

Projet individuel DA 3

2009/2010

Requalification du quartier La Tourfaudière

Résidentialisation d'un quartier HLM à Avranches (50)



Ecole polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement

35 Allée Ferdinand de Lesseps - 37200 TOURS

Requalification du quartier La Tourfaudière

Résidentialisation d'un quartier HLM à Avranches (50)

Projet individuel DA 3

Tuteur : Jean Benabdallah

Date : 2009-2010

Xavier Lepetit

Remerciements :

Je tiens à remercier tout particulièrement Monsieur Hurel, responsable des services techniques de la mairie d'Avranches, pour l'aide apportée à mon projet, le temps consacré à répondre à mes questions et l'apport de précieuses informations.

Je tiens à remercier également Madame Chasles, responsable de l'antenne Manche-Habitat à Avranches, pour les informations et explications qu'elle a pu me donner, ainsi que son aide précieuse dans les démarches auprès de l'organisme Manche-Habitat.

Je souhaite remercier le personnel de la mairie d'Avranches pour leur accueil leur gentillesse.

Je tiens à remercier ma famille de son soutien et son aide, et notamment mon père en ce qui concerne l'utilisation de certaines ces photos pour ce rapport.

Je souhaite enfin remercier mon tuteur Monsieur Jean Benabdallah, professeur associé au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, pour m'avoir suivi tout au long de ce projet et pour m'avoir orienté dans mes recherches.

Sommaire :

SOMMAIRE :	4
INTRODUCTION	6
PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE D'AVRANCHES	7
I PRESENTATION DE LA COMMUNE D'AVRANCHES	8
1. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE IDEALE	8
2. AVRANCHES, UNE VILLE AU RAYONNEMENT LOCAL	15
II. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE : AVRANCHES EST-ELLE POUR AUTANT UNE VILLE DYNAMIQUE ?	20
1. SITUATION DEMOGRAPHIQUE	20
2. LA QUESTION DE L'EMPLOI A AVRANCHES :	24
III. LA QUESTION DE L'HABITAT A AVRANCHES	25
1. ETUDE DE L'HABITAT A AVRANCHES	25
2. LA SITUATION DANS LES AUTRES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES	26
3. LES OBJECTIFS DU PLH	27
4. ZOOM SUR LES PARCS SOCIAUX DE LA VILLE D'AVRANCHES	28
SYNTHESE :	29
DEUXIEME PARTIE :	
LE QUARTIER LA TOURFAUDIERE	30
I. PRESENTATION DU QUARTIER	31
1. SITUATION DU QUARTIER	31
2. IDENTITE DU QUARTIER : UNE VOCATION SOCIALE	33
3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DU QUARTIER	35
4. L'ACTIVITE COMMERCIALE DU QUARTIER	38
5. L'ASPECT PAYSAGER	39
II. UN QUARTIER EN PERTE DE VITESSE	41
1. UNE VACANCE DES LOGEMENTS EN HAUSSE	41
2. DES IMMEUBLES VETUSTES ET PLUS EN ADEQUATION AVEC LA DEMANDE ACTUELLE	41
3. UNE ABSENCE DE MIXITE SOCIALE	41
4. DES EQUIPEMENTS DISPATCHES AUX QUATRE COINS DU QUARTIER	42
III. LA QUESTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN	43
1. L'ECHEC DE LA POLITIQUE DES « GRANDS ENSEMBLES »	43
2. QUEL AVENIR POUR CES QUARTIERS ?	44
3. LA DEMOLITION PROGRAMMEE D'HLM DANS LE QUARTIER	44
SYNTHESE :	45
TROISIEME PARTIE : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	46
I. LES OBJECTIFS DE CE NOUVEL AMENAGEMENT	47
1. UN RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'HABITAT BASE SUR LA MIXITE SOCIALE	47
2. UNE REORGANISATION DU QUARTIER ET DES ESPACES PUBLICS	47

II. LE TRAVAIL SUR L'HABITAT	47
1. REHABILITER OU DETUIRE ?	47
2. UNE RECONSTRUCTION RAISONNEE	49
3. LE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	53
III. L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	54
1. LA RESIDENTIALISATION DU BATI EXISTANT	54
2. UNE NOUVELLE CENTRALITE	61
3. LE MAINTIEN DE ZONE DE PARKING	64
4. LE COUT DES TRAVAUX SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR.....	65
SYNTHESE :	65
CONCLUSION	66
BIBLIOGRAPHIE :	67
TABLE DES ILLUSTRATIONS :	68
ANNEXES.....	II

Introduction

Depuis 2003 et la loi Borloo, une nouvelle politique de la ville a été mise en œuvre. Elle est axée sur la démolition des habitats collectifs, plus ou moins dégradés, issu de l'époque des « Grands Ensemble ». Le Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU), exécuté par l'Agence National de Rénovation urbaine (ANRU) vise à apporter une diversification de l'habitat, de densifier ces quartiers, et permettre une mixité sociale. En 2008, la Secrétaire d'Etat en charge de la politique de la ville, Fadela Amara, a lancé le plan « Espoir Banlieue » visant à développer ces quartiers sociaux en marge de la ville.

A contrario, loin d'être une priorité pour le gouvernement, les petites villes et moyennes villes doivent faire face au vieillissement de leurs parcs sociaux. Bien qu'elles ne connaissent généralement pas les problèmes de « ghettoïsation », et d'insécurité que peuvent représenter les quartiers issus des « grands ensembles », elles doivent gérer des quartiers qui ne rentrent plus dans les idéaux de la population actuelle.

Dans le cadre d'Avranches, petite ville d'un peu plus de 8000 habitants, le quartier de La Tourfaudière construit dans les années 60-70, est un quartier uniquement social où la vacance des logements s'avère de plus en plus préoccupante.

Quelles sont les raisons aujourd'hui de l'in attractivité du quartier et de la faible demande de location ? Comment aménager un « Grand Ensemble » vieillissant en un nouveau quartier attractif et offrant une mixité sociale ?

C'est sur ces interrogations que c'est porté mon projet. Pour répondre à ces questions, la première partie portera sur le diagnostic de la ville d'Avranches pour comprendre dans quel contexte général le quartier La Tourfaudière évolue, et si ce « désamour » s'explique uniquement pour ce quartier ou est-t-il déjà visible à une échelle supérieure. Dans un second temps, on s'attachera à comprendre les dysfonctionnements que connaît le quartier et les raisons qui permettent d'expliquer l'absence de nouvelles populations dans ce quartier. Enfin, la troisième partie expose les différentes propositions d'aménagement permettant de contrecarrer ces dysfonctionnements.

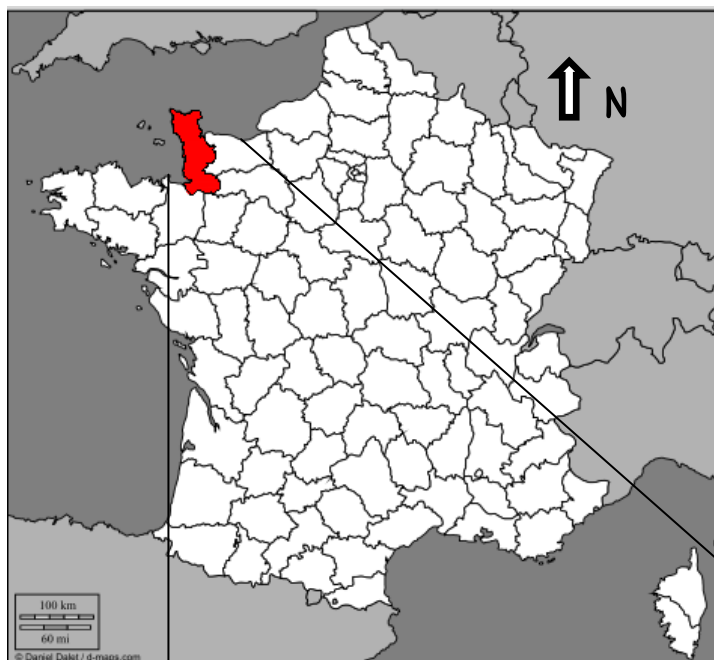
Toutes les photos utilisées dans ce rapport, sauf mention contraire, sont des photos personnelles.

Première partie :
La commune d'Avranches

I Présentation de la commune d'Avranches

1 Une situation géographique idéale

a. Localisation de la ville d'Avranches



Carte 1 : Localisation de la Manche en France

Source : <http://d-maps.com/carte.php>

Réalisation personnelle

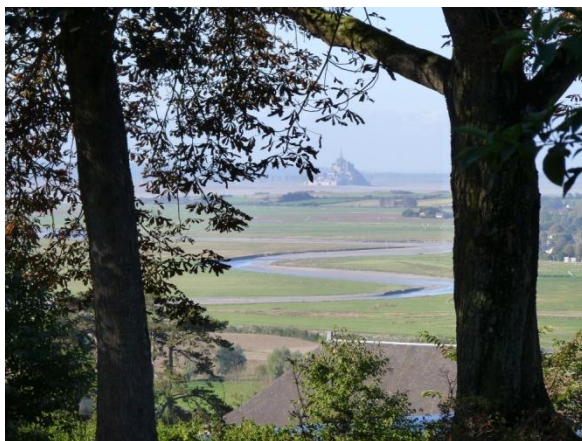


Carte 2 : Localisation d'Avranches dans le nord ouest de la France

Source : Viamichelin, réalisation personnelle

La commune d'Avranches est une commune située dans le département de la Manche, en région de Basse-Normandie. Située au sud de celui-ci, elle bénéficie à la fois d'une proximité avec la région bretonne et permet de faire le lien entre ces deux régions.

