quatrième. On donna à ce nouveau département le nom de la rivière qui le traversait du Nord au Sud.



Situé dans le quart nord-ouest de la France, le département de la Mayenne dont la préfecture est Laval, appartient à **la région des Pays de la Loire** avec les départements de la Sarthe, du Maine et Loire, de la Loire Atlantique et de la Vendée.

Carte 1 : Région des Pays de la Loire

Source : Conseil général de la Mayenne

Entre Bretagne, Normandie et Anjou, la Mayenne affirme véritablement une identité, notamment autour de l'image du cheval : La Mayenne est un des premiers départements pour l'élevage des chevaux de course. On recense 10% de l'effectif national équin. Le conseil général en a d'ailleurs fait son emblème du département : Pégase, le cheval ailé.

### **1-UN DEPARTEMENT QUI COMPTE MOINS DE 300.000 HABITANTS.**

La Mayenne compte parmi les départements les moins peuplés. Avec 285 500 habitants au dernier recensement (RGP de 1999), la densité atteint seulement 55 habitants au km<sup>2</sup>, ce qui correspond à la moitié de la moyenne française. La population répartie sur 261 communes et 3 arrondissements, est surtout concentrée dans les pôles urbains des trois arrondissements recensés.

■ Laval (Préfecture)	50 947 habitants
■ Mayenne (sous-préfecture)	13 724 habitants
■ Château-Gontier (sous-préfecture)	11 131 habitants

Même si la tendance à la désertification semble se ralentir dans les campagnes, notamment pour les communes rurales, certaines migrations continuent toujours en direction des villes. Elles s'opèrent à partir des trois villes maîtresses qui ne cessent d'élargir leur zone d'attraction. Pour le canton de Laval, on observe une progression de l'ordre de 58.3% depuis 1975. Cela profite bien évidemment aux communes suburbaines qui désormais se fondent dans le tissu bâti du chef lieu.

Ces villes ont étoffé leurs services, leurs commerces ; l'accès aux grandes routes est plus aisé ; des logements ont été réhabilités, la demande s'accroît

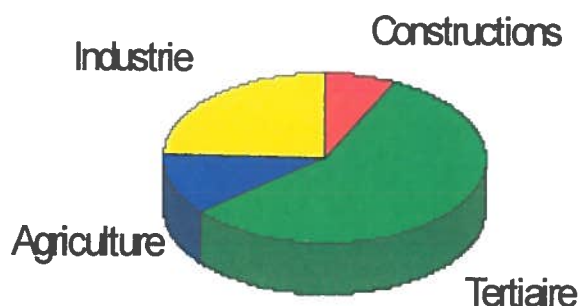
quotidiennement ; de jeunes ménages avec enfants viennent s'y installer; les écoles se maintiennent ; les équipements publics se créent, la vie associative se développe. Il est intéressant de rappeler que trois niveaux hiérarchiques caractérisent les centres urbains mayennais.

- ✿ Une ville moyenne (*Laval*)
- ✿ Une poignée de petites villes
- ✿ De nombreux petits centres ruraux.

Ces trois villes les plus peuplées sont à la fois des nœuds de communication Ouest-Est et Nord-Sud et des centres de décisions politiques et administratives anciennes.

## 2- UNE ECONOMIE EN BONNE SANTE ET QUI EVOLUE FAVORABLEMENT

Avec un taux de chômage le plus faible du territoire national, 4,3% (source RGP 1999) expliqué en partie par le départ des jeunes, pour leurs études et des migrations vers les villes proches. Le nombre d'emplois salariés et non salariés place le département au 6<sup>ème</sup> rang national avec une très bonne santé financière des entreprises : l'économie mayennaise se porte bien. Cette situation favorable est le reflet d'une économie très diversifiée où chaque secteur a su développer ses propres atouts.



Graphique 1 : Répartition des secteurs d'activité dans l'économie Mayennaise Source : Ville de Laval

Même si le département est moins emprunt à l'activité agricole qu'auparavant, la spécificité rurale demeure une image forte du département. *La Surface Agricole Utile représente 82% de la superficie du département.*

L'activité tertiaire, premier fournisseur d'emplois en Mayenne avec 44 500 salariés se développe à raison d'un millier d'emplois supplémentaires chaque année. 23% des emplois le sont dans le secteur de la santé du fait de l'accroissement de la longévité.

## 3- LA MAYENNE : TERRE DE PASSAGE.

La Mayenne jouit également d'une situation privilégiée. Au cœur du grand Ouest, 1 h 30 suffit à la relier à Paris. Cependant, cette situation profite plus à Laval qu'au reste du territoire : reliée 8 fois par jour à Paris par le TGV ; à 136 Km de l'aéroport de Nantes Atlantique et 74 Km de l'aéroport de Rennes St Jacques ; Un

réseau routier et autoroutier dense et performant (A10-A11-A81 depuis Paris) qui relie la ville de Laval aux grandes métropoles régionales. Entre le Bassin parisien et l'Ouest, entre la Normandie et le Val de Loire, la Mayenne peut apparaître aussi bien comme un espace carrefour que comme un « angle mort » entre les chefs lieux dynamiques de ces régions : Caen, Rennes, Nantes, Angers et le Mans. Et cependant, elle assure la continuité des relations entre ces pôles.

De ce fait, l'amélioration des axes majeurs sont au cœur des discussions lors de l'élaboration des CPER (Contrats de Plan Etat Région) depuis 20 ans : un enjeu fort qui consiste à ne pas laisser le département en dehors des grands courants d'échanges des chefs lieux voisins. Il n'en reste pas moins que le département est le moins bien pourvu sur le plan des transports en communs régionaux : une seule ligne SNCF d'importance nationale. **La Mayenne reste le parent pauvre des Pays de la Loire.**

Dans un contexte de concurrence entre les régions voisines, seule Laval a su « tirer son épingle du jeu ». Outre sa position stratégique qui participe à sa modernisation, Laval, Ville d'Art et d'Histoire, présente d'autres atouts : un cadre de vie agréable, un patrimoine architectural de grande qualité placé en ZPPAUP, Un environnement de grande valeur avec le tourisme vert et fluvial qui représente un poids économique non négligeable, puisqu'il assure trois mille emplois. Laval participe à donner une nouvelle dynamique au département. « Laval doit être la vitrine de la Mayenne ».

#### 4 - LAVAL UNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

Le patrimoine prend une place très forte et est devenu un enjeu central des politiques locales de restaurations et d'animations. Malraux dès 1965 lance le label Ville d'Art pour développer un tourisme respectueux des sites. Ce label concerne aujourd'hui plus de 130 villes dont Laval. Dès 1993 Laval voyait sa politique de mise en valeur du patrimoine reconnue par l'Etat qui lui octroyait ce prestigieux label. L'augmentation du budget consacré aux monuments historiques et à la restauration des façades a permis de modifier profondément l'image de la cité en 10 ans.

L'année 2003 correspond également à l'instauration d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) : l'objectif étant d'intégrer la notion de territoire et de développement urbain durable.



Ainsi 11 secteurs et 12 catégories de protections ont été définis avec des prescriptions applicables pour chaque cas. Cet unique document prend en compte les servitudes de protection des monuments historiques mais aussi archéologiques et environnementales. Ce dernier va succéder au périmètre de sauvegarde des monuments historiques après sa validation prochaine. Ce document est en mesure d'encadrer les actions de lutte contre l'insalubrité avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. La réhabilitation du centre ville a été possible et s'est inscrite dans une véritable volonté politique.

#### 41- L'INTERCOMMUNALITE : UN ATOUT.

Laval Agglo est un des moteurs du territoire étudié. Fort de 93 501 habitants répartis sur 20 communes, cette entité territoriale n'est pas seulement un échelon administratif. Deux missions lui sont prioritaires :

- Contribuer à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants (équipements communautaires, transports urbains, habitat, politiques sociales...)
- Accompagner et soutenir le développement de plus de 4000 entreprises.

L'intercommunalité a soulagé la ville de Laval. En effet, elle finançait auparavant les grands équipements alors que dans le même temps, les entreprises s'installaient dans les communes voisines enrichissant ces dernières. La situation est désormais rééquilibrée puisque par l'intercommunalité, la ressource financière principale (taxe professionnelle ; 38% de son budget) est collectée par Laval Agglo. Ces ressources financières peuvent ainsi être mieux réparties et sont plus équitables à l'échelon territorial.

La ville de Laval voit sa population stagner depuis 10 ans (moins de 1% d'augmentation). Ceci étant expliqué par le fait que de nombreux actifs se sont installés dans ces mêmes communes voisines, lieu d'implantation des entreprises.



Carte 3 : Construction de Laval Agglo

Source : travail personnel

- Commune de Laval
- District Urbain de Laval (1963)
- Communauté de communes du Pays de Laval (1993)
- Laval Agglomération (2002)
- Territoire de Laval Agglo (20 communes)



#### 42- UNE POLITIQUE DE LA VILLE POUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le volet « Habitat et cadre de vie, politique sociale et politique de la ville » prend donc toute son importance et s'inscrit dans les objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Laval Agglo se lance donc dans un programme d'amélioration de l'habitat 2003-05 intitulé « Embellissons nos 20 communes » Ses actions principales sont les suivantes :

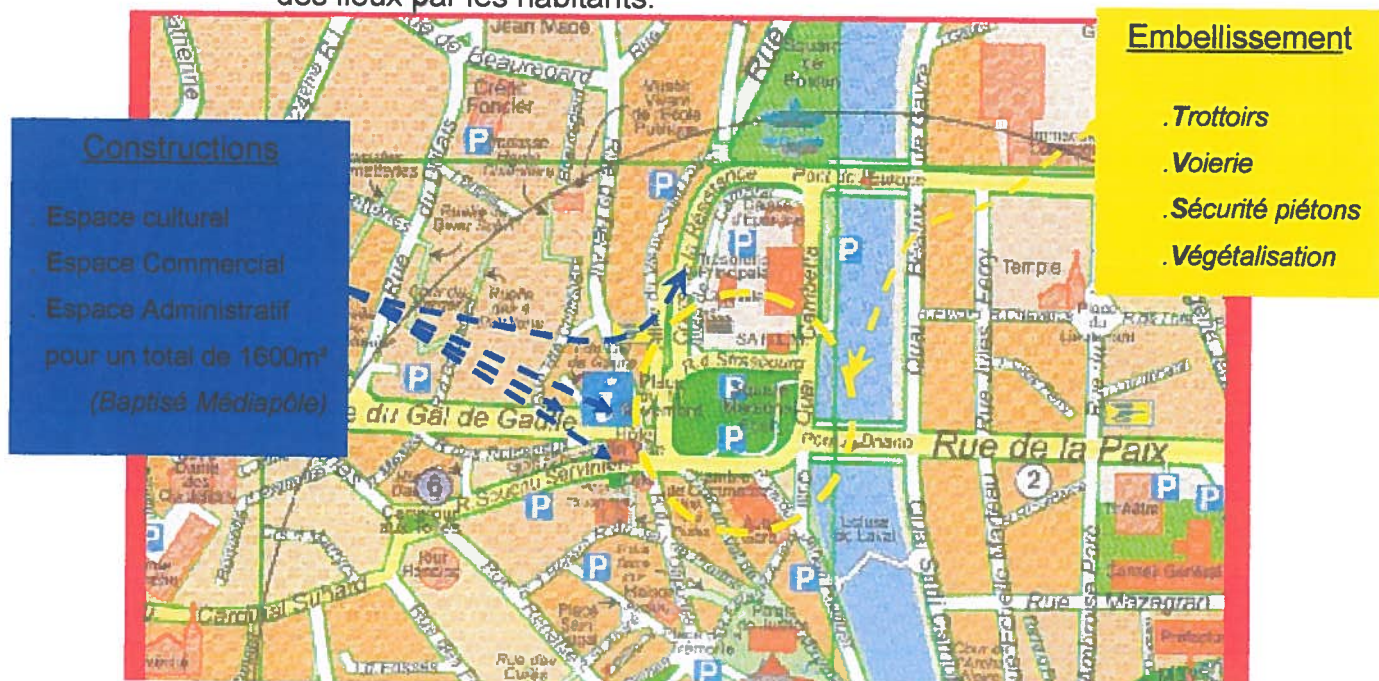
- Un P L H (Programme Local de l'Habitat), avec intervention foncière auprès des communes, un partenariat avec les organismes HLM et instruction des demandes de logement locatif social.
- Un Contrat de Ville. Ces actions sociales visent à corriger les écarts entre les zones urbaines dites « sensibles » et les autres parties du territoire.
- Un P L I E (Programme Local pour l'Insertion et l'Emploi).

#### 421- En matière d'Aménagement du Territoire

Dans un souci d'efficacité, les orientations générales sont appuyées par l'ensemble des communes dont Laval, entité centrale et moteur du développement. Face au constat de stagnation de sa population, la politique de la ville de Laval comporte deux volets.

##### A- Volet Urbanisme

- La revitalisation du centre-ville. On traite l'espace urbain central afin de redorer et de mettre en valeur le patrimoine architectural (ZPPAUP). Ceci contribuant à redynamiser le cœur de ville par une réappropriation des lieux par les habitants.



Carte 4 : Plan du centre ville et descriptif des actions menées pour l'embellissement

Source : Ville de Laval

- D'autres constructions aux abords de la Mayenne, sont menées de manière à accueillir un multiplex de neuf salles pouvant recevoir 1900 personnes.
- De grands équipements sportifs réalisés ou en projet (piscine Aquabulle, stade pour la partie football professionnel, un Centre Régional d'Education Formation Jeunesse Sport...)

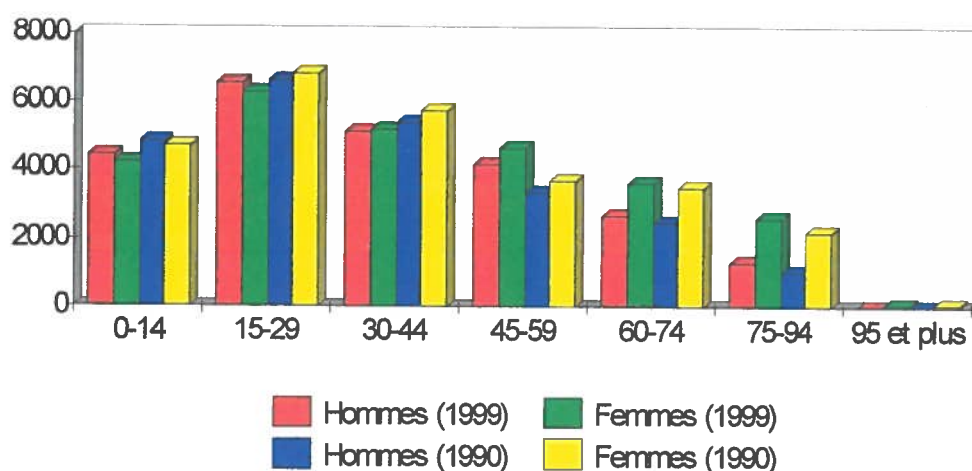
## B- Volet Economique

- Création, Aménagement, Entretien, Gestion et promotion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales d'intérêt communautaire.
- Aide au développement de pôles de compétences thématiques (recherche, transfert de technologies). Il s'est créé en 1996 « Laval Mayenne Technopole ». Outre l'enseignement supérieur qui se développe, une aide particulière va à la création et au développement d'entreprises innovantes.

Ces deux volets sont au cœur du projet de ville du fait qu'ils sont les axes majeurs d'une volonté politique de redynamiser Laval, tout en séduisant de nouvelles populations. La reconquête des espaces urbains, le besoin de déplacement, le renouvellement urbain, la mixité sociale, seront des priorités. Ces nouveaux enjeux ne vont pas sans poser des difficultés pour Laval ou encore l'agglomération urbaine, qui doivent s'intégrer dans une réflexion à long terme, dans un projet de territoire qui intègre la notion de développement durable.

### 43- ETUDE SOCIO DEMOGRAPHIQUE DE LAVAL. LE CONSTAT.

Laval comme de nombreuses villes françaises, a connu une forte croissance démographique après la Seconde Guerre Mondiale (34 500 habitants en 1946), avec le renouveau industriel, l'accroissement des services. Actuellement, la ville cherche des terrains pour construire et accueillir la population qui souhaiterait s'installer, de manière à dépasser les 51 000 habitants recensés.



Graphique 2 : Evolution de la population entre les deux derniers recensements

Source : INSEE Pays de la Loire

On observe une dynamique de la population qui se situe sur la première couronne de Laval. C'est en partie expliqué par un solde naturel positif des communes périurbaines, qui est supérieur à celui de la ville centre.

431- Une agglomération qui voit sa population augmenter sans que Laval n'en profite



Carte 5 : Variation de la population de Laval Agglo entre 1990 et 1999

Source : Travail personnel

Les entreprises qui se situent dans la première couronne, contribuent à l'installation des nouveaux arrivants de l'agglomération à s'installer près de ces pôles d'emplois. Par ailleurs, en quête de maisons individuelles, ces nouveaux arrivants sont d'autant mieux satisfaits qu'ils s'éloignent de la ville centre.

La ville de Laval voit sa population stagner faute d'une situation géographique qui la pénalise par l'attraction que représentent les grandes villes départementales (Rennes, Le Mans, Angers). Ces villes sont un contrepoids trop fort.

La volonté de redorer le patrimoine urbain de Laval et de l'agglomération s'inscrit dans la volonté politique de faire du territoire un véritable lieu d'accueil aux nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie agréable de manière à contrer ces phénomènes de migration des populations. Cependant si elle cherche à gagner encore des habitants, c'est pour être reconnue comme un véritable pôle urbain afin

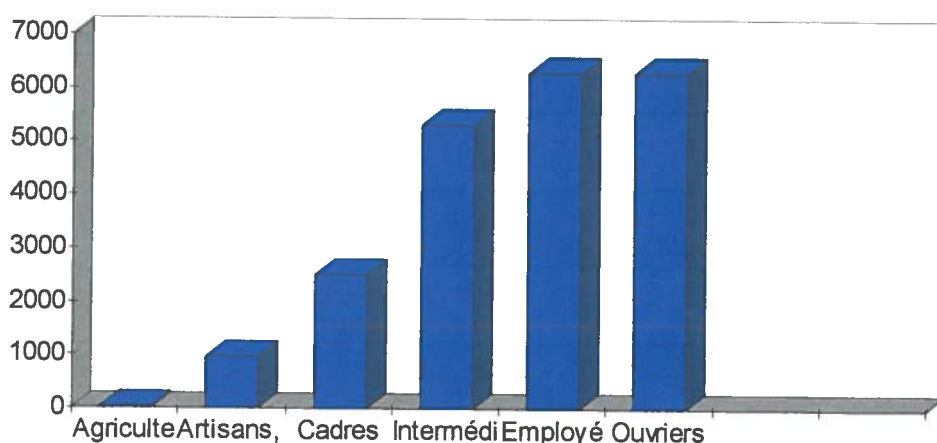


d'attirer de nouvelles entreprises, notamment dans le secteur des technologies innovantes qui se développe par le biais de la technopole.

#### 44- LAVAL : UN BASSIN DE MAIN D'OEUVRE

Laval reste un bassin de main d'œuvre. Fort de ses 21 414 actifs sur son territoire, le taux d'activité s'élève à 50,5% et le taux de chômage à 5,7%. Cette tendance à un faible taux de chômage s'identifie à l'ensemble du département pour des raisons déjà évoquées. Avec 4000 entreprises, dont certaines de renommée nationale et internationale comme le groupe Lactalis, dans le domaine de l'agro-alimentaire, ou encore la sous-traitance automobile et l'industrie mécanique, sont fortement demandeurs en compétences.

Habitants



CSP

Graphique 3 : La population active de Laval en 1999 Source : INSEE 1999

### **5- LA PERIODE D'APRES GUERRE : UN FORT BESOIN EN LOGEMENT**

La période entre 1950 et 1975 s'est traduite par une forte croissance démographique. Ceci impliqua la nécessité de loger une population souvent issue de l'exode rural. Absence de chômage, expansion et nécessité de loger ou reloger beaucoup de monde, vite, bien et bon marché. Tel était l'état d'esprit d'après guerre.

De nombreux quartiers de Laval n'échapperont pas à cette culture du moment et leur conception reflète bien l'atmosphère de l'époque. Ces quartiers sont prototypiques de ce que seront les ZUP à partir des années 60, mais sans gigantisme, à l'échelle d'une petite ville de province d'après guerre et au début du baby-boom.

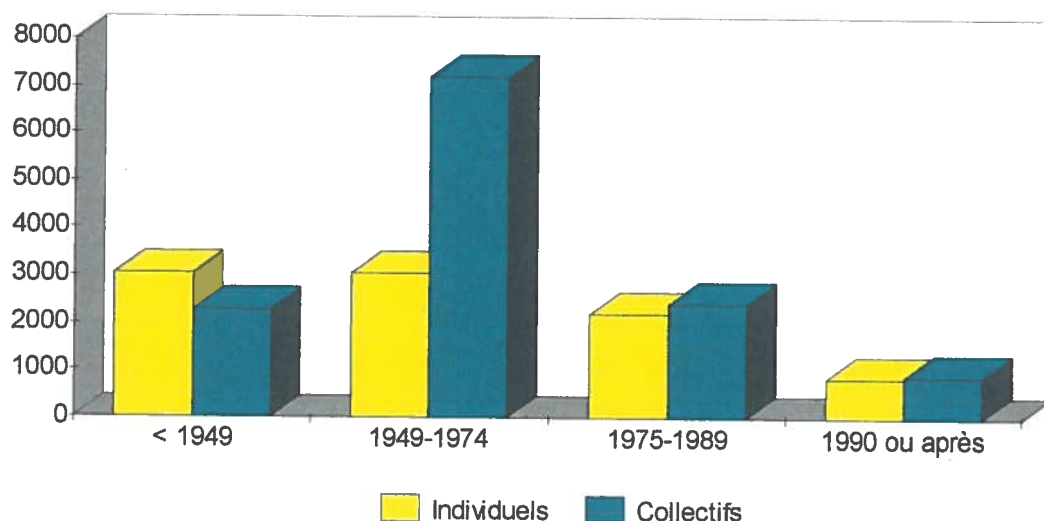


Entre 1950 et 1975, de nombreuses opérations sont lancées pour faire face à la demande en logements comme :

- En périphérie avec les ZUP des Fourches et de Saint Nicolas (9000 habitants)
- Les ZAC de Grenoux, du Bourny

Mais aussi dans le cadre des opérations « Million » lancées en 1956, la construction de bâtiments économiques s'opérera sur Laval. (Coût d'un appartement à l'époque 1552 euros). Les normes actuelles, la surface habitable de ces logements serait 25% supérieure à l'existant. S'agissant du logement social, les deux tiers des logements ont été construits avant 1975

#### 51- LE MARCHE DU LOGEMENT SUR LA VILLE DE LAVAL



Graphique 4 Typologie des résidences principales selon l'achèvement.

Source : INSEE Pays de la Loire

D'après le dernier recensement de la population en 1999, le parc logement représentait en totalité 24 750 habitations. Avec plus de 93% de résidences principales, un équilibre est observé entre le parc logement individuel qui représente 41 % du parc contre 59% de logements dans un immeuble collectif. La part importante de maisons individuelles est représentative des villes moyennes de provinces. Sur 23 044 résidences principales, le statut d'occupation est majoritairement en locatif avec près de 60% du parc. La part de logement HLM (6804) est de 50% comme pour le parc locatif privé.

#### 511- Une OPAH qui profite au parc de logement privé

Dans le cadre de l'OPAH 2003-05 (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), de Laval agglomération, un programme de redynamisation du marché locatif s'est mis en place. Il a concerné 1200 foyers. Outre l'amélioration du confort

des logements, des retombées importantes sont également attendues pour tous les professionnels du bâtiment. Ce programme concerne à la fois les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

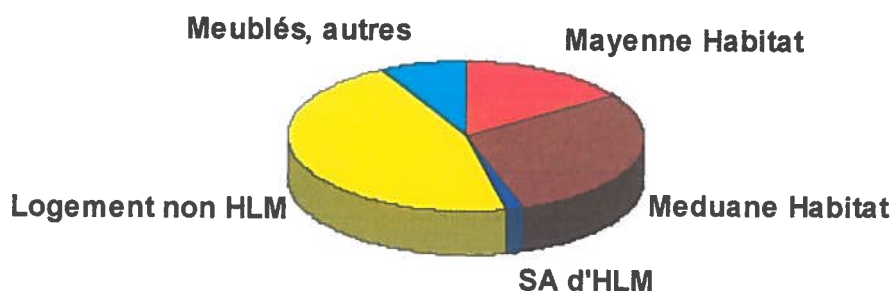
Des subventions sont accordées par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), et par Laval Agglomération, pouvant aller de 15% à 80% des travaux retenus. De manière à résorber la vacance, des aides supplémentaires sont accordées pour les logements conventionnés. Cette opération a pour objectif d'améliorer et d'embellir 1200 logements sur les trois années.

Suite à l'opération, l'arrivée soudaine de nouveaux logements disponibles et de surcroît de petite taille, (T1 et T2), a perturbé le marché. En effet, ils ne se sont pas tous vu occupés dans un premier temps, puisque une partie du parc qui n'a pas bénéficié de L'OPAH qui offraient une qualité supérieure. La population visée pour ce type de logement était à la fois une clientèle étudiante, mais aussi une clientèle récente ; les « célibataires géographiques ». Cela provoqua une tension sur le logement de petite taille. Le marché de l'immobilier a fortement progressé dans le même temps entraînant une flambée immobilière pour un coût au m<sup>2</sup> qui atteint désormais 1830 euros dans le centre de Laval. Cette période était aussi celle de l'arrivée sur la ville de Laval, du 42<sup>ème</sup> régiment de transmission. De ce fait, 180 logements ont été créés. La situation s'est actuellement équilibrée et l'on estime aujourd'hui la capacité d'absorption du logement locatif hors social, entre 80 et 100 unités par an.

