

Lise Saporita

Rapport de stage de fin d'études

organisme d'accueil : **CITEMETRIE**

tuteur de stage : Monsieur Thomas E., Maître de conférence

2007

MASTER 2 «Villes et Territoires»

Magistère Aménagement du Territoire



ETUDE PRE- OPERATIONNELLE pour une OPAH «Renouvellement Urbain » dans les quartiers du Centre Ancien

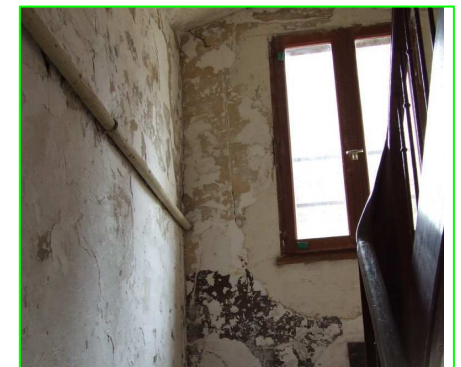
(Anatole-France, Danton/ Sainte- Marie, Saint Léon)

Phase 1. Rapport d'étape

Diagnostic pré- opérationnel

Définition du périmètre d' OPAH RU

Choix des îlots



Siège Social : 55, rue Boissonade 75014 PARIS

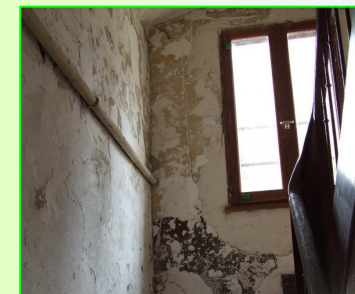
01.53.91.03.03 /01.53.91.04.44 citemetrie@citemetrie.fr

CITÉMETRIE



Sommaire

| | |
|---|----|
| CONTEXTE DE L'ETUDE..... | 2 |
| CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC PRE- OPERATIONNEL | 5 |
| 1 Une mixité des fonctions et des équipements intéressante..... | 6 |
| 2 Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique..... | 8 |
| 3 Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé | 11 |
| 4 Les mutations à venir | 25 |
| CHAPITRE 2 DEFINITION DU PERIMETRE D'OPAH RU ET CHOIX DES ILOTS | 31 |
| 1 Hiérarchisation des enjeux | 32 |
| 2 Le périmètre d' OPAH RU et les îlots sélectionnés | 36 |



Contexte de l'étude

■ Données de cadrage



Le périmètre d'étude de l' OPAH Renouvellement Urbain du Centre Ancien du Havre concerne :

- le quartier Anatole France - Danton au sens de l'INSEE, communément appelé « Danton »
- le quartier Sainte-Marie- Saint Léon, au sens de l'INSEE, communément appelé « Sainte Marie ».
- ainsi que la frange urbaine se situant au nord des axes René Coty, Maréchal Joffre et Aristide Briand.

Il comprend environ 13 000 logements au total dont 11 272 résidences principales pour près de 20 000 habitants.

Il est constitué d'un parc de logement majoritairement ancien et privé et dispose d'une offre de logements se situant principalement en locatif privé (76% des résidences principales).

■ les quartiers anciens au cœur de la politique de renouvellement urbain de la Ville du Havre

Le Centre Ancien se situe dans la ville basse, à l'est du centre-ville reconstruit après-guerre. Epargné des bombardements, il a conservé un tissu urbain et un patrimoine brique caractéristique des faubourgs du XIX^{ème} siècle. Il représente donc aujourd'hui le centre historique de la ville du Havre.

Depuis quelques années, la Ville du Havre s'est engagée dans de nombreux projets de renouvellement urbain aux dimensions multiples: Grand Projet de Ville, Labellisation du Centre Reconstruction d'Auguste Perret au Patrimoine Mondial de l'Unesco, Rénovation urbaine (ANRU) des quartiers de la Ville Haute, Projet Port 2000 dans les quartiers Sud, etc. ...

Aujourd'hui la Ville du Havre souhaite intervenir sur les quartiers du Centre Ancien afin de tirer parti de leurs atouts : localisation, valeur patrimoniale de certains immeubles, présence d'équipements à caractère d'agglomération : université, conservatoire, pôle des gares.... **C'est dans ce sens que les quartiers anciens se situent au cœur du projet Vauban/ Gare/ Université dont l'objectif est de constituer à terme, un important pôle de développement urbain centré sur des fonctions tertiaires et l'enseignement universitaire.**



■ la nécessité d'un soutien à la réhabilitation du parc privé

Compte- tenu de l'enjeu de renouvellement urbain que le Centre Ancien représente pour la Ville du Havre, un soutien à la réhabilitation du parc privé accompagné d'une intervention foncière publique se révèlent nécessaires. On y observe en effet actuellement une dégradation importante des conditions d'habitabilité (logements non décents, logements insalubres, périls) ainsi qu'une dévalorisation du cadre de vie (dévitalisation des linéaires commerciaux, espaces publics déqualifiés, problèmes de stationnement).

Ce quartier aux valeurs foncières jusqu'à ces dernières années peu élevées, abrite un parc de logements qui, de par sa moindre sélectivité à l'emménagement, représente pour les ménages les plus précarisés la dernière alternative d'installation dans la ville du Havre. Le Centre ancien est par conséquent habité par une proportion importante de ménages connaissant de graves difficultés économiques et sociales.

■ les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé mis en place par la Ville du Havre

Afin de mettre fin à ces dysfonctionnements, la Ville du Havre et la CODAH ont mis en place de nombreux dispositifs d'observation et d'intervention :

- **une OPAH thématique « logements inconfortables et insalubres » de 2002 à 2004**, sur un large périmètre couvrant les quartiers anciens et d'autres quartiers de la ville (Quartiers sud et Saint-Vincent). Elle a permis la réhabilitation de 192 logements (57 dossiers) principalement dans le quartier Danton et dans une moindre mesure dans le quartier Sainte-Marie. Cette OPAH n'est cependant pas parvenue à traiter les immeubles les plus problématiques.
- **un PIG communautaire « Logements indignes, loyers maîtrisés, logements vacants » depuis 2007 sur 3 ans, en amont de l' OPAH RU**
- **une veille foncière** sur les quartiers anciens afin d'assurer une maîtrise foncière publique

■ les orientations de l' OPAH RU d'après le CCTP

La Ville du Havre a également pris la décision de mettre en place un dispositif d' OPAH Renouvellement Urbain sur un périmètre restreint, propre aux quartiers anciens. Ce pré- diagnostic vise à définir le périmètre opérationnel de l' OPAH RU en répondant aux objectifs suivants :

- **respecter et valoriser le patrimoine existant**
- **éradiquer les « immeubles verrues » et reconstituer des fronts bâtis cohérents là où l'on trouve des « dents creuses »**
- **améliorer fortement les conditions d'habitabilité des résidents : réhabilitation des immeubles vétustes, recomposition parcellaire pour assainir les fonds d'îlots ou dégager des tènements fonciers**
- **valoriser une qualité urbaine notamment sur les axes structurants**
- **accompagner et anticiper la mutation urbaine des sites d'enjeux**



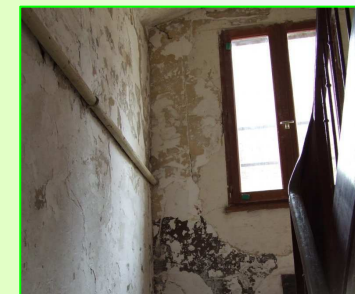
■ le cadre réglementaire des OPAH RU

Afin de garantir la réussite opérationnelle de l'OPAH RU et d'engendrer une dynamique forte de renouvellement urbain dans les quartiers anciens, la concentration des moyens et des actions sur les secteurs les plus stratégiques se révèle nécessaire.

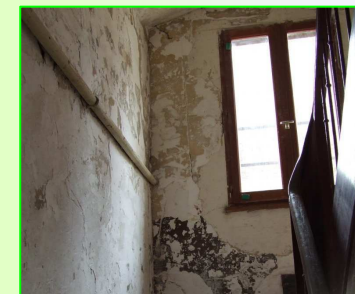
A titre indicatif, la circulaire du 8 novembre 2002 (n° 2002-68/UHC/IUH4/26) relative aux OPAH RU précise que le périmètre opérationnel ne doit pas dépasser plus de 1 500 logements et que la programmation annuelle doit se situer entre 150 et 200 logements

Dans ce contexte, à partir des éléments du diagnostic foncier, immobilier, social, technique et architectural des îlots de l'ensemble du pré-périmètre d'étude, l'objectif des premiers volets de cette phase 1. est de hiérarchiser les potentialités de réhabilitation du parc privé et de renouvellement urbain afin de définir les sites prioritaires d'intervention.

Ce pré- diagnostic vise donc à définir un voire plusieurs périmètres opérationnels et au sein de ces périmètres à distinguer les îlots nécessitant une intervention spécifique.



CHAPITRE 1 Diagnostic pré- opérationnel



1 Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

A. De nombreux équipements d'agglomération

Les quartiers anciens sont issus des anciens faubourgs du Havre, construits au XIXème et au début du XXème siècle pour répondre aux besoins de logements des populations ouvrières employées dans les usines situées à proximité.

Parallèlement à l'affirmation de cette vocation résidentielle, on assiste à la même époque au développement de nombreuses activités commerciales, artisanales et industrielles et à l'installation de nombreux équipements publics d'envergure : la gare (avec au départ la ligne le Havre – Rouen), les douanes, le lycée François 1^{er}, un temple protestant, le Palais de justice...

De ce fait, les secteurs Danton et Sainte Marie se caractérisent depuis toujours par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques diverses et grands équipements publics.

Cette polyfonctionnalité de l'espace urbain s'est vue renforcée au fil des années par l'installation d'équipements publics visant à amorcer un nouvel essor dans des quartiers en voie de déshérence : la caserne des pompiers, la prison et le lycée technique sur Danton, et plus récemment le pôle universitaire, l'école nationale de musique et de danse sur Sainte-Marie.

B. Vers un renforcement de la vocation résidentielle et tertiaire des quartiers anciens

Cette polyfonctionnalité s'est toutefois développée de manière inégale dans l'espace urbain. Les secteurs résidentiels se situent préférentiellement :

- à l'ouest du Cours de la République (secteur Danton)
- au Nord de la rue Massillon coté Sainte Marie, les activités économiques étant situées préférentiellement le long des rues Demidof, Labédoyère et Boieldieu.

On observe par ailleurs depuis une dizaine d'années, une relance des investissements immobiliers, renforçant la vocation résidentielle des quartiers anciens notamment au sein du secteur Sainte-Marie.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

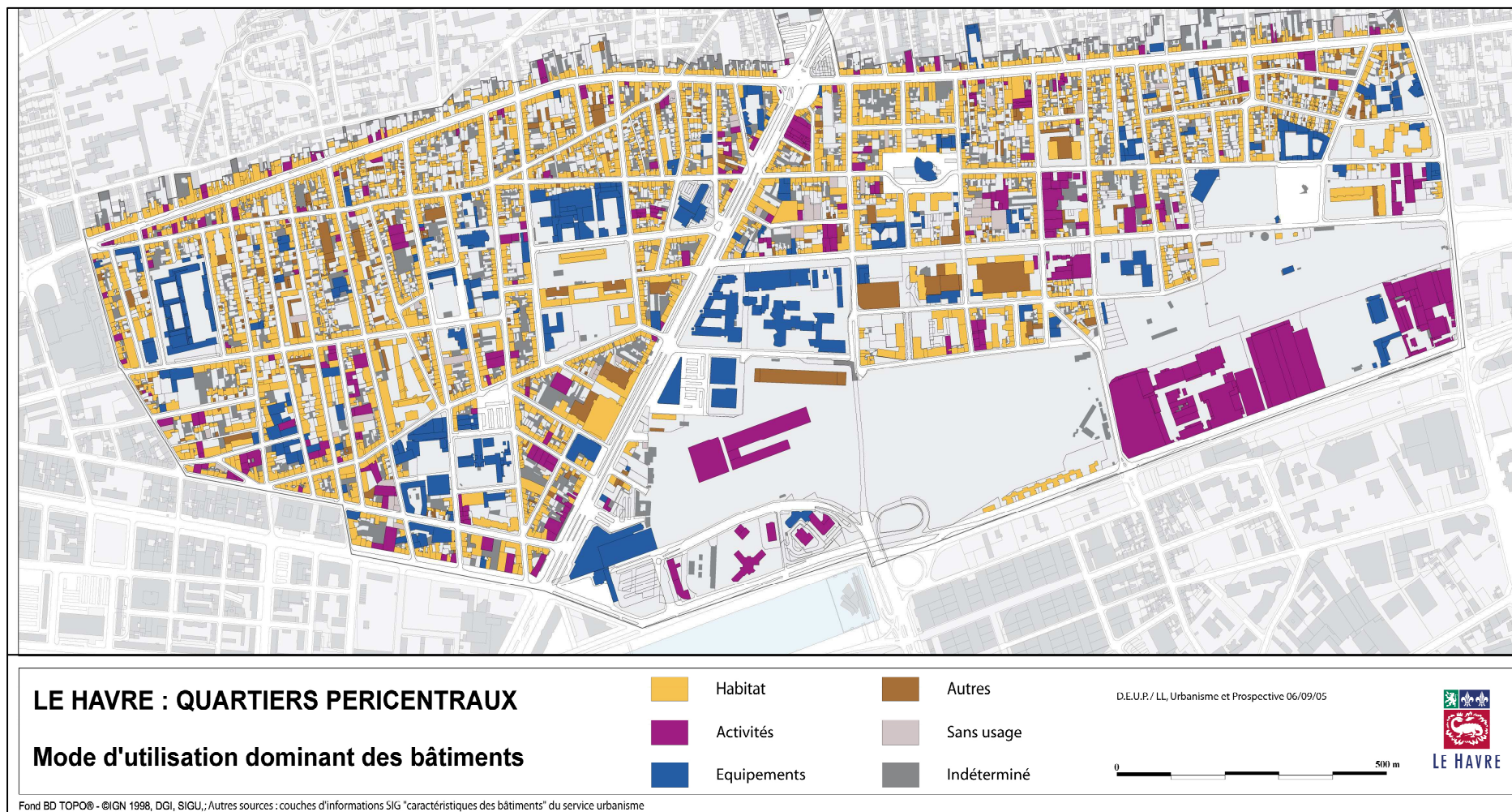
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des ilots

- Carte : La polyfonctionnalité du Centre ancien illustrée à travers la diversité des modes d'utilisation des sols



2 Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

A. Un parc privé ancien dégradé

Alors que le Centre Reconstitué dispose d'un parc récent et haut de gamme, prisé par une clientèle aisée, le parc du Centre Ancien est un parc vieillissant, dégradé et disposant d'une typologie de logements spécialisée.

■ Un parc ancien, structurellement voué à la location

Le parc des secteurs Danton et Sainte-Marie est un parc ancien construit à 56% avant 1948, contre 27% à l'échelle de la ville.