Construite sur une colline faisant face au littoral, la ville bénéficie d'un environnement paysager unique représenté par la Baie du Mont-Saint-Michel, classé au Patrimoine mondiale de l'Unesco.



Photographie 1: Vue sur la Baie du Mont-Saint-Michel depuis le Jardin des plantes d'Avranches
Source : Jean-Claude Lepetit

Elle a pour communes limitrophes, Marcey-Les-Grèves, Saint-Jean-de-la-Haize et Ponts au Nord ; Le Val-Saint-Père, Saint-Martin-des-Champs et Saint-Senier-Sous-Avranches au Sud de la ville. Avec ces 8226 habitants, Avranches est également à la tête d'une communauté de communes regroupant 16 communes.

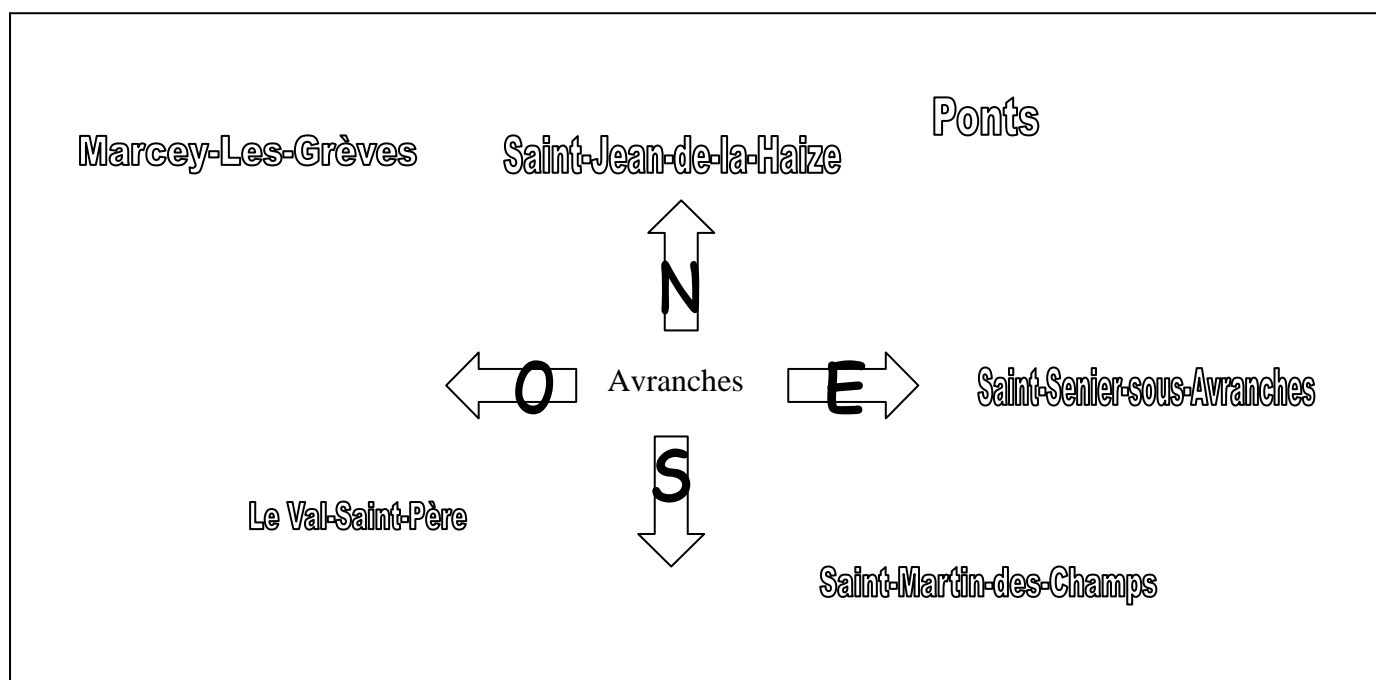


Schéma 1 : Position des communes limitrophes par rapport à Avranches
Source : Réalisation personnelle



Photographie 2 : Vue aérienne sur le quartier historique de la ville d'Avranches
Source : <http://www.ville-avranches.fr>

b. L'accessibilité de la ville

De par sa position privilégiée et véritable avantage économique, la ville d'Avranches est bien desservie en terme d'équipements routiers et de transport.

Par l'A84, autrement appelé l'autoroute des Estuaires, Avranches se trouve à mi-distances des deux grandes capitales régionales que sont Caen et Rennes, les plaçant respectivement à 1 heure et 45 minutes d'Avranches. Elle fait également partie du réseau d'autoroute fil conducteur de la façade atlantique et permet ainsi la liaison entre le nord et le sud de l'Europe.

Située à une vingtaine de kilomètres du Mont-Saint-Michel, la ville est contournée par la route nationale 175, particulièrement fréquentée, qui permettait de relier Paris (à 2h45 d'Avranches) au Mont-Saint-Michel.

La ville possède de même un important tissu secondaire. Les départementales 973, 976, 975 et la départementale D5 permettent de relier la ville d'Avranches aux autres pôles locaux du sud Manche qui sont respectivement Granville, Saint-Hilaire, Villedieu-les-Poêles et Mortain. A noter qu'il existe un projet de 2*2 voies permettant de relier Avranches à la ville touristique et maritime de Granville, axe très fréquenté notamment par les camions qui viennent ou vont en direction de Cherbourg.

La ville est aussi accessible par train grâce à la gare SNFC située au nord-ouest de celle-ci. Cependant, celle-ci est peu usitée : seulement deux lignes passent par cette gare (la ligne Caen-Rennes et la ligne Cherbourg-Rennes).

Elle possède également une station de bus desservie par les bus Manéo, transport organisé par le conseil général de la Manche, et à destination de Granville, Saint-James, Pontorson, Villedieu-les-Poêles, Cherbourg-Octeville, Saint-Hilaire-Du-Harcouët.



Carte 3 : Accessibilité à la ville d'Avranches
Source : Viamichelin-Réalisation personnelle

c. Avranches, à proximité de grands sites touristiques

L'un des piliers économiques de la ville d'Avranches est le tourisme. En effet, Avranches n'est située qu'à une vingtaine de kilomètres, 22 km pour être précis, du Mont-Saint-Michel, deuxième monument le plus visité de France avec plus de 3 millions de visiteurs chaque année. Cet îlot rocheux, où s'élève la fameuse Abbaye du même nom, se trouve à l'embouchure du Couesnon en pleine baie, et est baigné deux fois par jour avec les mouvements de marée. Classé monument historique dès 1862, le site est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1979. Le site attire également par sa baie. Considérée comme l'une des plus belles baies du monde, elle est également inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007. Outre la présence de sable mouvant dangereux, c'est par sa grande diversité faunistique et floristique que la baie fait l'objet d'une protection en étant sous le giron de différentes conventions internationales (convention de RAMSAR, réseaux NATURA 2000) notamment pour les espèces d'oiseaux migratrices (la baie est classé ZPS, zone de protection spéciale).



Photographie 3 : Le Mont-Saint-Michel et sa Baie
Source : Jean-Claude Lepetit

La proximité de ce site a donc un impact direct sur la ville et son économie. Ainsi la commune ne compte pas moins de 4 hôtels en centre ville (dont 3 hôtels deux étoiles) et 3 hôtels de grandes chaînes hôtelières dans les différentes zones d'activités de la ville ou des communes environnantes. Outre l'infrastructure hôtelière, la ville a étoffé son offre culturelle en construisant en 2006 le musée des manuscrits de l'abbaye du Mont-Saint-Michel, regroupant ainsi plus de deux cents volumes médiévaux. Ce musée est appelé le scriptorial. Considéré comme l'un des éléments touristiques phare de la ville, Avranches s'est proclamée « *Cité des manuscrits du Mont-Saint-Michel* ». Enfin, elle conserve les reliques de l'Evêque Saint-Aubert, fondateur de l'abbaye du Mont-Saint-Michel, et considérées comme véritable trésor à l'église Saint-Gervais.

Mais la ville a su également développer des ressources touristiques et économiques autres que celles apportées par ce célèbre monument. La ville possède également un musée d'art et d'histoire, classe musée de France. Elle tire enfin profit de l'aspect paysager de son arrière-pays, typique des paysages normands : le bocage normand.



Photographie 4 : Le bocage normand
Source : Jean-Claude Lepetit

d. Une ville aussi chargée d'histoire

Le nom de la ville d'Avranches vient à l'origine du nom du peuple gaulois vivant sur ces terres : les Abrincantes (« les guerriers des estuaires »). Mais la ville fut réellement fondée en 56 avant JC par les romains suite à la conquête de la Gaule par César. Elle fut alors durant son histoire une place forte soumise aux différents assauts des peuples ennemis ou de la garnison royale.

L'histoire de la ville sera marquée par l'époque des grands ducs normands où Avranches, élevé au rang de Comté vers 990, vit de nombreux grands barons anglo-normands s'y succédaient. De même, la ville d'Avranches sera surtout liée au milieu religieux. En effet, devenant le siège d'un évêché à la fin du V^{ème} siècle, l'un de ces évêques, l'évêque Aubert, fonda le premier sanctuaire du Mont-Saint-Michel, après avoir reçu un ordre de l'archange Gabriel selon la légende. Véritable lieu de pèlerinage, le comté d'Avranches voit la visite de nombreux clercs et intellectuels italiens venus assurer le renouveau spirituel. Ils construisirent l'abbatiale romane du mont et créèrent une école épiscopale à Avranches. Dès lors, Avranches devient une place forte à la fois du duché de Normandie mais également de la vie religieuse. Cette influence est encore visible dans la commune. En effet, la ville comptait la présence d'un château fort dont il ne reste plus que les remparts et une tour, de même que celle-ci dénombre pas moins de deux églises, une basilique, et une cathédrale dont les derniers vestiges se sont effondrés en 1812.