Les prévisions actuelles du marché de la construction du parc locatif privé sont d'environ 300 logements par an.

#### 512- Un parc du logement social qui vieillit

Laval concentre 6804 logements HLM, soit 30 % des résidences principales et 88% du parc HLM de l'Agglomération. Ce fort déséquilibre peut être expliqué en partie du fait que les foyers fiscaux non imposables sont de 38% sur Laval alors qu'ils ne sont que de 27% dans l'ensemble de l'Agglomération. La situation passée explique également cette situation. Entre 1994 et 2001, 57% des nouveaux logements sociaux mis en place l'ont été sur la ville de Laval. Dans le même temps, les communes limitrophes n'ont pas atteint leurs objectifs qui ne correspondent en réalité qu'aux 2/3 des objectifs annoncés.

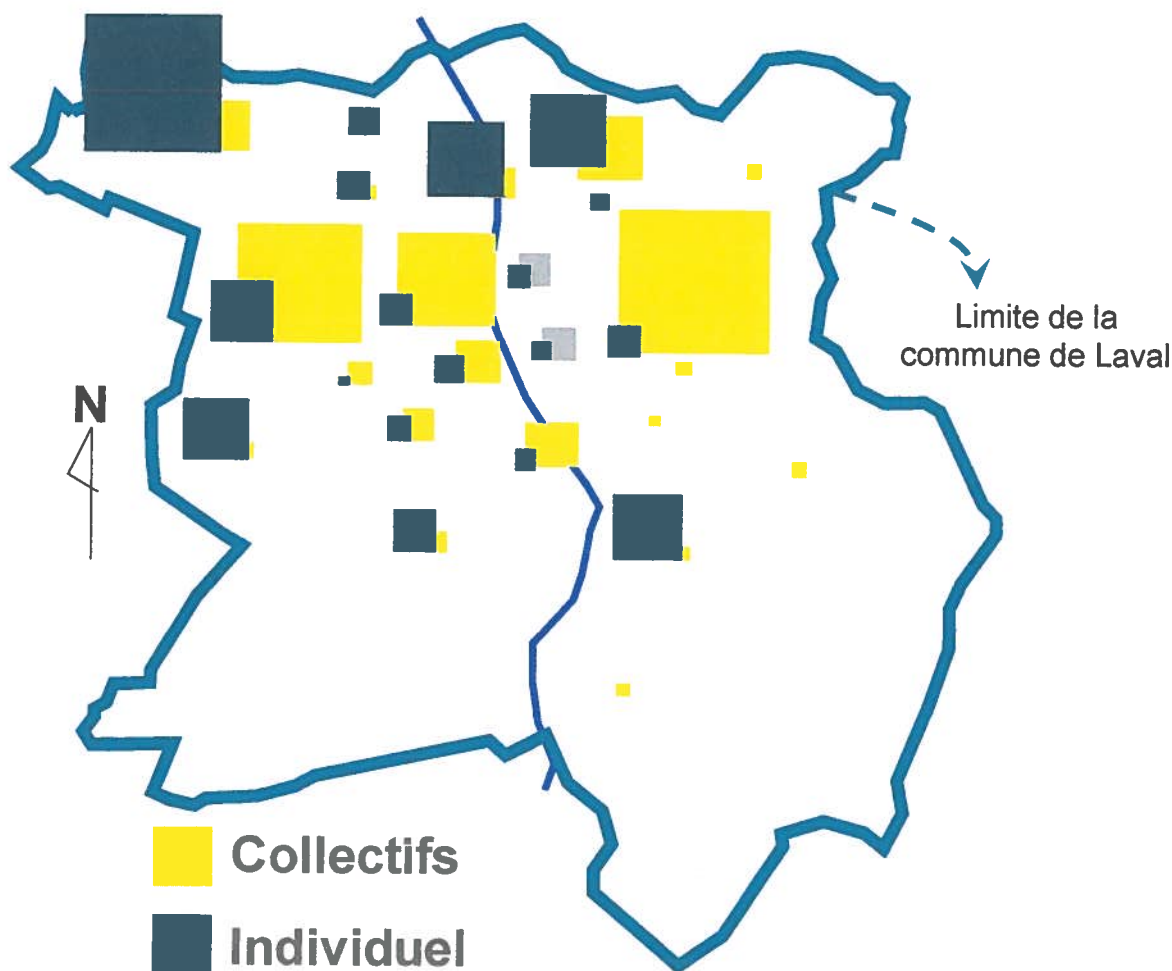


Graphique 5 : Répartition des logements sociaux entre bailleurs sociaux.

Source Document du PLU

- OPDHLM qui a à sa charge 2 281 logements, opère sur l'ensemble du département.
- Méduane Habitat avec 4 264 logements, opère sur Laval et l'Agglomération.
- S.A. d'HLM. LFM ne disposant que de 259 logements sur Laval.

Laval Agglomération compte 7 700 logements sociaux. Le parc HLM est très concentré. Un tiers des logements sont situés à Saint Nicolas. Le reste est réparti dans 12 cités dont Les Fourches, Bourny, Sainte Catherine, Hilard, Horizons, Dacterie, Vivaing et Pommeraies. Pour chacune d'entre elles, le nombre de logements est supérieur à 200 appartements.



Carte 6 : Situation et nature du parc logement de Laval Source : Document du PLU

La carte représente un récapitulatif des constructions de la ville de Laval sur les dix dernières années. La répartition géographique de l'activité constructive y est mise en avant ainsi que la nature des logements. Deux observations peuvent être faites :

- Les maisons individuelles sont largement représentées au Nord de la ville.
- L'habitat collectif lui est plus concentré dans la partie centrale de la ville, ainsi que dans les zones proches de la rocade.

### 513- Des actions menées dans le cadre du Renouvellement Urbain des quartiers

La concentration des logements sociaux a comme dans toute ville moyenne, entraîné des difficultés.

De ce fait on recense deux trois Urbaines Sensibles :

**Les Fourches**, où une opération de réhabilitation est également en projet.

**Les Pommeraies**, où l'opération de réhabilitation est actuellement terminée.

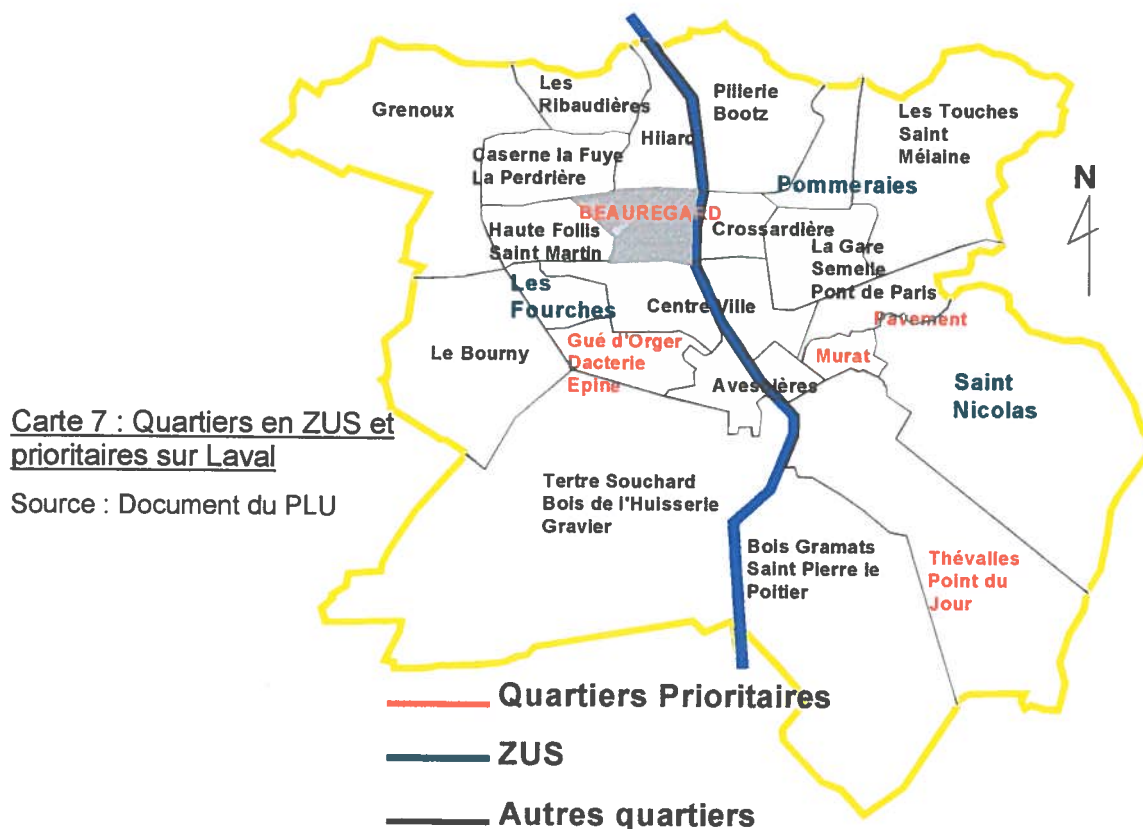
Reste pour autant une mission de requalification des espaces extérieurs à commencer par une recomposition paysagère ainsi que l'aménagement des halls d'entrées, en partenariat avec le contrat de ville.

**Saint Nicolas**. Un contrat de ville a été engagé de manière à réhabiliter 1600 logements, ainsi que les équipements publics qui sont inexistantes ou presque, mais aussi à améliorer les relations inter quartiers.

Cinq quartiers sont classés en zone prioritaire, on retrouve :

- Le Pavement
- Le Murat
- Sainte Catherine.
- Montdésir
- Thévalles

Il s'agira pour la commune de rééquilibrer l'offre des logements sociaux entre la partie centrale de la ville et la périphérie de la ville, mais aussi d'améliorer le confort des logements. En 1999, un peu moins de 5% des logements n'avaient pas de WC intérieurs. La situation s'améliore avec les opérations de résorption qui ont été menées et qui continuent notamment dans les quartiers d'habitat social.



## 6- SITUATION DU LOGEMENT ET DE LA DEMANDE.

La plupart des quartiers sont en perte de vitesse, expliqué par un vieillissement de l'habitat qui commence à se généraliser (un logement sur quatre date d'avant guerre). La taille des ménages ne cesse de diminuer et cela va de 1.5 à 2 selon les quartiers ; (Plus de 4 foyers sur 10 n'est composé que d'une seule personne

Autre commentaire, les deux tiers des nouveaux logements qui ont été construits entre 1994 et 2001, contiennent 3 à 4 pièces. Les logements de plus petite taille comme les T1 et T2, ne représentent qu'un quart des logements disponibles dans le parc HLM actuellement. Pour les logements de type T5, ils sont situés dans les îlots insalubres la plupart du temps et sont souvent démolis, de ce fait ils sont peu nombreux actuellement sur le marché. Dans le même temps, la demande évolue. En effet, les quatre cinquièmes des demandes de logements se font sur Laval en localisation mais aussi pour un certain type de logements, à savoir de type T2 à T3 pour 75% des demandes.

Un équilibre s'établit du fait des rotations d'un parc à un autre avec pour l'OPD HLM, des rotations de l'ordre de 11% par an et jusqu' à 23 % pour la SA d'HLM LFM et dans le même temps, des demandes extérieures au bassin d'habitat avec pour l'année 2002, 175 demandes validées.

### 61- DES LOGEMENTS ADAPTES POUR UNE DEMANDE NOUVELLE

Une nouvelle population arrive sur le marché locatif social. Depuis 2003, un Programme Social Thématique a été lancé. Ce plan vise dans le cadre du PLH, à mieux répondre à la demande et donc de pouvoir offrir des logements appropriés. Ces PST visent à produire des logements adaptés aux ménages fragiles économiquement et ou socialement. La réhabilitation des petits logements sera nécessaire pour permettre de loger ces ménages financièrement fragiles.

Le marché locatif social fonctionne de manière équilibrée. Les projets en cours répondent cependant aux nouvelles attentes :

- ✿ Les Tisserands avec 23 logements collectifs
- ✿ Rue de Rennes avec 25 logements collectifs
- ✿ Thévalles avec 45 logements individuels groupés
- ✿ Rue Gauvilles avec 5 logements collectifs
- ✿ **Sainte Catherine avec 70 logements prévus.**

Cela représente un apport de 168 nouveaux logements. Pour le quartier Sainte Catherine qui va subir une Opération de Rénovation Urbaine, il se verra détruire 130 logements collectifs. Le bilan des opérations correspond à un solde positif, de 38 logements nouvellement disponibles après les cinq années nécessaires aux opérations sur l'ensemble des opérations.

Dans le même temps, il sera nécessaire de maîtriser la vacance. Pour le parc privé, les constructions prévues sont de l'ordre de 250 à 300 logements par an. Pour la partie du centre ville, le rythme de construction sera de l'ordre de 25 logements par an avec des logements de type collectif, et pour les quartiers périphériques, de l'ordre de 20 à 25 logements par an avec de l'habitat individuel. Des mouvements de desserrement des ménages sont observés mais ils tendent à se ralentir. Cette tendance dans la partie centrale de la ville provoque une demande accrue de logements. Si le phénomène s'inverse, cela provoquera d'un coup, une capacité d'accueil nouvelle aujourd'hui confisquée par le seul desserrement.

Ces opérations ont pour objectif premier de pouvoir subvenir aux prévisions de la demande sur un marché déjà tendu, que ce soit pour le parc privé mais surtout pour le parc HLM. Un rééquilibrage est également souhaité à l'ensemble de l'agglomération sur la situation et la nature des logements.

## **7- QUELLE POLITIQUE POUR L'AVENIR**

Actuellement la volonté politique est de protéger et de valoriser le patrimoine dans l'hyper centre, travailler sur les îlots insalubres et améliorer le parc immobilier insalubre de la ville. Ces domaines d'intervention sont une priorité pour la municipalité.

De nombreux projets concernant le patrimoine historique de la ville, sont en cours pour l'année 2004 :

- ✿ Rénovation du château neuf (Ville)
- ✿ Restauration de l'église Saint Vénérand (Ville)
- ✿ Restauration de l'église des Cordeliers (Ville)
- ✿ Restructuration de la gare et de son quartier (SACOLA)
- ✿ Reconstruction du palais de justice (Etat)
- ✿ Restauration du théâtre (Agglo)

Ces grands chantiers pour la ville seront orchestrés en partenariat avec la SEM locale (Société d'Economie Mixte) :

- La SACOLA (La société anonyme d'économie mixte de construction immobilière de la ville de Laval) qui a participé depuis sa création à la réalisation de 1 742 logements. La quasi totalité a été vendu soit à des particuliers soit à un autre organisme gérant des logements sociaux.

De nombreuses opérations citées ci-dessus entreront dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui est sous la tutelle de Laval Agglo. Cette reconquête urbaine est à la fois une opération immobilière de logements sociaux ou non, offrant une diversité d'appartements pour des publics différents qui s'entremêleront au sein d'un même quartier. C'est aussi redessiner à la fois les façades, mais aussi l'espace en revalorisant le patrimoine existant en y intégrant une architecture plus contemporaine de manière à créer de nouvelles formes urbaines.



Bien entendu les quartiers d'habitat insalubres cités auparavant (Mondésir, Thévalles...), sont également des actions à mener durant l'année. **Le quartier Sainte Catherine fait partie des priorités immédiates.**

71- AUGMENTER LA POPULATION ET DEDENSIFIER LES ZONES D'HABITAT: DES CONTRADICTIONS VIS-A-VIS DE LA SITUATION ACTUELLE

En effet deux objectifs sont retenus :

- ☞ Tout d'abord, une réelle volonté politique de voir augmenter la population de Laval qui stagne actuellement autour de 51 000 habitants. Une orientation politique qui soulève la question du logement et qui renvoie donc à la Loi de Solidarité et du Renouvellement Urbain.
- ☞ Puis dans un second temps, la volonté de vouloir dédensifier les zones urbaines alors que le Diagnostic Prospectif du PLU fait le constat qu'il reste peu de secteurs à urbaniser dans Laval.

Dans la partie centrale de la ville, des terrains sont disponibles. Ceux-ci sont actuellement occupés par des hangars qui n'ont plus d'utilisation à l'heure actuelle. Le renouvellement urbain peut ainsi mettre en avant des zones qui pourraient être requalifiées surtout qu'elles sont situées dans un secteur proche du cœur de ville.

Les autres zones se situent en périphérie de Laval proche des autres communes. Des projets de lotissements sont en cours dans ces zones périurbaines avec des cessions de terrains allant de 600 à 1200 m<sup>2</sup>. Le constat actuellement observé est que l'espace disponible pour l'urbanisation future devient de plus en plus restreint et que la politique actuellement menée, a augmenté la surface urbanisée sans que la population n'augmente. Les enjeux restent donc importants sur les orientations et la politique de la ville, notamment sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Laval.

Alors que le PLU préconise trois grandes orientations :

- ☼ Un principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, avec la préservation notamment des espaces agricoles
- ☼ Un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale de manière à assurer l'équilibre entre les quartiers tout en respectant leur identité, entre l'emploi et l'habitat, entre les types d'habitats et les différentes activités
- ☼ Un principe de respect de l'environnement avec une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la maîtrise de l'expansion urbaine et la circulation automobile.

## 72- APPLIQUER LE MODELE DE RESIDENTIALISATION SUR LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS PRIORITAIRES

La volonté politique actuelle est de vouloir réorienter l'urbanisation vers un **modèle de résidentialisation** que ce soit sur des terrains non bâtis, ou sur des zones déjà urbanisées. Ce constat s'applique donc sur les îlots à vocation d'habitat social ou la procédure de Rénovation Urbaine devient alors un moyen d'atteindre ces objectifs fixés au sein de la volonté politique actuelle.

En matière de logement, il sera nécessaire de diversifier l'offre, de poursuivre les efforts de revitalisation du centre ville et des quartiers. La politique actuelle de reconquérir le centre ville par la revitalisation unique du patrimoine, a contraint à la fois les élèves, les étudiants et les entreprises du tertiaire, à désertier cet espace le privant ainsi d'une animation et d'une activité quotidienne.

La dédensification amène à la consommation des espaces. Sur l'opération de démolition reconstruction sur le quartier Sainte Catherine, programmé par l'office HLM, la dédensification est relativement importante puisqu'avec une surface identique, on ne reconstruira que 54% de logements vis-à-vis de l'existant. A terme avec les 70 logements de type maisons de villes et petits collectifs, qui devront être reconstruits sur une durée de 5 ans, il est nécessaire de considérer l'ensemble de la zone pour un renouvellement urbain, et dans une démarche de développement durable. La reconquête des quartiers isolés et ou en crise, s'inscrit dans cette démarche. Les constructions futures devront être en mesure de préserver les ressources naturelles, de répondre aux exigences de confort, de qualité de vie et de santé. Les bâtiments doivent satisfaire à tous ces critères de la mise en œuvre jusqu' à la déconstruction. La requalification des espaces publics fait aussi parti intégrante d'une volonté de revaloriser les entités urbaines à toutes échelles, notamment celle des zones à vocation d'habitat social.

## 73- UN MANQUE D'AMBIION DE L'OFFICE HLM, POUR LE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS.

Le parc locatif social, qui représente une part significative de l'habitat, abrite bien souvent, au sein de grands ensembles marginalisés, des populations fragilisées.

Aujourd'hui, il est nécessaire de prendre conscience des risques d'impacts négatifs de la construction sur l'environnement. Des stratégies ont été élaborées, testées puis validées pour en corriger les effets, notamment dans le domaine de la construction neuve.

Généralement, les améliorations faites dans le secteur de l'habitat social se limitent à la seule réhabilitation du bâti, sans intégrer véritablement la dimension environnementale. Dans ce même secteur, les démarches qui prennent en compte l'environnement et qui parallèlement traitent les problèmes que pose l'intégration des grands ensembles dans la ville sont assez rares.

Les grands ensembles qui composent la quasi totalité de ce parc se caractérisent souvent par:

- l'isolement et la concentration des populations qui y vivent dans des conditions socio-économiques souvent précaires et qui se trouvent parfois en voie de marginalisation,



- l'organisation spatiale du réseau de leurs volumes qui sont généralement construits en rupture avec le tissu urbain préexistant,
- les caractéristiques du bâti composé de tours et de barres dont les parties communes et les appartements ne sont pas toujours adaptés aux besoins actuels et dont les techniques constructives et les équipements ne répondent plus à nos exigences contemporaines (confort acoustique, thermique, renouvellement d'air par exemple).
- la présence d'espaces extérieurs étendus, dont les statuts souvent mal définis sont un facteur de perte d'identité,
- l'état de vétusté très inégal d'un ensemble résidentiel à l'autre.

### 731- La nécessité de traiter un quartier dans son ensemble

Une étude approfondie peut permettre de mesurer l'enjeu que représente la prise en compte du "Développement Durable dans le domaine du bâtiment et de l'habitat en particulier. Dans cette perspective, la réhabilitation durable de l'habitat social devient incontournable dans un projet de renouvellement urbain. Ainsi la motivation de la direction générale et du conseil d'administration de l'organisme HLM est, dans la première phase, le facteur le plus important pour engager une politique de renouvellement urbain durable de l'habitat collectif social. C'est aussi afficher fermement leur volonté de s'engager dans la démarche, d'adhérer aux finalités du projet, en terme de développement durable et aux principes de participation et de consultation des locataires. Le cas de Sainte Catherine est un exemple intéressant, pour lequel nous nous attacherons de manière concrète, à la fois à définir le projet urbain de l'OPD HLM, **mais aussi de démontrer que les enjeux ne se limitent pas seulement à la construction bâtie.**

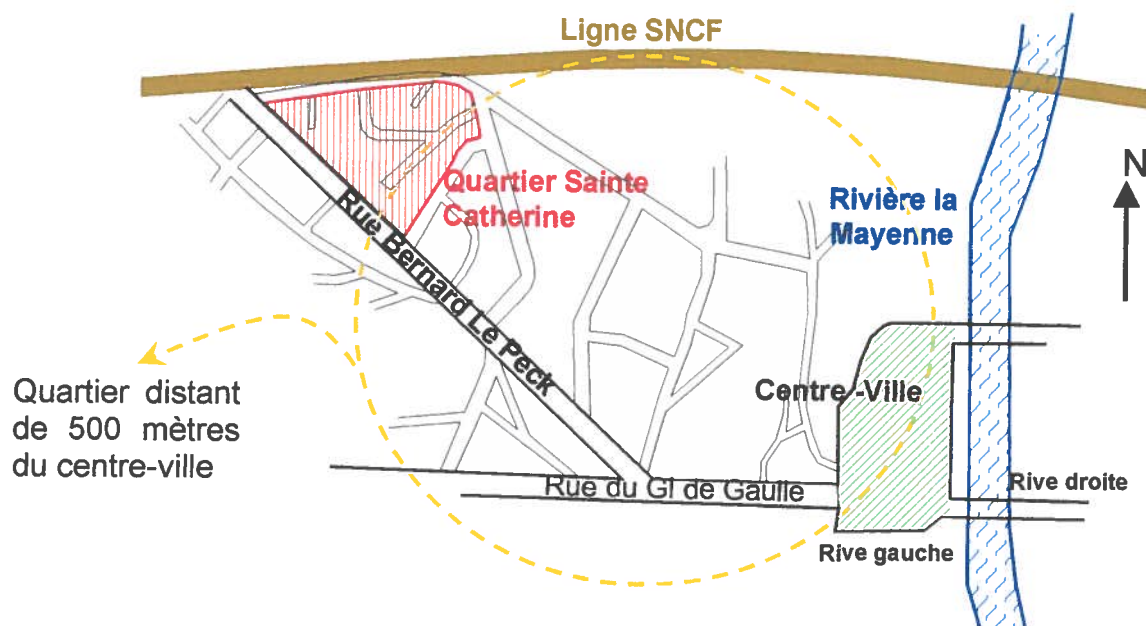
# DEUXIEME PARTIE :

## DIAGNOSTIC ET ANALYSE

## PARTIE II – DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION NECESSAIRES POUR SORTIR SAINTE CATHERINE DE SON ISOLEMENT

### 1- SAINTE CATHERINE : UN QUARTIER A PROXIMITE DU CENTRE VILLE.

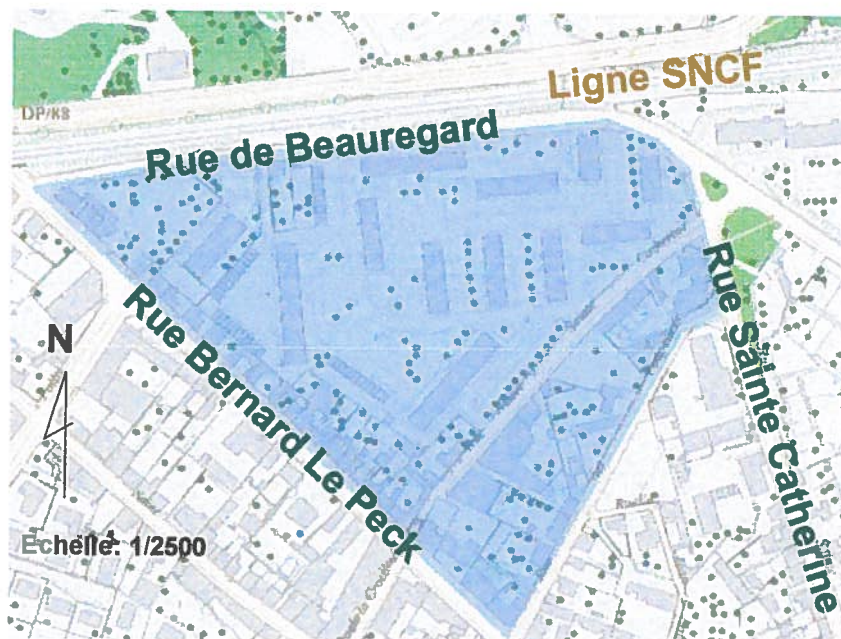
Le terrain « du préau Sainte Catherine » est compris entre les quartiers de Saint Martin et de Bel Air, au nord Ouest du centre. Il bénéficie d'une situation privilégiée puisque située à quelques centaines de mètres du centre ville. Ce terrain fait partie des quartiers ceinturant l'hyper centre.