L'offre de logements est principalement composée de petits logements, typiques des immeubles de rapport havrais. 43% des logements sont des petits logements (T1 et T2) dédiés idéalement aux petits ménages et aux étudiants (51% de ménages isolés). Cependant la prégnance de ce stock de petits logements en inadéquation avec le flux favorise les situations sur- occupation.

Le parc du Centre Ancien est donc un parc structurellement propice à la location, et de ce fait soumis à une forte rotation des ménages occupants. On compte ainsi 61% de locataires dans le parc privé et un taux de mobilité résidentielle parmi les plus élevés de la Ville du Havre (le quartier Anatole France/Danton enregistre la plus forte mobilité résidentielle en 2005 au Havre¹).

Une offre complémentaire en locatif social inséré dans le tissu d'habitat collectif représente également 15% des RP, occupées en majorité par des couples (sans enfant ou avec enfants) et des personnes seules résidant principalement dans des T3.

■ Un parc dégradé

Le parc des quartiers anciens est marqué par le vieillissement et le manque d'entretien. Plus de 6,5% de logements inconfortables ont été recensés par l'INSEE en 1999, ainsi qu'un nombre important de logements proches de l'insalubrité ou de la non- décence.

Plus de la moitié des arrêtés de péril notifiés sur la période 2004-2006 concerne des immeubles situés dans les quartiers anciens. Des secteurs bien délimités concentrent une forte proportion de logements non décents et insalubres recensés par les Services de la Ville du Havre : les îlots Massillon, Mazeline, Demidof, Malherbe pour les quartiers Sainte-Marie et les îlots Lesueur, Suffren, Haudry, La Pérouse dans le secteur Danton. Ces poches d'habitat les plus dégradées sont habitées généralement par des ménages en situation de forte précarité.

¹ Source : AURH, Observatoire de la mobilité, janvier 2007

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots



B. Une spécialisation sociale de l'occupation du parc du Centre Ancien

■ Un parc social de fait

Du fait de la dégradation du parc et du niveau de transactions moins élevé que dans le reste du parc de la ville, le parc privé des quartiers anciens représente une des dernières opportunités de se loger au Havre pour les ménages précaires n'ayant pas accès au logement social.

Le parc privé joue en réalité un rôle de « parc social de fait » pour des ménages locataires du parc privé et des ménages propriétaires. Ce parc est en particulier un marché attractif pour les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Les observations sur la demande de logement social confirment cette tendance : alors que la parc disponible de logements sociaux se situe principalement dans les quartiers de la Ville haute et dans les quartiers sud, les quartiers anciens sont les secteurs les plus demandés par les candidats au logement social après le centre-ville Ouest.

L'occupation du parc privé est donc marquée par une part importante de ménages en situation de forte précarité :

- 35% de ménages isolés dont une forte proportion de ménages de plus de 65 ans (RGP 99), de jeunes en situation de rupture familiale, hébergés, employés par intermittence et jeunes mères
- une taille moyenne des ménages faible : 1,8
- 50,7% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLUS HLM
- 31% des ménages sont bénéficiaires des minimas sociaux
- 70,4% des ménages bénéficient de l'Allocation Logement dans le parc privé
- 37% des ménages ont plus de 50% de leurs ressources constituées d'allocations.
- un des taux de chômage les plus élevés de la Ville du Havre : 23,3%

■ Un parc privé locatif détenu en partie par des propriétaires bailleurs indécents

Une partie de la population au profil le plus fragile réside dans un parc particulièrement dégradé détenu par des propriétaires bailleurs indécents (marchands de sommeil). Face une forte demande de logement des populations précaires dans un contexte d'inflation des valeurs immobilières, ils pratiquent des loyers élevés pour une qualité de logements médiocre. Certains propriétaires bailleurs indécents possèdent un patrimoine immobilier important notamment dans les poches d'habitat dégradées citées précédemment (cf. photo ci-contre quartier Danton).

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots



C. Une tension du marché accentuant les difficultés d'accès au logement

■ Un renouveau de la promotion immobilière accompagné d'une hausse des valeurs immobilières

Le Centre Ancien connaît un renouveau des investissements immobiliers depuis quelques années, notamment dans le secteur Sainte-Marie où jusque là les investissements et les mutations immobilières étaient moins importants qu'à Danton.

Cet essor de la promotion immobilière s'accompagne d'une augmentation des valeurs immobilières, notamment à Sainte-Marie où se pratiquaient des prix de transactions moins élevés qu'à Danton:

- le prix de vente des appartements dans l'ancien a été multiplié par 1,5 entre 2003 et 2005
- le prix de vente des immeubles dans l'ancien a augmenté de + 60% à Danton et de +70% à Sainte Marie

Le marché du parc locatif privé pratique lui- aussi des niveaux de transactions élevés, notamment pour les petits logements : de l'ordre de 9 à 11€/m² (loyer de relocation, étude AURH).

■ Une spécialisation accrue de la structure du parc : des petits logements en locatif privé

Du fait de la hausse des prix du marché, la capacité d'intervention des bailleurs sociaux dans ces quartiers se révèle de plus en plus difficile du fait des coûts du foncier et la concurrence du secteur privé. La production immobilière publique représente 37% de la production immobilière 2000-2007 située à 70% dans le quartier Sainte-Marie et s'inscrit quasiment exclusivement dans le cadre du programme de reconstitution du parc social des dossiers ANRU des quartiers Nord et Sud.

L'offre de nouveaux logements est donc principalement proposée par la promotion privée et donc spécialisée dans une typologie de logements garantissant la rentabilité des investissements locatifs. Plus de 40% de la production de logements neufs sur la période 2000-2007 et près de la moitié de la production immobilière à venir est constituée de petites logements (T1 et T2).

Si la production importante de petits logements répond en partie à la demande de logements pour les étudiants, elle a cependant pour corollaire une spécialisation de la structure du parc ne favorisant pas l'emménagement des familles.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

Typologie du parc récent

| | Production immobilière 2000-2007 | | Production immobilière à venir | |
|-------|----------------------------------|-----|--------------------------------|-----|
| | total | % | total | % |
| T1 | 234 | 18 | 107 | 25 |
| T2 | 310 | 24 | 92 | 23 |
| T3 | 528 | 41 | 148 | 35 |
| T4 | 189 | 15 | 60 | 14 |
| T5 | 10 | 1 | 12 | 3 |
| Total | 1271 | 100 | 420 | 100 |

Source : fichiers des permis de construire connus des services de la Ville du Havre au 21 juin 2007

3 Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

A. Genèse des quartiers anciens

Les quartiers anciens sont des quartiers issus d'une phase de croissance urbaine caractérisée par l'essor industriel et le développement spontané d'implantation d'immeubles d'habitations. Ils s'édifient au XIX^{ème} siècle à l'extérieur des murs de la ville et se structurent selon une trame orthogonale, autour d'un système de voiries.



Ce système de voiries qui concourent à la formation des îlots est composé:

- d'un axe est-ouest en direction du centre-ville du Havre,
- d'un axe nord-sud avec un faisceau de liaisons transversales

(ces deux systèmes d'axes participant à la formation des îlots)

- et enfin d'un axe transversal dessiné en 1830, le Cours de la République, divisant les quartiers en deux unités : Danton et Sainte-Marie.

Cet axe engendre une coupure forte entre les deux quartiers, en l'absence de liaisons transversales efficaces.

LE HAVRE : QUARTIERS PERICENTRAUX

Trame viaire

D.E.U.P. / RC / LL, Urbanisme et Prospective 06/09/05

0 500 m



LE HAVRE

Fond BD TOPOM - ©IGN 1998, DGI, SIGUL

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

B. Une typologie d'îlots aux potentialités programmatiques variées

Du fait de leur polyfonctionnalité historique, le tissu urbain des quartiers anciens est composé d'une diversité d'îlots plus ou moins concentrés selon les secteurs.

On observe quatre principaux types d'îlots :

- **les îlots lanières,**
principalement situés dans la partie haute du quartier Anatole France.
- **les îlots épais, habités et structurés,**
majoritairement situés dans la partie haute de Sainte-Marie
- **les îlots épais composites,**
répartis de manière diffuse, notamment dans le quartier Danton et dans le quartier Sainte-Marie
- **les îlots recomposés,**
situés le long des grands axes traversant les quartiers anciens.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions
et des équipements
intéressante

2. Un fonctionnement du
marché de l'immobilier
problématique

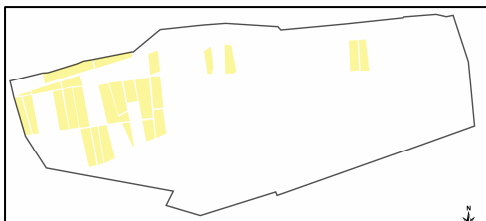
3. Une morphologie urbaine
complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre
OPAH RU et choix des îlots

■ les îlots en lanières



Principalement situés dans la partie haute du quartier Anatole France, ces îlots ont conservé la trame urbaine la plus ancienne, issue du découpage parcellaire agricole.

Ils présentent des parcelles orientées nord-sud, étroites et profondes sur lesquelles les constructions s'implantent tantôt à l'alignement du domaine public, tantôt en fond de parcelles. Certaines constructions disposent parfois d'une cour commune.

Cette distribution spatiale est faiblement problématique en terme de fonctionnement urbain puisque le découpage parcellaire est simple et ne crée pas d'enclave.

C'est donc principalement un enjeu de composition et d'harmonie urbaine qui prédomine pour ce type d'îlot. Il s'agit de conserver l'alignement des fronts bâtis, en front à rue ou en fond de parcelle.

Exemple de l'îlot Jean Baptiste Eyries, Anatole France



Mode d'utilisation du sol

- Habitat
- Activités
- Equipements publics
- Autres usages
- Indéterminé



Habitat collectif/ individuel

- immeubles collectifs en alignement sur la rue
- maisons individuelles en cœur d'îlot



Hauteur des immeubles

- 1 à 2 niveaux
- 3 à 4 niveaux
- 5 à 6 niveaux

Source: Fond BD TOPO IGN 1998/ SIGU Ville du Havre

CHAPITRE 1.
Diagnostic pré- opérationnel

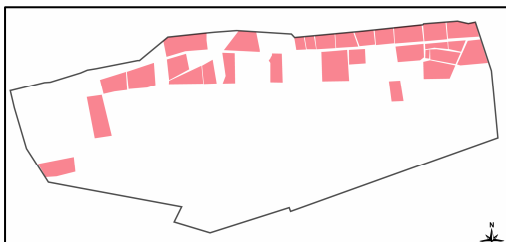
1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante
2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé
4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots



■ les îlots épais, habités structurés



La présence de ces îlots est une des caractéristiques majeures du territoire. Ils sont situés principalement le long de la Rue Maréchal Joffre et de la Rue Aristide Briand, au nord des quartiers anciens.

Ce sont des îlots denses avec un cœur d'îlot habité et irrigué par un réseau de venelles, issu de l'ancienne organisation parcellaire agricole. On trouve dans ces cœurs d'îlots, le long des venelles (photo ci-contre), de nombreux édifices ou groupes d'édifices à valeur patrimoniale, notamment de type villas.

L'intérêt de ce type d'îlot réside dans sa capacité à générer un système urbain continu aligné le long des voies principales tout en maintenant un cœur d'îlot à la fois dense et aéré. Il constitue également l'amorce d'un réseau de liaisons piétonnes au cœur des îlots.

Cette composition urbaine permet par ailleurs la présence d'une offre de logements mixte, en collectif le long des voies principales et en individuel en cœur d'îlot.

Exemple de l'îlot Massillon, Sainte-Marie



■ Venelles



Mode d'utilisation du sol

- Habitat
- Activités
- Equipements publics
- Autres usages
- Indéterminé



Habitat collectif/ individuel

- immeubles collectifs en alignement sur la rue
- maisons individuelles en cœur d'îlot



Hauteur des immeubles

- 1 à 2 niveaux
- 3 à 4 niveaux
- 5 à 6 niveaux

Source: Fond BD TOPO IGN 1998/ SIGU Ville du Havre

CHAPITRE 1.
Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

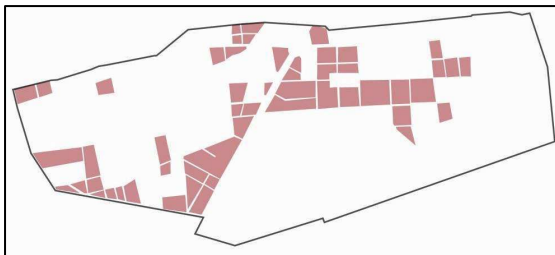
4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots



■ les îlots épais composites



Ces îlots se situent principalement au sud du quartier Danton et le long de la rue Massillon dans le secteur Sainte Marie. Ce sont des îlots épais polyfonctionnels, où s'est développé un bâti composite : maisons de ville, immeubles de rapport, entrepôts et garages.

Dépourvus de système d'irrigation (voierie et venelles), ces îlots sont caractérisés par un parcellaire complexe, morcelé, et aux dimensions et surfaces très hétérogènes du fait de la présence de modes d'utilisation différents (grands tènements des entrepôts des activités artisanales/ petite parcelle des résidences pavillonnaires).

Certains îlots possèdent par ailleurs des cœurs sur-occupés où se trouvent des groupes d'habitations enclavées (cf. photo ci-contre quartier Sainte-Marie).

La gestion des voies d'accès à ces parcelles génère parfois des dysfonctionnements urbains : conduction des réseaux, gestion des servitudes de passages (question du régime de propriété) et problème de l'entretien des voies d'accès.

Ces îlots présentent donc les dernières grandes emprises d'activité occupées, à remembrer, recomposer pour dégager des tènements cohérents.

Ces îlots recèlent de fortes potentialités programmatiques offertes par des nombreuses opportunités foncières : départ progressif des activités artisanales, ensemble immobilier en déshérence... Ce sont depuis quelques années les îlots qui connaissent les plus importantes mutations foncières et accueillent les nouveaux programmes immobiliers privés à vocation résidentielle.

Exemple de l'îlot Hilaire Colombel, Sainte- Marie



Mode d'utilisation du sol

- Habitat
- Activités
- Equipements publics
- Autres usages
- Indéterminés



Habitat collectif/ individuel

- immeubles collectifs en alignement sur la rue
- maisons individuelles en cœur d'îlot

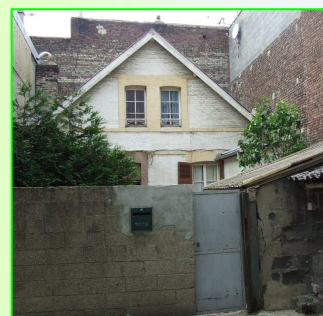


Hauteur des immeubles

- 1 à 2 niveaux
- 3 à 4 niveaux
- 5 à 6 niveaux

Source: Fond BD TOPO IGN 1998/

SIGU Ville du Havre

CHAPITRE 1.
Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

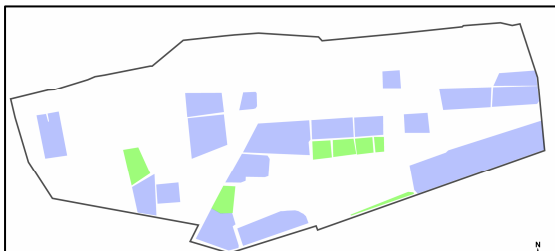
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

■ les îlots recomposés



Ces îlots recomposés en majorité ces trente dernières années sont répartis principalement le long des voies de communication principales, le long de la rue Demidof à Sainte-Marie et le long de la RN 15 au sud.