Photographie 5 : L'église de
Notre-Dame-des-Champs

Photographie 6 : Les remparts de la ville d'Avranches



Enfin, outre cette grande époque ducal, la ville connut le sort de nombreuses villes normandes durant la seconde guerre mondiale. Au lendemain du débarquement allié le 6 juin 1944, Avranches fut bombardée par ces mêmes forces alliées pour empêcher l'arrivée des renforts allemands. Plusieurs secteurs de la ville sont détruits et la ville est alors ravagée par un grand incendie. Suite aux dégâts engendrés par cette guerre, de nombreuses personnes se retrouvent sans-abris d'où l'origine du quartier la Tourfaudière.¹



Photographie 7 : Rue du Général de Gaulle © Ville d'Avranches

Source : <http://www.ot-avranches.com>

¹ L'histoire même du quartier sera développée dans la seconde partie de l'étude.

2. Avranches, une ville au rayonnement local

a. Un centre administratif local

Si la ville a su profiter de son arrière pays d'un point de vue touristique, cela en va de même par son statut. Sous-préfecture de la Manche et à la tête d'un arrondissement de 117 432 habitants, la ville concentre ainsi un certain nombre de services administratifs et publics qui lui permettent d'attirer la population d'un point de vue locale.

Véritable centre administratif, il siège à Avranches, une sous-préfecture, un centre des impôts et la Trésorerie publique. On y retrouve aussi une activité judiciaire avec la présence d'un tribunal de grande instance, d'un tribunal d'instance et d'un conseil des prud'hommes. Enfin, y siège également la DDE (la Direction départemental de l'équipement).



Photographie 8 : Mairie et Tribunal de Grande Instance dans le quartier historique d'Avranches

La ville est également attractive par les services publics qu'elle peut offrir. Concernant l'éducation, la ville possède un lycée général et technologique, offrant également une section BTS et deux collèges. Quant au cycle primaire, la ville dispose de trois écoles maternelles et de deux écoles primaires. Elle offre aussi la possibilité de bénéficier d'une éducation dans le secteur privé avec la présence d'un lycée, d'un collège et de deux écoles primaires sous le giron de l'église catholique. A noter, ces deux lycées possèdent un taux de réussite au bac relativement bon par rapport à l'académie et les lycées voisins, vecteur d'une bonne image quant à l'offre éducative de la ville.

Pour le divertissement et l'épanouissement de ces concitoyens, la ville bénéficie de différents équipements tels qu'une bibliothèque, un théâtre, un cinéma et une salle polyvalente pouvant accueillir différentes manifestations. Quant aux manifestations sportives, la ville possède deux gymnases, un centre aquatique, un tennis-club et deux stades.



Photographie 9 : Le Scriptorial



Photographie 10 : Le théâtre

Il en est de même pour les services publics de protection et de sécurité civile. En effet, Avranches possède une brigade de gendarmerie nationale et un centre de secours du SDIS (Service Départemental d'Incendie et du Secours). Concernant ce dernier, il s'agit du principal centre de secours du Sud Manche, situé sur la communauté de commune d'Avranches à Saint-Martin-des-Champs et inauguré en avril 2006.

Enfin la ville d'Avranches possède un centre hospitalier fonctionnant en partenariat avec celui de la ville de Granville. Cet hôpital public, le plus important du Sud Manche, a une capacité de plus de 700 lits. Pour le secteur privé, est présent dans la commune une clinique, appelée Polyclinique de la Baie, récemment rénovée.



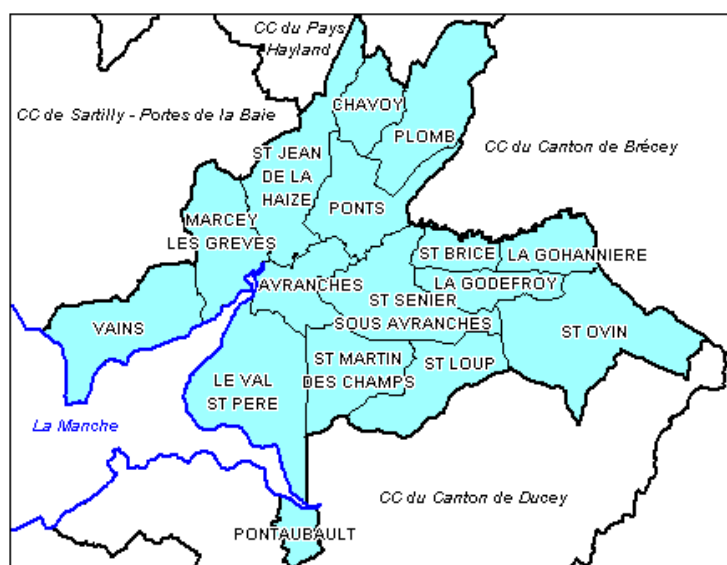
Photographie 11 : Hôpital d'Avranches

Source : <http://www.ville-avranches.fr>

On constate donc que la ville possède la majorité des services administratifs et publics essentielles permettant de faire d'Avranches un centre local important.

b. La communauté de communes d'Avranches

La communauté de communes d'Avranches, que l'on retrouve généralement sous le sigle CC-Avranches, est une structure communale regroupant 16 communes pour une population de 19 258 habitants en 2007. Créée le 28 décembre 1992 par arrêté préfectoral, cet EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) offre une meilleure gestion et un projet commun en ce qui concerne son domaine de compétence : l'aménagement et le développement du territoire.



Carte 4 : Carte de la communauté de communes d'Avranches

Source : Manche équipement (DDE)

Dans ce domaine, la communauté de communes d'Avranches a autorité pour élaborer et approuver le SCOT réalisé par le syndicat mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, ainsi que la possibilité de faire des réserves foncière et d'exercer un droit de préemption urbain. Mais ces compétences ne s'arrêtent pas là, elle doit mener une politique du logement et de cadre de vie avec notamment l'adoption du PLH (Programme Local de l'Habitat) et la programmation de ses actions, une politique de développement économique avec la création et la gestion de zones d'activités intercommunales et le financement d'opérations économiques d'intérêt communautaire, une politique environnementale avec le traitement des déchets, l'assainissement et l'amélioration paysagère. De même, la communauté doit s'occuper de la gestion des services collectifs tels que le transport collectif et scolaire, les équipements sportifs, culturels et de secours.

Le siège actuelle de la communauté de communes d'Avranches se trouve dans la commune d'Avranches et a sa tête comme président le député-maire d'Avranches Guenaël Huet. Il compte 57 élus communautaires élus par les délégués municipaux de chaque commune.

c. L'activité économique à Avranches

Outre son activité touristique, le reste de l'activité économique d'Avranches repose principalement sur les autres secteurs de l'économie tertiaire. En effet, sur 510 entreprises, 134 sont des entreprises du secteur commercial et 313 des entreprises de services qui représentent le secteur le plus dynamique avec une évolution de 23,2% entre 2000 et 2008.

Profitant là encore de son arrière pays, la plupart des ces très petites entreprises (90 % des ces entreprises ont moins de 9 salariés) se concentrent en centre-ville sous forme de boutique, principalement le long de la rue de la Constitution, un des axes majeurs de la ville, et de ses rues attenantes.