Carte 8 : Localisation du quartier vis-à-vis de la ville centre

Source : Office du tourisme

Le périmètre du quartier Sainte Catherine est délimité par la rue Bernard Le Pecq, la ligne SNCF et la rue de Beauregard au Nord et la rue de Sainte Catherine qui rejoint directement le centre ville, comme la rue Bernard le Pecq (voir carte ci-dessous)



Carte 9 : Délimitation du quartier

Source : Ville de Laval

## 2- RETOUR SUR L'HISTOIRE DU QUARTIER

### 21- DEBUT DES ANNEES 1950, LA DEMANDE DE LOGEMENTS A LAVAL SE FAIT SENTIR.

Laval après la seconde guerre mondiale, ressemble à beaucoup de villes du grand Ouest. Il reste à l'ensemble du département à se relever de ces épreuves. La reconstruction occupera les années d'après guerre. La dépopulation du département va continuer à se manifester encore pendant une vingtaine d'années.

Pour autant, des migrations subsistent en direction des grandes villes du département. C'est le cas pour Laval, où les besoins en logement augmenteront au fur et à mesure que les campagnes se videront. Un besoin urgent de relogement également va en direction des habitants de Laval, qui ont subi les bombardements. Cette période marque fortement la ville entre 1955 et 1975.

Malgré la pression démographique, et ces mouvements de population, l'activité de construction privée et publique ne démarre réellement qu'à partir de 1955, ou l'on rattrape tant bien que mal, le retard accumulé pendant les années précédentes. Sainte Catherine fera partie des premiers quartiers de relogement construits sur Laval.

En 1956, le terrain se situait presque à la campagne, car la voie de chemin de fer représentait la limite entre la ville et la campagne. Cela s'inscrivait dans la limite du faubourg de Laval que représentait la rue Bernard Le Pecq. Cette période est celle où l'on ne construit plus dans la ville, mais en dehors de celle-ci.

### 22- UNE PREMIERE OPERATION : LES BATIMENTS « MILLION »

Entre 1955 et 1960, 236 logements sociaux seront construits répartis sur 11 bâtiments, allant de 11 à 50 appartements. Le souci principal du moment est de loger dignement les gens avec toutes les commodités modernes. Cela fut le cas mais rapidement et de manière économe ou « bon marché ». Pour les quatre plus anciens immeubles comprenant 130 logements et construits dès 1956, dans le cadre de l'opération « million », chaque logement coûtait un million de centimes. Cela s'inscrivait dans une thématique. Aujourd'hui ces appartements sont « hors normes ». Le quartier était destiné à accueillir les habitants issus des campagnes qui ont migré vers les villes, mais aussi les habitants des quartiers insalubres de Laval.

L'ensemble du quartier est composé d'un bâti économique et standardisé. L'implantation des îlots construits correspond à un tracé géométrique simple, régulier qui a tendance à isoler chaque bâtiment.

L'OPDHLM est propriétaire à la fois du foncier bâti, du foncier non bâti et des réseaux viaires. L'ensemble des logements représente 10% du patrimoine du bailleur social. La surface totale de l'espace représente 2,4098 ha avec l'intervention de la ville de Laval qui entretient les espaces verts, mais aussi la voirie et autres réseaux divers. Cet accord entre le bailleur social et Laval tient du fait que le coût d'entretien des espaces verts notamment, aurait été répercuté sur le coût du logement pénalisant les locataires qui sont des populations à revenus faibles ou très faibles. Le taux d'appellisation est de 52%.

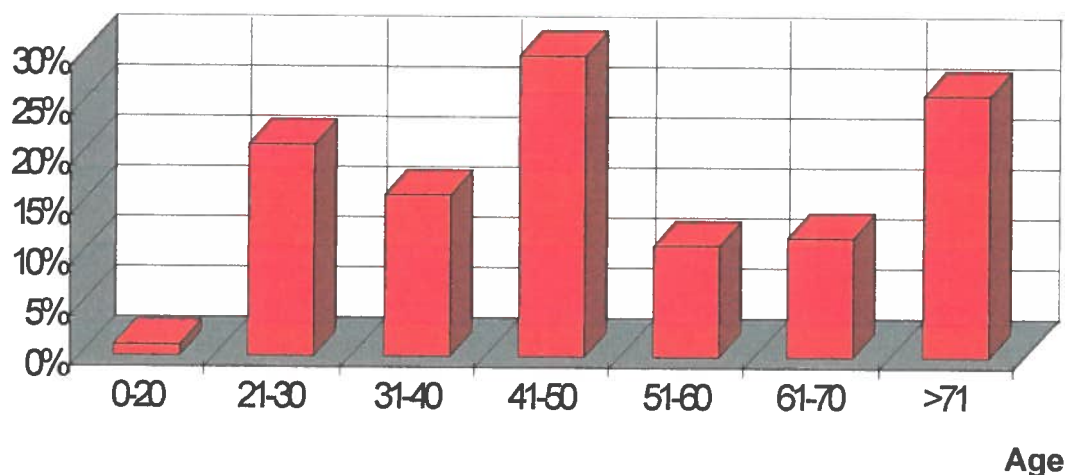
### 3- UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION

La composition familiale du quartier met l'accent sur la forte proportion de gens qui vivent seuls. Ils sont 56% soit 132 locataires recensés en 1999.

- 15% de familles mono parentales
- 11% de couples avec enfants
- 18% de couples sans enfants
- 56% de personnes seules

La proportion des couples, 29%, a tendance à diminuer, ce qui s'explique par des situations de rupture de couple.

- 30% de célibataires
- 23% de mariés
- 16% de veufs
- 8% de séparés
- 7% d'union libre
- 16% de divorcés



Graphique 6 : Répartition de l'âge de la population du quartier

Source : Office HLM 2001

#### 31- UN RAJEUNISSEMENT PREVU DE LA POPULATION

C'est un quartier sans enfants et sans adolescents. Par contre les plus de 60 ans représentent 38% des occupants, dont 26% ont plus de 71 ans.

Le quartier vieillit, à la fois par l'âge des constructions, et d'une population majoritaire qui est souvent installée depuis longtemps, voire depuis 1956, année de construction des premiers immeubles. Toutefois, au premier novembre 1999, le taux d'occupation était de 98% soit 231 logements occupés sur les 236 appartements disponibles. La faible vacance (5 appartements), relève un point important qui est le sentiment de bien être à Sainte Catherine. En parallèle, le quartier ne souffre pas de l'image qu'il projette, si ce n'est par l'état du bâti et de son isolement, accentué par sa position géographique et de son enclavement souligné par la ligne SNCF.

Il fait bon vivre à Sainte Catherine, à l'inverse des ZUP comme Saint Nicolas, qui a longtemps souffert de son image même si les réhabilitations et les rénovations successives commencent à se faire sentir. La situation géographique n'étant pas la même au départ donc deux situations différentes.

L'âge de certains locataires, pour des raisons médicales, de mobilité, les incite à quitter ces logements souvent non adaptés aux personnes âgées : (les logements n'ont pas d'ascenseurs). Ainsi en 1999, 13% de départs sont à noter, dont 22% de locataires de plus de 70 ans. Les mouvements de population du parc sont largement assurés car 118 demandes étaient répertoriées pour 32 départs, soit une demande 3,5 fois supérieure à l'offre, alors que les logements libérés étaient de type TII et TIII pour la majorité. Ces logements de taille moyenne attirent donc une population dont la situation familiale est proche de celle déjà implantée à Sainte Catherine. Les demandes nombreuses pour ces logements de taille moyenne sont généralisées à l'ensemble de l'agglomération.

Un changement se dessine néanmoins sur le quartier puisque dans les prochaines années, la population âgée va continuer de décroître au profit d'une population plus jeune. Le rajeunissement de la population du quartier tend à faire évoluer les pratiques sociales, avec des attentes nouvelles et vraisemblablement l'arrivée de jeunes et d'adolescents.

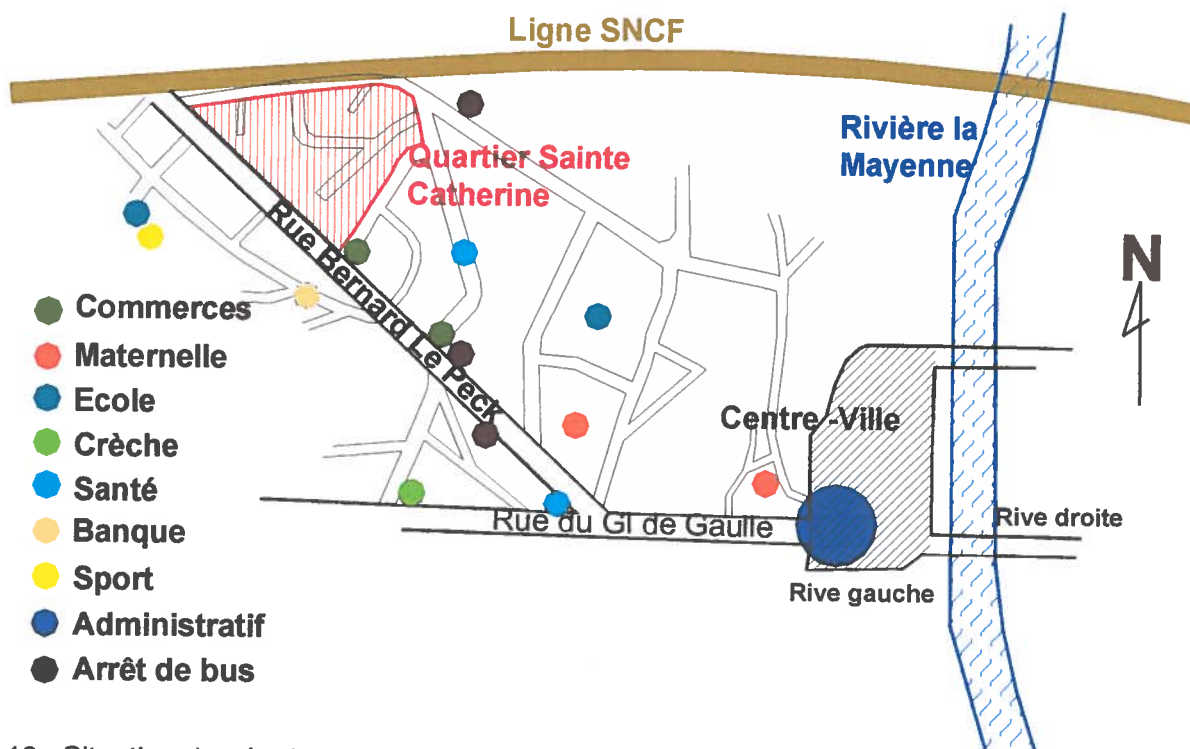
### 32- REpondre aux attentes des nouveaux arrivants

Le quartier a pour vocation d'offrir des logements de taille variée, qui correspondent à certaines attentes et favorisent ainsi une certaine mixité de la population que ce soit par l'âge ou que ce soit par les catégories sociales rencontrées. De ce fait il est important de pouvoir conserver une offre variée de logements, tout en permettant aux familles les plus modestes de s'y installer mais aussi pour les familles à revenus plus élevés, avec l'introduction de l'accession à la propriété qui pourrait convenir à ces dernières. ***Cela contribuerait pleinement à créer une mixité sociale à l'échelle d'un quartier renforçant ainsi sa position de précurseur pour l'ensemble du parc de logement social de Laval.***



#### 4- PRINCIPAUX EQUIPEMENTS : UNE SITUATION FAVORABLE

Par sa proximité avec le centre ville, le quartier bénéficie d'équipements, de services et de commerces qui sont facilement accessibles dans un rayon de 500 mètres autour de Sainte Catherine. C'est un atout majeur pour les résidents du quartier.



Carte 10 : Situation des équipements vis-à-vis du quartier

Source Relevé personnel

Les équipements scolaires, commerciaux, sportifs, de santé, et autres services sont en nombre importants. Une grande partie est concentrée dans la rue Bernard Le Pecq, ancienne excroissance localisée de la ville, qui correspondait au faubourg de Laval déjà dominée par ses propres activités.

On retrouve de nombreux petits commerces de proximité, comme deux boulangeries, un charcutier traiteur, ou encore une alimentation générale au Nord de la ligne SNCF. Le centre commercial au Nord Ouest du quartier est facilement accessible par véhicule ou par les transports en commun. Il n'est qu'à quelques minutes en voiture.

Par la présence d'écoles, la zone est dynamique. En effet, une crèche, deux écoles maternelles, deux écoles primaires et secondaires dont un collège (haute follis), sont concentrés tout autour de Sainte Catherine. Outre un côté pratique pour les jeunes couples qui s'installent, cela contribue à la vie du quartier.

Un médecin se situe à l'Est du quartier. C'est un élément à prendre en compte quand on sait que 26% des résidents ont plus de 71 ans. La pharmacie quand à elle se situe au Sud de la rue Bernard Le Pecq.

Par ailleurs, les places de stationnement permettent aux personnes de l'extérieur de pouvoir garer leurs véhicules à proximité de l'ensemble de ces services.

La ville de Laval manque de places de stationnement. Cela oblige les usagers à se garer dans des zones payantes, à proximité du centre ville, pour accéder aisément aux services publics qui se concentrent dans le centre administratif.

Le quartier de Sainte Catherine jouit d'une position qui pourrait être stratégique à court terme puisque bien placé, et offre des places en nombre important et gratuites.

Le réseau de transports en commun est disposé en étoile tout autour du centre ville. Le réseau est également caractérisé par un bon maillage. Le rayon moyen autour des arrêts est de 300 mètres et la fréquence de passage est tout aussi intéressante puisque en heure de pointe, cela n'est que de 6 à 8 minutes. Les transports urbains desservent relativement bien le quartier. Le TUL (Transport Urbain Lavallois), est accessible aux résidents par les lignes 3, 4 et 8. Ces dernières assurent essentiellement des correspondances avec le centre ville et le centre commercial.

## **5- LA REQUALIFICATION DE SAINTE CATHERINE : UNE PROGRAMMATION DE L'OFFICE HLM**

Une étude a été mandatée par l'OPD HLM sur le quartier de Sainte Catherine en 2001. Celle ci avait pour objectif de présenter un rapport de synthèse sur le fonctionnement actuel du quartier, ainsi que des propositions permettant de requalifier la zone. Ces réflexions ont permis au bailleur social de pouvoir engager deux types d'opérations de requalification. Tout d'abord une réhabilitation de logements qui est désormais achevée, mais aussi une opération de rénovation urbaine avec la construction de logements neufs. Ces opérations, certes de grande ampleur, ont pour objectif de revaloriser l'ensemble du quartier dans la continuité des opérations déjà menées à l'échelle de la ville, comme à Saint Nicolas.

Aucune procédure particulière pour la réhabilitation des logements n'a été engagée, si ce n'est que le quartier se situait en zone prioritaire d'intervention. Une concertation entre les différents partenaires : l'OPD HLM, l'Etat, la Ville et l'Agglomération, aura permis de définir les orientations les mieux adaptées pour requalifier le quartier.

### **51- POUR LES ESPACES BATIS : DEUX MODES DE TRAITEMENT ENVISAGES**

Deux types d'habitations bien distinctifs sont à recenser sur Sainte Catherine. Tout d'abord les bâtiments « million », datant de 1956. Ils sont au nombre de quatre. Nous trouvons aussi les bâtiments construits en 1960, qui ont une architecture assez similaire aux premiers hormis qu'ils contiennent moins de logements. Ils sont au nombre de sept. La description urbanistique de tout territoire reste une étape importante avant toute programmation.

Elle permet de déterminer les besoins à prendre en compte pour les habitants de manière à réaliser un vrai projet global de Renouvellement Urbain.

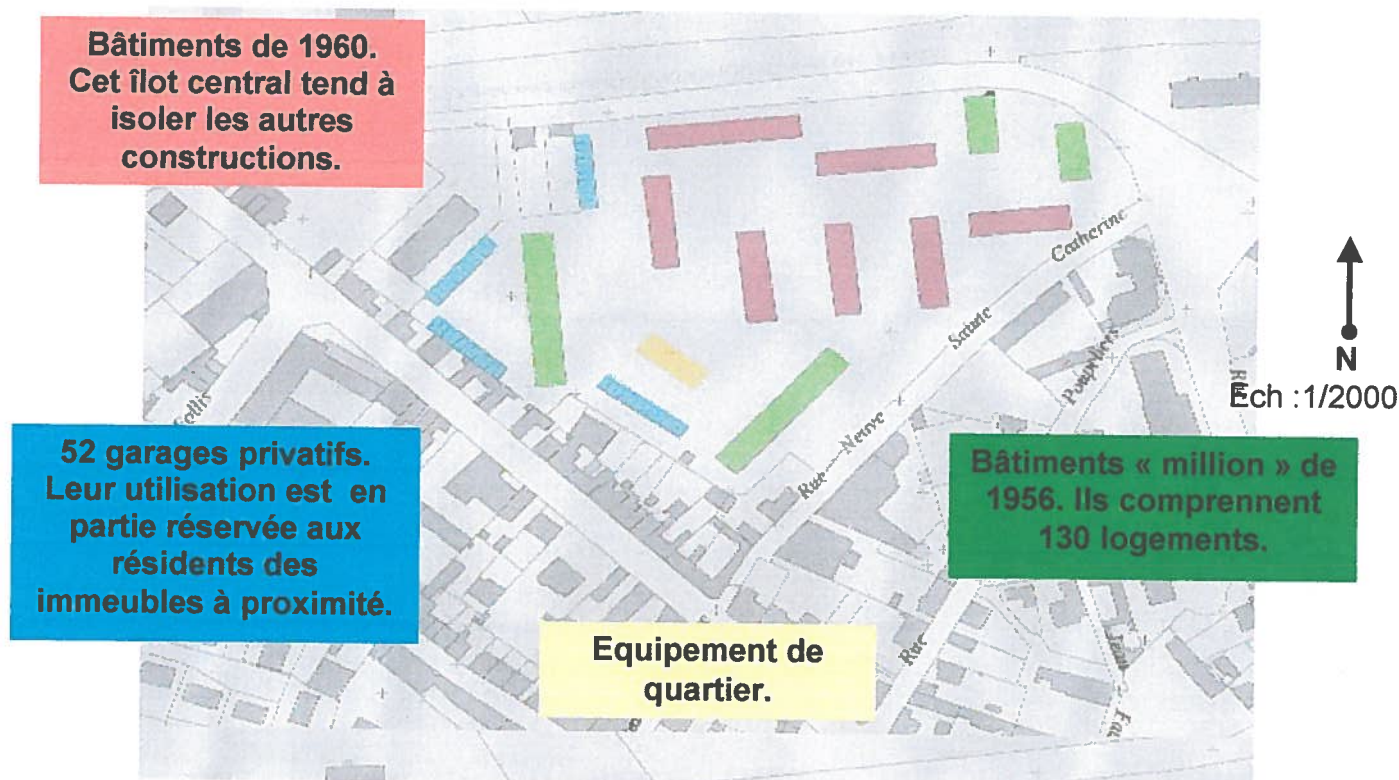


Type	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen	Répartition
T 1	1	31	114	/
T 2	40	41	130	17%
T 3	117	51	149	49%
T 4	62	63	185	27%
T 5	16	75	184	7%

Tableau 1 : typologie des habitations du quartier.

Source : PLH

Le quartier offre une majorité de logements de type T3 et de type T4. Avec 78% de logements allant de trois à quatre pièces, la vocation principale des appartements est d'accueillir des ménages de taille moyenne. Les bâtiments « million » comptent 60% des logements de type T3 et T4.



Plan 1 : Plan masse du quartier : Implantation des constructions source : travail personnel

### 511- La réhabilitation d'une partie du patrimoine bâti **A- L'architecture**

L'architecture y est simple et assez agréable. Les façades sont identiques sur chaque bâtiment. Le dessin laisse identifier assez aisément les différents niveaux des immeubles.

L'emplacement des habitations bénéficie d'une bonne orientation dans l'ensemble, avec une exposition Est / Ouest pour 60% d'entre eux, permettant le meilleur ensoleillement possible. Les bâtiments sont identiques dans l'architecture. Seule la longueur et le nombre d'étages les différencient. Chaque étage dessert ainsi

2 à 3 logements par palier. Les rez de chaussée sont surélevés d'un demi niveau avec un emmarchement extérieur pour certains bâtiments ou d'un demi niveau intérieur pour d'autres. Les sous sols semi enterrés permettent d'accéder à de petites caves accessibles de l'extérieur permettant de ranger aisément les vélos par une rampe discrète qui longe le bâtiment.



Façade avant

Façade arrière



Photos 1-2 : Façades avant et arrière des bâtiments réhabilités

Source : relevé personnel

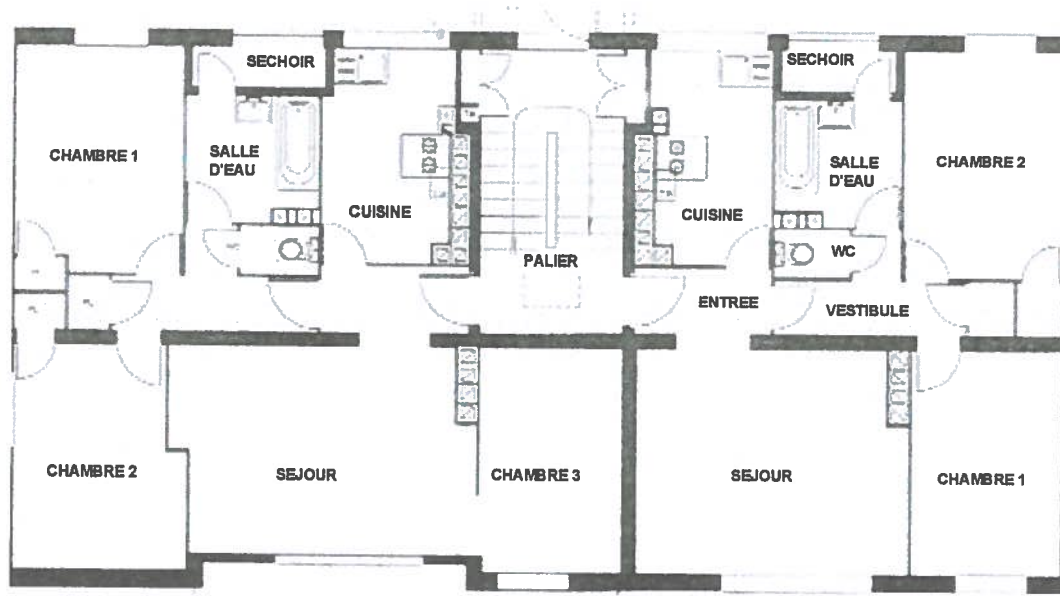


Schéma 1 : Disposition intérieure type des logements réhabilités

Source : Office HLM

Le palier donne accès à deux logements de taille différente puisque l'un des deux dispose d'une chambre supplémentaire.

Presque tous les appartements possèdent une loggia balcon. Les pièces d'eau sont groupées et un séchoir est présent dans chaque logement exposé Ouest. Les hauteurs sous plafond sont standardisées à 2,5 mètres.

Ils restent néanmoins agréables calmes et bien disposés. L'architecture y est simple et ne nécessite donc pas de modifications ni ajouts. Cependant, des mises en conformité des logements étaient nécessaires.

## **B- Des logements adaptés au marché**

La raison principale qui justifie la réhabilitation et non la rénovation, tient du fait que même si les logements sont 47% inférieurs aux normes actuelles, l'évolution du parc HLM dans sa diversité, nécessitera de conserver des petits logements pouvant accueillir des personnes seules, des personnes âgées et des jeunes couples. D'autre part, le loyer restera proportionnel aux surfaces de logements, ce qui n'aurait pas été possible en rénovant ces appartements.

En accord avec les différents partenaires, l'opération de réhabilitation est lancée début 2002. Sept bâtiments seront ainsi traités. Le classement de la zone comme prioritaire permet d'accélérer les actions à mener. Les travaux nécessiteront 7 semaines d'intervention par appartement pour 106 logements à traiter :

- repeindre les façades extérieures.
- Remplacement des huisseries par du PVC
- Renforcer le système de sécurité des portes
- Poser des volets roulants
- Améliorer le système de ventilation et d'aération des appartements
- Remplacement des sols plastiques
- Améliorer la plomberie
- Installer de la faïence dans les salles de bain.

Le coût des travaux s'est élevé à 1 038 000 euros, soit 13 000 euros par logement restauré. L'OPDHLM a pris en charge le coût des opérations. Ces travaux ont nécessité au préalable une concertation entre les locataires, les techniciens de l'office HLM et l'architecte qui a suivi les opérations. Toutefois, la concertation fut rapide et quelques éléments auraient demandé une réflexion plus longue sur les priorités et les demandes réelles des locataires. Hormis cela, les résidents sont satisfaits des travaux réalisés.

L'intervention de l'Etat a pu faire bénéficier au bailleur social, de la PALULOS. (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale).

Mise en application au premier janvier 1998, les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux appartenant aux bailleurs sociaux, bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5% et d'une subvention pouvant atteindre 10% du coût prévisionnel des travaux subventionnables, plafonné à 13 000 euros par logement.



Ces aides ont pour vocation de remettre en conformité des logements achevés depuis au moins 15 ans avec les normes minimales d'habilité en vigueur. La réalisation d'économie d'énergie doit également être engagée, ainsi que l'amélioration de la vie quotidienne et ce qui concerne la sécurité des personnes, des biens ou la prise en compte des personnes handicapées.

512- Quel traitement pour les bâtiments « million ».