La composition urbaine de ces îlots est en rupture avec le tissu ancien. Ces sont des îlots à faible densité avec des parcelles de grandes tailles dont les constructions se trouvent le plus souvent en retrait par rapport à l'alignement de la rue.

On distingue les îlots recomposés mixtes et les îlots recomposés équipements.

- les îlots mixtes

Quelques îlots, situés près de la place Danton et le long des emprises ferroviaires RFF ont été l'objet d'une recomposition totale depuis les années 80. Ce sont des îlots aérés principalement à usage mixte d'habitation collective et de bureaux. Ces îlots jouxtent des îlots équipements postérieurs aux années 80, également peu denses.

- les îlots équipements

De nombreux équipements majeurs pour la ville du Havre sont présents dans les quartiers anciens. Ce sont des équipements disposant de vastes tènements fonciers, construits de manière aérés. Leur intégration au tissu ancien a été faiblement travaillée en tant que telle.

Deux époques de construction se distinguent :

- début du XXème siècle, alors que les quartiers étaient encore les faubourgs du Havre, on construit des équipements publics périphériques : Caserne, Maison d'arrêt, Douanes.
- 1970-2000, les quartiers anciens deviennent un des lieux de centralité de la ville du Havre et se spécialisent dans le domaine des activités tertiaires : Université, Collèges, Salle de spectacles, bureaux... Ces îlots recomposés sont alors caractéristiques de l'urbanisme fonctionnel exercé à l'époque.

A présent que les enjeux de requalification des caractéristiques morphologiques et patrimoniales des quartiers anciens sont identifiés, le travail sur ces îlots est un travail de recomposition urbaine. Il s'agit d'intégrer par des aménagements urbains ces îlots au tissu ancien et d'accompagner les mutations urbaines dont ils sont porteurs par une amélioration de leur environnement.

CHAPITRE 1.
Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé




4. Les mutations à venir




CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

1



-  Ilots lanières
-  Ilots épais habités et structurés
-  Ilots épais composites

 Ilots recomposés
 Ilots équipements
 Emprises ferroviaires
 Périmètre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

Source: Réalisation CitéMétrie, septembre 2007
Fond BD TOPO IGN 1998/SIGU de la Ville du Havre

0 100 200m



C. Un patrimoine architectural diffus

A l'échelle de l'immeuble, l'analyse du tissu urbain développée dans l'« étude morphologique des quartiers anciens » a mis en valeur la qualité du patrimoine bâti en brique présent dans les quartiers anciens.

■ les séquences d'alignement d'immeubles de rapport

Les séquences dominantes sont essentiellement composées d'alignement d'immeubles de rapport dont les proportions, le rythme des percements, l'identité de matériaux et des couleurs sont des éléments caractéristiques de l'identité des quartiers anciens (cf. photo ci-contre). Les spécificités de ces immeubles de rapport sont :

- une très grande simplicité de composition
- l'emploi quasi-systématique de la brique selon des tonalités ocres et rouges, disposées de manière à composer des motifs (calepinages décoratifs).

■ les édifices ponctuels

Outre ces séquences d'alignement d'immeubles n'étant pas l'objet de classement particulier, quelques immeubles pour l'essentiel des équipements publics ont été référencés par le PLU en cours où ont été identifiés comme « à référencer » :

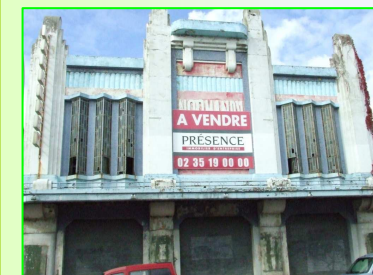
- à Anatole France : l'Ecole Raspail et la Caserne
- à Sainte Marie : l'Ancien Dispensaire sur le Cours de la République et le long de la rue Aristide Briand : Cheval Bai, la Cité havraise, l'ancien cinéma Le Normandy (cf. photo ci- contre), l'ancien bureau de l'octroi, la Cité Bourdaloue, l'Ecole Massillon.

■ un patrimoine concentré dans les îlots lanières

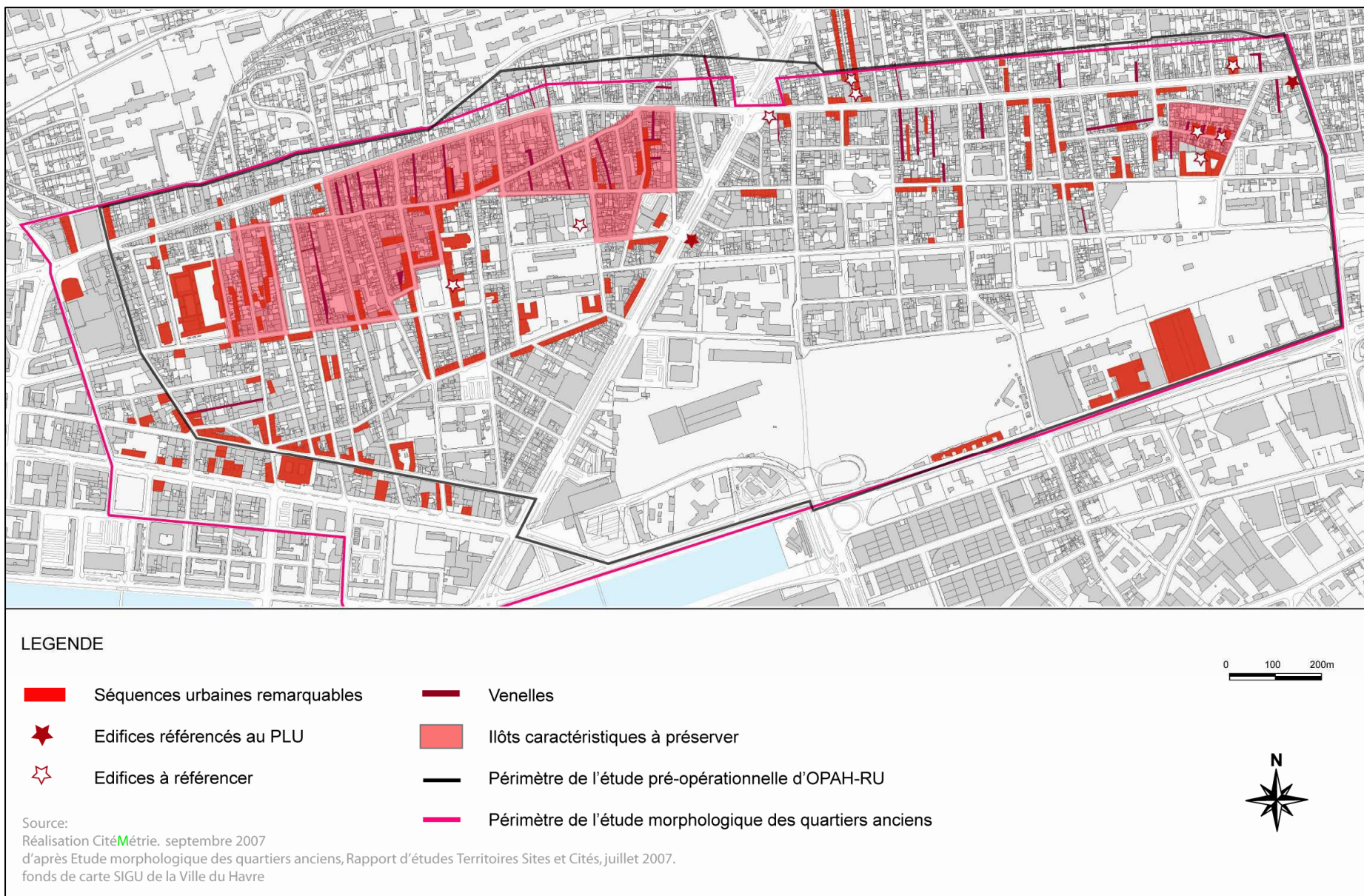
Si le quartier Sainte Marie concentre le plus d'édifices singuliers remarquables le long des voies d'accès principales, c'est logiquement, la partie haute du quartier Anatole France ayant conservé sa plus ancienne composition urbaine (îlots lanières) qui concentre l'essentiel du patrimoine architectural sous forme de séquences remarquables.

En dehors de ce secteur, la morphologie urbaine caractérisée par des îlots composites recèle peu d'éléments patrimoniaux majeurs. Les séquences remarquables correspondent à des séquences bâties sporadiquement conservées et disséminées sur le territoire d'étude, ce qui exclut la possibilité de cerner des sous-secteurs géographiques sur lesquels faire porter l'effort de restructuration urbaine et de protection du patrimoine.

L'existence d'une base potentielle patrimoniale de projet urbain se révèle en réalité essentiellement au cœur des îlots épais habités et irrigués, à travers le réseau de venelles qui représente un réel potentiel de stratégie urbaine et de valorisation patrimoniale (photo ci-contre).



■ Carte : Les enjeux patrimoniaux au sein du Centre Ancien



D. Un bâti dégradé aux pathologies architecturales lourdes

Le patrimoine des quartiers anciens date majoritairement d'avant 1948 (56,6%, 44% avant 1915). Sur l'ensemble du périmètre, on compte plus de 6,5% de logements inconfortables

■ Les secteurs d'habitat très dégradé

Malgré l'OPAH « logements insalubres » 2002-2004, il subsiste de nombreux immeubles et îlots entiers très dégradés ou l'on enregistre un fort taux de vacance (entre 10% et 20% du parc). Ces îlots se situent principalement :

- à **Anatole France** :
 - dans les îlots anciens en lanière disposant de nombreuses séquences remarquables
 - dans les îlots denses et composites sans intérêt patrimonial du secteur du Rond-Point
- à **Danton** dans les îlots formant le triangle Douanes- Caserne- Prison (excepté le long de la rue Casimir Delavigne où l'on observe une séquence remarquable d'alignement d'immeubles de rapport havrais)
- à **Sainte Marie**, dans les îlots épais gravitant autour de la place Jean Le Brozec

■ Les pathologies architecturales les plus fréquentes sont:

- **l'accessibilité au plomb** (la majorité des immeubles datant d'avant 1948), cf. photo ci-contre quartier Sainte-Marie.
- **les problèmes liés à l'humidité**

La non étanchéité des couvertures entraîne le pourrissement de la charpente (développement de champignons xylophages dont la mērule) qui menace la stabilité des structures.

- **la présence permanente d'eau dans les caves**

Elle engendre un affaissement des plancher et des remontées d'humidité par capillarité qui entraînent une dégradation des revêtements intérieurs.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots



■ Conséquences de l'inondation permanente des caves sur la stabilité des immeubles

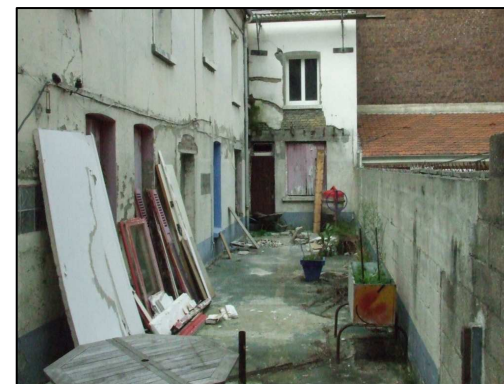


Cette pathologie observée depuis quelques années dans le sud du quartier Sainte Marie, s'explique par l'affleurement de la nappe en cet endroit. L'inondation quasi-permanente des caves détériore les fondations des immeubles de la fin du XIX^{ème} siècle, l'humidité entraînant une corrosion des poutrelles métalliques et un gonflement de l'appareil en briques (voûtains) qui menacent la stabilité des planchers (cf. photo secteur Sainte-Marie). Ce problème serait la cause de nombreux périls constatés par les services de la Sécurité.

■ Dysfonctionnements et déficit d'entretien des cœurs d'îlots

Les visites de terrain ont aussi révélé de nombreux dysfonctionnements en cœur d'îlots, résultant de la morphologie complexe des îlots épais et composites (enclavement, accès difficile) mais également d'un délaissement des parties privatives et des parties communes des copropriétés.

On note notamment un défaut de gestion de certaines copropriétés, lié à l'absence de culture des règles de la gestion des copropriétés: pas de syndic, pas de décisions communes. Les copropriétés mixtes composées d'un immeuble d'habitation collective sur rue, d'une cour et d'une maison individuelle en cœur d'îlots (principalement situées dans les îlots épais composites) sont celles où ce problème est le plus récurrent (cf. photo ci-contre, secteur Sainte-Marie).



CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante
2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé
4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre
OPAH RU et choix des îlots

■ Une dégradation et une dévitalisation des linéaires commerciaux

De part la fréquentation des axes structurants et la proximité des équipements publics (proximité de la gare, de l'université...) les quartiers anciens ont une position stratégique par rapport à la thématique commerciale.

Cependant, un phénomène d'évasion commerciale est constaté. Celui-ci est marqué par une dégradation générale du bâti et des enseignes commerciales, la fermeture de nombreux commerces, leur transformation en logements, etc....

Cela concourt à renforcer la dévitalisation du quartier (appauvrissement de l'offre commerciale de proximité), à en dégrader l'image ainsi que la sécurité du domaine public (cf. photo ci-contre : une devanture rapiécée à l'aide de matériaux divers, secteur Danton)

Ce phénomène d'évasion commerciale entraîne une rupture des linéaires commerciaux et une érosion des liens entre les axes commerciaux principaux



Sur les axes les moins touchés par ce phénomène, on constate en revanche une accélération du renouvellement des commerces en particulier rue Aristide Briand et dans le secteur du Rond-Point.

On observe notamment sur ces axes, de nombreux étages de commerce autrefois à vocation de logement, transformés en réserve ou laissés vacants, les baux commerciaux concernant et le rez-de-chaussée et les étages. Dans certains cas, un agrandissement du commerce en rez-de-chaussée a entraîné la condamnation des accès aux logements en étage.

Cette modification rendant les logements inaccessibles, elle participe à accroître le phénomène de vacance au sein des quartiers anciens.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

■ Une dévalorisation des espaces publics accentuée par des difficultés de stationnement

On observe de manière générale notamment le long des grands axes de circulation un manque d'aménagement des espaces publics qui induit une dévalorisation des commerces et du quartier de manière générale.

- Au niveau de trame viaire structurante :

On observe un manque de transversalité Est-Ouest s'expliquant par l'absence d'identification des points d'échanges par des aménagements autres que fonctionnels sur le Cours de la République. Les aménagements centraux y sont par ailleurs inadéquats : présence de passages sous terrains en partie haute causant une rupture physique, etc. ...