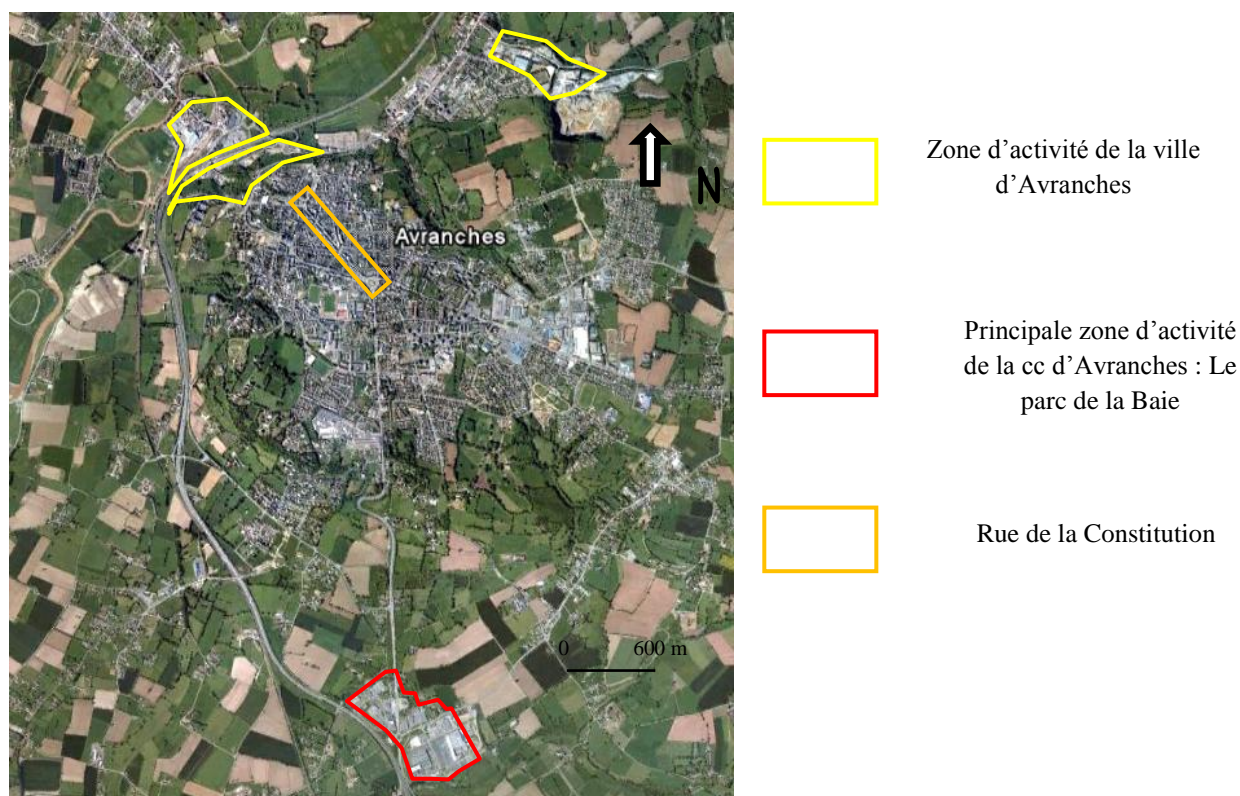


Photographie 12 : Rue de la Constitution et ses commerces

Cependant, le développement de ces commerces a souffert notamment de l'instauration d'une grande zone d'activité à l'extérieur de la ville : le parc d'activité de la Baie. Avec l'arrivée de l'Autoroute des Estuaires au pied de la ville, la communauté de communes a voulu développer son activité commerciale en créant une zone d'activité à proximité de la sortie Cromel. Cette zone de 26 hectares répartie sur les communes de Saint-Martin-des-Champs et Le Val-Saint-Père permet l'emploi de 440 personnes la plupart dans des commerces de grandes chaînes nationales. La ville possède également 2 autres zones d'activités situées au nord de la ville et 4 autres zones gérées par la communauté de communes.

Enfin, bien que minoritaire, 12% de son activité économique dépendent des entreprises industrielles. Cette activité secondaire est surtout représentée par l'entreprise locale CHEREAU spécialisée dans la fabrication de camions frigorifiques et qui a employé jusqu'à 700 salariés.

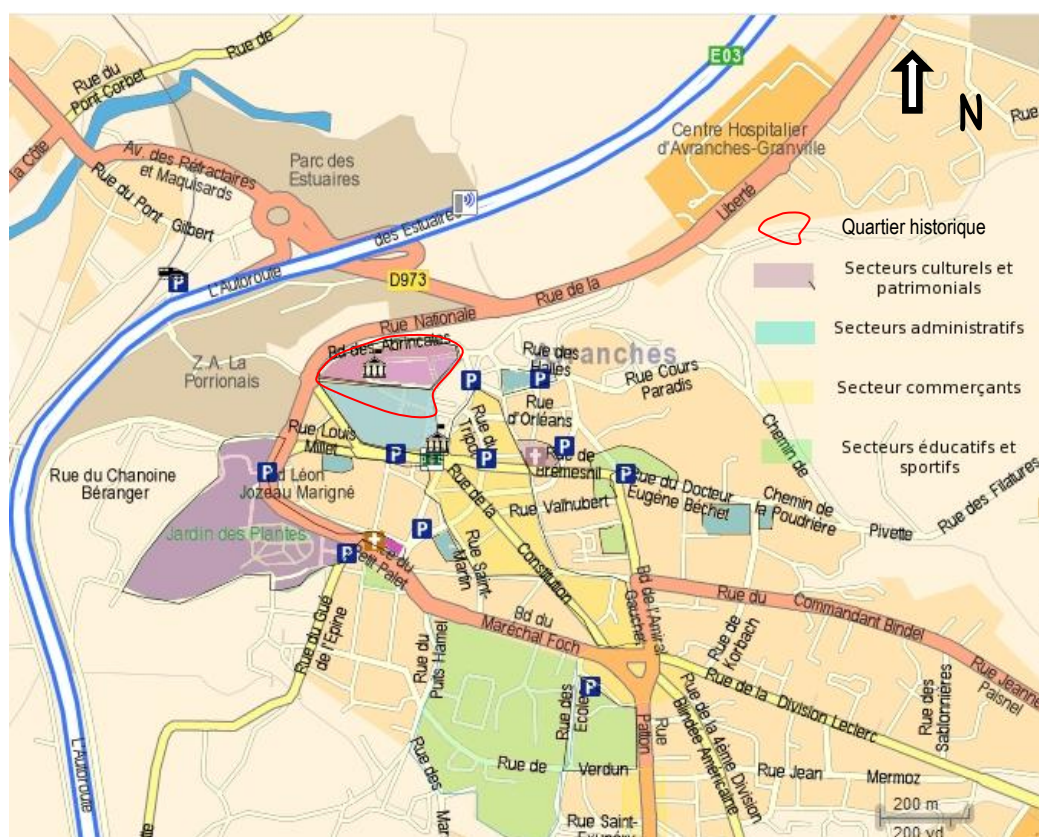
Quant à l'activité agricole, Avranches ne comptait plus que quelques exploitants en 2000 orientés vers la culture céréalière et l'élevage de bovins.



Carte 5 : Localisation des zones d'activités à Avranches

Source : Google Earth-Réalisation personnelle

d. Organisation de la ville d'Avranches



Carte 6 : Localisation des secteurs économiques, administratifs, culturels et éducatifs à Avranches
Source : Mappy-Réalisation personnelle

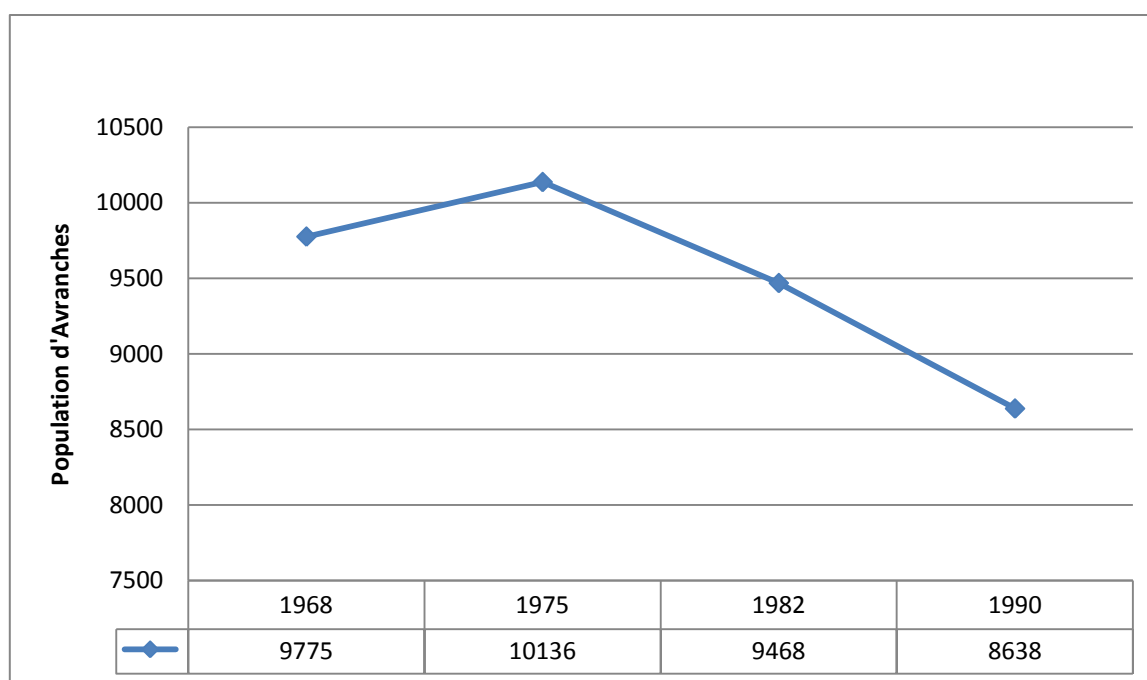
II. Analyse socio-économique : Avranches est-elle pour autant une ville dynamique ?

La majorité des chiffres utilisés dans cette parties sont issus du dossier thématiques de l'INSEE concernant la commune d'Avranches, basés principalement sur le recensement 1999 et 2006 de la population.

1. Situation démographique

a. Une population vieillissante et en déclin

Depuis 30 ans, la population de la ville d'Avranches ne cesse de diminuer pour atteindre en 2006 8239 personnes. Pourtant, depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, celle-ci n'a cessé d'augmenter pour atteindre 10 136 habitants en 1975, mais depuis le taux de variation annuelle de la population est négatif et celle-ci baisse inexorablement, bien que cette baisse soit moindre à partir des années 90. A quoi cela est due ?