**A- Une architecture qui a mal vieilli et ne répond plus aux normes**

L'étude mandatée a aussi mis en avant la complexité à traiter de manière identique les bâtiments « million ». De ce fait un autre traitement sera à envisager.

**Deux plus grands  
immeubles détruits  
(2 X 50 logements)**



**Un des deux plus  
petits immeubles  
détruits (2X15  
logements)**



Photos 3-4-5 : Immeubles voués à la destruction

*Source : Relevé personnel*

L'architecture est moins aboutie, le bâti est économique et standardisé. Par ailleurs, ces bâtiments sont isolés du reste des autres constructions et tendent aujourd'hui à pénaliser l'aspect général du quartier.

Construits avec des matériaux traditionnels, ces logements sont en mauvais état. Les conditions d'habitabilité et les normes de confort sont complètement dépassées.

- ❖ Acoustique très médiocre
- ❖ Menuiserie à changer
- ❖ Electricité, plomberie et chauffage à compléter
- ❖ Cage d'escalier hors normes
- ❖ Isolation et ventilation insuffisantes

- Des planchers sans tenue au feu
- L'absence d'ascenseur
- Une orientation au Nord pour la moitié des logements

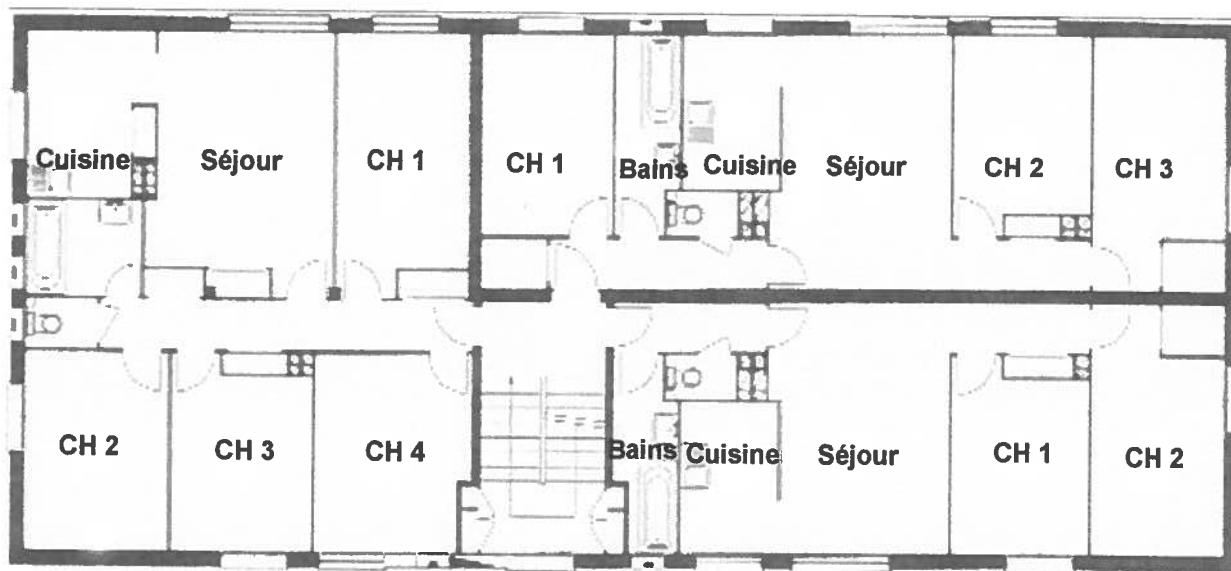


Schéma 2 : Disposition type d'un logement détruit

Source : Office HLM

Chaque étage donne accès à trois appartements de type T 3 à T 4. Une différence subsiste avec les logements réhabilités. En effet, ceux-ci n'ont pas une pièce servant de séchoir, ni de loggia balcon, toutefois les surfaces de vie sont plus importantes et les locataires appréciaient ces logements malgré une non-conformité relative pour eux puisque certains ont toujours vécu là.

### 513- Un traitement adapté : La démolition reconstruction.

Tout projet de démolition nécessite d'examiner divers points. La concertation entre les différents partenaires est nécessaire et permet d'optimiser la réussite d'un tel projet.

Il faut tout d'abord appréhender le fonctionnement du marché local de l'habitat, à l'échelle de la ville, de l'agglomération mais aussi par ses composantes notamment le logement social. Cette réflexion doit servir à évaluer la nécessité et la justification des reconstructions. Dans notre cas, le marché du logement social est assez équilibré puisque le temps d'attente des organismes HLM ne dépasse pas 6 mois.

Ensuite, l'existence d'un projet urbain et social global dans lequel la démolition et la reconstruction doivent s'inscrire. Le quartier de Sainte Catherine est classé en zone prioritaire par les différents partenaires qui interviennent et vont dans la continuité des différentes opérations de rénovation et de réhabilitation déjà engagées dans divers quartiers. La justification d'une telle opération est pleine et entière à partir du moment où les normes d'habitabilités sont complètement désuètes.

La concertation avec les habitants du quartier sur tout projet reste un élément essentiel. C'est une étape importante où la nécessité de bien informer, de proposer

des solutions claires et précises qui répondent à leurs attentes, doivent être prises en compte : C'est le cas sur la zone étudiée.

Le dernier point qui reste toujours une étape délicate : La question du relogement des locataires. Dans notre cas, 130 personnes sont concernées.

### **A- Le relogement pour 130 habitants**

En 2003, l'OPD HLM a mis en place une MOUS relogement. (Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale). Une personne de l'office a donc été missionnée, pour expliquer et proposer individuellement et collectivement, les solutions les mieux adaptées à leurs attentes. En parallèle, la constitution d'un comité de pilotage avec l'ensemble des partenaires comme les financeurs, la CAF et les bailleurs sociaux a permis d'affirmer la volonté de reloger les habitants dans les conditions les plus optimales possibles.

Les conditions de relogement doivent répondre à certaines conditions. Le nouveau local doit être dans un bon état d'habitabilité. Il doit répondre aux besoins personnels et ou familiaux et le relogement s'effectue dans la même commune ou dans les communes limitrophes, sans pouvoir excéder 5 kilomètres.

### **B- Des propositions faites par le bailleur social.**

Le bailleur, à défaut d'accord amiable avec le locataire, s'engage à lui notifier trois propositions de relogement dont une sur le secteur. La proposition de relogement doit prendre en compte : l'indemnisation des améliorations apportées par le locataire, les frais de déménagement, les frais d'entrée dans le nouveau logement (ouverture des compteurs, transfert d'abonnements...), la remise en état du logement. Pour ce faire, l'indemnité de 1500 euros à la charge du bailleur, est délivrée aux locataires.

La population du quartier étant assez âgée, l'acceptation du projet fut délicate. La proposition du bailleur de mettre en place une opération tiroir (On construit d'abord sur les espaces disponibles, on relogé les habitants dans les bâtiments destinés à disparaître, puis on démolit et l'on construit à nouveau.), n'a pas reçu l'adhésion d'une grande majorité des habitants du quartier. De ce fait les opérations consisteront à détruire les bâtiments par deux puis reconstruire des logements neufs par la suite. Ce procédé est moins long et surtout moins traumatisant pour les habitants du quartier car ces méthodes demandent des durées d'application souvent très longues.

Une vingtaine de personnes n'ont pas souhaité quitter le quartier. Elles ont pu être relogées dans les bâtiments réhabilités et résideront ainsi définitivement dans ces logements. Par contre, un peu moins de 10 locataires souhaitent revenir dans le quartier après les opérations de démolition et de reconstruction. Leur souhait a été pris en compte et de ce fait une partie des logements reconstruits seront accessibles en priorité pour ces personnes désireuses de revenir à Sainte Catherine. Au mois de Février 2004, il ne reste que 24 personnes dans les logements voués à la destruction reconstruction.

Pour compléter la démarche globale du relogement, une exposition sera programmée au cours de l'année 2004 afin de faire appel à la mémoire collective. De

nombreux locataires ont toujours vécu dans ces logements, c'est-à-dire depuis 1956 et de ce fait les habitants ont rapidement été en faveur de cette rétrospective.

### C- Le coût de la démolition.

Comme nous avons pu le voir, le projet de rénovation ne porte pas seulement sur la résorption des logements, mais aussi sur le relogement des habitants. De ce fait une partie du coût sera induit par la démolition des bâtiments, l'autre partie correspondant aux coûts générés par le relogement des 130 personnes mais aussi par les abonnements divers pris en charge par le bailleur comme la législation l'oblige.

Quatre bâtiments sont voués à la démolition. Pour cette opération, L'OPD HLM lancera un appel d'offre. Les coûts envisagés ne sont que des estimations néanmoins une première étude a estimé un montant d'environ 1 725 euros par logement détruit. Le coût de démolition dans sa globalité représentera 224 250 euros. Toutefois, certains points peuvent générer des coûts supplémentaires comme les chaufferies, qui sont protégées par des cloisons en amiante, ou encore l'effacement des réseaux aériens.

Les coûts liés au relogement des habitants s'élève à 1500 euros par logement. Ceci représente un coût total de 195 000 euros, ce qui est une dépense importante pour le bailleur social, mais permettra de reloger les personnes dans des conditions de confort nettement supérieures.

Dépenses observées	Coût d'estimation	Coût par logement
<b>Travaux de démolition</b>	<b>224 250</b>	<b>1 725</b>
<b>Coûts induits (relogement)</b>	<b>195 000</b>	<b>1 500</b>
Total	419 250	3 225

Tableau 2 : Synthèse des coûts de démolition.

Source : Office HLM

#### 514- Un véritable projet à engager pour l'après bâtiments « million »

Ces opérations s'inscrivent dans le projet de renouvellement urbain d'un ensemble de 236 logements situés sur le quartier Sainte Catherine. 106 logements ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation. La continuité des opérations va se poursuivre par le biais d'une opération de démolition reconstruction.

Le projet de rénovation urbaine engagé par l'OPD HLM, se basera sur plusieurs points. Tout d'abord définir une stratégie de reconstruction, qui se basera sur les besoins actuels du marché, et sur les demandes enregistrées notamment sur la typologie des logements actuellement recherchée. Puis, réorienter le type de constructions vers des constructions moins imposantes qui s'intégreront mieux à la fois dans le tissu urbain mais également au sein même du quartier.

## A- Un programme de Rénovation urbaine à engager.

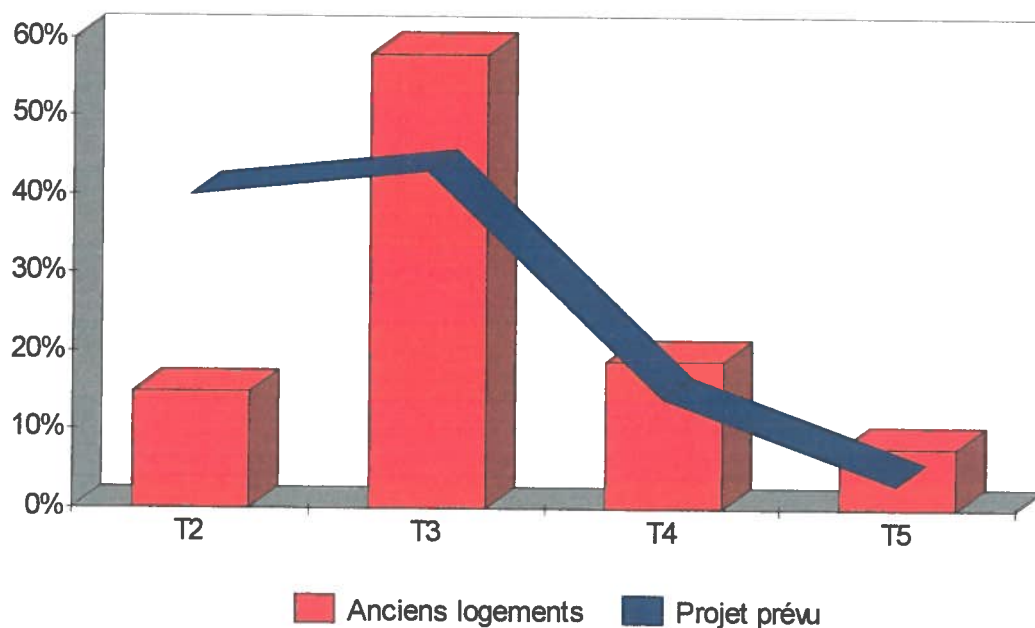
Le bailleur social, l'OPD HLM va conserver la maîtrise d'ouvrage pour les opérations en cours. Un programme de rénovation urbaine a donc été lancé au cours de l'année 2004, par l'intermédiaire d'un concours pour la maîtrise d'œuvre, auprès d'architectes désignés. Il s'agit du second concours lancé.

Le concours de maîtrise d'œuvre est organisé en vue de la désignation de l'équipe de conception pour la construction de 70 logements de type **Maisons de ville en R+1+C, et de petits collectifs en R+2+C**. La typologie des nouvelles constructions devra se répartir de la manière suivante :

Type de logement	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
Nombre de logement	28	30	10	2

Tableau 3 : Typologie des nouveaux logements en vue du programme source : Office HLM

Cette répartition est provisoire et est susceptible d'ajustements au moment de l'élaboration du projet en fonction de l'évolution de la demande locative.



Graphique 7 : Comparatif des nouveaux logements vis-à-vis des anciens Source : OPD HLM

Le projet envisagé laisse une place plus grande aux logements de petites tailles, avec pour le type T2, 25% de logements supplémentaires vis-à-vis de l'existant. Un rééquilibrage s'effectue donc entre les types T 2 et T3. Toutefois, une hausse de la surface habitable est prévue. Le souhait du bailleur social est d'obtenir des surfaces 10% supérieures à la réglementation.



## B- Privilégier le confort des nouveaux logements

Typologie	Surface ancienne	Surface prévue	Evolution
T2	37.2 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	+ 19%
T3	47 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	+ 22%
T4	56.5 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	+ 22%
T5	75 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	+ 15%

Tableau 4 : Surface des logements programmés

Source : OPD HLM

L'évolution des surfaces habitables est considérable puisque ces dernières ne correspondaient déjà pas aux normes actuelles puisqu'il faut ajouter 10%. **La Surface Hors Oeuvre Brute dégagée est de 3994 m<sup>2</sup>, soit approximativement 57 m<sup>2</sup> par logement à la place de 49 m<sup>2</sup> actuellement.**

## C- Le Règlement du concours de l'office HLM

- ❖ Le projet devra également tenir compte des réseaux et voiries existantes qui ne seront pas modifiés, et intégrer l'aménagement des « pieds d'immeubles » délimités par les voiries et le périmètre du site.
- ❖ D'autre part, les garages qui sont au nombre de 4, ne sont pas remis en cause tout comme la voirie principale et de ce fait, ils ne seront pas détruits. Cela aurait pourtant permis de libérer un espace plus important et de pouvoir ainsi mieux repenser les constructions avec moins de contraintes.
- ❖ L'équipement de quartier sera déplacé dans la zone, de manière à ce qu'il est à la fois une position reconnaissable par tous et que ce dernier ne soit pas non plus une cause de gêne comme c'est le cas actuellement. De nombreuses réunions ont lieu dedans et occasionnent des nuisances pour les locataires des habitations à proximité.
- ❖ Il est également prévu d'intégrer 15 logements pour personnes à mobilité réduite en rez de chaussée des bâtiments construits.

La maîtrise d'ouvrage a estimé le coût des travaux à 5 400 000 euros TTC. (La déconstruction étant intégrée à ce budget prévisionnel), compte tenu des possibilités de financement qu'il peut dégager et des montants de loyers envisageables.

Il n'est pas prévu dans le cadre de la requalification de l'espace libéré, d'apporter un changement quant à l'occupation des logements. L'OPD HLM ne souhaite pas introduire de l'accession à la propriété. De ce fait les habitations construites ne fonctionneront qu'en location. **Nous reviendrons sur ce point dans la dernière partie, puisque cela aurait permis d'apporter une certaine mixité à l'espace, point clé du renouvellement urbain.**

### 52- REPONDRE AU RENOUVELLEMENT URBAIN.

L'aménagement des espaces publics demeure souvent l'oubli d'un projet de renouvellement urbain. Comme pour la plupart des quartiers, il subsiste un manque de surfaces végétalisées, qui de surcroît n'ont pas de véritables statuts.

Dans la perspective du projet de renouvellement urbain, ces espaces présentent un véritable atout, pour lequel il faut se réinterroger de manière à traiter l'espace de manière cohérente et dans la globalité. Réintroduire le végétal au sein des quartiers pour répondre aux attentes des habitants, favoriser la biodiversité, valoriser le cadre bâti, améliorer et structurer les ambiances extérieures et intérieures, accompagner et renforcer la lisibilité des cheminements, servir de lien avec les espaces verts du voisinage, viser la durabilité et la facilité d'entretien.

L'écriture végétale adaptée peut conduire à la lisibilité de l'espace, à la mise en valeur du bâti, à la sécurité des usagers, au confort et au plaisir des usagers, à l'embellissement du milieu.

Un diagnostic sur les espaces extérieurs du quartier permettra de comprendre à quel point un travail de recomposition semble presque nécessaire tellement la déshérence des espaces verts notamment est forte.

### 53- LES ESPACES PUBLICS A REVALORISER

#### 531- Des espaces verts presque inexistants

Tout d'abord les espaces verts du quartier, qui appartiennent au bailleur social, sont entretenus par la ville, comme l'ensemble des espaces publics du quartier. Ils ne bénéficient pas d'une attention très grande auprès des services d'entretien paysager de la ville, renforçant encore plus le sentiment d'abandon et d'impuissance des habitants du quartier.

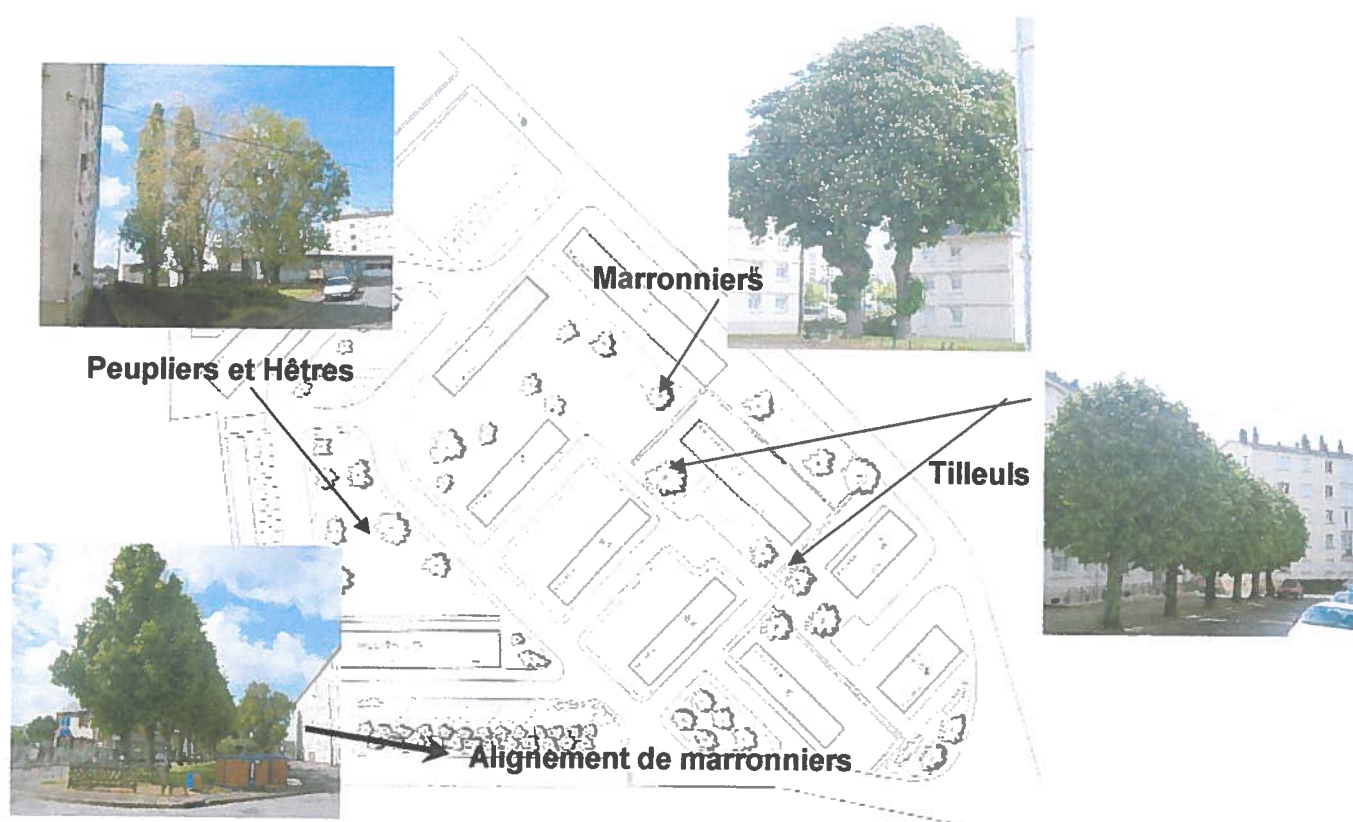


Schéma 3 : Plan Masse de 1955 -1960

Photos 6-7-8-9 : Arbres remarquables à Sainte Catherine

Source : Travail personnel

Source : Relevé personnel

Le plan masse d'origine prévoyait la plantation de quelques arbres. La pauvreté de la lecture végétale est de surcroît inadaptée même si actuellement quelques arbres mettent en valeur l'espace. Les parterres sont inexistantes et les jardins se sont évanouis avec le temps.

Ce dessin montre à quel point la question du traitement des espaces extérieurs dans un projet d'aménagement, n'était pas une priorité dans les années 1950-60. Les essences végétales intéressantes du quartier sont à conserver.

On retrouve l'alignement de marronniers le long de la rue neuve de Sainte Catherine, des tilleuls et des peupliers. Tous ces arbres sont une chance pour le quartier et une recomposition de l'espace serait intéressante de manière à les remettre en valeur, essentiellement pour ceux qui se situent aux abords des bâtiments détruits.



Les parties engazonnées ont vraiment fait leur temps, et la terre battue gagne les espaces libres malgré quelques massifs fleuris. L'entretien d'un tel espace semble difficile puisque la pauvreté du site en terme d'aménagements extérieurs, n'invite pas à une considération très grande et ne fait qu'accentuer l'impression d'oubli quand on se promène à Sainte Catherine



Les chemins piétonniers sont inexistantes ou presque. En effet ces derniers se situent aux abords des bâtiments de manière à accéder aisément aux réseaux viaires. Par ailleurs, le matériau utilisé (le sable), ne facilite pas les déplacements lorsque celui-ci est humide. Aucune attache visible n'est présente entre les zones d'habitat si ce n'est par les réseaux secondaires. **La majorité des déplacements se font sur des zones goudronnées alors que l'espace permettrait des circulations plus douces notamment par le biais d'un espace paysager plus abouti.**

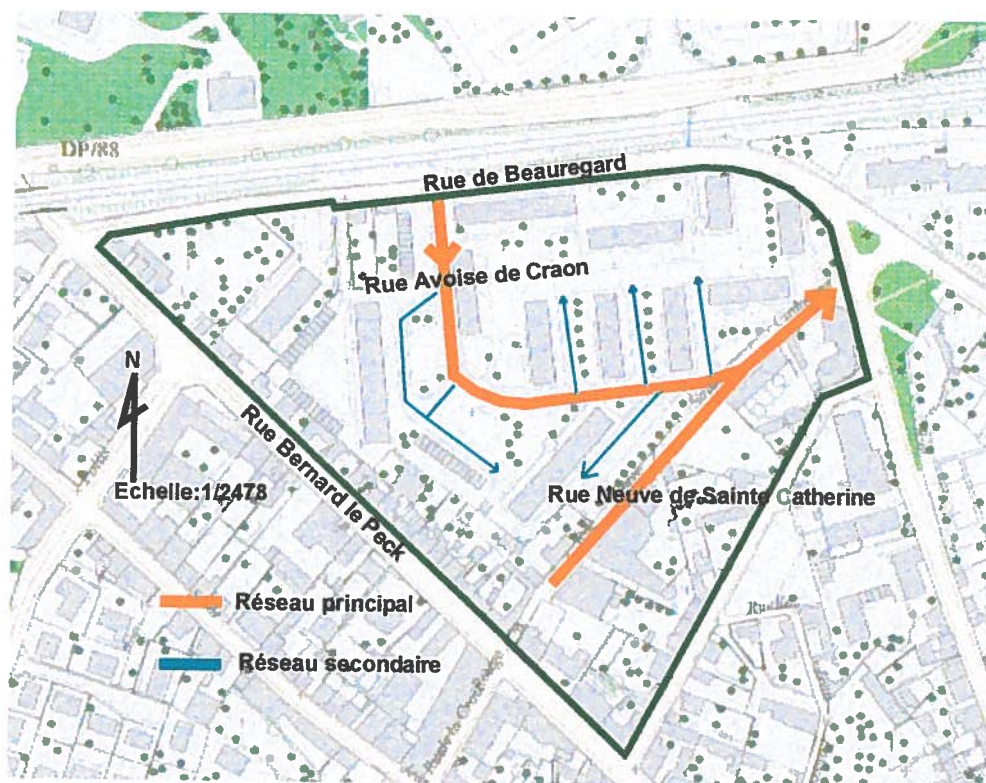
Photo 10-11 : Espaces publics à Sainte Catherine

*Source : Relevé personnel*



532- Une voirie dégradée

Le système viaire est organisé en réseaux hiérarchisés. La circulation automobile suit ces tracés et est reportée à l'extérieur sur les axes principaux qui desservent eux-mêmes, un réseau secondaire qui donne accès aux habitations et aux stationnements.