- Au niveau de la trame viaire secondaire :

L'aménagement actuel des voies de dessertes internes offre peu de place aux piétons ce qui engendre des problèmes de confort et de sécurité : encombrement lié au stationnement, étroitesse des trottoirs, implantation inadaptée du mobilier urbain. La vocation de ces axes de desserte a par ailleurs évolué vers une fonction de transit, difficilement compatible avec une vie de quartier résidentiel (dégradation et manque d'attractivité des rez-de-chaussée, manque de sécurité au niveau des entrées privatives...)

D'autre part, les voies transversales sont peu nombreuses et leur fonctionnement à sens unique accentue les difficultés à traverser de part et d'autre les quartiers anciens.

La fréquentation de ces axes structurants et des activités dont ils disposent induit de plus des problèmes de stationnement, le volume de places se révélant à l'heure actuelle insuffisant. L'affleurement de la nappe rendant difficile l'aménagement de parkings en ouvrage, la solution se trouve dans la création de parkings de surface sur des emprises foncières à libérer et à aménager ainsi que dans la requalification des garages et entrepôts abandonnés en cœur d'îlots (cf. photo ci-contre, secteur Sainte-Marie).



CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

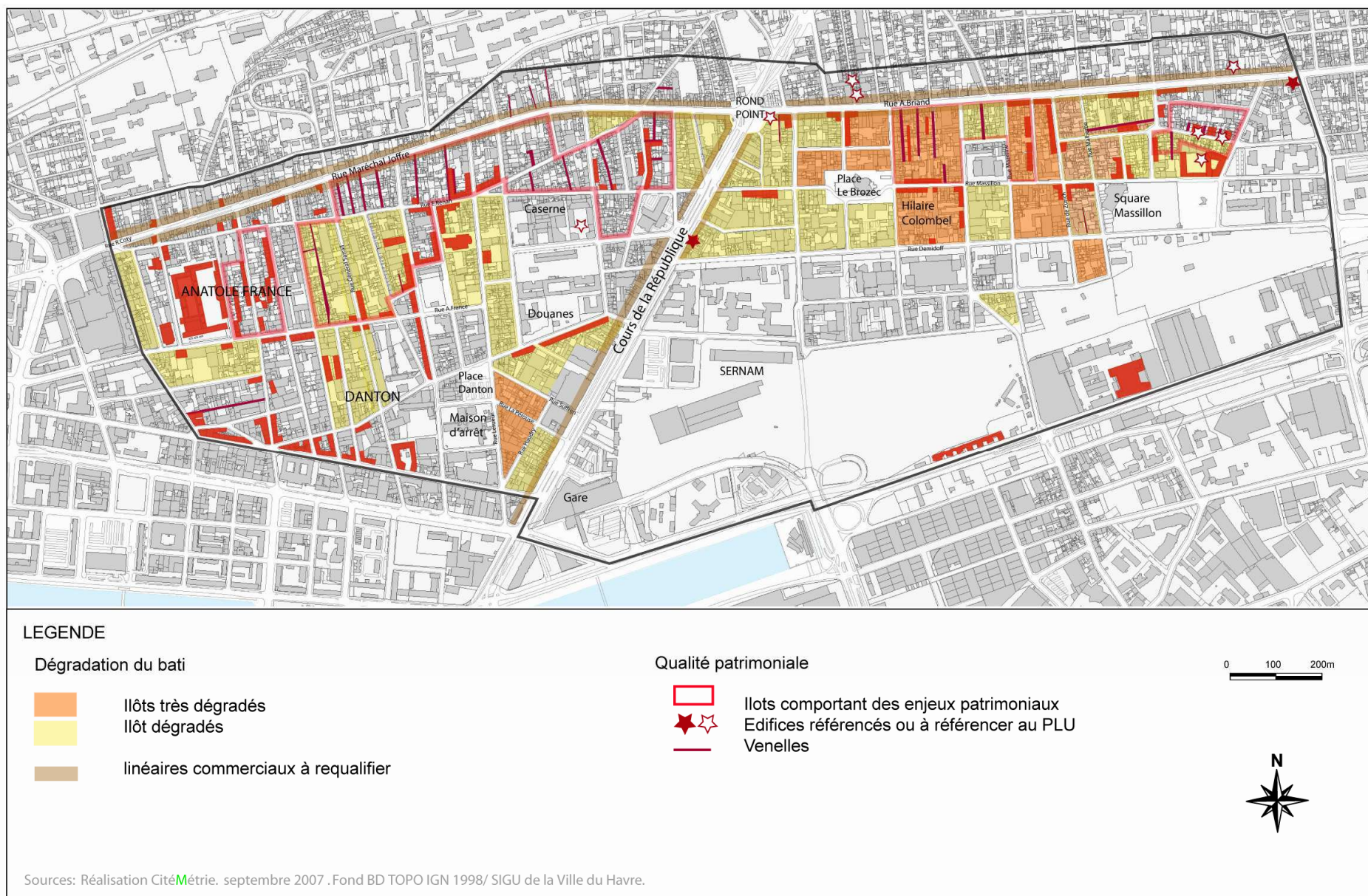
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

■ Carte : Les enjeux architecturaux et patrimoniaux



4 Les mutations à venir

A. Un renouveau de la production de logements neufs sur Sainte-Marie

Ces dernières années ont été marquées par un renouveau de la promotion immobilière. Celle-ci s'est développée essentiellement sur le secteur Sainte-Marie en lieu et place d'immeubles dégradés détruits ou sur d'anciennes emprises foncières accueillant des activités artisanales au sein d'entrepôts, garages, etc..... au fil des opportunités.

Le quartier Sainte Marie concentre 70% de la production de logements neufs sur la période 2000-2007 et 86% des logements des programmes immobiliers à venir². On y trouve les plus gros programmes immobiliers : rue Docteur Fauvel (102 logements), rue Hilaire Colombel (105 logements), Rue Michel Dubosc (134 logements étudiants).

A noter qu'une partie de cette production de logements neufs s'inscrit dans le programme de reconstitution du parc ANRU des quartiers nord et sud. 37% de la production immobilière 2000-2007 correspond à une nouvelle offre de logement social, située à 70% dans le quartier Sainte-Marie.

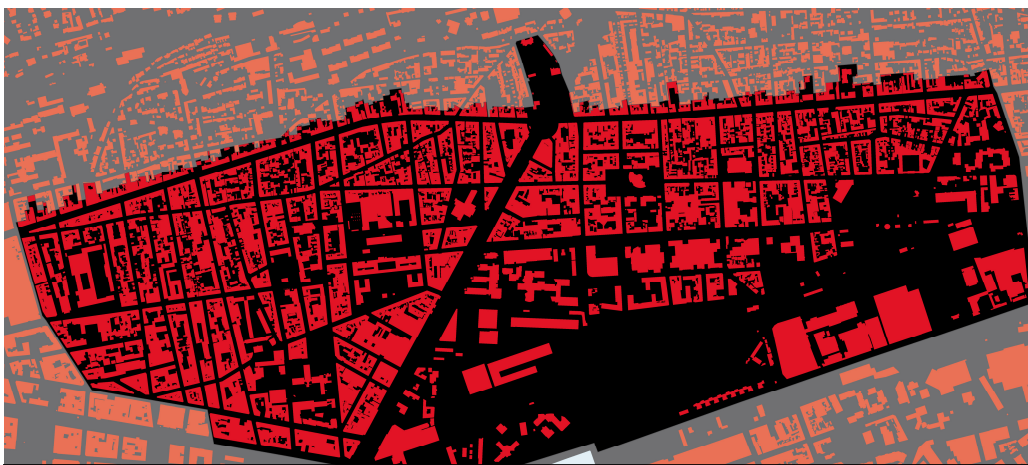
| Nombre de logements neufs | Production immobilière 2000-2007 | | Production immobilière à venir | |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| | total | dont parc public | total | dont parc public |
| Danton | 377 (30%) | 141 (30%) | 58 (14%) | 7 (0,5%) |
| Sainte-Marie | 894 (70%) | 330 (70%) | 362 (86%) | 103 (99,5%) |
| Total | 1 271 | 471 | 420 | 110 |



² Source : fichier des permis de construire connus au 21 juin 2007, Service Urbanisme, Ville du Havre.

B. Les projets urbains de la ville du Havre

■ Une valorisation des espaces publics



Carte : « Plein et vide »

Source : Fond BD TOPO IGN 1998, SIGU de la Ville du Havre (couche bâti). Réalisation, AURH.

A Danton :

Le secteur Danton dispose de deux espaces publics principaux : le square Holker, espace public urbain de grand intérêt par sa conception suivant le modèle des systèmes traditionnels (l'alignement d'arbre reprenant la composition d'un îlot bâti) et la place Danton.

La place Danton se situe dans un quartier concentrant actuellement de nombreux éléments déqualifiants : patrimoine dégradé du triangle « Douanes-Maison d'arrêt -Gare », linéaire commercial en perte de vitesse, surface de stationnement trop importante ne permettant pas de définir l'espace public, présence de la Maison d'arrêt... **Le projet de renforcement de cette place en tant que véritable « cœur de quartier » nécessite d'être accompagné d'une requalification de ces abords dans le cadre de l'OPAH RU.**

La Ville du Havre a par ailleurs pour projet le percement du jardin de l'îlot des Douanes afin de rendre public un vaste espace vert et de créer une liaison transversale permettant de relier Anatole France à Sainte Marie.

La morphologie dense des quartiers anciens laisse actuellement peu de place à des points de respirations sous forme d'espaces publics : place ou square. Ces espaces publics sont d'autre part systématiquement articulés avec des équipements

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

A Sainte Marie :

Le secteur Sainte Marie dispose de deux espaces publics principaux : la place Jean Le Brozec et le square Massillon.

La place Jean Le Brozec est entourée d'immeubles de factures modernes ou réhabilités, qui cachent des cœurs d'îlots dégradés. Comme dans le cas de la place Danton, le renforcement de cette place en tant que véritable « cœur de quartier » nécessite une requalification de l'intégralité des îlots et une redynamisation du linéaire commercial.

Le square Massillon se situe actuellement en marge des quartiers anciens. Etant donné les potentielles mutations des emprises foncières situées au sud du square, il pourra être amené à être un nouveau lieu de centralité.

Dans la perspective d'une reconquête des espaces situés au nord des voies SNCF, la ville du Havre a pour projet la réalisation d'une coulée verte entre le square Massillon et le pôle d'enseignement. Cette coulée verte constituerait par la même occasion une zone tampon paysagère entre un futur programme bâti et les emprises SNCF.

Enfin, la Ville du Havre a également un projet de place de marché Demidof à proximité de l'Université et de la Gare

■ **Une nouvelle trame viaire, entre efficacité et durabilité**

Afin d'améliorer les connexions entre les quartiers de la ville du Havre et celles inter- quartiers au sein du Centre ancien, la ville du Havre a pour projet de restructurer la trame viaire et les voies de desserte irriguant le quartier. Cette restructuration concourra à un renforcement des liaisons et à une amélioration de l'espace public à travers plusieurs projets:

- **mise en place d'une circulation à double sens rue Massillon à Sainte Marie (2008)**
- **redéfinition d'une trame viaire continue à Danton notamment à travers le percement de l'îlot des Douanes (projet à moyen terme)**
- **renforcement des liaisons transversales reliant le quartier Sainte Marie aux quartiers sud en s'appuyant sur les deux axes de communication existant qui traversent actuellement les emprises ferroviaires**
- **mise en place du tramway sur le Cours de la République (projet TCSP, horizon 2012)**

L'implantation du tramway sur le Cours de la République notamment devrait modifier profondément le fonctionnement du quartier et ses interactions avec les différents quartiers de la Ville (centre reconstruit, bord de mer, Ville haute).

Inscrite dans un projet plus vaste de requalification d'ensemble des quartiers anciens, elle devra être accompagnée d'une requalification des abords simultanément à la réalisation du projet (ravalement de façades, valorisation des vitrines et façades commerciales : vitrines obsolètes et étages inoccupés).

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

■ Une revitalisation et une amélioration qualitative des linéaires commerciaux

Afin de requalifier les linéaires commerciaux existants et de revitaliser les secteurs ayant subi une fuite des commerces et des services de proximité, la Ville du Havre bénéficie de subventions FISAC pour les secteurs du Rond-Point et les quartiers anciens..

Les axes d'intervention principaux concernent:

- le développement commercial
- l'aménagement des espaces publics
- l'aide directe aux commerçants

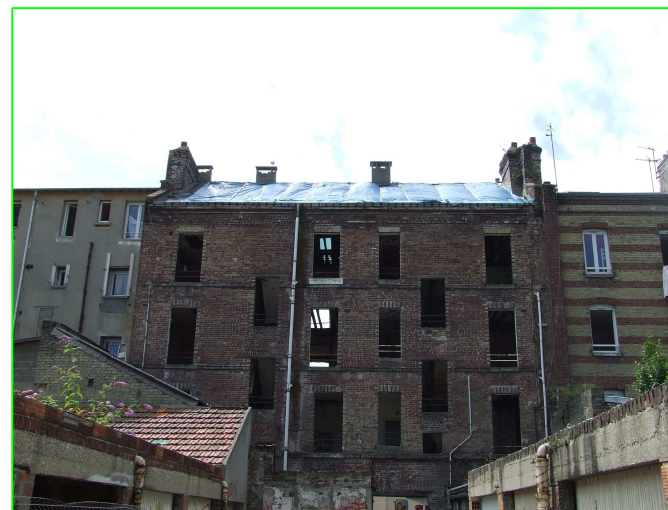
■ La veille foncière mise en place par la Ville du Havre

Situés au cœur du projet Vauban/ Gare/ Université de la ville du Havre, dont le projet est de constituer un vaste pôle de développement urbain tertiaire (hôtels, bureaux, commerces, pôle d'enseignement supérieur...), les quartiers anciens représentent un site stratégique en terme de projet urbain.

La Ville du Havre a donc mis en place un dispositif de veille foncière sur les sites susceptibles de changer de fonction dans les années à venir afin de maîtriser les évolutions du quartier.

Ces sites se situent principalement dans le quartier Sainte Marie où l'on trouve de vastes tènements fonciers à usage d'activités (site Novatrans, terrains Demidof et Boieldieu, emprises ferroviaires et îlot SERNAM) et autour de la maison d'arrêt dans le quartier Danton.

A Sainte-Marie, la politique d'acquisition foncière menée par la ville du Havre a permis l'émergence d'opérations de logements sur des emprises foncières remodelées. Ex : îlot Hilaire Colombel.



CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

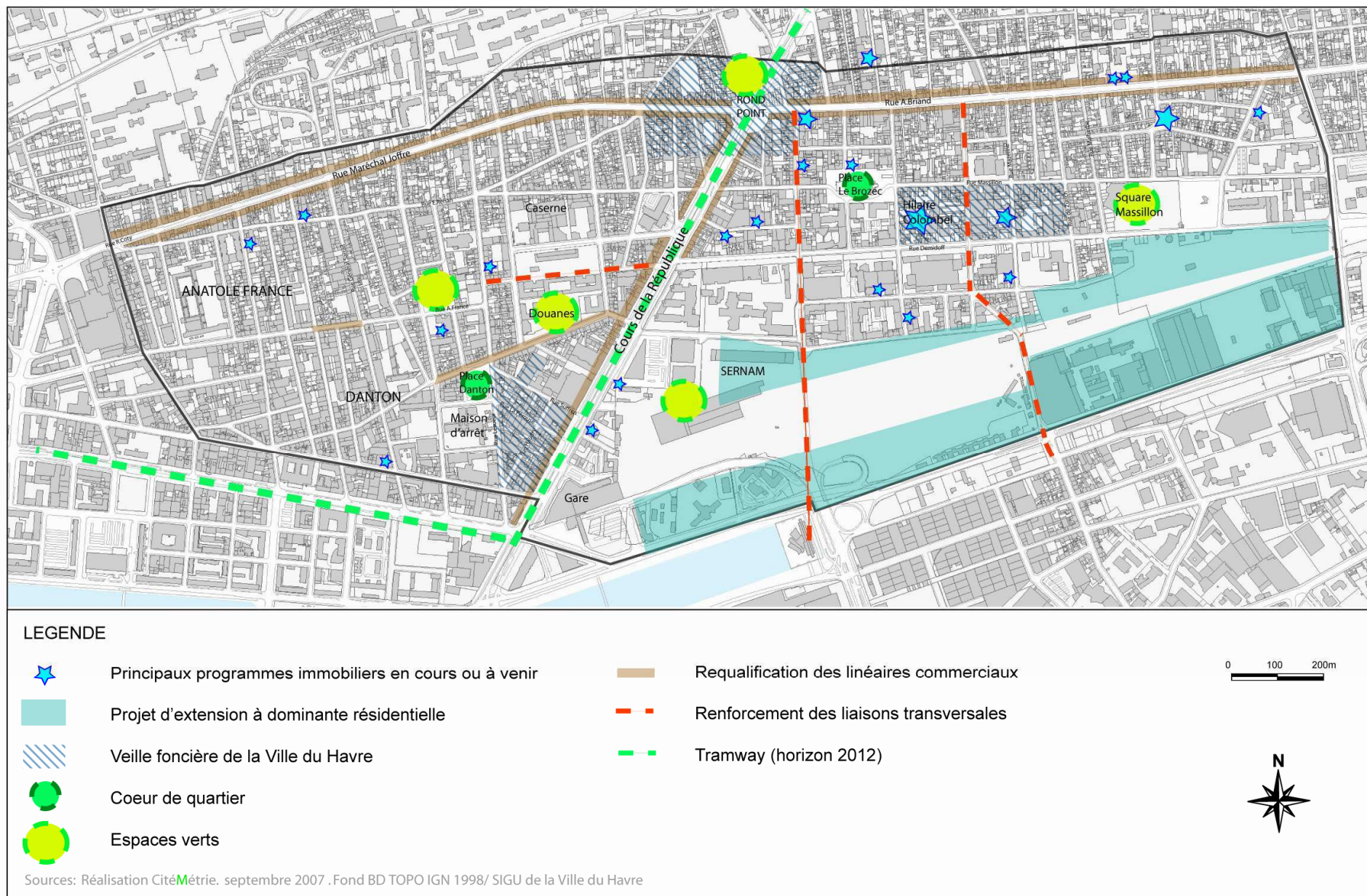
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

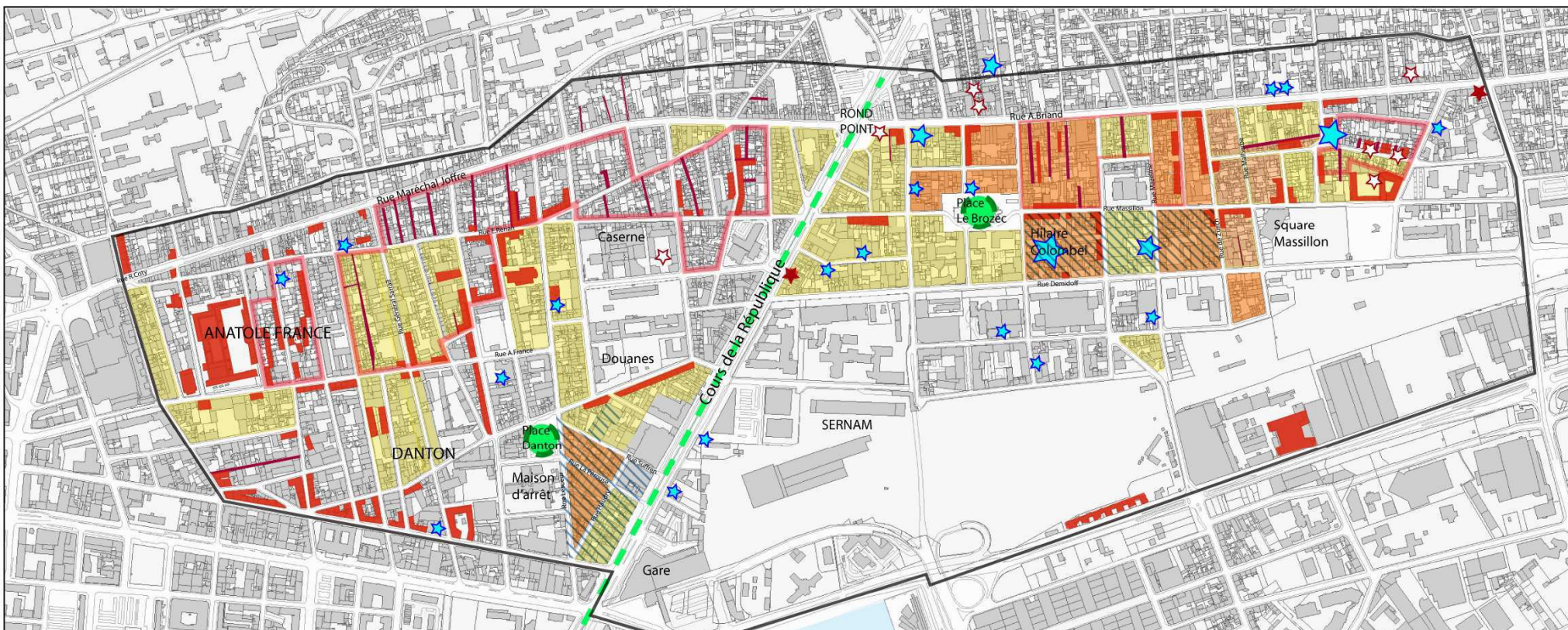
CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

■ Carte : les mutations urbaines à court ou moyen terme

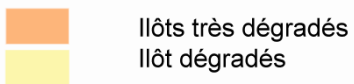


C. Carte de synthèse

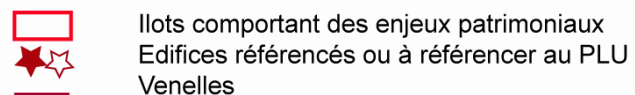


LEGENDE

Dégradation du bati



Qualité patrimoniale



Mutations urbaines



Principaux programmes immobiliers en cours ou à venir



Veille foncière de la Ville du Havre



Coeur de quartier



Tramway (horizon 2012)



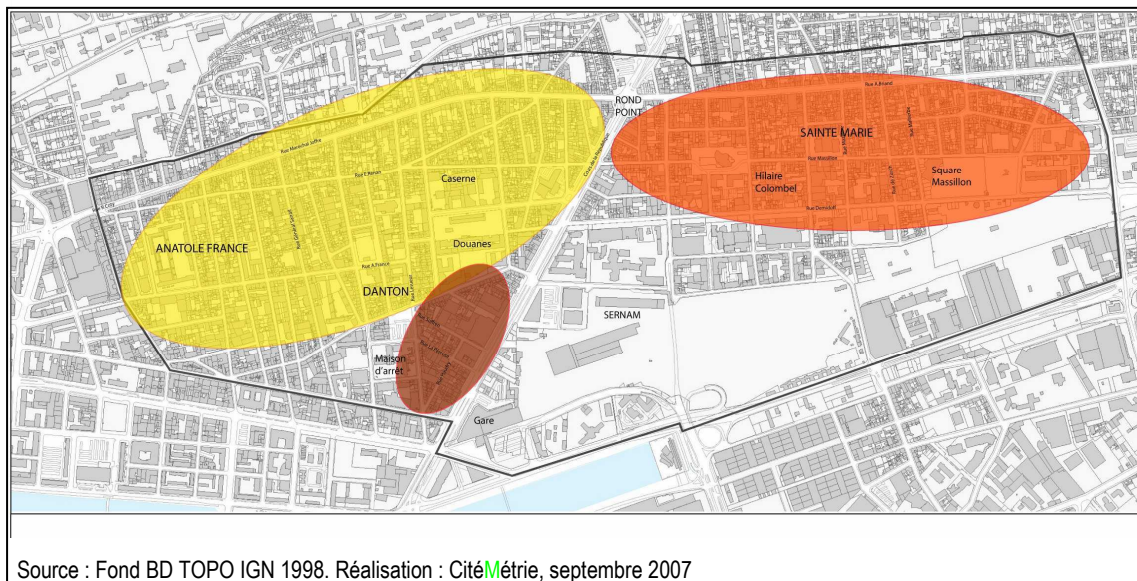
Sources: Réalisation CitéMétairie. septembre 2007 .Fond BD TOPO IGN 1998/ SIGU de la Ville du Havre

CHAPITRE 2 Définition du périmètre d'OPAH RU et choix des îlots



1 Hiérarchisation des enjeux

A. Trois secteurs



Compte- tenu de la connaissance du parc dégradé par les différents services, de l'intérêt urbain ou patrimonial des sites, ou de leur intérêt par rapport aux projets de requalification urbaine engagés en parallèle, ce pré- diagnostic permet de distinguer et de hiérarchiser les sites prioritaires d'intervention.

Au vue du diagnostic complet, trois secteurs d'intervention apparaissent :

- le quartier Anatole France
- le triangle de Danton
- le Haut Saint-Marie

■ le quartier Anatole France

- Le secteur correspondant au quartier Anatole France recouvre un périmètre au bâti faiblement dégradé, celui-ci se concentrant principalement dans quelques îlots lanières situés à l'ouest de l'îlot des Douanes.
- C'est un secteur où l'enjeu en terme d'amélioration de l'habitat s'accompagne d'un enjeu patrimonial important.

Cependant, ce secteur bénéficiant de la proximité du centre reconstruit, il connaît un regain d'attractivité qui s'accompagne mécaniquement d'une progressive amélioration du cadre bâti.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

1. Hiérarchisation des enjeux

2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés

■ le triangle de Danton

- Ce secteur situé entre les Douanes, la maison d'arrêt et le secteur de la gare est composé d'îlots au patrimoine bâti très dégradé, habité par une population au profil socio économique fragile.
- Si les îlots voire les immeubles seulement alignés le long du Cours de la République sont de factures récentes, ils cachent derrière des poches d'habitat très dégradé qui nécessitent une intervention publique à court terme.
- La promotion immobilière est jusqu'à présent peu dynamique dans ce secteur cumulant les éléments déqualifiants : environnement dégradé, linéaires commerciaux dévitalisés, proximité de la Maison d'arrêt.

Il convient donc de traiter de manière prioritaire ce secteur dans le cadre de la présente OPAH RU, d'autant que sa situation se révèle stratégique au regard des mutations urbaines à venir : projet de tramway sur le Cours de la République, renforcement du caractère tertiaire autour du pôle de la Gare, plausible fermeture de la Maison d'arrêt...

Il s'agit donc dans ce secteur de stimuler par l'action publique une dynamique de renouveau dans un quartier en déshérence.

■ le Haut Sainte-Marie

- Le « Haut Sainte-Marie » de part sa morphologie mixtes d'îlots épais habités, composites et lanières représente un secteur aux enjeux complexes autant en terme d'amélioration de l'habitat que de renouvellement urbain.
- Ce secteur concentre une forte proportion de logements non décents voire insalubres, une dévitalisation des linéaires commerciaux importante (notamment le long de la rue Aristide Briand) ainsi que de nombreux dysfonctionnements urbains engendrés par sa morphologie (enclavement, densité...).

Les mutations foncières en cours rendues possibles notamment par le départ des activités artisanales, illustrent un renouveau du marché immobilier dans ce secteur.

Cependant, les conditions d'habitabilité restant largement insuffisantes dans de nombreuses poches voire dans des îlots entiers, il convient d'engager une démarche d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain dans ce secteur.

Elle permettra de générer un renouveau urbain harmonieux en accompagnant les mutations en cours.

CHAPITRE 1.

Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

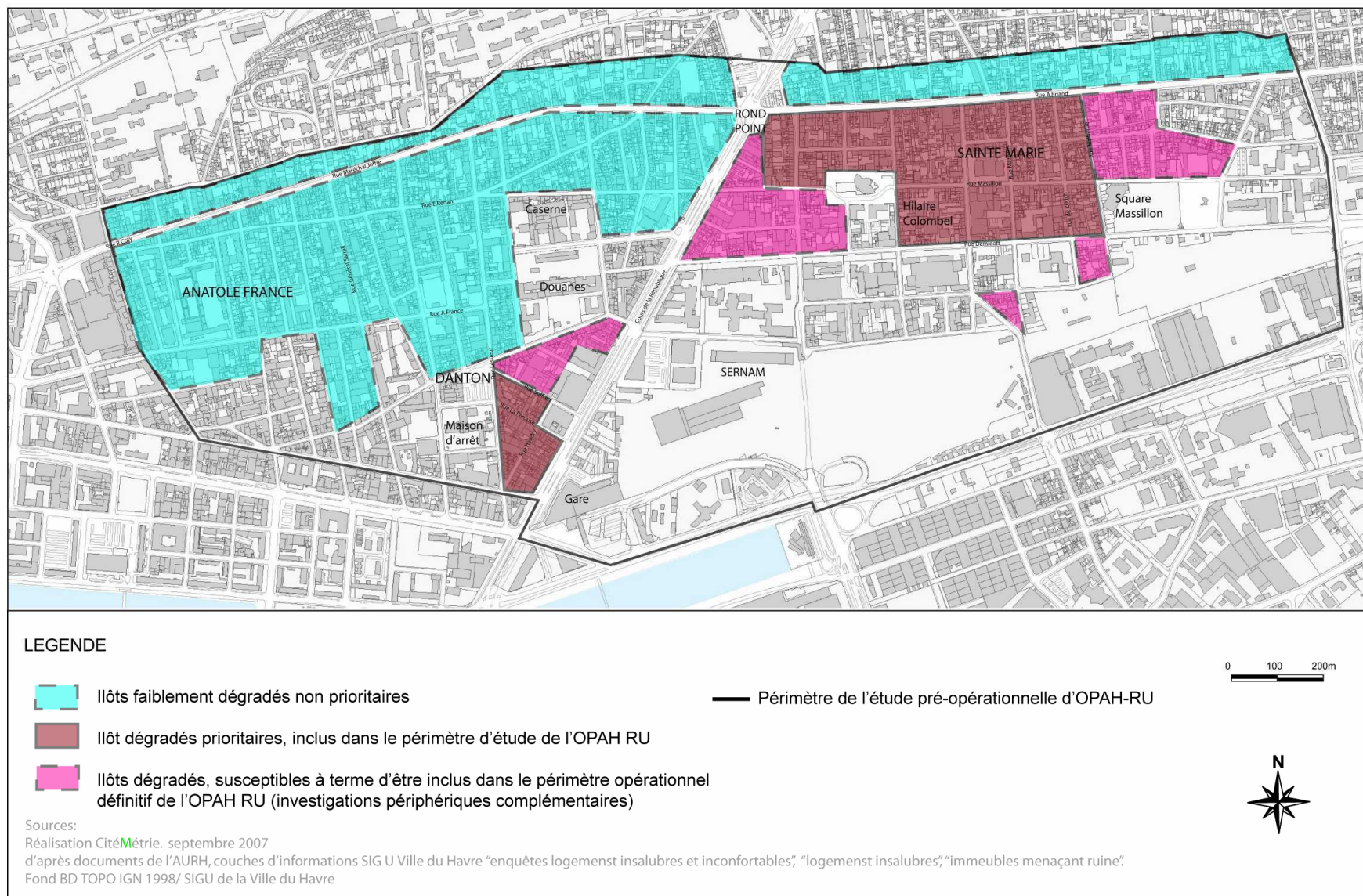
CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

1. Hiérarchisation des enjeux

2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés

B. Quelles priorités pour les quartiers anciens ?



Considérant les facteurs limitants tel que le relogement ou le coût de réhabilitation des logements et des immeubles aux pathologies lourdes, les actions de la présente OPAH Renouvellement Urbain doivent se concentrer sur les secteurs connaissant les situations de dégradation du bâti les plus graves, les dysfonctionnements urbains les plus lourds et se révélant être des sites stratégiques en terme de mutation urbaine au vue des projets urbains de requalification envisagés par la Ville du Havre.