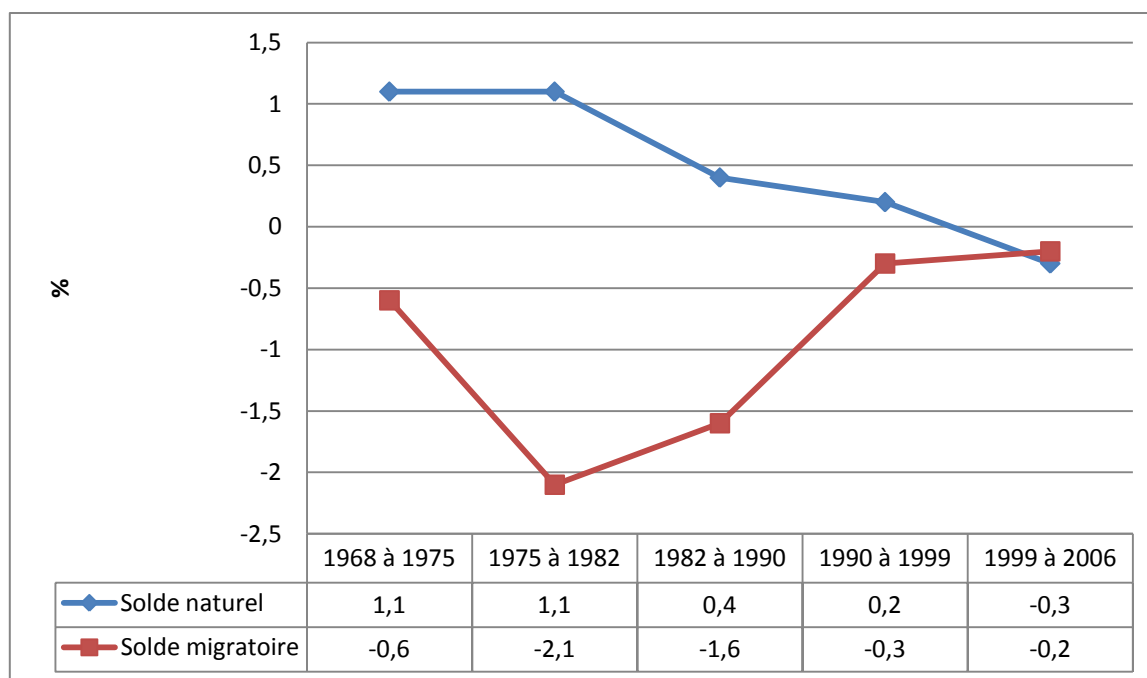


Graphique 1: Evolution de la population d'Avranches entre 1968 et 2006

Source : INSEE, RP 1999 et 2006-Réalisation personnelle

On peut observer deux phénomènes témoins de ce manque de dynamisme démographique. On constate premièrement que la ville n'a cessé de perdre de la population depuis 40 ans, suite à un exil de celle-ci. En effet, à partir de 1968, le solde migratoire est négatif, et notamment de 1975 à 1982. Malgré son statut et les services qu'elle possède, la ville a cessé d'attirer de nouveaux résidents.

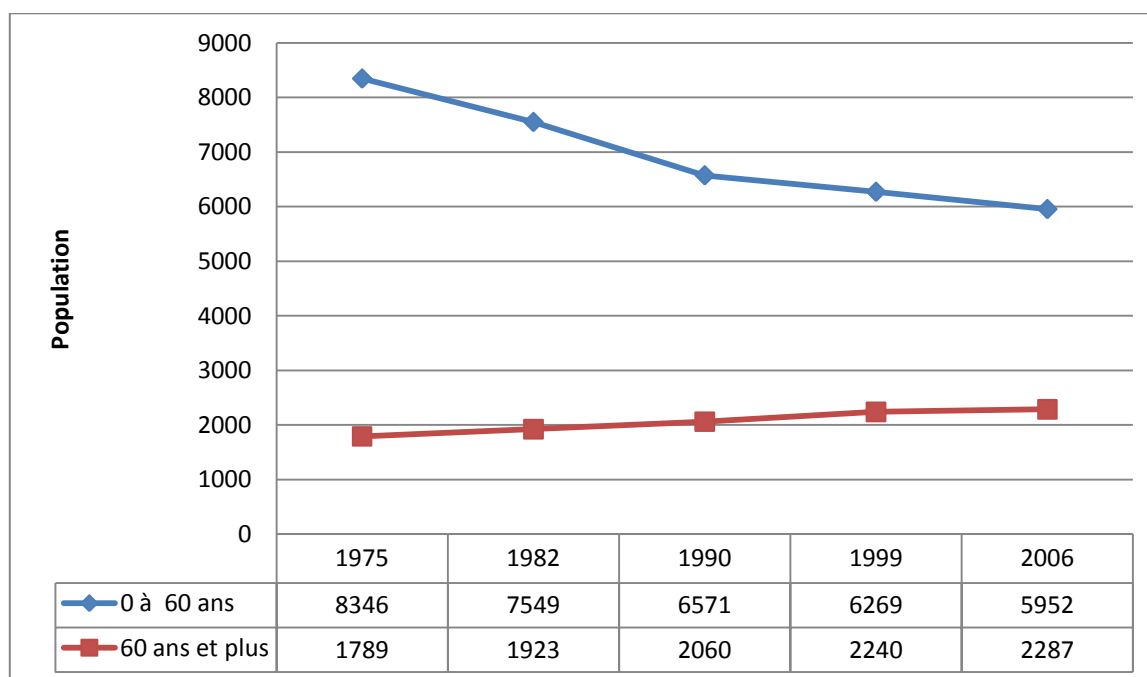
En outre, même si cet exil est moins important ces dernières années, un nouveau phénomène apparaît : le vieillissement de la population. En effet, depuis 1999, le solde naturel de la ville d'Avranches est aussi négatif. Le cadre de vie de la ville ne semble plus donc tout à fait propice à l'installation de jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants et a favorisé l'ancrage de la population actuelle. En effet, le taux de natalité a perdu près de 10% en 30 ans.



Graphique 2 : Evolution du solde migratoire et naturel de la population d'Avranches (1968 à 2006)

Source : INSEE, RP 1968 à 2006-Réalisation personnelle

A contrario, on peut observer une augmentation de la population âgée de 60 ans et plus, représentant 17,7% de la population en 1975 pour atteindre en 2006 27,8%, soit une augmentation de près de 10 %.



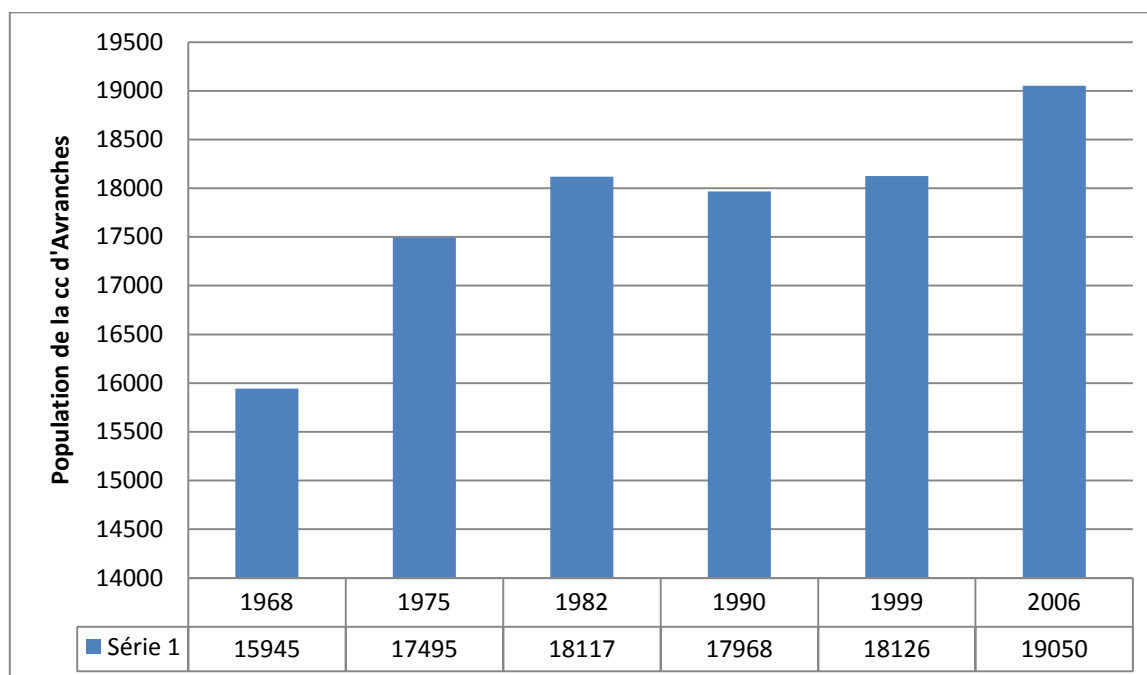
Graphique 3 : Evolution de la population par tranche d'âge

Source : INSEE, Square Urbanisme, ville d'Avranches-Réalisation personnelle

Ainsi la ville n'attire plus de nouvelle population, et notamment les jeunes ménages, observant un vieillissement et un ancrage de sa propre population.

b. L'attractivité des communes environnantes

Si la population d'Avranches ne cesse de décroître, celle de sa communauté de communes connaît un sort inverse passant de 15 945 en 1968 à 19 050 en 2006. Mais cette augmentation a connu différentes phases : après une forte croissance de 1968 à 1982, la population semble se stabiliser dans les années 80-90 avant de connaître un regain de croissance depuis 1999.



Graphique 4 : Evolution de la population de la communauté de communes d'Avranches (1968-2006)

Source : INSEE, RP 1968 à 2006-Réalisation personnelle

Même si la communauté de communes possède un solde naturel positif, le principale responsable de cette augmentation est l'arrivée d'une nouvelle population dans les communes environnantes d'Avranches. En effet, le solde migratoire est de 1,6% contre -0,2% pour la ville d'Avranches. Ainsi, non seulement, les communes environnantes semblent attirer la population d'Avranches mais également une population extérieure à la communauté de communes. On peut expliquer l'attraction de ces communes du fait qu'elle possède une réserve foncière plus importante et moins onéreuse que la ville d'Avranches et permet de rester à proximité de ce centre administratif et des services qu'elle offre. Ce phénomène est d'autant plus vrai qu'on s'écarte d'Avranches, ces villes possèdent un solde migratoire plus important que les communes attenantes.