Carte 11 : Hiérarchie des réseaux de circulation au sein du quartier Source : Travail personnel

Le système de circulation est simplifié au maximum. Il ne participe pas à créer de perspective. Le réseau principal assure un rôle de distribution et de contournement du quartier. Il n'autorise pas des points de repères puisque l'on est sorti très rapidement du quartier et que la succession d'habitations identiques rend ces points de repères très difficiles à appréhender. Ce système viaire banalise l'espace et ne permet pas de le découvrir sous tous ses angles.

Le traitement des voies est réduit au minimum. Les chaussées goudronnées, caniveaux pavés et bordures économiques sans trottoirs. Certains seront réalisés plus tard. Les voies assez larges permettent le stationnement des deux côtés cependant, cela ne contribue pas à créer un espace cohérent puisque ces voies centrales isolent à la fois les bâtiments réhabilités mais également les logements qui seront détruits.



Photos 12-13 : Etat de la Voierie  
Source : relevé personnel

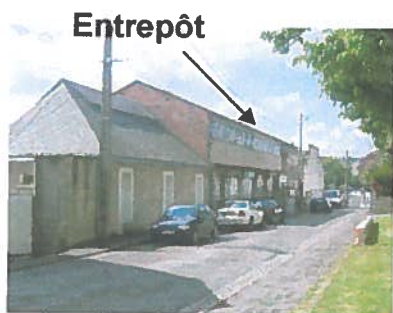
Dans l'ensemble, l'état actuel des voies est dans un état médiocre surtout aux abords des immeubles.

### 533- Les limites parcellaires.

Au Nord du quartier, la limite est matérialisée par la rue Sainte Catherine et la voie ferrée. Par contre au Sud, un muret haut de 2 mètres ferme l'espace à des habitations situées en contre bas, avec des différences de niveau de 5 mètres.



Il serait intéressant de sensibiliser les habitants du quartier car ces derniers ont tendance à jeter des déchets par-dessus ce muret, ce qui ne favorise pas une cohabitation favorable entre individus. Aux abords du muret, les espaces sont souvent inutilisés et masqués par les garages visibles sur la photo. Ce sont les friches urbaines du quartier. La requalification de la zone devra tenir compte de ces espaces en les ouvrant



La rue neuve Sainte Catherine, sépare l'ensemble des habitations collectives, des habitations individuelles. On recense également un artisan qui a son entrepôt, d'ailleurs l'espace dont il dispose est inadapté, puisque ce dernier est obligé de stocker des matériaux dans la rue. Une proposition lui avait été faite de manière à ce qu'il s'installe dans une zone artisanale, laissant ainsi à disposition un espace qui une fois aménagé s'intégrerait mieux et apporterait une cohérence à l'espace, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Photos 14-15 : Espaces inutilisés et présence d'un artisan .

*Source : Relevé personnel*



Est également entrepris dans la rue, la construction de 9 logements en petit collectif qui devront permettre de combler l'espace vide, et d'assurer la continuité des habitations qui ont façade sur rue.

Photo 16 : Constructions de logements collectifs

*Source : relevé personnel*

Les différences architecturales de part et d'autre de la rue neuve Sainte Catherine, matérialisées d'un côté par des constructions massives, et de l'autre par un ensemble urbain plus abouti, ne permettent pas l'harmonie de l'espace mais favorise plutôt une opposition ne faisant que défendre l'idée de la nécessité la requalification pour permettre une meilleure cohérence de l'ensemble.

D'autre part, la vision que l'on peut se faire du quartier en se promenant, n'est pas aisée puisque de nombreux éléments interviennent et rendent la lecture difficile. Ces points précédemment vus sont accentués par d'autres points nécessaires à traiter puisque pénalisant l'aspect général de Sainte Catherine.

### 534- Un espace peu mis en valeur

L'éclairage public, refait en partie dans les années 1990, privilégie l'efficacité à l'esthétisme. On retrouve des candélabres de 8 à 11 mètres de haut avec des performances photométriques assez élevées. Par contre ils sont peu nombreux ce qui a pour effet d'attrister le quartier la nuit en favorisant le sentiment d'insécurité même si ce n'est pas le cas à Sainte Catherine.

On retrouve aussi des petits containers roulant laissés à l'abandon au bord de la chaussée par l'absence de locaux poubelles. C'est un élément à repenser à l'échelle du quartier.

Les compteurs de gaz et d'électricité récents sont posés sur des bornes le long des soubassements et les fils de téléphone aériens relient les bâtiments entre eux.

On peut également observer à l'arrière d'un bâtiment destiné à la destruction, une appropriation légitime par les habitants, d'un espace inutilisé qui sert de support aux fils à linge. Cette zone sera rendue disponible après la destruction des immeubles concernés.



Photo 17 : Fils à linge isolés sur le quartier

*Source : Relevé personnel*

La prise de décision de détruire quatre bâtiments reste et demeure une étape de la programmation d'un tel projet. Outre la nécessité d'appliquer une concertation avec les habitants, la requalification de la zone ne doit pas se limiter en une reconstruction de logements. Tout projet de renouvellement urbain doit être pris en considération et doit s'inscrire dans une démarche de développement durable. En effet, les échéances et les problèmes sociaux à court terme amènent parfois à limiter les ambitions ou les perspectives des quartiers. C'est pour cela qu'il est important de rappeler que la politique qui doit être menée doit s'inscrire dans une démarche globale et doit permettre de :

- Renforcer la diversité de la population
- Développer la mixité urbaine
- Améliorer le cadre et la qualité de vie, et rendre le territoire durable
- Rendre les bâtiments durables
- Economiser les ressources naturelles
- Développer la solidarité et la citoyenneté.
- Réduire les nuisances extérieures et intérieures.



## 6- POURTANT : UN QUARTIER AVEC DE BONS ATOUTS

Le quartier de Sainte Catherine outre une réhabilitation terminée, nécessite d'être traités dans sa globalité. Ce quartier a vieilli, il est triste et isolé et cela tient plus à la morphologie même de ces ensembles qui accentuent la différence avec la ville traditionnelle. Les gens ont l'impression d'être oubliés et cet isolement imprègne souvent ce type d'urbanisme, où l'impact pathogène de l'environnement urbain médiocre, participe à dévaloriser les habitants.

Toutefois, nombreux sont les atouts qui ressortent quand on s'arrête à Sainte Catherine. Le quartier jouit d'une situation particulière puisque très proche du centre ville. Les équipements nombreux tout autour, permettent aux habitants du quartier d'être autonomes dans leurs démarches quotidiennes. En effet les commerces de proximité, les écoles, les équipements sportifs, les services, sont autant d'atouts que la vie en est facilitée dans leur utilisation au quotidien, notamment pour les populations d'un certain âge.

### 61- LA NOTION DE « PROJET GLOBAL » QUI N'EST PAS ENVISAGE

La reconstruction est l'instrument par excellence de la revalorisation de l'image du quartier et de la mixité sociale. Elle pose évidemment le problème de la solvabilité des populations plus fragiles face à ces nouveaux produits. Cependant ce projet permettra :

- De requalifier la zone tout en prenant en considération les besoins des habitants, notamment par la reconstruction de logements adaptés à des familles modestes et moins modestes. Développer la notion de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale à l'échelle des quartiers doit être favorable à la pérennité de ces ensembles. Pour ce faire, tout en répondant aux exigences du marché, introduire l'accession à la propriété dans un projet de reconstruction urbain, c'est permettre l'équité et la cohésion sociale d'un territoire, et cela commence d'abord par ces micros territoires.

- Mais également de réhabiliter les espaces extérieurs qui permettront de rendre à Sainte Catherine un environnement urbain esthétique qui s'intégrera pleinement à l'environnement proche et mettre en valeur les constructions neuves.

Ce sont ces deux derniers éléments que nous allons développer. En effet, le cahier des charges du programme de rénovation urbaine lancé par l'OPD HLM ne met pas assez l'accent à la fois sur le traitement des espaces extérieurs limitant donc la notion de projet global, mais aussi sur l'intérêt de rendre cohérent un territoire en évitant au maximum de séparer les acteurs et les fonctions urbaines. Le renouvellement urbain ne se limite pas à ces deux notions, toutefois elles ont une place privilégiée et nous verrons comment elles peuvent être appliquées à l'échelle d'un territoire comme Sainte Catherine.

### 62- POUR UN PROGRAMME GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.

Les questions de l'ordre de la solidarité sociale dans les politiques de la ville sont une composante incontournable qui doit être traitée avec force et de manière cohérente. Les phénomènes d'exclusion sociale et spatiale longtemps oubliés sont aujourd'hui une priorité. Le renouvellement des quartiers et la question sociale passe par la prise en compte de deux axes incontournables :



**La requalification urbaine et la gestion de proximité.** Le changement d'image des quartiers participe à un enjeu important qui s'appuie sur la mise en œuvre des projets urbains forts, de désenclavement, de diversification des fonctions, de requalification des espaces dans une cohérence d'ensemble. La gestion urbaine et sociale devient un vecteur essentiel de lutte contre la vacance et l'amélioration de la vie quotidienne des habitants.

**La mixité sociale et l'insertion urbaine.** L'objectif recherché doit contribuer à un développement équilibré de la ville, notamment par un soutien aux politiques foncières, et par une meilleure répartition de l'offre d'habitat, en particulier celle relative au parc locatif social.

Le renouvellement urbain devient aujourd'hui une opportunité pour les politiques de la ville de faire converger leurs interventions. Il participe de façon majeure à changer l'image des quartiers, s'appuyant sur la mise en œuvre de projets urbains forts, de désenclavement, de diversification des fonctions, voire de recomposition urbaine par les opérations de rénovation urbaine notamment.

**Les opérations de recomposition urbaine tendent à ce que mixité sociale et insertion urbaine soient les axes majeurs de la requalification des zones dégradées, ou trop longtemps oubliées.**

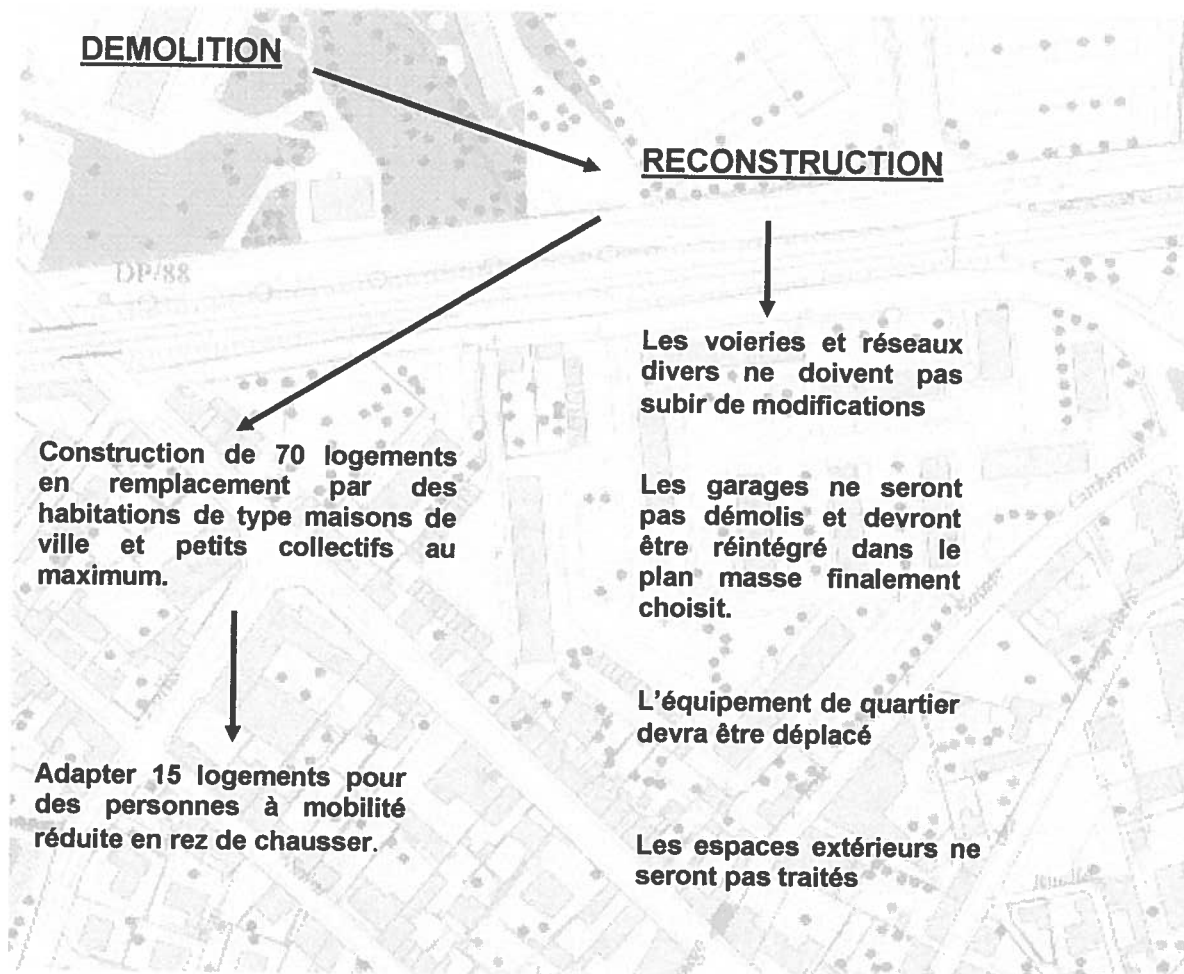
# TROISIEME PARTIE :

## PROPOSITION D'AMENAGEMENT

## **PARTIE III- POUR UN PROGRAMME GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

### **1- RAPPEL DES CONTRAINTES DU PROGRAMME**

Le règlement du concours actuellement lancé, donne les conditions générales du programme qui seront à considérer avant d'entreprendre toute opération. Il me paraît nécessaire de rappeler ces contraintes



De manière à assurer une meilleure réussite du projet, nous conserverons les objectifs déclinés par l'office HLM, toutefois, en ce qui concerne les espaces publics, des propositions seront émises et expliquées. Dans un souci d'interpréter au mieux les objectifs du renouvellement urbain, la requalification de ces espaces ainsi que la question de la mixité sociale seront l'enjeu principal des propositions qui vont suivre de manière à répondre au mieux aux attentes des habitants de Sainte Catherine.

#### 11-LES CONTRAINTES LIEES AU ZONAGE DU QUARTIER.

Le document réglementaire du POS place le quartier en zone UC, ainsi que la partie au Nord de la voie SNCF.

Cette zone se définit comme « Zone d'extension récente dense à vocation principale d'habitat. » Elle correspond aux quartiers denses construits ou à construire dans le cadre d'opérations d'ensemble, et comprend les secteurs d'habitat collectif et ceux d'habitat intermédiaire ou individuel groupé. Les autres secteurs concernés à proximité correspondent aux zones UA et UB qui sont le centre ancien et les zones d'habitats individuels.

Quelques précisions quand aux dispositions en vigueur applicables à la zone UC s'appliquant aux constructions d'habitat collectif :

Caractéristiques des dispositions	Zone UC
Accès et voirie	Toute construction doit avoir un accès privatif à une voie publique, privée.
Implantation des constructions	Constructions à usage d'habitation ne seront pas implantées à moins de 10 m du domaine public ferroviaire
	Aux limites séparatives, le rapport (L>H) ne pourra pas être inférieur à 5 m
	Alignement avec les voies existantes autorisées si ces dernières ont une largeur de plate forme au moins égale à 8 m
Emprise au sol	Ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière
Hauteur des constructions	Pour les immeubles d'habitat collectif elle ne doit pas être supérieure à 24 m
Aspect extérieur	Les transformateurs électriques devront être intégrés par la présence de végétation
	Une harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes
Aires de stationnement	0.5 place par logement T1 1 place par logement T2 au T4 1.5 places par logement à partir du T5
Réalisation d'espaces verts	Surfaces non bâties seront plantées à hauteur de 10% de la surface parcellaire
C.O.S	Ce dernier est fixé à 1.5

Tableau 5 : Réglementation du POS appliquée au quartier

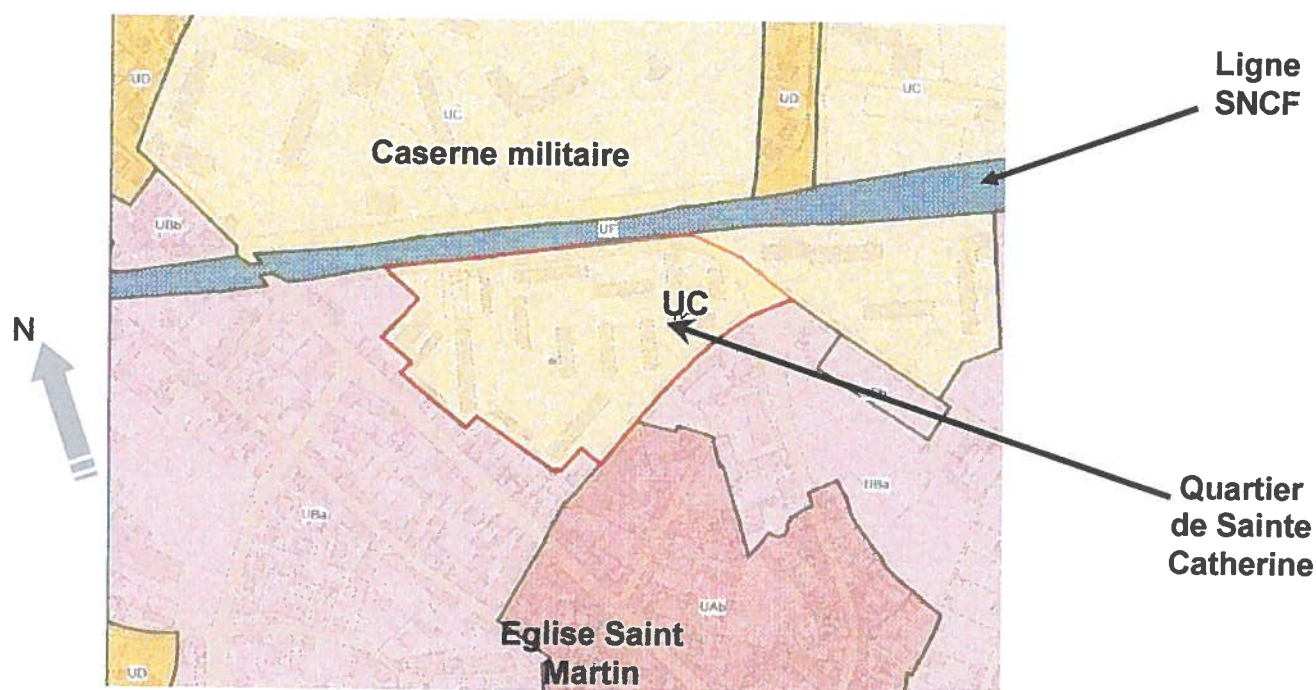
Source : Ville de Laval

## 12- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Le POS est actuellement en révision. Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) sera début 2005, le nouveau document réglementaire. Toutefois, le quartier de Sainte Catherine ne devrait pas changer d'affectation par cette révision en cours. Les réglementations du POS cités ci-dessus, sont les principales contraintes applicables à l'opération de rénovation urbaine du quartier Sainte Catherine.

Cette réglementation communale est complétée par d'autres servitudes d'utilité publique qui sont également contraignantes pour le quartier :

- ❖ La caserne militaire, qui concentre le 42<sup>ème</sup> régiment de transmission, qui contraint la zone à ne pas subir de perturbations électromagnétiques.
- ❖ Le PSMH (Périmètre de sauvegarde des monuments historiques). Le périmètre de 500 m autour de l'église Saint Martin, située dans le centre historique, concerne le quartier de Sainte Catherine, en limite de parcelle cadastral. Toutefois, avec la validation définitive de la ZPPAUP (fin de l'été 2004), le PSMH n'aura plus de valeur.
- ❖ Les servitudes des voies de chemin de fer. La ligne SNCF provoque des nuisances sonores. Tout le périmètre autour est contraint à ces désagréments. La construction des nouvelles habitations devra tenir compte de cet élément notamment en ce qui concerne l'isolation phonique des immeubles collectifs avec notamment l'utilisation des châssis étanches, des doubles fenêtres et de vitres épaisses



Carte 12 : Zonage et réglementation du POS

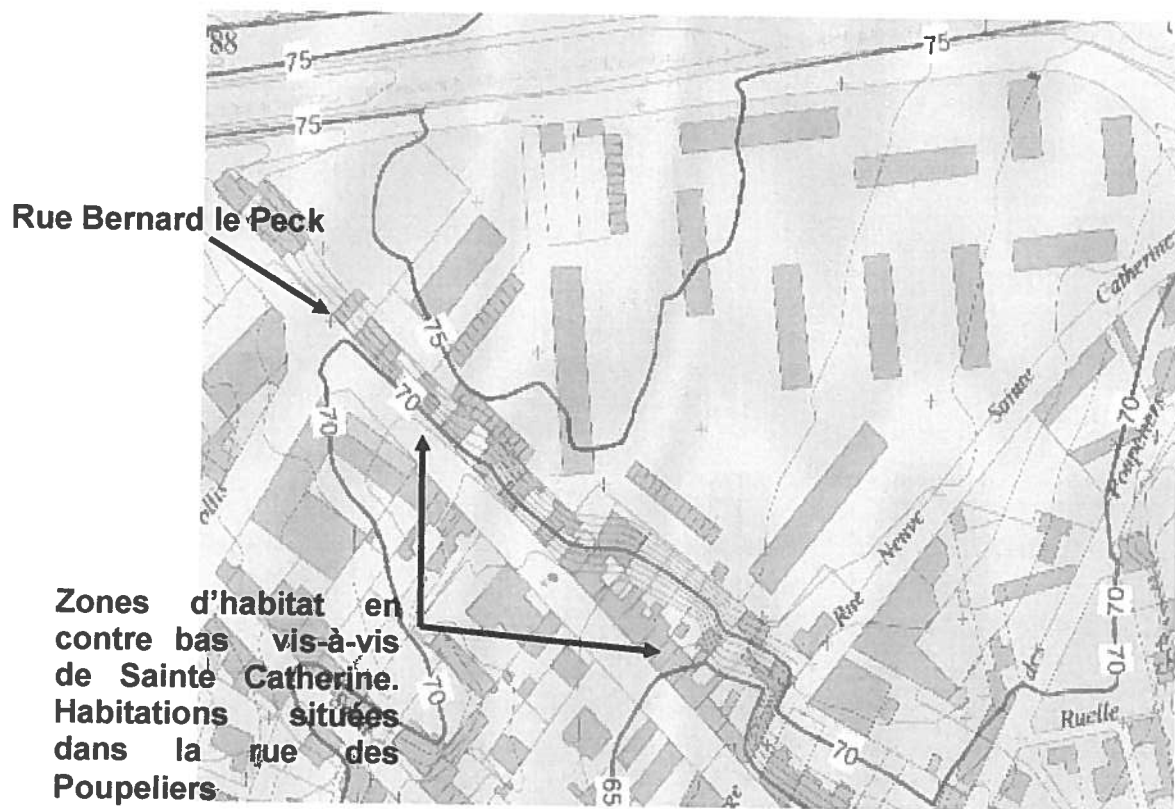
Source : Ville de Laval

## **2- UNE TOPOGRAPHIE INTERESSANTE : SAINTE CATHERINE DOMINE LES ZONES D'HABITAT**

La Topographie du terrain est intéressante. Le quartier de Sainte Catherine est situé en partie haute de la rue Bernard le Peck.

Le quartier domine les habitations en contre bas. Avec une différence de 5 mètres de niveau, la requalification de l'espace peut être un moyen d'utiliser ces niveaux afin de mettre en valeur les différents aménagements, mais aussi d'apporter

une « valeur ajoutée » aux constructions par l'utilisation des différentes orientations et des panoramas les plus favorables



Carte 13 : Topographie de sainte Catherine

Source : Ville de Laval

### 3- UNE CHARTE DES ESPACES.

L'aménagement de l'espace doit se concevoir de manière globale en tenant compte de l'ensemble des contraintes qui peuvent s'exercer sur chaque espace. Dans cet objectif, une charte du projet global doit servir d'appui et de base aux orientations à atteindre. La requalification de l'espace ne doit pas se limiter aux constructions bâties, comme le programme de l'office HLM le laisse entendre. Nous pouvons donc essayer de définir les différentes préconisations de manière concrète et ainsi mieux appréhender la requalification pour répondre aux attentes des habitants.

#### 31- VERS UN VÉRITABLE ESPACE DE VIE

**Alignements :** La constitution architecturale des espaces bâtis suivant un schéma orthogonal simplifié, n'a fait qu'isoler les bâtiments les uns des autres. De ce fait il serait judicieux que les nouvelles constructions soient alignées de manière à recréer l'ambiance d'une rue de ville traditionnelle. Cela redonnerait un visage au quartier lui donnant à la fois des repères et une véritable identité. L'alignement et le rattachement des habitations aux voiries existantes ou à créer conforteraient cette idée. Le traitement des espaces en arrière des habitations laisse la possibilité de créer un véritable cœur d'îlot ou l'appropriation des lieux favorise de meilleurs échanges.

**L'emprise au sol** : conformément aux règles du POS, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 50%, ce qui permettra de réhabiliter les espaces nus et d'y intégrer un environnement paysager qui s'intégrera parfaitement aux constructions nouvelles. Ce sera l'occasion de mettre en valeur les arbres remarquables du quartier.

**Les toitures** : Les toitures seront en pente supérieures à 80%. Le matériau utilisé sera l'ardoise. Par souci d'économie, l'ardoise mécanique est souvent utilisée, pourtant l'inconvénient principal est la pérennité du matériau, il se dégrade rapidement.

**Les parkings** : Les besoins en places de stationnement selon la réglementation du POS s'échelonnent entre 0,5 à 1,5 places par type de logement. Avec le programme retenu, les besoins correspondent en totalité à 72 emplacements. Dans l'intérêt de reconquérir l'espace de manière cohérente et globale, les parkings privés seront supprimés et laisseront place à des emplacements ouverts aux abords des habitations. Outre le fait que leur conservation n'aurait été qu'une contrainte de plus pour la construction des logements neufs, les places de stationnement permettent ainsi de recréer l'ambiance d'une rue ce qui aura pour effet de supprimer les ruptures qu'occasionnaient ces long couloirs de parking privés.