C'est pourquoi les secteurs prioritaires révélés par ce pré- diagnostic sont :

- **le Triangle de Danton et**
- **le Haut Sainte-Marie.**

Les enjeux de ces deux secteurs sont différents, bien qu'ils nécessitent tous deux une intervention sur le court ou moyen terme, dans le cadre de l'OPAH RU.

Le triangle de Danton est en effet un secteur très dégradé, ne faisant pas l'objet d'investissement de la part de la promotion immobilière malgré une localisation stratégique.

En terme de revalorisation immobilière et de renouveau urbain, le secteur du Haut Sainte-Marie est lui en avance par rapport au triangle de Danton puisque c'est un secteur très dynamique en terme de mutations immobilières.

L'enjeu dans le premier secteur est donc de stimuler par l'intervention publique un renouvellement urbain tandis que dans l'autre secteur il s'agit d'accompagner les mutations urbaines d'initiatives privées et publiques et d'intervenir dans les secteurs les plus problématiques à la marge de ce renouveau.

Les 13 îlots sélectionnés en vue de la réalisation d'un diagnostic complet plus fin sont donc des secteurs cumulant des enjeux complexes, aujourd'hui à la marge mais bientôt parties prenantes des grandes mutations urbaines du Centre ancien.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

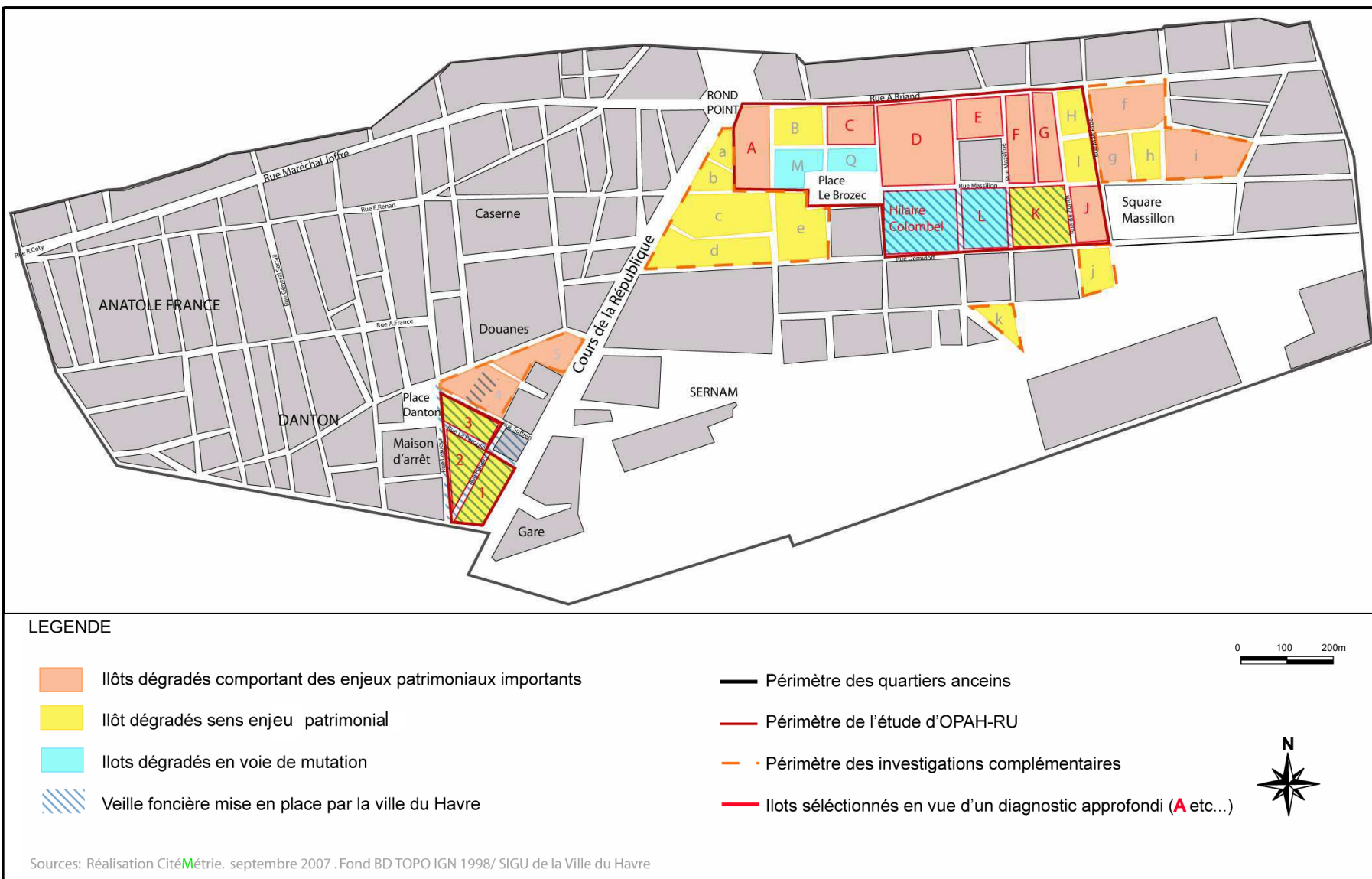
CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

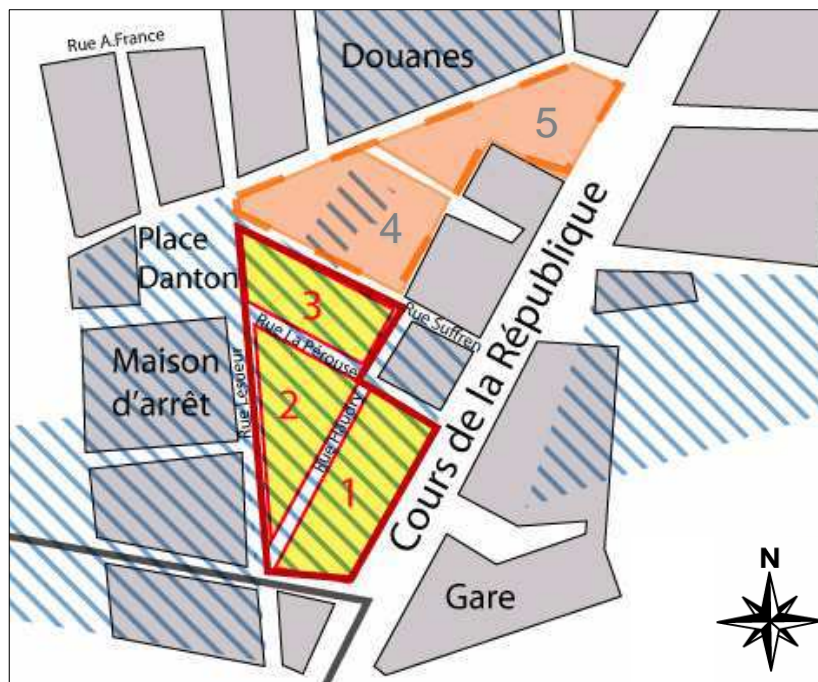
1. Hiérarchisation des enjeux

2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés

2



A. Le triangle de Danton



Légende

- Ilots dégradés comportant des enjeux patrimoniaux importants
- Ilots dégradés sans enjeu patrimonial
- Veille foncière mise en place par la Ville du Havre
- Ilots hors périmètre de l' OPAH RU
- Périmètre de l'OPAH RU
- Périmètre des investigations complémentaires (4 et 5)
- Ilots sélectionnés en vue d'un diagnostic approfondi (1, 2, 3)

Réalisation : CitéMéttrie, septembre 2007

■ le périmètre de l'OPAH RU

Le secteur « triangle de Danton » est formé des îlots situés entre l' îlot des Douanes au nord, la Maison d'arrêt à l'ouest, et le Cour de la République à l'est, le long duquel se trouve le pôle d'échange de la Gare.

Ce secteur est amené à être profondément modifié au cours des prochaines années à travers :

- l'arrivée du tramway sur le Cours de la République
- le renforcement du pôle Gare
- le développement des activités tertiaires

Il jouxte par ailleurs la place Danton amenée à jouer un rôle de « cœur de quartier ».

Ce quartier recèle en effet un tissu commercial à dynamiser ainsi qu'une mixité de fonctions qui lui confèrent un potentiel d'animation et de vie de quartier (espace culturel, collège, résidence universitaire ...)

■ les îlots sélectionnés en vue d'un diagnostic approfondi

Les îlots 1, 2 et 3 îlots sont :

- des îlots épais composites (densité des cœurs d'îlots, enclavement, mixité des modes d'utilisation des sols engendrant des dysfonctionnements)
- sans intérêt architectural spécifique
- avec une qualité du bâti très dégradée et des linéaires commerciaux dévitalisés

Périmètre de l'OPAH RU

Données de cadrage

- nombre d'habitants : 374 hab. (INSEE 1999)
- estimation du nombre de logements : 207
- taux de vacance entre 10% et 20%
- taux de chômage supérieur à 20% (INSEE, 1999)



Etant donné le degré de dégradation du bâti, l'urgence sociale et la localisation stratégique (face au site potentiellement mutable de la Maison d'arrêt, à la Gare et le long du Cours de la République), ces îlots doivent être inclus dans le périmètre de l'OPAH RU et nécessitent un diagnostic approfondi.

■ le périmètre des investigations complémentaires

Les îlots 4 et 5, recomposés en partie dans les années 80 le long du Cours de la République sont moins dégradés que les premiers et offrent une façade récente sur l'axe qui accueillera le futur tramway.

Cependant, les cœurs d'îlots seront l'objet d'investigations complémentaires afin d'évaluer la nécessité d'élargir le périmètre d'OPAH RU dans un souci de cohérence et d'homogénéité des dynamiques de renouvellement urbain.

CHAPITRE 1.
Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante
2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé
4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.
Définition du périmètre
OPAH RU et choix des îlots

1. Hiérarchisation des enjeux
2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés

B. Le Haut Sainte Marie



Légende

Ilots dégradés comportant des enjeux patrimoniaux importants

Ilots dégradés sans enjeu patrimonial

Ilots dégradés en voie de mutation

Veille foncière mise en place par la Ville du Havre

Ilots hors périmètre de l' OPAH RU

Périmètre de l'OPAH RU (A, B, etc...)

Périmètre des investigations complémentaires (a, b, etc....)

Ilots sélectionnés en vue d'un diagnostic approfondi (C, Q, etc....)

Réalisation : CitéMéttrie, septembre 2007.

Périmètre de l'OPAH RU

Données de cadrage

- nombre d'habitants : 2800 hab.(INSEE 1999)
- estimation du nombre de logements : 1 555
- taux de vacance entre 10% et 20%
- taux de chômage supérieur à 20%



■ le périmètre de l' OPAH RU

Le secteur Sainte Marie inclu dans le périmètre d'OPAH RU se situe entre la Rue Aristide Briand et la rue Demidof. Il comprend les îlots situés autour d'espaces publics structurants : la place Jean Le Brozec et le square Massillon.

C'est un vaste secteur incluant un large éventail de typologie d'îlots reflétant la complexité des enjeux en cours dans les quartiers anciens :

- dégradation du bâti,
- dévitalisation des linéaires commerciaux
- dysfonctionnements urbains prégnants du fait d'une morphologie dense et composite
- atouts patrimoniaux et morphologiques à revaloriser : séquences remarquables, venelles des îlots épais habités, édifices ponctuels référencés
- mutation urbaine en cours et nécessité d'une maîtrise foncière par la collectivité sur les emplacements stratégiques
- nécessité d'une requalification des abords des équipements, espaces publics et axes structurants.

■ les îlots sélectionnés en vue d'un diagnostic approfondi

Les îlots A, C, D, E, F, G, J, K, L, et Hilaire Colombel ont été sélectionnés en vue de la réalisation d'un diagnostic approfondi car ce sont des îlots concentrant de nombreux enjeux de part leur localisation et de part leurs caractéristiques architecturales et morphologiques.

Ces îlots situés le long des voies principales du quartier Sainte-Marie (la Rue Aristide Briand au nord, la rue Massillon et la rue Demidof au sud) sont concernés par la problématique de la revitalisation des linéaires commerciaux, celle du stationnement et donc celle de la requalification de l'image des quartiers anciens.

Un traitement spécifique de ces îlots permettra par ailleurs de requalifier les abords des espaces publics de qualité (place Jean Le Brozec et Square Massillon) et des équipements modernes structurant la morphologie urbaine du quartier dont notamment l'université au sud.

Deux types d'îlots ont été sélectionnés :

- des îlots épais habités et des îlots lanières très dégradés pourvus d'éléments patrimoniaux à valoriser.
- des îlots épais composites en cours de mutations foncières, soumis à une veille foncière de la ville, confrontés à l'enjeu d'une requalification totale, y compris des abords des programmes immobiliers prévus.