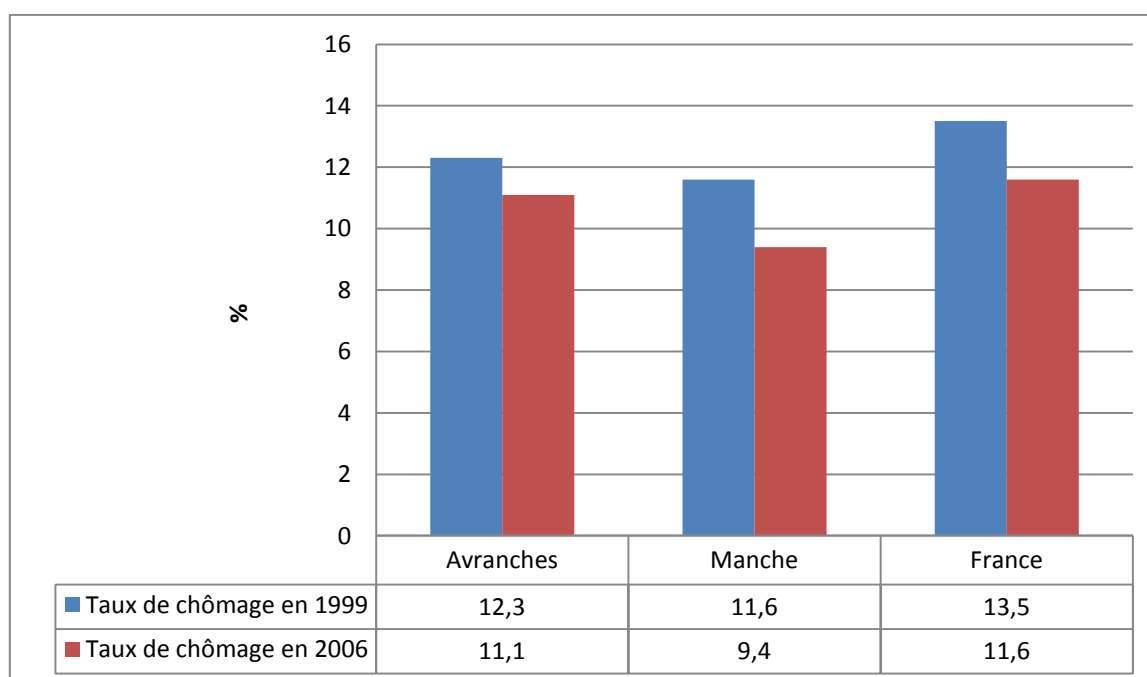
2. La question de l'emploi à Avranches :

a. Avranches, une ville touchée par le chômage ?

La population active de la ville d'Avranches est stable depuis 1982 alors que la population diminue. Pourtant, le taux de chômage est aux alentours de 11,1% pour 2006. On peut y voir alors deux lectures.

Le taux de chômage français est de l'ordre de 13,5% en 1999 et a baissé de 2,9% en 7 ans pour atteindre 11,6% en 2006. Pour la ville d'Avranches cette baisse n'est que de 1,2%. On peut donc constater que le marché de l'emploi n'est pas aussi dynamique qu'au niveau national.

De même, le taux de chômage dans le département de la Manche connaît une baisse de 2,2% de 1999 à 2006 passant de 11,6% à 9,4%. Ce taux est plus faible que le taux de chômage avranchin ; en effet, de nature rural, la majorité des communes du département possèdent moins de logements sociaux qu'Avranches accueillant généralement des ménages plus fragilisés. Cependant cette baisse du chômage pour le département est du même ordre que celui du territoire national.



Graphique 5 : Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2006

Source : INSEE, RP 1999 et 2006- Réalisation personnelle

Ainsi la ville d'Avranches semble de plus en plus touchée par le problème de chômage et ne semble plus être un bassin d'emplois dynamique, sachant que le nombre de personnes résidant à Avranches et allant travaillé dans une autre commune a augmenté de 1999 à 2006.

b. Lien entre perte de population et marché de l'emploi peu dynamique

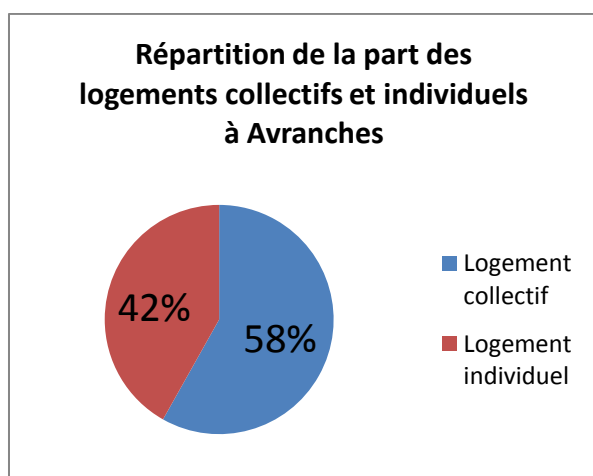
Il existe bien une corrélation entre ces deux problèmes. En effet, selon les statistiques de l'INSEE, le nombre de retraités augmente passant de 6,7% à 8,1% de 1999 à 2006. Pourtant le nombre d'actifs reste stable. C'est donc surtout la population jeune qui risque d'être soumise à cette difficulté d'emploi. En effet, la part de demandeurs d'emploi entre 2007 et 2008 a augmenté de 85,5% pour les 15-24 ans contre 16,9% pour l'ensemble de population.

On voit donc qu'il est difficile pour un jeune de trouver du travail à Avranches, ce qui n'encourage donc pas les jeunes ménages à s'y installer, d'où le phénomène d'ancrage et de vieillissement de la population. A noter, ce chiffre montre que les ménages les plus fragilisés risquent d'être de jeunes ménages et donc plus enclin à solliciter une aide pour se loger.

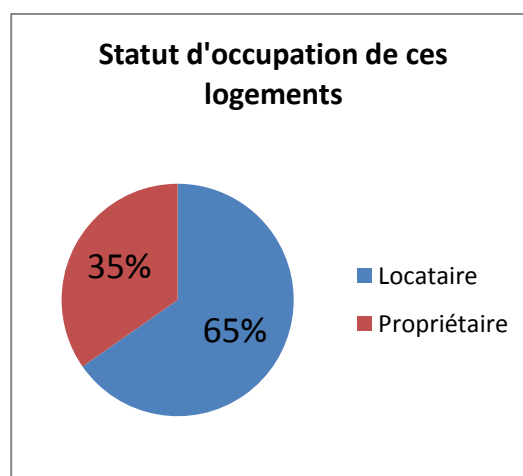
III. La question de l'habitat à Avranches

1. Etude de l'habitat à Avranches

La ville d'Avranches compte en 2006 4462 logements. La majorité de ce parc est un parc constitué de logements collectifs et locatifs. En effet, le parc est constitué à hauteur de 57,2 % d'appartements et près de 64% de la population est locataire de son logement.



Graphique 7 : Répartition de la part des logements collectifs et individuels à Avranches
Source : INSEE, RP 1999 et 2006



Graphique 6 : Statut d'occupation de ces logements
Source : INSEE, RP 2006-Réalisation personnelle

Concernant le parc social de la ville d'Avranches, près de 34% de la population avranchinaise loue un HLM, soit 1/3 de la population.

Le reste du parc est constitué de maisons individuelles, dont la plupart sont occupées par leurs propriétaires.

L'ensemble de ces logements possèdent un minimum de confort : la plupart sont des grands logements (78,6% de ces logements ont 3 pièces ou plus) possédant une salle de bain

avec douche ou baignoire (97% des logements) avec généralement un emplacement de stationnement réservé.

Enfin il est à noter qu'il existe deux phases distinctes quant à la construction des différents types de logements. Avant 1949, une majorité de maisons était construite par rapport aux appartements, alors que entre 1949-1974, ce sont les logements collectifs que l'on construit en masse (près 1 appartement sur 2). Cela se justifie par les besoins de relogements urgents d'un grand nombre de personnes après la seconde guerre mondiale.



Photographie 13: Maison typique d'avant Guerre
Source : <http://www.ville-avranches.fr>

Photographie 14 : Logements collectifs construits
après la Seconde Guerre Mondiale



2. La situation dans les autres communes de la communauté de communes d'Avranches

Au contraire de la ville d'Avranches, les autres communes de la communauté de communes présentent un parc bien différent. La majorité des personnes sont propriétaires de leurs logements (à hauteur de 59% en 1999). De même, ce bâti est principalement individuel, 30% des logements de la communauté de communes sont collectifs. Le parc de logements de celle-ci est donc peu diversifié et la part belle est faite au pavillonnaire.

Cela illustre bien le fait qu'il est plus facile de devenir propriétaire dans les communes périphériques et le transfert de population entre Avranches et ces communes.

Et, au contraire d'Avranches où il n'y a quasiment plus de foncier disponible, les communes environnantes ont gardé pour la plupart une vocation rurale et la réserve foncière y est encore importante et à des prix beaucoup plus attractif. On constate donc dans ces communes le phénomène d'étalement urbain. D'après le diagnostic du PLH (Programme Local de l'Habitat), les surfaces constatées sur les permis de construire sont bien supérieures aux objectifs visés par celui-ci. Sachant que le nombre de personnes par ménage diminue, le besoin en logement sera alors plus grand et ce phénomène d'étalement urbain semble prospérer pour ces prochaines années.

Secteurs	Objectifs du P.L.H	Superficie moyenne constatée
Avranches	375 m ²	372 m ²
Communes périurbaines	540 m ²	771 m ²
Communes rurales et littorales	1000 m ²	2135 m ²

Communes périurbaines : communes limitrophes d'Avranches

Communes rurales et littorales : communes non attenantes à la ville d'Avranches

Tableau 1 : Consommation du foncier constatée sur les permis de construire dans la cc d'Avranches
Source : Evaluation annuelle du PLH (2009)

Le problème majeur de ces communes est l'absence de mixité sociale. En effet, sur les 1497 logements sociaux que compte la communauté de communes, près de 96% de ces logements sont concentrés sur la ville d'Avranches. Cependant, la demande actuelle en logements sociaux se porte sur des logements individuels et ce sont les communes en périphérie d'Avranches qui ont développé majoritairement ce type de logements sur leurs territoires.