**L'architecture** : Les styles et matériaux pourront être variés en fonction du type de logements créés, à savoir les maisons de villes d'un côté et les petits immeubles collectifs de l'autre. Cela contribue à la diversité des constructions bâties rompant ainsi la monotonie des bâtiments. Les couleurs utilisées en façade devront s'intégrer pleinement avec l'environnement proche. L'utilisation de couleurs non adaptées contribue souvent à isoler encore plus les populations qui vivent déjà dans des grands ensembles qui ne s'intègrent pas à l'armature urbaine proche. Trop souvent des couleurs comme le vert pâle, ou encore le rose ne sont pas des nuances à utiliser.

**Hauteur** : La hauteur préconisée est de type R+2+C. Celle-ci s'intègre bien dans le paysage urbain et contribue encore une fois à recréer l'ambiance d'une rue traditionnelle de ville. La topographie du terrain est un élément à prendre en compte mais ne doit pas être accentué par des ensembles trop hauts qui prédomineraient sur les constructions voisines marquant encore davantage le quartier.

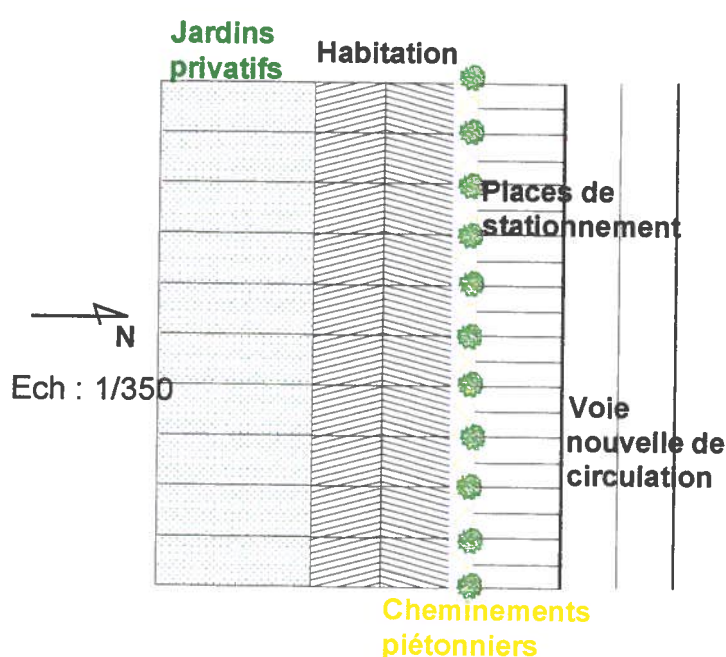
**Les mitoyennetés** : Ces espaces étaient auparavant trop isolés. La réglementation du POS interdit toute construction en limite de terrain, ce qui est une bonne chose. De ce fait les espaces mitoyens seront matérialisés par des espaces verts, lieu de vie, permettant un meilleur contrôle par les habitants assurant des bons rapports entre voisinage.



### 32- CREER DES ENTITES AU SEIN MEME DU QUARTIER

Dans l'objectif de requalifier le quartier, un redécoupage est à envisager pour créer de véritables entités résidentielles, les espaces privés et les espaces publics, qui seront délimités pour une plus grande clarté, efficacité de ces deux fonctions.

#### 321-La construction de maisons de villes



Cette première entité, composée de maisons de villes de type R+1+C comprendra des jardins privés. Ce zonage sera lui-même délimité par des haies ou des clôtures identiques assurant la cohérence de l'espace. Des places de parking en façades des habitations seront ouvertes sur le réseau viaire. Deux places de stationnement peuvent être prévues pour chaque habitation. L'architecture des maisons peut être différente mais doit trouver un rythme de fréquence. Au mieux, deux à trois formes différentes qui se succèdent. L'introduction d'arbres peut être envisagé au niveau du trottoir, avec des essences qui s'entremêlent.

Schéma 4 : Positionnement envisagé des maisons de villes

Source : Travail personnel



Photo 18 : Exemple de produit actuellement proposé à Laval

Source : relevé personnel

Ce type de résidence intéresse un large public. Pour ce faire le bon traitement des habitations et des espaces publics est nécessaire. Le produit proposé doit répondre à des exigences qualitatives et fonctionnelles. Les emplacements doubles de stationnement sont une nouvelle exigence fonctionnelle qui répond pleinement aux attentes des futurs propriétaires. En effet, un produit comme celui-ci est souvent destiné à la vente. L'accession à la propriété, qui ne fait pas partie du programme de l'office HLM, est un moyen de favoriser la diversité sociale au sein d'un même quartier. La mixité sociale, élément moteur du renouvellement urbain, laisse la possibilité de faire se côtoyer des populations diverses renforçant ainsi la cohésion sociale des unités urbaines.

## **A- Favoriser la mixité sociale**

Deux possibilités peuvent être envisagées. Comme nous avons pu le voir dans la partie diagnostic de la zone, le quartier est très bien placé, le marché à l'accession de Laval est très porteur. Une zone comme celle-ci n'aurait pas de problèmes à rentabiliser les investissements nécessaires.

Pour ce faire, deux conditions importantes doivent être prises en compte.

Tout d'abord, la nécessité de proposer un produit de qualité qui correspond à la demande. Cette opération peut être menée soit par l'office HLM, qui construit déjà du pavillon. Ce mode opératoire laisserait la possibilité aux habitants issus des logements sociaux d'accéder à la propriété. La seconde solution serait de céder ces terrains à des promoteurs qui sont souvent plus habitués à construire ce genre de produits et s'adresserait donc plus à des populations issues du parc privé.

La seconde condition qui paraît nécessaire ; Le traitement du quartier dans son ensemble. Il faut pour ce faire que l'office HLM considère la question environnementale, ou du traitement des espaces publics, tout autant que la question du logement. Le projet doit être global et chaque entité doit s'intégrer pleinement au sein du quartier. Les espaces autour doivent également répondre à des exigences qualitatives. L'accession à la propriété n'est possible qu'à ce titre et n'aurait pas de sens s'il elle était envisagée séparément des autres. Les aménagements ne sont valables seulement que s'ils sont tous mis en œuvre.

## **B- L'accession sociale à la propriété pour les constructions neuves**

Deux procédés sont aujourd'hui possibles. La première privilégie l'accession sociale de logements neufs, notamment de maisons de villes par l'intermédiaire de financements privilégiés. Des conditions sont toutefois nécessaires pour prétendre à l'accession sociale de logements neufs. L'habitation doit être un logement principal, avec des surfaces minimales réglementées et des conditions d'habitabilité correctes correspondant aux normes en vigueur. Ces conditions atteintes, tout individu ayant un certain revenu peut prétendre à un prêt conventionné. Ces prêts bancaires sont garantis par l'Etat notamment par le FGAS (Fond de Garanti à l'Accession Sociale). L'Etat demeure une garantie pour les établissements prêteurs, et fixe les règles et conditions d'éligibilité et de réglementation.

- Taux se situant entre 2,3 et 2,75%
- Durée allant de 15 à 25 ans
- Prêt à hauteur de 90% TTC de la construction neuve
- Obligation d'un apport personnel de 10%. Cependant si l'emprunteur ne peut assurer ces 10%, les 1% patronal peuvent s'exercer ainsi que des prêts épargne logement à 0%.
- Cumul possible avec les APL

### C- Le système de location-accession

Le second procédé envisageable privilégie une première période de location pendant 10 ans, puis le locataire peut devenir propriétaire en achetant le logement. Le PAP (Prêt d'Accession à la Propriété) est remplacé par le PAS (Prêt à l'Accession Sociale). Ce dernier est plus avantageux que le prêt conventionné. Là aussi, le logement doit correspondre à certaines conditions de surfaces et d'habitabilité.

- ✿ Taux d'intérêt plafonnés à un taux maximum réduit de 0,6 points par rapport aux taux conventionnés actuels.
- ✿ Prêt jusqu'à 90% du prix TTC
- ✿ Apport de 10%
- ✿ Accès aux 1% patronal
- ✿ Cumul avec les APL
- ✿ La TVA est réduite à 5,5%
- ✿ Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.

La construction de 10 maisons de villes de type T4 vouées à l'accession pénaliserait d'autant le nombre de logements disponibles à la fin des opérations pour la location.

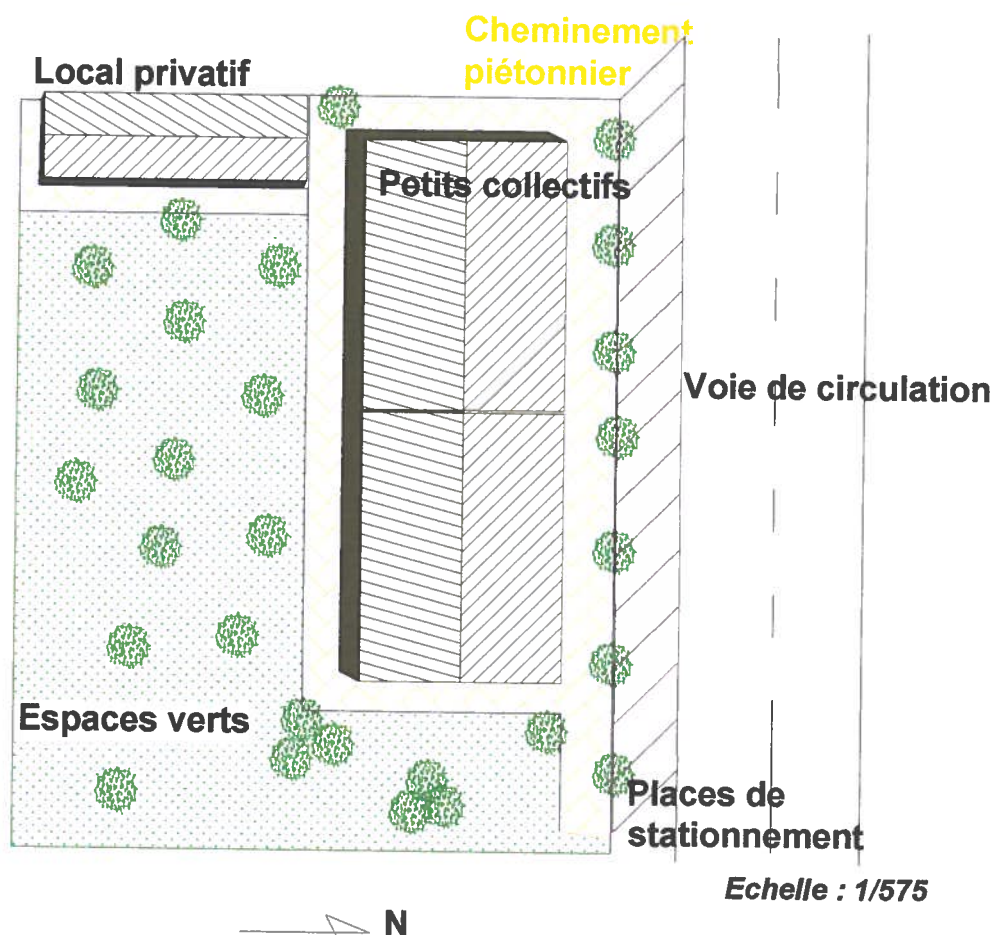
Si l'on considère la première solution, cela représenterait 14% de logements en moins à la charge du bailleur social, soit 60 logements au lieu des 70 prévus. Ce dernier pourrait ainsi répercuter cette économie pour traiter les espaces extérieurs sur l'ensemble du quartier, y compris les espaces à proximité des bâtiments réhabilités. Par contre il n'est pas souhaitable que l'économie générée ne sert qu' à construire des logements collectifs de qualité supérieure car ces derniers doivent être accessibles entre autre, à des populations aux revenus moyens. La compensation de logements sociaux pourrait s'effectuer sur d'autres terrains disponibles de la ville de Laval.

Dans cette situation il est difficile de dire s'il est préférable de privilégier l'accession à la propriété pour des gens venant du parc privé, ou alors favoriser l'accession sociale à la propriété, par des personnes aux revenus modestes. Pour l'une comme l'autre, le traitement de la zone doit rentrer dans un programme global de renouvellement urbain. La cession de ce terrain à un promoteur privé permettrait de réduire la charge financière de l'office HLM, et d'optimiser ainsi le programme global sur le reste de la zone. Cela faciliterait et renforcerait une cohésion sociale sur Sainte Catherine.

#### 322- La construction de logements en petits collectifs

Cette seconde entité comprendra 60 logements répartis sur 6 petits collectifs en R+2+C, en fonction des éléments vus précédemment. Ces derniers seront par lot de deux immeubles accolés et répartis sur trois zones pour l'équilibre de l'espace notamment avec les immeubles réhabilités. Chaque immeuble aura une surface hors œuvre nette (SHON) de 545 m<sup>2</sup>, soit 3265 m<sup>2</sup> au total pour les logements collectifs.

Il est préférable de privilégier des petits collectifs qui sauront mieux s'intégrer dans l'environnement et notamment mieux s'accorder aux bâtiments réhabilités, par des hauteurs homogènes. Les façades donneront sur les voies de circulation permettant de dégager des espaces importants en arrière de ces derniers, pour favoriser l'intégration d'espaces végétalisés, mais aussi de cheminements piétonniers.



**Schéma 5 : Positionnement envisagé des petits collectifs**

*Source : travail personnel*

Chaque bâtiment comprendra un local à proximité, de manière à ce que les gens puissent les utiliser pour stocker des affaires personnelles. Un local fermé est donc à privilégier. Ce dernier devra s'intégrer avec l'architecture bâtie mais aussi à l'environnement paysager proche. Leur accès est facilité par un ensemble piétonnier facilement reconnaissable.

#### **A- Une adaptabilité aux personnes handicapées.**

Le programme prévoit l'accès aux personnes à mobilité réduite dans les petits collectifs. Cela représente 25% des logements prévus.

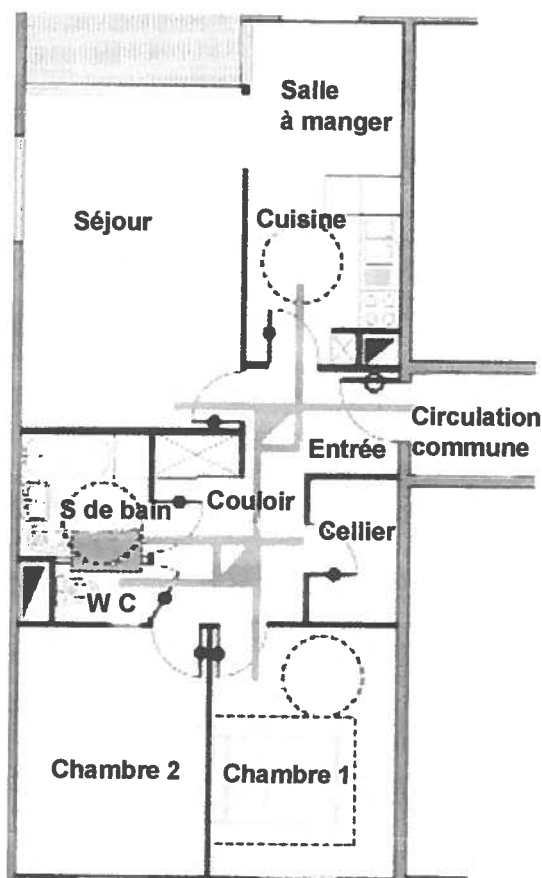
Pour ce faire le logement doit être adapté, notamment aux personnes handicapées. Une réglementation stricte doit être appliquée notamment pour les personnes handicapées, mais aussi pour tout usager que ce soit dans n'importe quel logement collectif.

## B- Les circulations communes

- Les bâtiments collectifs d'habitation doivent être accessibles aux personnes handicapées y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant, par un cheminement praticable sans discontinuité, depuis la voie publique.

## C- Le logement adapté

- Tous les logements doivent avoir des circulations dont les dimensions permettent le passage des personnes à mobilité réduite.
- Les logements situés en rez-de-chaussée et ceux situés en étage dans les bâtiments comportant un ascenseur doivent comporter des circulations de dimensions et de formes suffisantes pour permettre à des personnes en fauteuil roulant d'accéder à l'unité de vie.



### Accessibilité

#### Les dimensions des passages :

- Passage > 0,90 m
- Toutes portes intérieures > 0,80 m
- Porte d'entrée des logements > 0,9 m

#### L'accès à l'unité de vie :

- Couloir > 0.90 m
- Passage d'un fauteuil roulant de 0,75 m x 1,25 m

### Adaptabilité

#### L'adaptation aux besoins :

- Espace de rotation > diamètre de 1,5 m
- Passage > 0,90 m sur 3 côtés de lit
- Espace > 0.80 m x 1,30 m

Schéma 6 Type de logements adaptés aux handicapés

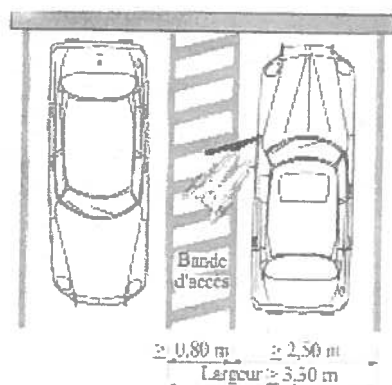
Source : Ministère du logement

## D- Autres critères importants

D'autres éléments interviennent, pour une bonne réalisation de logements adaptés aux personnes handicapées.

Les places de stationnement doivent être en nombre suffisant. Au moins 5% des places seront destinées aux habitants et aux visiteurs. Les ascenseurs doivent être compatibles avec les dimensions des fauteuils roulants. S'il n'y a pas d'ascenseurs, ce qui est possible s'il y a moins de 4 étages, les escaliers devront répondre à certaines normes.

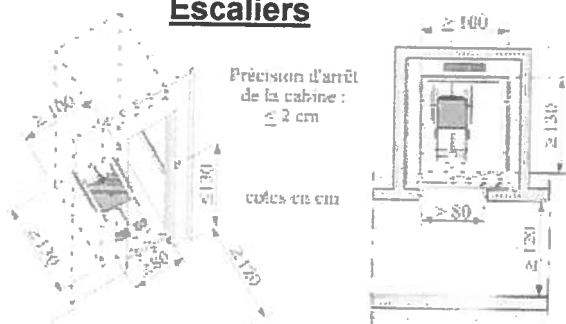
### Place de stationnement



La largeur de la place de stationnement ainsi que le dégagement pour pouvoir sortir le fauteuil roulant, doivent représenter une largeur d'au moins 3,30 m.

Cet exemple d'agencement d'une place de stationnement adaptée, est compatible avec une autre place classique.

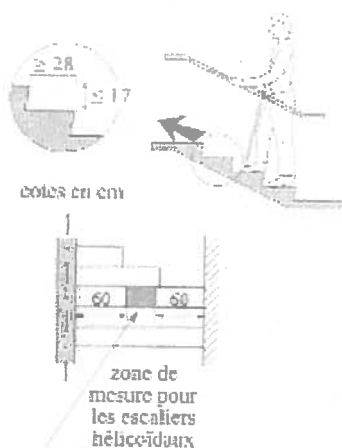
## Escaliers



Les ascenseurs sont obligatoires à partir de 4 étages. La dimension nécessaire pour pouvoir accueillir des personnes handicapées, est de 100 x 130 cm.

L'entrée doit laisser une largeur de 80 cm. Par ailleurs, la précision d'arrêt doit se situer à plus ou moins 2 cm.

## Ascenseurs



Tout bâtiment n'ayant pas d'ascenseurs, doit se munir d'un escalier aux normes en vigueur.

Tout d'abord une largeur minimale de 120 cm. Une hauteur de marche inférieure à 17 cm. Le giron des marches supérieur à 28 cm. L'escalier doit être accompagné d'une main courante de chaque côté des marches et la main courante doit dépasser les premières et dernières marches.

Schéma 7 : Schéma explicatif pour recevoir des handicapés Source : Ministère de l'équipement

D'autres recommandations peuvent contribuer à une meilleure accessibilité, notamment aux jardins et annexes, l'entrée des immeubles et les cheminements sur les espaces publics.



## E- Des aides pour le bailleur social

Tous ces éléments représentent un certain coût. Des aides sont disponibles.

- ✿ Les aides personnalisées au logement
- ✿ L'organisme HLM peut bénéficier de la PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatifs et à Occupation Sociale). Le taux de la prime est au plus égal à 40% du coût des travaux dans la limite de 13 000 euros par logement.
- ✿ L'organisme HLM reçoit des aides fiscales. La TVA est ramenée à 5,5%, ainsi que la déduction de la taxe foncière.

### 323- Des constructions qui s'intègrent à l'environnement proche.

Le traitement des façades doit être adapté à l'environnement proche. Les façades ont des fonctions essentielles. Le bâti contribue à la lisibilité urbaine. Toutefois, il est difficile de reproduire les caractéristiques architecturales du bâti issu de l'héritage. L'orientation qui peut être envisagée se dirigera plutôt vers une architecture traditionnelle. La construction doit tenir compte de différents aspects :

- ✿ Une relation doit exister entre le bâti et son environnement, comme l'orientation au soleil, la protection au vent ou encore du paysage végétal.
- ✿ Une conception du bâti en vue de satisfaire les données fonctionnelles et quantitatives du programme, et de permettre l'évolution des besoins.
- ✿ Les choix opérationnels quant aux procédés et aux produits de construction.
- ✿ Optimiser la préservation des sources d'énergie.
- ✿ Favoriser et faciliter le tri, la collecte, et le traitement des déchets.
- ✿ Assurer un certain confort et la santé comme la gestion du bruit (TGV, circulation de véhicule), le confort visuel, le confort olfactif et les conditions sanitaires en général.
- ✿ Faciliter les opérations d'entretien et de maintenance.

## A- Des réalisations de l'office HLM mal adaptées

La toiture, ses formes, ses pentes et les matériaux choisis participent à l'intégration de celui-ci. Le traitement des façades est déterminant puisque cela correspond au premier élément visible de l'extérieur. Les matériaux, les couleurs doivent être appréhendés avec considération. Les réalisations actuelles de petits collectifs, de l'office HLM sur la ville de Laval, ne me semblent pas adaptées sur un site comme Sainte Catherine.



Photo 19 : Type de logements réalisés par l'office HLM à Laval.

*Source : Relevé personnel*

## B- Un aménagement qui donne le sentiment de reproduire les opérations passées

Les coloris choisis s'intègrent difficilement à l'environnement et vieillissent mal. Cette décision doit tenir compte au préalable, de la difficulté pour un quartier à vocation sociale de sortir de son isolement, sans la marquer encore plus, par des matériaux inadaptés à l'environnement. On contribue souvent par ces pratiques à stigmatiser encore davantage ces espaces qui deviennent des barrières visuelles dans le paysage urbain.

Les volumes des bâtiments sont d'une conception simple et fonctionnelle, toutefois l'architecture massive notamment par les escaliers extérieurs, ne favorise pas la qualité visuelle des constructions. Ce type de construction privilégie la fonctionnalité à l'esthétique. En effet, l'implantation des garages en façades des habitations a pour effet de fermer les espaces et de réduire au maximum les perspectives visuelles, hormis les lignes fuyantes matérialisées par la fréquence des garages privés.

Le traitement des espaces verts n'est pas abouti. Il est même absent, hormis quelques haies séparatives et quelques zones engazonnées. La possibilité qu'une telle architecture puisse compléter le cadre paysager semble réduite à son maximum puisque inexistant.

Les constructions prévues à Sainte Catherine doivent rester sobres. L'utilisation de couleurs plus adaptées, plus douces s'intégreraient mieux dans le cadre paysager et assurerait une continuité avec le bâti existant à proximité, que ce soit les logements réhabilités ou les habitations individuelles du voisinage proche. Il ne s'agit pas dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, de recréer des contraintes architecturales qui isolerait de nouveau les habitations du tissu urbain proche.

324- Privilégier les espaces ouverts en conservant l'intimité des habitations.