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

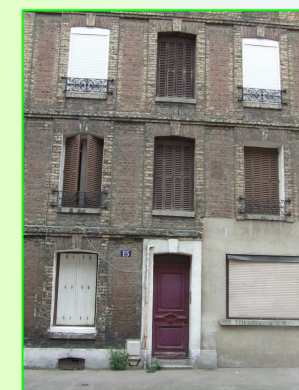
4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

1. Hiérarchisation des enjeux

2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés



■ le périmètre des investigations complémentaires

Les îlots situés à la périphérie du secteur opérationnel délimité se révèlent être relativement moins dégradés et offrent des potentialités programmatiques moins fortes :

- soit du fait de leur morphologie urbaine et de leur qualité patrimoniale (f, g et i)
- soit du fait des modes d'utilisation des sols actuels dominés par l'habitat et non par la présence de locaux d'activités (a, b, c, d, e, h, j, k)

Cependant des investigations complémentaires pourront être réalisées sur ces îlots afin de valider ou de modifier le cas échéant le périmètre défini en phase 1.

■ la question des îlots isolés k et l

Les îlots k et l sont des îlots dégradés composites situés en marge du secteur ancien de Sainte Marie aux abords des îlots recomposés de l'Université et des secteurs mutables de l'emprise ferroviaire.

Ils concentrent une forte proportion de logements non décents voire insalubres, confrontés au problème de l'inondation permanente des caves, mettant en péril leurs fondations.

Etant donné leur état de dégradation ainsi que les importantes mutations à venir dans cette partie du quartier Sainte Marie (mutation des îlots de l'emprise ferroviaire, projet de liaisons transversales entre les quartiers sud et le quartier Saint- Marie Saint-Léon passant à proximité des îlots concernés), l'avenir des îlots isolés k et l nécessite d'être remis en question.

Trois scénarii sont envisageables pour ces îlots :

- **scénario 1 : recomposition totale** de ces îlots menée lors de la mutation du secteur des emprises ferroviaires et du tracé des voies transversales reliant les quartiers sud à Sainte Marie. Dans ce cas, ces îlots ne seront pas intégrés au périmètre de l' OPAH RU puisqu'ils seront amenés à être recomposés à moyen terme. Ils devront en revanche être l'objet d'une veille foncière de la part de la ville.
- **scénario 2 : intégration de ces îlots au périmètre de l' OPAH RU**, considérant qu'ils sont partie intégrante du secteur ancien de Sainte Marie.
- **scénario 3 : statu quo et mutation des ces îlots au fil des opportunités foncières** saisies par les promoteurs privés ou par la Ville (nécessité de mettre en place une veille foncière)

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante

2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique

3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé

4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

1. Hiérarchisation des enjeux

2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés

Le Périmètre de l'OPAH RU

Triangle de Danton

Nombre d'habitants: 374 (1999, INSEE)

Estimation du nombre de logements: 207

3 îlots sélectionnés en vue
d'investigations approfondies

Le Haut Sainte-Marie

Nombre d'habitants: 2 800 (1999, INSEE)

Estimation du nombre de logements: 1 555

10 îlots sélectionnés en vue
d'investigations approfondies

TOTAL

13 îlots sélectionnés en vue d'études approfondies

Pré-périmètre de l'OPAH RU : environ 1 762 logements

CHAPITRE 1. Diagnostic pré- opérationnel

1. Une mixité des fonctions et des équipements intéressante
2. Un fonctionnement du marché de l'immobilier problématique
3. Une morphologie urbaine complexe et un bâti dégradé
4. Les mutations à venir

CHAPITRE 2.

Définition du périmètre OPAH RU et choix des îlots

1. Hiérarchisation des enjeux
2. Le périmètre d'OPAH RU et les îlots sélectionnés

Sites internet

- <http://www.coproprietes.org>
- <http://sos-net.eu.org>
- <http://www.legifrance.gouv.fr>
- <http://www.mon-immeuble.com>
- <http://www.unarc.asso.fr>

Ouvrages

- **Atias C.** (1995) *La copropriété immobilière*, Paris : Dalloz 106 p.
- **Lafond J. et Stemmer B.** (2006) *Code de la copropriété*, Juris Code, Litec éd.
- **Merlin P. et Choay F.** (2005) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Quadrige, 963p.
- **Lafond J.** (2003) *Copropriété les nouvelles règles (incidences de la Loi SRU)*, Juris Classeur, Litec éd, 227 p.
- **Panerai.P,** (1997) *Forme urbaines, de l'îlot à la barre* collection Eupalinos, Architecte et urbanisme, Editions Parenthèses
- **Le dictionnaire pratique de l'immobilier 2006**, INNOVAPRESSE.

RESUME du document « Diagnostic social de la copropriété Les Sources et de la copropriété Diderot-Marmontel » à Montigny-lès-Cormeilles.

Le diagnostic social est un des volets de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH au côté du diagnostic technique sur la qualité architecturale du bâti et du diagnostic juridique sur la gestion de la copropriété.

Il est réalisé à partir des résultats de l'enquête exhaustive à domicile réalisée auparavant par moi-même et d'autres stagiaires auprès de près de 800 ménages au total durant deux semaines. Le traitement des résultats de l'enquête à l'aide d'un logiciel spécifique (Modalisa) a pris près de deux semaines.

Les résultats de l'enquête montre que ces deux copropriétés construites en même temps connaissent des profils sociaux différents. L'une a un profil social plus précaire où l'on observe des situations sociales difficiles, typiques des copropriétés en difficultés des banlieues parisiennes, lieux de relégation : surpeuplement, proportion de ménages en-dessous du seuil de pauvreté importante, taux de chefs de ménages au chômage élevé... Autant de facteurs qui permettent d'expliquer les difficultés des copropriétaires à participer comme il se devrait à la bonne gestion et à l'entretien des immeubles.

Les éléments de diagnostic n'ayant pas été validés par la Ville de Montigny à l'heure du rendu de ce rapport, ils ne peuvent pas être diffusés. Si cela est possible, le rapport correspondant à cette étude sera présenté lors de l'oral en octobre.

RESUME du document « Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU LE HAVRE »

Le rapport réalisé correspond à la première phase de redéfinition du périmètre opérationnel d'OPAH RU. Cette phase se révèle nécessaire dans le contexte d'analyse proposée par la Ville du Havre car le périmètre d'étude est beaucoup trop vaste. Il comptabilise près de 20 000 habitants et 13 000 logements alors que la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 sur les OPAH RU préconise de travailler sur un périmètre de 1 500 logements et un objectif de 150 à 200 dossiers par an, notamment en raison des enjeux de relogement qui découlent de telles interventions de renouvellement urbain.

Le document ci-joint a été présenté en septembre en comité technique. Il a pour objectif de convaincre les techniciens de la redéfinition d'un périmètre plus restreint et de mettre en valeur les sites prioritaires d'intervention dans le cadre de la future OPAH-RU.

Parallèlement à la rédaction de cette étude pré-opérationnelle ont été travaillées en collaboration avec les autres chargés d'études les grilles de questionnaires aux habitants, aux propriétaires bailleurs et aux commerçants ainsi que les grilles d'analyse du bâti. La diffusion de ces questionnaires n'est pas autorisée.

Lise Saporita

Rapport de stage de fin d'études

organisme d'accueil : CITEMETRIE

tuteur de stage : Monsieur Thomas E., Maître de conférence

2007

**MASTER 2 «Villes et Territoires»
Magistère Aménagement du Territoire**

Sommaire

A. Présentation de la structure d'accueil

| | |
|--|----------|
| I. CITÉMÉTRIE | 3 |
| II. DOMAINE DE COMPETENCE | 3 |
| III. LA SPECIFICITE DE CITEMETRIE | 4 |

B. Le contenu du stage

| | |
|--|-----------|
| I. MISSION 1. | |
| DIAGNOSTIC SOCIAL D'UNE ETUDE OPAH « COPROPRIETE DEGRADEE » (MONTIGNY-LES-CORMEILLES) | 6 |
| II. MISSION 2. | |
| ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU DES QUARTIERS ANCIENS AU HAVRE | 10 |

A. Présentation de la structure d'accueil

I. CITÉMÉTRIE

CitéMéttrie, SARL indépendante, créée en 1989, est un bureau d'études spécialisé en socio-économie de l'habitat qui emploie 15 personnes aux compétences variées (juristes, économistes, urbanistes, architectes notamment). Ce bureau d'études, dont Denis Aucouturier est le directeur général, a son siège social à Paris ainsi que des antennes dans le Nord et le Sud de la France.

CitéMéttrie a doublé ses effectifs cette dernière année en raison d'un certain nombre d'appels d'offres remportés récemment, notamment à Stains, Noisy-le-Grand, Clichy sous Bois, Le Havre, Cherbourg.

II. DOMAINE D'ACTIVITÉ

CitéMéttrie possède une bonne connaissance des problèmes généraux de l'habitat à l'échelle nationale ainsi qu'une pratique opérationnelle de terrain.

A ce titre, CitéMéttrie maîtrise depuis longtemps tous les instruments de diagnostic et de définition de programmes d'action éprouvés dans une grande variété de situations locales et pour tous les segments du marché du logement (neuf / ancien / HLM / privé / accession à la propriété / locatif) à différentes échelles : travaux pour les Communautés urbaines de Lille, Strasbourg, Bordeaux, pour les villes de Paris, Avignon, Amiens, Saint-Malo, Caen, Nice ... mais aussi pour des villes de 10 000 –

15 000 habitants ou des communes rurales, et dans différents champs : les logements insalubres et les copropriétés dégradées (dans les zones d'habitat en diffus ou non).

Les diverses missions que réalise ou qui ont été réalisées par CitéMéttrie portent sur les évaluations de politiques publiques, les études de marchés locaux de l'habitat, les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les Plans de sauvegarde, les études de restructuration de quartiers d'habitat social, les Diagnostics sociaux et urbains, les Programmes locaux de l'habitat, les études sur des thèmes spécifiques : copropriété / vacance du parc logement / Politique de réhabilitation du parc locatif social / Observatoires de la demande sociale etc.

Actuellement le bureau d'études concentre particulièrement son activité sur les études d'OPAH-RU et la mise en place (étude et suivi d'animation) d'OPAH « copropriété dégradées » dans différentes villes d'Ile de France.

Exemples de missions récentes ou en cours du bureau d'études :

■ Etudes :

- OPAH-RU des quartiers anciens du Havre
- OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération de Cherbourg
- OPAH-RU du bassin minier de Desnain-Escaudin
- OPAH « copropriété dégradées » à Montigny-lès-Cormeilles
- OPAH « copropriété dégradées » à Montmagny

■ Animation :

- Suivi d'animation d'OPAH ou de Plan de Sauvegarde : neuf copropriétés de Clichy-sous-Bois
- Suivi d'animation d'OPAH sur une copropriété de 800 logements à Nice Nord.
- Suivi d'animation de Plans de Sauvegarde sur quatre copropriétés à Sarcelles.

■ MOUS relogement à l'Ariane de Nice.

III. La spécificité du bureau d'étude : la méthode des enquêtes exhaustives à domicile

CitéMétirie occupe une place à part parmi les bureaux d'étude spécialisés en socio-économie de l'habitat. Dès 1989, CitéMétirie a, en effet, mis en place des enquêtes ménage d'envergure, sur le modèle des Enquêtes Nationales Logement de l'INSEE. CitéMétirie a à cet égard, rédigé un guide des enquêtes pour la Direction de l'habitat et de la construction (*repris par Jean Claude Driant dans l'ouvrage publié en novembre 1995 aux presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées et intitulé « Les marchés locaux du logement - savoir et comprendre pour agir »*).

Cette méthode consiste à effectuer des questionnaires auprès de chacun des ménages résidant dans le périmètre étudié en vue d'obtenir un portrait complet du contenu social et du parc de logements. Cette méthode visant à l'exhaustivité, un taux de réponse de 70% minimum est nécessaire afin que le traitement statistique puisse être valable. Cela implique l'intervention d'une équipe d'enquêteurs disposés à visiter chaque logements jusqu'à 4 fois afin d'obtenir du ménage résident la participation au questionnaire.

Par sa façon de procéder aux enquêtes, CitéMétirie apporte une valeur ajoutée particulièrement intéressante à son diagnostic social. La plupart des bureaux d'études utilisent la méthode des enquêtes exhaustives aujourd'hui. Cependant, selon la méthode utilisée (par téléphone, par courrier...), le taux de non-réponse et donc la qualité de l'analyse varie.

Cette méthode a été élaborée face au constat du bureau d'études d'une défaillance, officiellement reconnue des fichiers statistiques utilisés afin d'analyser les marchés locaux de l'habitat (fichier FILOCOM, fichier INSEE, fichier PERVAL, fichier EDF sur la vacance...).

CITEMETRIE a entre autre réalisé une étude particulièrement intéressante sur la vacance à Paris intitulée « Comportements et motivations des propriétaires de logements vacants » - Ville de Paris – (1995/1996). Cette enquête a mis en valeur la défaillance des fichiers informant sur la vacance : fichier non mis à jour, vacance résiduelle, logements comptabilisés vacants mais inhabitables (chambres de bonnes de moins de 9 m² sous les toits, remise de la conciergerie...).

C'est pourquoi le bureau d'études préconise la méthode des enquête exhaustive à domicile, quelque soit l'étude (PLH, diagnostic social « OPAH copropriété dégradée », OPAH RU) et quelque soit l'envergure du périmètre étudié (à titre d'exemple 980 enquêtes à domicile ont été réalisées dans le cadre de l'OPAH- RU de Desnain-Escaudin).

B. Le contenu du stage

Mon stage s'est déroulé dans l'objectif de me former en tant que chargée d'étude. Dans cette optique, j'ai participé à différentes phases des nombreux dossiers en cours dans le domaine des études, afin de comprendre dans sa globalité et sa complexité le dispositif d'OPAH et de maîtriser les outils et les méthodes de réflexion pratiqués au sein de Citémétrie.

J'ai tout d'abord participé à la réalisation des diagnostics sociaux d' « OPAH copropriétés dégradées » puis m'a été attribué dès ses prémices, la réalisation de l'étude pré- opérationnelle d'OPAH-RU des quartiers anciens du Havre.

I. MISSION 1. DIAGNOSTIC SOCIAL D'UNE ETUDE OPAH « COPROPRIETE DEGRADEE »

1. Eléments de contexte

■ les OPAH « copropriété dégradée »

Mise en place par la circulaire du 7 juillet 1994, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat visant à la requalification des ensembles immobiliers en copropriété, dite « OPAH copropriété » a été créée pour prévenir et traiter les processus de déqualification de copropriétés à travers l'incitation à la réalisation des travaux nécessaires à la conservation des bâtiments.

Une copropriété en difficulté résulte de l'imbrication de plusieurs phénomènes :

- « un déficit chronique (mais parfois faible) de trésorerie ;
- du laxisme plus du parasitisme (copropriétaires solvables en impayés de charges) ;
- un manque d'entretien associé à des charges élevées ;
- une fuite des copropriétaires- occupants les plus solvables »¹ (ARC).