3. Les objectifs du PLH

Le PLH, ou Programme local de l'Habitat, est une convention signée entre l'Etat et un EPCI (Etablissement public de Coopération Intercommunale), outil de planification en matière de politique de logement à l'échelle locale. Elle vise à diagnostiquer les besoins, définir les objectifs et mettre en place un programme d'investissements et d'actions concernant le logement. Le PLH est imposable au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et en revanche, c'est le PLU (Plan Local de l'Urbanisme) qui se doit d'être compatible aux objectifs du PLH. De plus, il permet à l'Etat de débloquent un certain nombre d'aides quant à l'application de ce PLH.

La communauté de communes d'Avranches a lancé l'élaboration de son deuxième PLH qui fut approuvé en novembre 2007 et court jusqu'en 2013. Il se décompose en 7 orientations et 17 actions en faveur d'une politique de l'habitat dynamique. Les principales orientations sont :

- Conforter une production diversifiée de logements dans une gestion maîtrisée et raisonnée du territoire
- Rééquilibrer l'offre en logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes et requalifier le parc ancien
- Développer un parc de logements envers les populations spécifiques (population handicapée, personnes âgées, jeunes, ...)
- Requalifier le parc privé ancien
- Promouvoir un habitat durable

4. Zoom sur les parcs sociaux de la ville d'Avranches

On a pu constater que la part de logements sociaux était importante pour la ville d'Avranches. Mais comment s'organise ce parc social ?

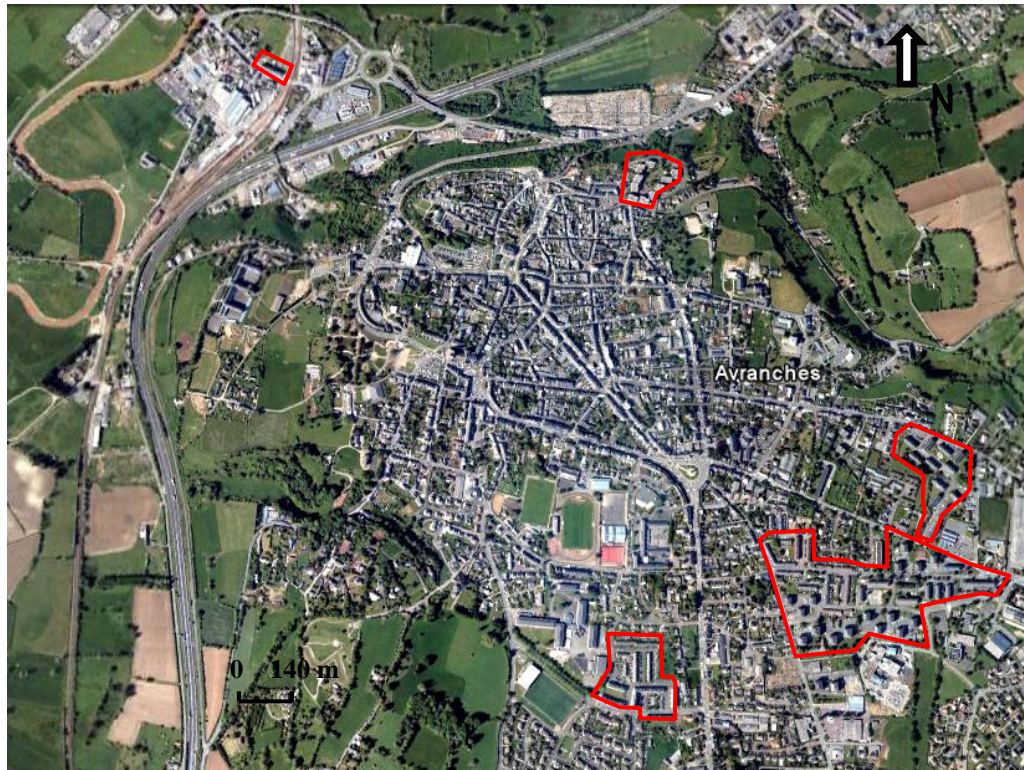
On pourrait parler à Avranches pas d'un parc social mais des plusieurs petits parcs tous gérés par Manche Habitat, organisme responsable des logements sociaux de l'ensemble du département, et dont la plupart se situent au sud de la ville. Le principal parc regroupant la majorité de ces logements est la Tourfaudière², lieu de mon étude, et se situe au sud-est de la ville. La ville possède ensuite trois autres parcs de taille semblable :

- la Métairie au nord est de la ville, frontalier avec la commune de Saint-Senier et faisant quasiment face à la Tourfaudière
- l'Hyvernière, situé au nord de la ville, à côté de la place du Marché.
- Le parc Boulevard Louis Pasteur et place de Molière au sud de la ville, situé juste à côté du lycée public Emile Littré et le stade Raymond Clouet.

La ville compte également un autre parc plus petit rue Pont Gilbert, se situant au nord, au niveau de la gare et à proximité de la commune de Marcey-les-Grèves.

Enfin, il existe quelques logements sociaux dispersés dans la ville.

² Son étude complète se fera dans la partie 2 du rapport



Carte 7 : Localisation des parcs sociaux de la ville d'Avranches

Source : Google Earth-Réalisation personnelle

Synthèse :

La ville d'Avranches jouit d'un certains nombres d'avantages qui pourrait faire de cette ville une ville dynamique. A la fois chargé d'histoire et à proximité de grands sites touristiques nationaux, Avranches possède une image de pôle local touristique, culturel mais également administratif attirant une population grâce à ses infrastructures.

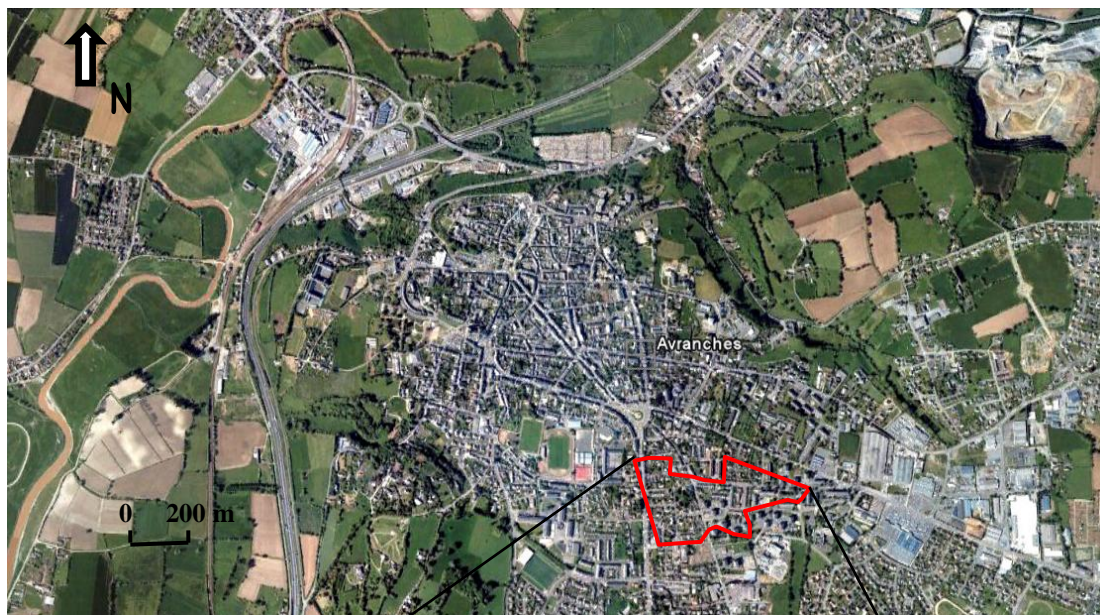
Pourtant, la population d'Avranches ne cesse de diminuer, de vieillit et la ville semble peiner à attirer de nouveaux ménages face à des communes environnantes de plus en plus attractives. Cela peut être corrélé avec un marché de l'emploi peu dynamique qui défavorise ces ménages jeunes. Possédant la quasi-totalité du parc social de la communauté de communes, c'est son parc social qui risque d'en subir les conséquences.

Deuxième partie :
Le quartier la Tourfaudière

I. Présentation du quartier

1. Situation du quartier

a. Localisation du quartier et son accessibilité



Carte 8 : Localisation du quartier
La Tourfaudière à Avranches
Source : Google Earth-Réalisation personnelle



Carte 9 : Délimitation du quartier La Tourfaudière
Source : Google Earth-Réalisation personnelle

Le quartier La Tourfaudière se situe au Sud-est de la ville, faisant frontière avec la commune de Saint-Martin-des-Champs. Il est délimité au Nord et à l'Est par la rue de la Division Leclerc, au sud par la limite communale entre Saint-Martin-des-Champs et

Avranches. Enfin la rue de la 4^{ème} Division de Blindée Américaine permet de matérialiser la délimitation Ouest entre le quartier et le reste de la ville. A noter que les frontières de quartier s'avérant généralement obscurs, ce quartier est aussi appelé quartier La Tourfaudière-Chaussonnière, que l'on simplifiera ici par uniquement l'appellation La Tourfaudière.

La structure du quartier et l'accession à celui-ci se fait principalement par deux rues qui parcourent d'Est en Ouest tout le quartier : il s'agit de la rue Jean Mermoz (la plus au Nord) et de la rue Jean de Vittel qui se prolonge par la rue du Baron d'Orsenne.

On peut également accéder au Nord du quartier via la rue de la Chaussonnière et via la rue Georges Guynemer, et au Sud du quartier via l'avenue de Baffe.



Carte 10: Localisation des rues structurant le quartier La Tourfaudière

Source : Mappy-Réalisation personnelle

b. Un bref rappel historique

Comment s'est construit le quartier ?