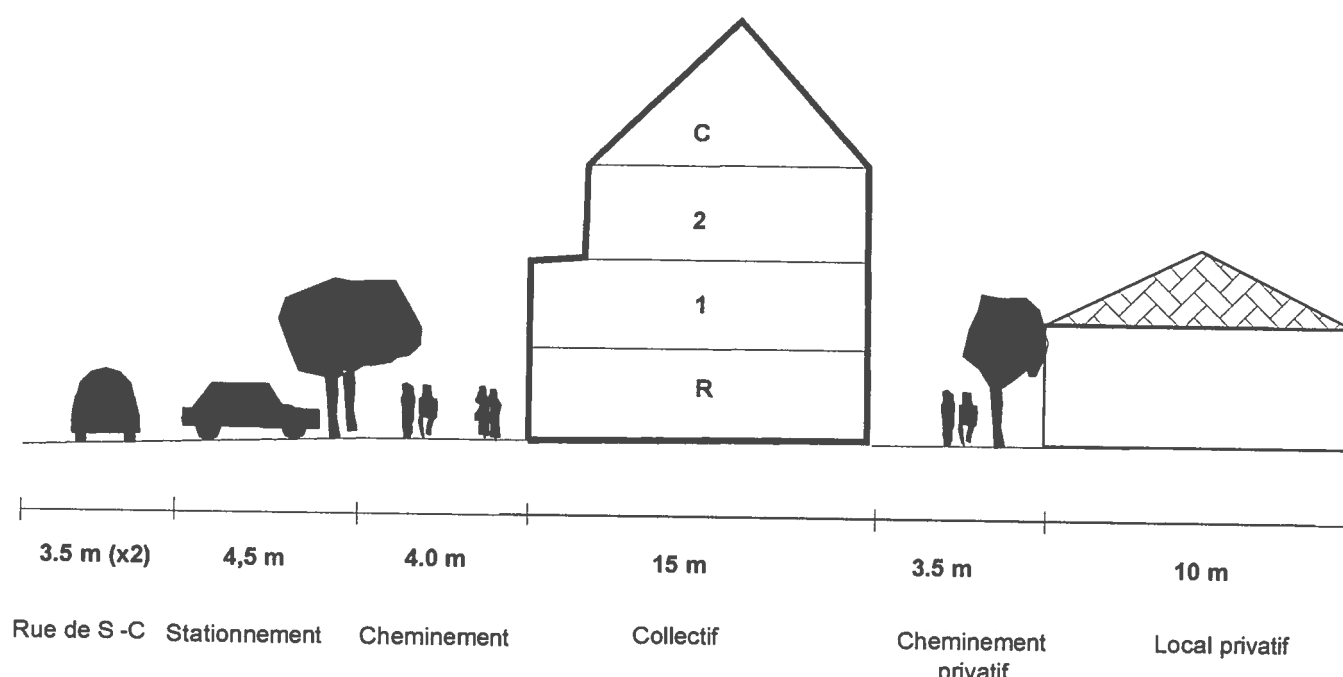


Schéma 8 : Vue en coupe de l'agencement des petits collectifs    Source : travail personnel

### A- Le stationnement

Les places de stationnement sont situées en face des logements. Cela permettra d'accéder aisément aux logements et d'éviter des déplacements trop longs. La disposition des stationnements permettra de garer facilement les véhicules qui arriveront dans le quartier. La chaussée à deux voies permettra une meilleure fluidité au cas où des manœuvres seraient en cours. Le document du POS applique un certain nombre d'emplacements suivant les logements. Toutefois il faudra tenir compte du taux d'activité des locataires, et la part des actifs travaillant à proximité. Cela pouvant faire varier le besoin en places.

### B- Les cheminements piétonniers

La lisibilité du dessin met l'accent sur les différentes fonctions de l'espace. Les cheminements piétonniers doivent permettre, de pouvoir circuler facilement, d'avoir une meilleure lisibilité de l'espace, notamment par l'utilisation de matériaux adaptés

voire même de couleurs qui marquent ces espaces et assurent une sécurité dans les déplacements. Ces cheminements piétons ont pour objectif de lier l'ensemble des entités du quartier et ils répondent à deux attentes :

Tout d'abord, il est préférable de privilégier des tracés simples sans trop de maillage pour une meilleure utilisation, par contre ils doivent permettre de circuler n'importe où et en toute sécurité, à la fois pour les personnes âgées, mais également pour les enfants. Une séparation entre les voies de circulation et ces cheminements est donc prévue.

Ensuite, ces cheminements sont censés accompagner l'espace paysager qui doit être travaillé dans les parties reconstruites, mais aussi repensées sur les parties réhabilitées. Ils permettront de faire découvrir les aménagements, les différentes perspectives que peut offrir le parcours selon les saisons, aux habitants qui pourront ainsi mieux s'approprier les espaces ouverts de part et d'autre du quartier. Ils doivent correspondre en liant les différentes entités bâties et en assurant les liaisons.

Les espaces verts prédominent à l'arrière des bâtiments. L'utilisation de pelouses entremêlées aux voies piétonnes permettra de déambuler facilement par toutes conditions climatiques. Chaque logement aura à la fois vue sur rue, mais aussi une vue sur l'arrière et pourra ainsi profiter pleinement des espaces verts, et de la végétation.

### C- Les espaces de jeux

Un ensemble de jeux pour enfants est à envisager. Situé à l'arrière des bâtiments, il permettra aux parents de pouvoir surveiller les enfants de leurs logements, et donc laisser les enfants s'approprier eux aussi l'espace dont ils pourront disposer en toute sécurité.

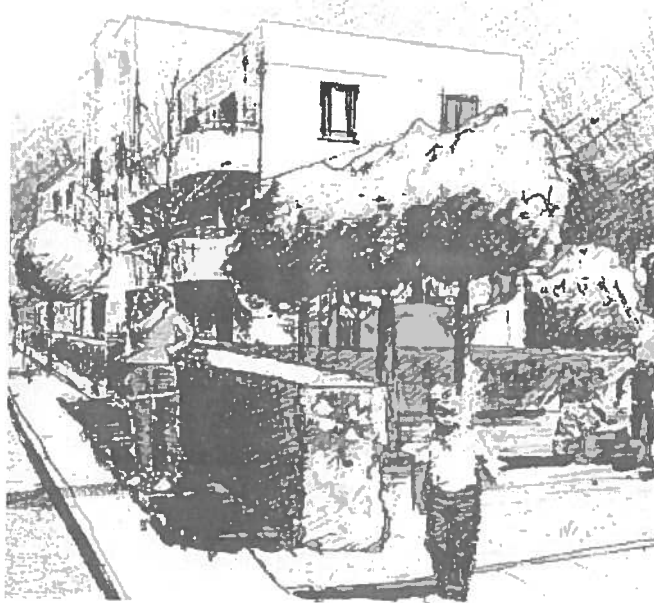


Schéma 9 : Exemple d'aménagement paysager aux abords des aires de jeux

*Source : Rénovation des cités jardins du Plessis Robinson*

Cet espace de vie demeure un point central puisque l'analyse sociologique suppose un changement qui se dessine sur le quartier. La population plus jeune qui s'installe et qui s'installera à terme, occasionnera un rajeunissement de la population, donc certainement un nombre de jeunes enfants qui augmentera. Un parc pour enfant est déjà implanté près des habitations réhabilitées. Par contre celui-ci n'est pas mis en valeur, et la requalification du quartier demande à ce que l'ensemble des espaces soit reconsidéré de manière à assurer une continuité dans la lisibilité des aménagements.

Le traitement de cet espace de vie doit favoriser les rencontres et sa mise en valeur passe d'abord par un aménagement paysagé adapté permettant une meilleure appropriation par les générations représentées.

L'emplacement est sécurisé puisqu'il n'est pas à proximité des voies de circulations et l'utilisation du sable préviendra les possibles chutes d'enfants.

### 325- La Stratégie Végétale.

Les entités doivent s'appuyer sur une lisibilité végétale appropriée à la zone. C'est un facteur qui participe à la qualité des opérations et qui permet de mieux structurer le paysage.

Le rôle de la végétation souligne aussi la différence de typologie de ces différents espaces.

- ❁ Les espaces privés
- ❁ Les espaces publics.

#### **A- Des espèces végétales adaptées**

Ces deux espaces doivent pouvoir s'entremêler sans perdre leur fonction première. C'est à cela qu'il faut tendre.

Situés en cœur d'îlot, leur usage est plutôt réservé aux résidents. Des cheminements piétonniers pourront les traverser afin de créer des liaisons inter entités profitant de ces espaces plantés. Ainsi, des haies champêtres peuvent être envisagées, le long du muret qui assure la limite du terrain, avec plusieurs variétés d'arbustes caducs, de forme libre. Ce type de haies favorise l'installation de végétation spontanée et l'appropriation des lieux par la faune sauvage, et permet un entretien très modéré. Les arbustes qui peuvent être utilisées sont :

**AUBEPINE**

**NOISETTIER**

**ERABLE**

**HETRE**

**POMMIER SAUVAGE**

**PRUNELIER**

**FRÊNE**

**SERINGAT**

**SORBIER**

**LAURIER**

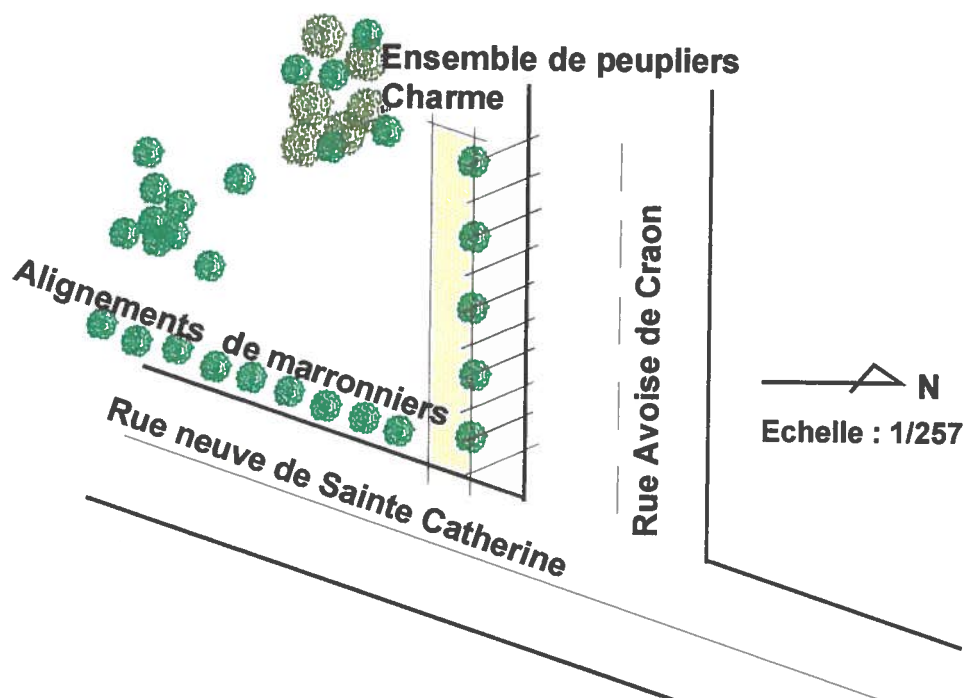
**CHARMILLE**

Schéma 10 : Ensemble paysager ou diversité cohabitent en harmonie

*Source : Rénovation des cités jardins du Plessis Robinson*

Des arbres remarquables sont présents sur le site et le plan prévoit de les maintenir et de les intégrer aux propositions de requalification (La haie de marronniers, les saules pleureurs...). Par ailleurs l'introduction d'autres grands arbres serait intéressante. On trouve des essences nobles au port majestueux comme Les liquidambars, les chênes (écarlate, des marais, rouge d'Amérique...), ou encore des érables. Ces grands arbres ont un port naturel et sont en majorité des feuillus.

Quelques résineux majestueux comme le cèdre, le séquoia pourront ponctuer les pelouses.



**Schéma 11 : Réutilisation des arbres remarquables de Sainte Catherine**

*Source : Travail personnel*

Aux abords des voies de circulation (rue Avoise de Craon), un alignement d'arbres est prévu. Les essences qui peuvent être recommandées sont l'érable sycomore ou encore les platanes. Pour ce dernier, il faut être prudent du tronc qui peut prendre un diamètre imposant. Cela concurrencerait les places de stationnement. Toutefois la suggestion d'un feuillage et d'un port différent contribuerait à l'esthétisme de la rue.

Concernant les espaces privés, aux abords des habitations, des essences adaptées souligneront l'espace plus intime. La hauteur des arbres est un point important à préciser puisque cela ne doit pas concurrencer la luminosité accessible aux différentes habitations qui pourront jouir d'un ensoleillement journalier avec des orientations Sud Est et Sud Ouest. L'arrière des habitations sera donc ensoleillé et les zones paysagères profiteront également de cette lumière.



### 326- Le mobilier urbain et une signalétique nouvelle.

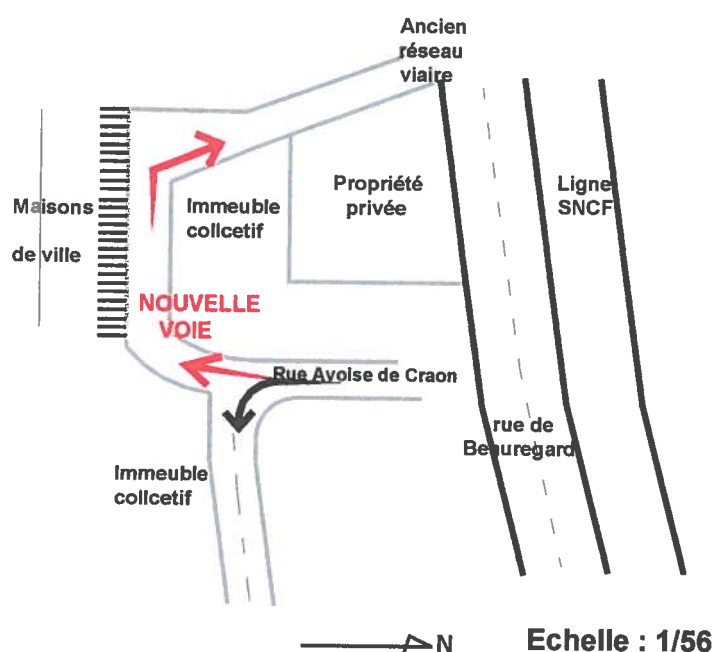
La requalification de l'espace est une occasion de repenser la disposition du mobilier urbain. C'est un véritable outil d'aménagement et il permet de mettre en scène l'espace et contribue à l'amélioration de la lisibilité de ce dernier. Un traitement esthétique doit être envisagé et ne ferait qu'améliorer la vision d'ensemble du quartier de Sainte Catherine.

Il peut être proposé de définir un ensemble cohérent qui s'adapterait à chaque entité et qui personnaliserait cette dernière, de manière à éviter une certaine monotonie. Il doit permettre d'assurer une continuité entre les espaces du quartier, par un éclairage notamment qui facilite la lisibilité des cheminements, et permettrait ainsi de mettre en valeur le patrimoine paysager à créer. Pour les locaux poubelles, ils doivent être rassemblés dans un même lieu en dehors des zones d'habitat de manière à ne pas pénaliser les espaces tout autour, mais aussi pour ne pas créer de nuisances pour les habitants du quartier.

Le mobilier urbain doit rester dans un style proche des zones d'habitat traditionnel, tout autour du quartier, de manière à assurer une continuité avec le patrimoine architectural urbain.

La signalétique est tout aussi importante. Elle permet d'expliquer l'emplacement et la nature des lieux, c'est un véritable moyen de se repérer. Il s'agira donc de matérialiser le nom des rues, des entités et des bâtiments. Pour ce qui concerne les rues, une nouvelle voie de circulation reprenant les fonctionnalités de l'ancienne (rue Avoise de Craon), sera mise en place. En effet, l'entité comprenant les maisons de villes, sera desservi par une voirie nouvelle à sens unique, qui favorisera l'esprit intime des îlots du quartier.

### 327- La création d'une voie nouvelle de circulation



Cette nouvelle desserte permettra aux résidents des maisons de ville d'accéder directement aux habitations, et d'en ressortir aussi facilement. Ce tracé tient compte de la difficulté d'utiliser l'espace bâti, et l'ancienne voie de circulation qui donnait sur la rue de Beauregard, et qui permettait auparavant aux habitants d'accéder à leur parking privé. Le sens unique de circulation sécurisera l'espace et le choix d'une rue « étroite » réduira la vitesse des véhicules.

Schéma 12 : Situation de la voirie nouvelle et desserte.

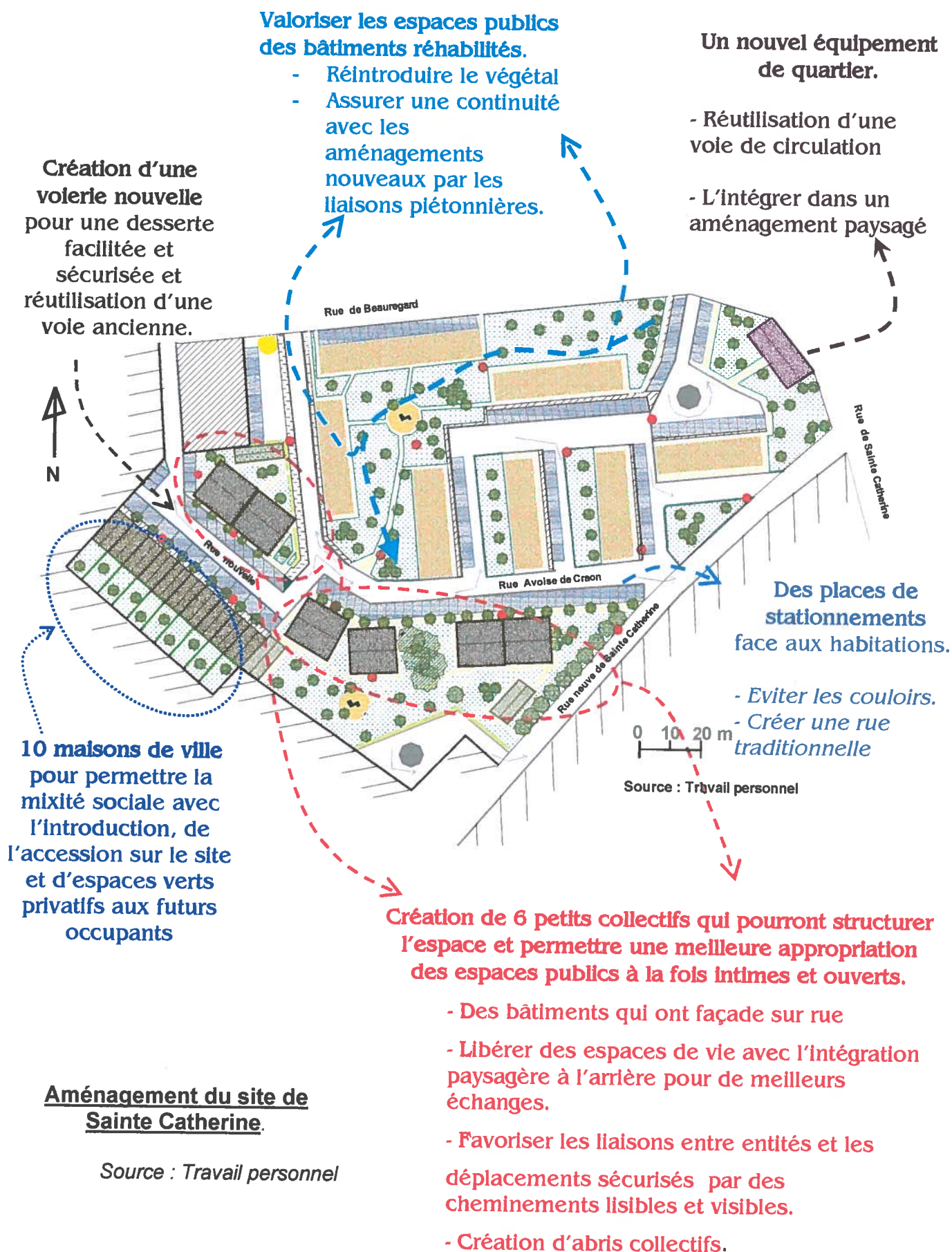
*Source : Travail personnel*

### 328- L'équipement de quartier.

L'équipement de quartier sera déplacé comme le programme de renouvellement urbain le propose. Les habitants étaient pénalisés par ce lieu central puisqu'il occasionnait des nuisances. Il est donc prévu de le déplacer dans l'espace qui comprenait les deux plus petits logements détruits.

Cet espace sans être trop à l'écart des zones d'habitat, permettra de diminuer les contraintes sans perdre sa fonction principale, d'être un lieu de rencontre avec tous les acteurs qui participent à la vie sociale du quartier.

## UN PROJET D'AMENAGEMENT POUR REpondre AU RENOUVELLEMENT URBAIN





PROPOSITION D'AMENAGEMENT POUR SAINTE CATHERINE





### 33- ESTIMATION DU COUT DU PROJET GLOBAL.

Le règlement du concours estimait les travaux pour un montant de 5 400 000 euros TTC. Au-delà de la construction des logements, la nécessité de considérer l'aménagement de l'espace dans son ensemble représente un coût qui va bien au-delà de l'enveloppe fixé par l'office HLM. Néanmoins, tout projet de renouvellement urbain nécessitera des investissements conséquents qui témoigneront de la réussite du projet.

Une telle réalisation est difficile à chiffrer. De ce fait les estimations faites ne seront qu'à titre indicatif.

#### 331- La prévision du projet.

	<b>Prix du m<sup>2</sup> habitable</b>	<b>Coût TTC</b>
<b>Bâtiment collectif (60)</b>	1150 euros	3 753 600
<b>Maisons individuelles (10)</b>	2255 euros	1 646 400
<b>Total</b>		<b>5 400 000</b>

Tableau 6 : Dépenses programmées par l'office HLM

Source : Office HLM

#### 332- Les coûts supplémentaires du projet global

##### **A- Maisons individuelles**

- ❁ Le coût de la construction, 1.646.400 euros, ne tient pas compte de l'aménagement des jardins privés. L'estimation faite de 54 euros par m<sup>2</sup> représente une dépense supplémentaire de 43 200 euros. (L'apport de terre végétale, l'engazonnement et les plantations sont compris dans cette somme)
- ❁ La reprise de la chaussée et le stationnement, représentent un coût de 45 euros par m<sup>2</sup> (330 m<sup>2</sup> prévu) soit 14 850 euros.
- ❁ Le coût de la voirie basé sur une estimation de 620 m<sup>2</sup>, représente un coût global de 31 000 euros (50 euros par m<sup>2</sup>).

##### **B- Logements collectifs**

- ❁ Les locaux privatifs représentent un coût de 100 euros par m<sup>2</sup> (288 m<sup>2</sup> prévu), pour un coût total de 28 800 euros.
- ❁ La reprise de la chaussée et le stationnement représente un coût de 45 euros par m<sup>2</sup> (2200 m<sup>2</sup>) soit une dépense de 99 000 euros.

(Est compris l'ensemble des reprises de voies et de réalisation des places de stationnement sur le reste du quartier)

### **C- Les espaces publics**

- ✿ Les espaces verts prévus, pour une surface de 11600 m<sup>2</sup>, se chiffrent à 626 400 euros (même procédé que pour les jardins privés avec 54 euros par m<sup>2</sup>)
- ✿ Les aires de jeu avec 70 m<sup>2</sup>, représentent un coût de 4 200 euros avec une dépense au m<sup>2</sup> de 60 euros. (cette charge comprend l'apport de matériaux, les installations pour enfants)
- ✿ Les cheminements piétonniers estimés à 1010 mètres linéaires (avec une largeur moyenne de 3 mètres), nécessitent une dépense de 76 euros par m linéaire soit 76 800 euros. (Le coût ne tient compte que du revêtement de surface).
- ✿ Reprise de l'ancienne voirie avec 2850 m<sup>2</sup> et un coût par m<sup>2</sup> de 610 euros soit au total, 1 738 500 euros.

### **D- Le Mobilier urbain**

- ✿ Avec 15 candélabres prévus sur le quartier, la dépense nécessaire est de 22 500 euros pour un coût à l'unité de 1500 euros. Il s'agira de remplacer les anciens et d'optimiser l'éclairage au maximum.
- ✿ Les bancs au nombre de 5 sont estimés à 300 euros l'unité soit 1 500 euros de dépense.
- ✿ Les poubelles, sont prévue au nombre de 5, et coûtent 250 euros soit 1 250 euros au total
- ✿ La signalétique avec 6 plaques (habitations collectives) et 3 plaques (rue), représente un coût de 230 euros à l'unité soit 1380 euros au total.

### **E- L'équipement de quartier**

- ✿ Construction d'un équipement neuf, 280 000 euros, soit 1150 euros par m<sup>2</sup>.



### 333- Des dépenses 35% supérieures à la programmation.

	Prévisions	Supplément	Total TTC
Maisons individuelles	1 646 400	89 050	1 735 450
Petits collectifs	3 753 600	127 800	3 881 400
Espaces publics		2 445 900	2 445 900
Mobilier urbain		26 630	26 630
Equipement de quartier		280 000	280 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 400 000</b>		<b>8 369 380</b>

Tableau 7 : Synthèse des coûts du projet global d'aménagement de Sainte Catherine.

*Source : travail personnel*

Le projet d'aménagement proposé en complément du programme retenu par l'office HLM, nécessite des coûts supplémentaires d'environ 35%, soit 2 969 380 euros. A cela il faudra ajouter le coût de réalisation puisque le travail en lui-même n'est pas comptabilisé. On peut émettre une estimation de 25% de coûts supplémentaires au total des 8 369 380 euros TTC estimé.

C'est une somme conséquente, néanmoins elle permet de reconsidérer l'espace dans l'ensemble et la cohérence d'un tel aménagement s'inscrit totalement dans les objectifs de tout projet de renouvellement urbain durable.

Au plan urbain, cette requalification doit profondément transformer et valoriser le quartier, et au plan social, elle restaure l'estime auprès des habitants et prend en compte leurs attentes.

### 334- Quel financement possible pour l'opération

#### **A- Pour la construction**

L'organisme HLM, aura recours au Prêt Locatif à Usage Social : (PLUS), pour l'opération. Ce prêt est accessible par les offices HLM, les SEM mais aussi les collectivités locales. Il a pour vocation d'aider à la construction de logements locatifs sociaux en particulier.

Deux interlocuteurs participent à l'octroi de cette aide. Tout d'abord l'Etat puis la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC).

#### **B- L'Etat avec l'aide à la pierre.**

Une subvention de 5% pour les programmes de constructions neuves est délivrée (que ce soit en collectif ou en habitation individuelle), avec pour les programmes financés, la TVA réduite à 5,5% pour tous les travaux engagés. Une Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de 15 ans est également prévue.

### **C- La Caisse des Dépôts et Consignation**

L'emprunt contracté pour une durée de 35 ans, à un taux de 4,20%. Les conditions d'octroi sont les suivantes :

- ✿ Les logements doivent faire l'objet d'une décision favorable de subvention prise par le préfet
- ✿ Les logements doivent avoir été achevés depuis au moins 20 ans
- ✿ Les conditions de location des logements sont déterminées par une convention entre l'Etat et le maître d'ouvrage. Cette convention ouvre droit à l'APL pour le locataire
- ✿ Le loyer ne peut dépasser un montant plafond fixé dans la convention, égal à 90% des anciens plafonds des loyers PLA.
- ✿ 30% au moins des logements doivent être loués à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux.
- ✿ 10% au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les revenus sont supérieurs de 20% maximum aux plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux.