¹ <http://www.unarc.asso.fr/site/coprodif/strategi.htm>

■ la méthode développée à Citémétrie

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH classique, « copropriété dégradés » ou « renouvellement urbain » est constituée de trois types de diagnostics :

- un diagnostic social décrivant le profil socio-économique des occupants
- un diagnostic financier et juridique examinant la manière dont est gérée la copropriété
- un diagnostic technique exposant les pathologies architecturales.

Elle débute par les « enquêtes ménages ». Un questionnaire est proposé à chaque ménage présent lors de nos différents jours et heures de passage, chez eux ou devant la porte. Le traitement des données par le logiciel Modalisa sert à analyser les éléments recueillis et à élaborer la version écrite du **diagnostic social**.

Ensuite, un bilan des finances de la copropriété est établi afin de savoir comment elle se porte, (**diagnostic financier**). Il est complété par un **diagnostic juridique** qui permet d'identifier les moyens de remise à flot d'une copropriété par des textes de lois comme par exemple le portage foncier temporaire ou encore la scission.

Enfin, il est nécessaire de faire un constat sur l'état du bâti dans les parties privatives et dans les parties communes. L'architecte a en charge de visiter quelques appartements qui sont apparus en mauvais état aux yeux des enquêteurs et de lister les problèmes de ces logements. Le même travail est effectué sur les parties communes (les façades, les toitures, les halls, les cages d'ascenseurs). Tout ce qui n'apparaîtra pas aux normes sera mentionné dans le **diagnostic technique**.

Ces quatre types de diagnostics permettent de comprendre la dynamique de précarisation à l'œuvre sur la copropriété. Des propositions ou préconisations sont ensuite établies à l'issue du diagnostic pour enrayer cette dynamique de précarisation.

2. Ma mission

Mon rôle a été de réaliser le diagnostic social dans son intégralité : du début (enquête sociale à domicile) à la fin (rédaction des premiers éléments d'analyse).

La première phase consistant à recueillir l'information s'est déroulée sur des plages horaires différentes : la journée, le soir et parfois le samedi afin de rencontrer le maximum de ménages et tous les profils de ménages (ménages âgés, jeunes/ ménages travaillant ou non, etc. ...).

Le bon déroulement de cette phase suppose de surmonter un certain nombre de difficultés :

- des données manquantes telles que l'âge et le sexe, que certains enquêteurs ne remplissent pas forcément ; ce qui par la suite engendre des problèmes lors de la saisie.
- la difficulté d'enquêter certains ménages soit parce qu'ils ont quelque chose à « se reprocher » et donc n'ouvrent pas la porte, soit parce qu'ils ne sont pas présents pendant la durée de l'étude.
- des familles qui ne parlent pas très bien français et pour lesquelles le questionnaire devient difficile à compléter.

Les questions du diagnostic social permettent d'informer sur le statut d'occupation, le profil socio-économique des propriétaires, leur parcours résidentiel, les flux, leurs satisfactions et insatisfactions...

J'ai ensuite réalisé l'analyse de ces données traitées. Afin de problématiser le diagnostic en terme de flux notamment, j'ai élaboré une typologie des ménages en fonction de leur statut d'occupation et de leur situation économique. Cette typologie a pour vertu de mettre en valeur les proportions de ménages en situations stables ou précaires et de permettre d'imaginer à court terme les évolutions à venir concernant l'occupation de la copropriété.

Cette typologie distingue :

- les locataires

Les dates d'emménagement couplées au profil socio-économique des locataires permettent de renseigner sur la tendance de la copropriété à se précariser ou non. Au départ conçu pour les accédants à la propriété, on observe dans les copropriétés dégradées une augmentation de la mise en location des logements par des propriétaires bailleurs parfois indécis.

Les informations sur leurs parcours résidentiels et sur leurs désirs d'emménagement permettent également de situer la copropriété dans le marché immobilier de la région Ile de France. On observe dans ces copropriétés une forte proportion de ménages aux faibles ressources, ayant fait une demande de logement social rejetée, originaires d'une commune lointaine et ayant choisi leur logement essentiellement pour son loyer. Ces copropriétés jouent en réalité un rôle de « parc social de fait » pour des ménages ne trouvant pas à se loger ailleurs.

- **les accédants à la propriété**

Ces propriétaires cumulent en plus de leurs difficultés économiques le remboursement d'un prêt immobilier sur en moyenne 25 ans.

Ce sont donc des ménages précarisés souvent confrontés à de nombreuses difficultés.

- **les propriétaires retraités**

Ils disposent souvent de revenus médians voire faibles mais ont fini de rembourser leur prêt pour leur logement. Leur situation économique est donc potentiellement moins critique que celle des précédents.

Connaître la proportion des ménages retraités et donc par conséquent des ménages âgés est une information également intéressante pour imaginer l'évolution de la copropriété à court ou moyen terme.

Ils occupent en effet un stock de logements potentiellement libres à court ou moyen terme.

- **les « ni-accédants » et les « ni-retraités »**

Ce sont les propriétaires qui ont fini de payer leur prêt ou qui n'ont jamais eu à payer de prêt et qui ont moins de 65 ans. Leur forte proportion dans une copropriété est souvent gage de sa saineté.

Cette typologie permet de faire apparaître des profils problématiques et l'intérêt pour le diagnostic est de les faire apparaître le plus rapidement possible dans le déroulement de l'étude afin d'en approfondir les causes et d'élaborer les bonnes préconisations.

II. MISSION 2. ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH – RU DES QUARTIERS ANCIENS DU HAVRE

A partir de mi-juillet 2007, suite à une réponse positive de l'appel d'offre concerné et après notification du marché, l'étude d'OPAH- RU des quartiers anciens du Havre a finalement commencé. En tant que nouvelle chargée d'étude potentielle à l'issu de mon stage, la réalisation de cette étude m'a été confiée.

1. Le contexte de l'étude d'OPAH-RU

Le centre ancien (Anatole France - Danton, Saint Marie - Saint Léon) fait l'objet d'une convergence de réflexions et de nombreux projets visant à en améliorer la qualité et l'attractivité (Tramway, extension de l'université, construction de logements, étude d'OPAH-RU, étude de morphologie urbaine...)

Cette étude s'articulera autour de 3 phases bien définies dans le CCTP auquel le bureau d'études doit répondre.

La première phase portera sur la définition du périmètre d'OPAH-RU et le diagnostic pré-opérationnel. Il s'agira de définir les sites prioritaires d'intervention à travers un diagnostic foncier, immobilier, social, technique et architectural des îlots, compte tenu de la connaissance du parc dégradé par les différents services, de l'intérêt urbain ou patrimonial de ces sites, ou de leur intérêt par rapport aux projets de requalification urbaine engagés en parallèle.

Une hiérarchisation des priorités d'intervention devra être établie sur le périmètre d'étude proposé.

La seconde phase s'attachera à définir, pour chacun de ces sites, des projets de recomposition qui viseront :

- à respecter et à valoriser le patrimoine existant,
- à éradiquer les « immeubles verrues » et reconstituer des fronts bâtis cohérents là où l'on trouve des « dents creuses »,
- à améliorer fortement les conditions d'habitabilité des résidents : réhabilitation des immeubles vétustes, recompositions parcellaires si nécessaire pour assainir les fonds d'îlots ou dégager des tènements fonciers permettant la réalisation d'immeubles neufs, etc.

Enfin, il faudra définir les méthodes et les outils pour permettre une requalification de ces sites selon les projets définis :

- conditions de rentabilité financière,
- stratégies d'intervention (TIA, RHI, PRI, copropriétés en difficulté, actions contre les phénomènes de type « marchands de sommeil », ...),
- calibrer finement les coûts de l'opération pour la Ville.

2. La méthode utilisée

La première phase de mon travail a consisté en la rédaction d'une synthèse des différentes études dont disposait la Ville du Havre afin de produire un document unique de référence à l'échelle des quartiers anciens. Ce premier travail a permis à tous chargés d'études de Citémétrie mais aussi chargés d'opération des différents services de la Ville du Havre de découvrir l'identité, le fonctionnement et le rôle dans la ville des quartiers anciens havrais.

La difficulté principale a résidé dans la méthode à utiliser pour synthétiser des documents de sources différentes avec des styles de rédaction et des niveaux d'analyse divers (documents programmatiques de l'agence d'urbanisme, fichiers statistiques émis par le service Sécurité et Hygiène à l'occasion des visites de logements insalubres à la suite de réclamation des locataires, Programme Local de l'Habitat...).

Des visites de terrains ont également été organisées pour les chargés d'études de Citémétrie par le service Habitat et le service Hygiène et Sécurité de la Ville du Havre. C'était autant pour nous que pour les chargés d'opération de la Ville du Havre de voir concrètement ce que les statistiques nous apprenaient.

Le service Sécurité et Hygiène de la Ville du Havre est chargé de constater les périls et de visiter les logements faisant l'objet d'un classement « insalubrité », suite à une réclamation des locataires (ou des propriétaires mettant en cause le comportement de leurs locataires et ses conséquences sur la dégradation du bâti). Les employés de ce service sont donc en permanence confrontés aux réalités de terrains et ont une connaissance aiguisée du quartier et des pathologies architecturales typiques.

Ces visites au nombre d'une vingtaine réparties sur trois jours ont été très enrichissantes car elles ont été l'occasion de se rendre réellement compte de la (triste) réalité de la vie de certains des habitants de ces quartiers (urgence sociale), de l'urgence technique d'intervenir sur certains immeubles et de l'intérêt en terme de valorisation patrimoniale et de projet de revitalisation urbaine.

Elles ont été l'occasion pour moi et pour les chargés d'opération de la Ville du Havre d'acquérir quelques principes techniques et architecturaux et surtout une méthode d'observation et de regard analytique sur une rue, un immeuble, un logement, une paroi à partir d'éléments d'analyse simples mais dont la synthèse amène à un constat imparable.

J'ai donc appris à remarquer les signes de la modernité discrets mais francs d'une redynamisation du marché immobilier dans des quartiers jusqu'alors en désuétude : double-vitrage sur une maison apparemment à l'abandon par exemple... C'est une observation qui plus qu'elle n'en a l'air, m'a été très précieuse lors de la hiérarchisation des secteurs prioritaires et des îlots à choisir.

A partir de ces éléments manifestes d'une relance des dynamiques immobilières dans certains

îlots j'ai pu distinguer à partir de ce critère des îlots qui à travers les études et les fichiers statistiques dont je disposais semblaient tous identiques.

Les îlots très dégradés mais dans lesquels on avait observé de signes manifestes d'une amélioration discrète mais réelle du bâti, régressaient dans l'échelle hiérarchique des secteurs d'intervention prioritaires. En effet, dans de tels secteurs dégradés tels que les quartiers anciens du Havre, nous avons acquis la conviction que l'OPAH RU devait se focaliser sur les nombreux îlots où presque aucun signe d'un dynamisme positif du marché immobilier ne s'observait.

J'ai aussi appris à reconnaître les signes des principales pathologies architecturales présentes dans les immeubles anciens :

- accessibilité au plomb (tous les immeubles datant d'avant 1948, date de l'interdiction à usage professionnel de la peinture au plomb, sont susceptibles d'être concernés, voire des immeubles plus récents puisque cette peinture était autorisée à usage particulier jusque dans les années 90).
- problèmes d'humidité : pourrissement des planchers, développement de xylophages (la mérule)
- effondrement, affaissement des structures liées à un mauvais entretien....

Au final, mes premières impressions et mes premières sources d'étonnement à l'issue de ce premier travail concernent a postero, le décalage qu'il peut y avoir entre la réalité telle que les techniciens la conçoivent à travers le prisme des analyses statistiques et la réalité telle qu'elle est vécue par les habitants et à laquelle sont confrontés seuls les agents des services Hygiène et sécurité.

Parler de logements insalubres ou inconfortables, d'immeubles menaçant péril est une chose, en parler en ayant sous les yeux la grille des critères définissant ces conditions d'inhabitabilité aussi. Mais voir, visiter les immeubles et les logements, prendre les escaliers d'un immeuble menaçant ruine, observer la cour abandonnée d'un cœur d'îlots et surtout parler avec les habitants de ces quartiers qui y vivent au quotidien est une tout autre chose.

Je pense que la méthode d'enquête exhaustive à domicile de Citémétrie est à ce titre un élément autrement que opérationnellement, humainement particulièrement enrichissant. Il permet d'approcher avec humanisme la réalisation d'une étude complexe et complète et la mise en place d'un dispositif de suivi- animation. Cela rend certainement plus efficace l'étude et le dispositif, d'autant que les chargées d'études et les animateurs sont aussi tous eux-mêmes enquêteurs à Citémétrie.

Outre une belle expérience professionnelle, ce stage et ce premier emploi représentent donc aussi selon moi une belle leçon d'humanisme.

■ **planning prévisonnel**

La prochaine phase de mon travail va consister tout d'abord pendant deux semaines à réaliser un repérage exhaustif du bâti sur les îlots sélectionnés qui bénéficieront d'un schéma d'intervention spécifique dans le cadre de l'OPAH RU. Ce repérage consistera à faire une analyse architecturale de chaque immeuble et de chaque cour d'immeubles selon une grille spécifique inventée par nos soins afin de distinguer les immeubles selon leur état de dégradation, leur valeur patrimoniale, leur potentiel mutable...

Ensuite les deux semaines suivantes seront consacrées à la phase d'enquête exhaustive des ménages à domicile chez 400 ménages résidant dans les îlots sélectionnés selon une grille spécifique de près de 40 questions permettant de renseigner sur le statut d'occupation, la situation socio-professionnelle, le parcours résidentiel, la perception des ménages résidents vis-à-vis de leur logement et de leur quartier, leurs aspirations résidentielles...

Je serai ensuite amené à traiter et analyser par le biais de tris croisés l'ensemble de ces informations spatialisées à l'adresse afin de mettre en valeur les enjeux sociaux, architecturaux, etc. ... à considérer dans la phase opérationnelle après choix des méthodes d'intervention.

J'envisage très positivement cette expérience à venir car j'apprécie particulièrement le fait d'être confrontée constamment aux réalités de terrain et de partir d'éléments d'enquêtes de terrains menées par nos soins (du particulier ou « des particuliers ») pour arriver à un portrait complet d'une réalité complexe aux facettes et aux acteurs multiples.

CONCLUSION

Les différentes missions que j'ai effectuées m'ont fait prendre conscience du fait que la mise en place d'une OPAH est loin d'être évidente. Les dispositifs d'intervention sont des processus lourds en raison du nombre de logements que la réhabilitation implique et du nombre important des acteurs qui interviennent.

Ce stage a été une expérience particulièrement enrichissante. Au cours de ces trois mois, il m'a été confié diverses missions. J'ai ainsi acquis un certain nombre de compétences concernant le logement privé et particulièrement dans les copropriétés dégradées et les OPAH RU.

De plus, l'alternance terrain/bureau a permis de développer en moi le sens relationnel dans deux contextes différents, l'un dans un rapport de proximité (sociale et d'aide) et l'autre dans un rapport professionnel.

J'ai par ailleurs tiré parti et développé mes connaissances informatiques acquises au CESA (traitement statistique, composition graphique, cartographie, SIG).