### **D- L'Europe et son programme 2000-2006**

La région des Pays de Loire est concernée par ce programme puisqu'une enveloppe de 2,623 milliards d'euros lui est octroyée. Des aides sont disponibles pour les quartiers en difficulté, et l'amélioration du cadre de vie. Ces aides pourraient permettre de financer l'aménagement des espaces extérieurs du quartier. Ces aides peuvent contribuer à :

- ✿ Au désenclavement, à l'aménagement de voiries
- ✿ L'aménagement d'espaces publics
- ✿ Démolition de bâtiments pour un projet, notamment pour les publics en difficulté

Ces actions sont financées soit à 100% par le FEDER (Fond Economique de Développement des Régions), ou alors à 98% par le FEDER et à 2% par le FSE (Fond social Européen), ou encore 10% par le FEDER et 90% par le FSE. Ces alternatives de financements sont fonction de l'une ou l'autre des opérations programmées.

L'autre possibilité qu'a l'office HLM, pour financer les espaces extérieurs, est de faire un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et consignation.

## CONCLUSION

Si la démolition reste un moyen efficace de reconstruire des logements offrant un confort sans comparaison avec les anciens, l'opération ne doit pas se limiter qu'à cela. « Tout projet global », n'est pas restrictif, néanmoins il va au-delà de la simple construction de logements neufs. Le fonctionnement de tout office HLM répond à des contraintes d'ordres diverses et particulièrement celles d'ordres financières. Ce constat amène à s'interroger quant à la fonction de ces établissements publics, s'ils ne peuvent pour des raisons de budget, assurer l'ensemble des opérations nécessaires de requalification des quartiers.

Sainte Catherine, certes n'est pas un quartier sensible avec tous les problèmes sociaux qui peuvent émerger comme, l'intégration, le chômage ou encore la violence, mais il souffre d'un isolement profond. Des bâtiments qui sont restés intacts pendant près de 50 ans, des espaces publics inexistantes ou presque, qui ne sont pas assez délimités pour être lisibles et fonctionnels notamment pour les espaces verts.

Cette opération de démolition est l'occasion pour les décideurs, de mettre en place un véritable projet global, de manière à engager une politique de renouvellement urbain durable de l'habitat collectif social.

Le projet aura consisté à proposer des orientations d'aménagement pour contrer les carences du quartier notamment en ce qui concerne les espaces publics. Il est difficile pour une zone d'habitat collectif social, de chasser l'image qu'elle transmet. Travailler et favoriser le cadre de vie des habitants peut permettre d'atténuer ce sentiment d'isolement et donner au quartier un aspect résidentiel.

Le renouvellement urbain soutient ces idées et s'appuie sur deux axes fondamentaux qui sont la requalification urbaine et la gestion de proximité, ainsi que la mixité sociale et l'insertion urbaine. L'aménagement proposé va dans ce sens et consiste à recréer au sein du quartier, une atmosphère de rue de ville traditionnelle, avec façade sur rue, privilégier des espaces ouverts pour chaque entité du quartier, qui faciliteront l'appropriation de ces derniers par les habitants. Travailler la mixité sociale reste encore délicat. En effet, il est difficile d'obliger des personnes à s'installer dans un quartier d'habitat collectif social notamment par le biais de l'accession à la propriété.

Ce projet individuel m'a permis de découvrir un univers que je ne connaissais pas. Les personnes rencontrées, tout au long de ces six semaines, m'ont beaucoup apportées, non seulement par leurs compétences, mais aussi par l'envie qu'ils ont tous de faire évoluer le milieu du logement social, malgré les contraintes financières qui pèsent sur l'ensemble des programmes et qui freinent les projets de renouvellement urbain des quartiers.

# **BIBLIOGRAPHIE**

## **Les ouvrages**

- - Mayenne (Encyclopédie Bonneton). Octobre 2000- 306 pages
- - Que sais-je? La crise des banlieues - Jean Marc Stébé- Edition puf – 2002 – 127 pages
- - Que sais-je? La réhabilitation de l'habitat social en France - Jean Marc Stébé- Presse universitaire de France – 1995 – 127 pages
- - Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement – Françoise Choay, Merlin Pierre – Edition puf – 1996 – 860 pages

## **Les revues et catalogues**

- -Habitat et société – L'habitat social au cœur d'une nouvelle crise du logement – Editeur Union sociale pour l'habitat – n° 30 – Juin 2003 – 70 pages
- -Habitat et société – La démolition une étape de la restructuration, les zones urbaines sensibles – Editeur Union des fédérations d'organismes HLM – n° 10 – Juin 1998 – 75 pages
- - L'habitat social au cœur de l'urbanisme – Modèles, réalisations, réhabilitations : bilans et prospective- Orientation bibliographique –Ministère de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme – Editeur villes et territoire – Mai 1996 – 95 pages
- - L'Express- Numéro spécial : Les 50 qui font bouger Laval – Editeur l'Express- N° 2755 – Avril 2004 – 172 pages

## **Les Documents et rapports fournis**

- - Requalification du quartier Sainte Catherine à Laval – Rapport d'étude – B Houet, J-P Bastide Fouqué, P Minier – Décembre 2001 – 43 pages.
- - Règlement du concours Sainte Catherine à Laval – Office HLM – 2003 – 21 pages
- - Réglementation du Plan d'Occupation des Sols de la zone UC – Ville de Laval – 11 pages.

- ☐ - Données statistiques sur le quartier de Sainte Catherine – Ville de Laval – 3 pages.
- ☐ - Rénovation de la cité jardin de la ville du Plessis Robinson – Marché de définition – Ville du Plessis Robinson – Octobre 2002 – 62 pages.
- ☐ - Villes et Pays d'Art et d'Histoire – Office de tourisme de Laval – 2004.

### **Les rapports**

- ☐ - Les « Champins » vers un quartier résidentiel, Orientations d'aménagement – Claire Bonneton, Caroline Edilber, Florence Guichard, Ingrid Padeloup et Renaud Blond – 1997-1998 – 107 pages.
- ☐ - Rénovation et requalification de la cité de logement Ernest Renan à Dijon – Sirugue Sabine – 1998-1999 – 60 pages.
- ☐ - La requalification des espaces publics autour du nouveau palais de justice de Laval – Bauducel Charline – 2001 – 57 pages.



# TABLE DES ILLUSTRATIONS

## TABLE DES CARTES

Carte1 : Région des Pays de la Loire	Page 6
Carte2 : ZPPAUP de la ville de Laval	8
Carte 3 : Construction de Laval Agglo	9
Carte 4 : Carte du centre ville de Laval	10
Carte 5 : Variation de la population entre 1990 et 1999	12
Carte 6 : Situation et nature du parc logement de Laval	16
Carte 7 : Actions menées dans les quartiers sociaux de Laval	17
Carte 8 : Localisation du quartier de Sainte Catherine	24
Carte 9 : Délimitation de Sainte Catherine dans le quartier	24
Carte 10 : Situation des équipements et services	28
Carte 11 : Hiérarchie des réseaux de circulation dans le quartier	41
Carte 12 : Zonage du POS	49
Carte 13 : La Topographie de Sainte Catherine	50

## TABLE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Répartition des secteurs d'activités dans l'économie Mayennaise	Page 7
Graphique 2 : Evolution de la population entre les deux recensements	11
Graphique 3 : La population active de Laval en 1999	13
Graphique 4 : Typologie des résidences principales selon l'achèvement	14
Graphique 5 : Répartition des logements entre les différents bailleurs sociaux	15
Graphique 6 : répartition de l'âge de la population de Sainte Catherine	26
Graphique 7 : Comparatifs des nouveaux logements vis-à-vis des anciens	37

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Typologie des habitations de Sainte Catherine	Page 30
Tableau 2 : Tableau de synthèse des coûts de démolition	36
Tableau 3 : Typologie des logements prévus par le programme	37
Tableau 4 : Surface des logements envisagés	38
Tableau 5 : Règlement du POS	48
Tableau 6 : Dépenses programmées par l'office HLM	67
Tableau 7 : Synthèse des coûts du projet global d'aménagement	69

## TABLE DES SCHEMAS

Schéma 1 : Disposition type d'un logement réhabilité	Page 31
Schéma 2 : Disposition type des logements détruits	34
Schéma 3 : Plan Masse de Sainte Catherine entre 1955 – 1960	39
Schéma 4 : Disposition des maisons de ville	52
Schéma 5 : Disposition des petits collectifs	55
Schéma 6 : Logements adaptés aux handicapés	56

Schéma 7 : Aménagement pour recevoir des handicapés	57
Schéma 8 : Vue en coupe du quartier et implantation des collectifs	60
Schéma 9 : Exemple d'aménagements aux abords des aires de jeux	61
Schéma 10 : Ensemble paysager ou diversité cohabite en harmonie	62
Schéma 11 : réutilisation des arbres remarquables	63
Schéma 12 : Situation de la voirie nouvelle	64

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

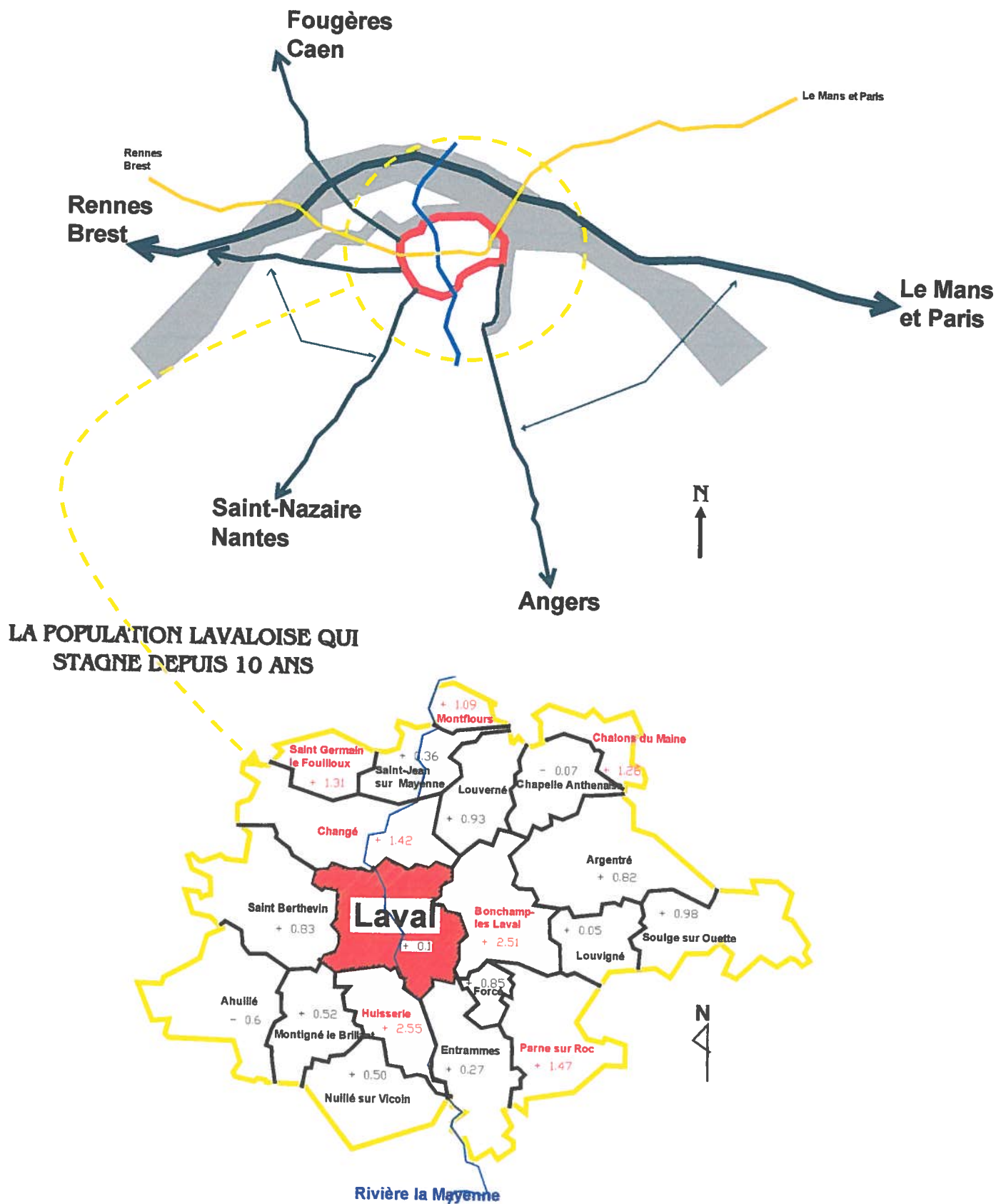
Photo 1-2 : Façades avant et arrière des bâtiments réhabilités	Page 31
Photo 3-4-5 : immeubles voués à la destruction sur Sainte Catherine	33
Photo 6-7-8-9 : Arbres remarquables à Sainte Catherine	39
Photo 10-11 : Espaces publics de Sainte Catherine	40
Photo 12-13 : Etat de la voirie	41
Photo 14 : Espaces inutilisés du quartier	42
Photo 15 : Artisan à proximité du quartier	42
Photo 16 : Construction de logements collectifs	42
Photo 17 : Fils à linges isolés sur le quartier	43
Photo 18 : Exemple de produits actuellement proposé sur Laval	52
Photo 19 : Type de logements réalisés par l'office HLM	59

## TABLE DES PLANS

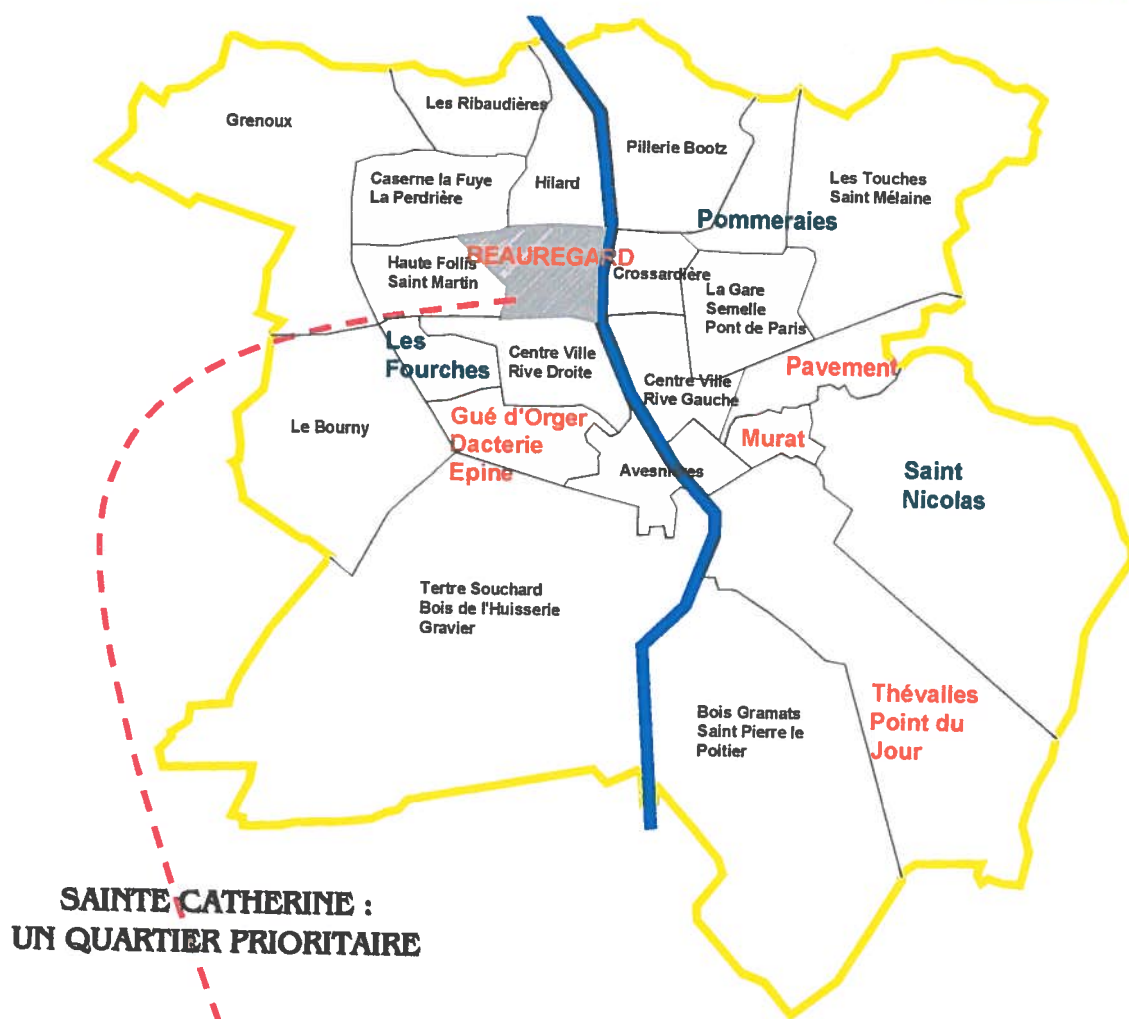
Plan 1 : Plan Masse du quartier : Implantation des constructions	Page 30
Plan 2 : Plans Masse du projet d'aménagement à Sainte Catherine	66

## **ANNEXES**

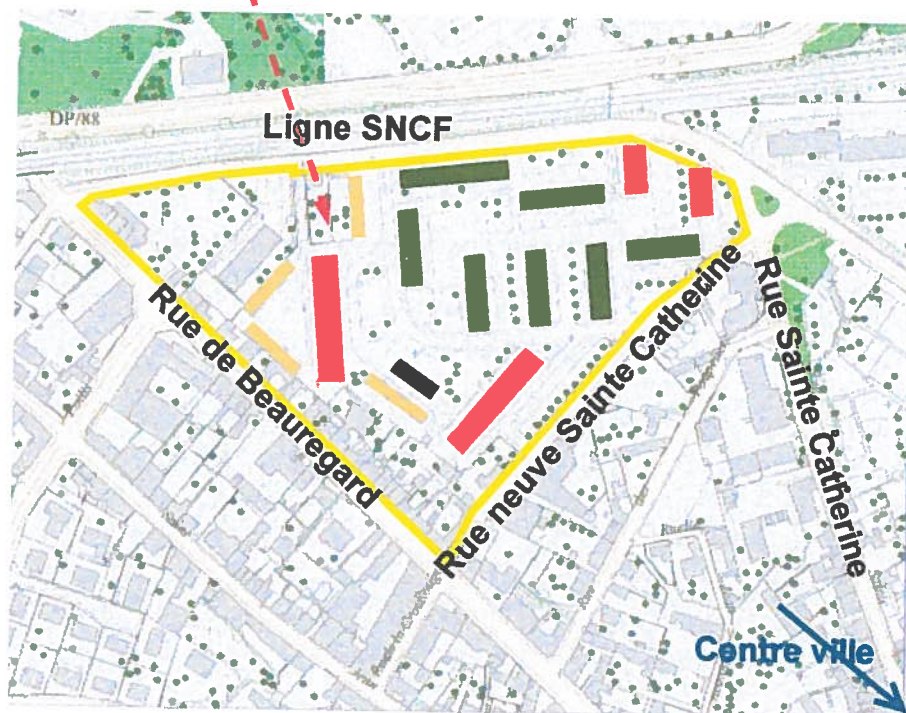
## SITUATION DU DEPARTEMENT ET LES DIFFICULTES LIEES A SA POSITION GEOGRAPHIQUE



## LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LES QUARTIERS SOCIAUX : UN ENJEU

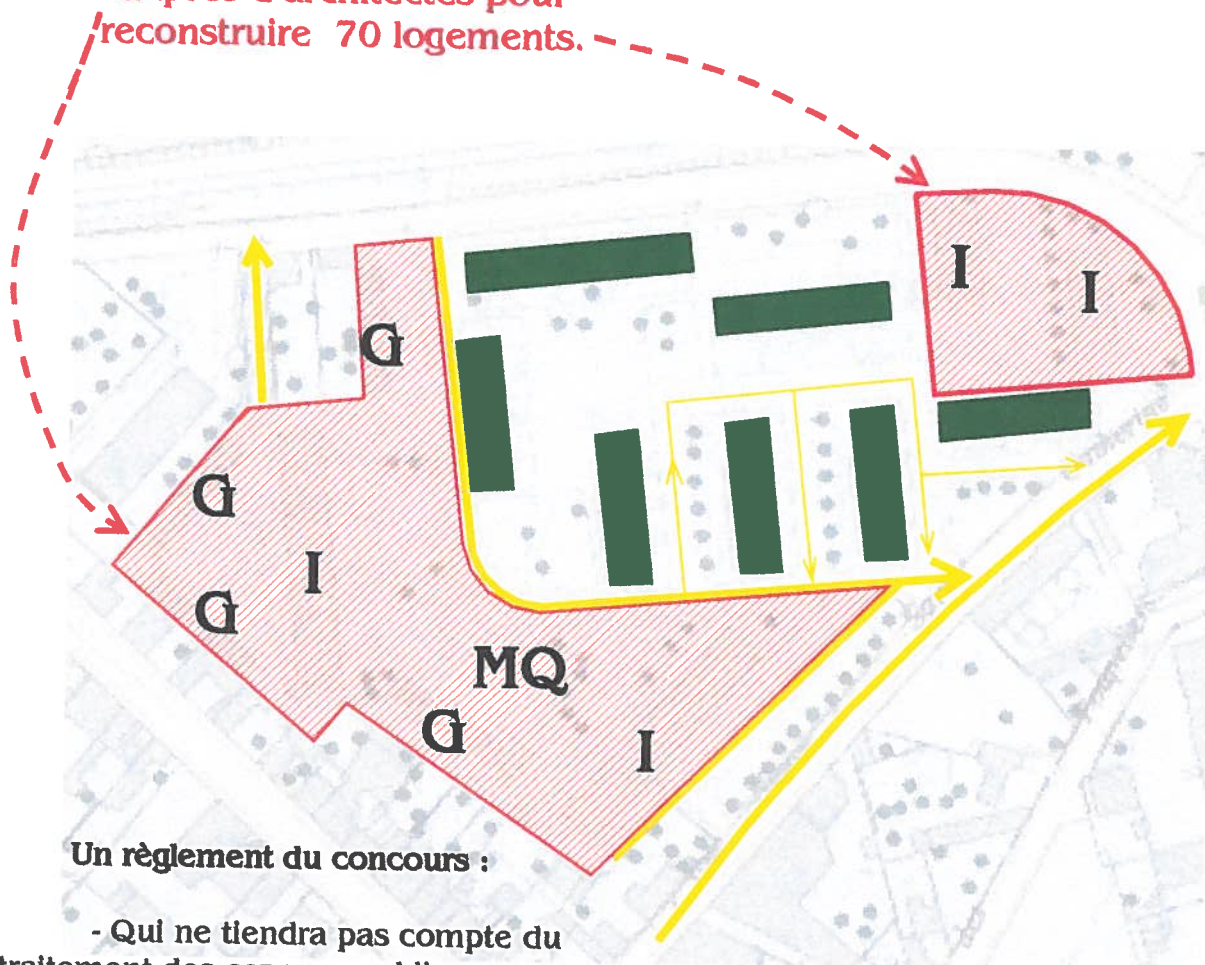


**SAINTE CATHERINE :  
UN QUARTIER PRIORITAIRE**





Un concours de l'office HLM  
auprès d'architectes pour  
reconstruire 70 logements.



Un règlement du concours :

- Qui ne tiendra pas compte du traitement des espaces publics.
- Qui réutilisera les voleries et réseaux existants.
- Qui réutilisera les garages.
- Qui n'intègre pas l'accession à la propriété

Un projet de l'office HLM qui ne considère pas la requalification des espaces dans sa globalité.

Répondre au Renouvellement Urbain c'est :

- Répondre aux attentes des habitants
- Requalifier l'espace dans sa globalité
- Favoriser la mixité sociale
- Permettre aux espaces publics d'être un élément fédérateur aux aboutissants
- Restaurer l'estime auprès des habitants.

## RESUME

Le département de la Mayenne jouit d'un terroir de valeur. Une politique globale de mise en valeur du patrimoine est donc menée pour faire valoir la qualité et le cadre de vie dans ce département. La ville de Laval n'échappe pas à cette philosophie et mène actuellement une politique de restauration de son patrimoine bâti, ce qui lui a valu d'être reconnue Ville d'Art et d'Histoire, notamment par le biais de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Laval, « vitrine de la Mayenne », souhaite se développer et augmenter sa population. Pour ce faire, elle mène une politique du logement assez soutenue avec deux niveaux d'intervention :

Dans son centre historique, avec le soutien de l'ANAH par le biais d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat, mais aussi sur les zones périurbaines, ou des ensembles de lotissements sont créés. La politique menée jusqu'à présent a eu tendance à dédensifier les zones urbanisées sans que sa population n'augmente.

Concernant la situation du logement social, à l'échelle de l'agglomération Lavalloise, Celle-ci est concentrée à 88% sur Laval. Un rééquilibrage est nécessaire. Des actions sont menées dans ce sens, mais aussi dans le cadre du contrat de ville, pour requalifier les quartiers sociaux prioritaires. C'est le cas pour Sainte Catherine.

Un programme de rénovation de l'office HLM est lancé pour les bâtiments « million », construits en 1956. Ces derniers n'ont jamais été restaurés. Leur architecture classique, les conditions de logement précaires peuvent justifier la démolition. Le concours du programme prévoit un desserrement des habitants puisque 70 logements seront reconstruits pour 130 détruits. Les espaces extérieurs ne font pas parti des objectifs de la requalification, puisqu'ils ne subiront aucune modification. Ce projet a pour objectif de développer la notion de projet global dans le cadre du renouvellement urbain et d'en présenter ses intérêts.

**MOTS-CLES :** Laval / HLM / Démolition / Relogement / Construction / Projet Global /  
Espaces publics / Accession / Requalification / Renouvellement urbain / Mixité /