Le quartier fut inauguré à partir des années soixante. En effet, celui-ci a été construit sur les terres d'une ancienne ferme nommée la Tourfaudière. Les bombardements de 1944 ont détruit une partie d'Avranches et la ville doit faire face à un grand nombre de personnes sans logement. Au départ des propriétaires de la ferme, la commune rachète les terres où les vaches vont paître. Ils y construisent les premiers logements collectifs rue Pierre de Coubertin en 1962, faisant face aux baraquements de fortune installés sur la place Jean Mermoz et censé loger de façon provisoire ces nouveaux sans-abris. Ce n'est qu'en 1965 que ces baraquements sont détruits remplacés par des maisons mitoyennes autour de cette même place. De 1962 à 1970, les premières tours furent construites rue du Baron d'Orsenne. Le reste des tours et immeubles, notamment rue Jean Mermoz, furent construits après 1974. Le reste des terres servent à fabriquer le collège La Chaussonnière et la polyclinique de la Baie.

Ce quartier conserve une empreinte de cette histoire. Les bâtiments de l'ancienne ferme sont toujours existants et ont été réhabilités en local pour scout et accompagnement scolaire.



Photographie 15 : Locaux de l'ancienne ferme réhabilitée

2. Identité du quartier : une vocation sociale

N'ayant eu l'autorisation d'avoir accès aux données statistiques concernant la population et le patrimoine présent sur le quartier la Tourfaudière par l'organisme Manche-Habitat, la majorité des chiffres présents de cette partie sont des données de 2002 transmises par Manche Habitat au cabinet d'étude Square Urbanisme et publiés dans une précédentes études.

a. Etude des logements proposés

Construits entre 1958 et 1977, l'ensemble des logements sur le quartier sont à vocation sociale et sont la propriété de l'OPH (Office Public de l'Habitat) départemental Manche-Habitat. Le quartier compte 650 logements sociaux, soit près de la moitié des habitats sociaux que dénombre la commune d'Avranches. C'est pourquoi, à l'échelle de la ville, on peut assimiler ce quartier à un « grand ensemble ».

Deux types de logements existent au quartier la Tourfaudière. Avec 26 immeubles comprenant 565 logements, la majorité du parc de la Tourfaudière est constitué de logements collectifs, pour la plupart d'une taille relativement grande avec 185 T3 (18%) et 222 T4 (39%).

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre de logements	46	98	185	222	12	565
Pourcentage de logements	8%	17%	33%	39%	2%	100%

Tableau 2 : Répartition des logements collectifs selon leur taille

Source : Projet de requalification du quartier La Tourfaudière-Chaussonnière

Tous les logements de la partie collective ont subi des opérations de réhabilitation à partir de 1997.



Photographie 16 : Exemples de Logements collectifs présents dans le quartier

La part des logements sociaux individuels est donc plus réduite avec 85 maisons de ville mitoyennes, soit 13% des logements sur le quartier. Cela dit la présence de ces logements individuels est bien visible dans le quartier, tous étant regroupés au Nord-Ouest de celui-ci autour de la place Jean Mermoz. Il est à noter que ces logements sont généralement un peu plus grands que les logements du parc collectif avec une majorité de T4, soit 61% des logements du parc individuel.

	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre de logements	7	17	52	9	85
Pourcentage de logements	8%	20%	61%	11%	100%

Tableau 3: Répartition des logements individuels selon leur taille

Source : Projet de Requalification du quartier La Tourfaudière



Photographie 17: Logements sociaux individuels type du quartier

b. Etude la population résidente

Comme on a pu le voir précédemment, la population la plus enclin à solliciter une aide pour se loger et habiter ce quartier est une population de jeunes ménages. Qu'en est-il réellement ?

Si on compare la population du quartier par rapport à celle vivant dans les autres parcs HLM de la ville, le quartier accueille une population plus jeune et plus fragilisée. En effet, en 2002, on comptait à la Tourfaudière 15% de ménages de moins de 25 ans contre 10% pour les autres quartiers à vocation sociale. En outre, la part des chômeurs et des bénéficiaires de l'APL (Aide Personnalisée au Logement) habitant la Tourfaudière est plus importante (respectivement 12% et 59% contre 9% et 53%). Il en est de même pour les ménages aux revenus très modestes, correspondant à moins de 60% des plafonds HLM qui compose 74% de la population de la Tourfaudière contre 66% pour les autres quartiers.

Ainsi, le quartier répond bien à sa vocation première, celle d'être un quartier à vocation sociale.

3. Les équipements et services du quartier

La concentration de divers équipements et de bâtiments de service public offrent une position privilégiée au quartier.

Concernant les services publics, le quartier accueille, sur la commune de Saint-Martin-dès-Champs, un collège public nommé la Chaussonnière et une part importante des adolescents du quartier y sont inscrits. De même, le quartier est à proximité des écoles maternelles, primaires et du lycée public, placés à 800 m à l'Ouest de celui-ci. Egalement en bordure Sud de quartier, on retrouve la polyclinique de la Baie.



Photographie 18 : Collège La Chaussonnière

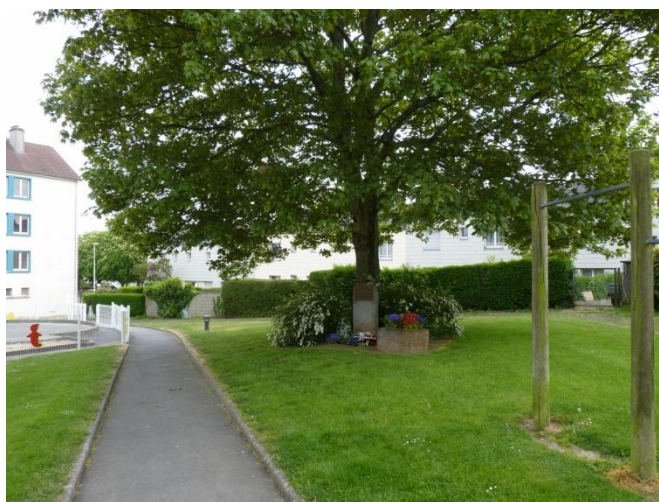
Le quartier bénéficie également de la présence de l'antenne de Manche Habitat, située rue du Baron d'Orsenne, en charge de la gestion de tous les logements sociaux du quartier La Tourfaudière et du reste de la ville d'Avranches.

Le quartier possède aussi les équipements sportifs et de loisirs nécessaires à l'épanouissement de toute la population, des jeunes comme des plus âgées. D'un point de vue équipement extérieur, le quartier possède un square, le square Mainemer qui accueille une stèle en mémoire des juifs déportés durant la seconde guerre mondiale, trois aires de jeux pour enfants, deux terrains de sport bitumés, ainsi que deux terrains de pétanque situés sur la place Jean Mermoz. Enfin, il se trouve à côté du collège la Chaussonnière une salle de sport du même nom.



Photographie 19 : Le square Mainemer

Photographie 20 : Stèle commémorative
du square Mainemer





Photographie 21 : Terrain de sport

Photographie 22 : Terrains de pétanque place Jean Mermoz



Cependant, l'un des équipements majeurs du quartier et qui permet la cohésion sociale de celui-ci est la présence de la maison de quartier, appelée l'Espace Mosaïque. Cette annexe du centre communal d'action social est un point de rencontre entre générations permettant la lecture, le dialogue et la transmission de savoir. Il y est également organisé des activités à destination de la jeunesse, des adultes ainsi qu'à destination des personnes du 3^{ème} âge.



Photographie 23 : Maison de quartier, L'Espace Mosaïque

Il est à noter que le quartier possède divers équipements nécessaire à son bon fonctionnement tels qu'un nombre de points de collecte des déchets importants, des cabines téléphoniques et bancs publics, ainsi qu'une laverie à l'Est du quartier.



Photographie 24 ; Laverie du quartier

4. L'activité commerciale du quartier

Le deuxième atout du quartier est son offre commerciale basée sur un commerce de proximité et un commerce de grandes franchises.

Ce commerce de proximité se traduit par la présence d'une épicerie et d'un bar historiquement présents depuis la naissance du quartier. On y retrouve également une boulangerie située à l'intersection entre la rue de la 4^{ème} Division Blindée Américaine et la rue Jean Mermoz. Outre les produits de bases offert par ces commerces, les habitants du quartier peuvent trouver d'autres commerces de proximité situés rue Division Leclerc tels qu'une pharmacie, un coiffeur ou une restaurant ouvrier.



Photographie 25 : Exemple de commerce de proximité du quartier la Tourfaudière

Mais la bonne situation du quartier vient également du fait qu'il se situe à côté d'une zone commerciale regroupant de grandes enseignes : on y retrouve un hypermarché et différents magasins spécialisés de grandes franchises. Un deuxième supermarché se trouve juste au sud du quartier, derrière la polyclinique.



Photographie 26 : Exemple de Magasin de Grande distribution situé à proximité du quartier

Pour clore sur l'activité commerciale du quartier, celui-ci se situe à dix minutes à pied de la rue de la Constitution, l'artère commerciale principale de la ville d'Avranches.

5. L'aspect paysager

Le traitement paysager du quartier s'avère inégal. Si la partie Nord-est du quartier, située entre la rue Division Leclerc et la rue Jean Vittel, semble bénéficier d'une végétation correcte par une présence suffisante d'arbres et de pelouses, ce n'est pas forcément le cas pour l'ensemble du quartier. En effet, toutes les tours de la partie sud du quartier ainsi que celles présentes rue du Baron d'Orsenne sont entourées d'une surface bitumée correspondant aux aires de stationnement trop importante. La végétation n'est représentée que par des bouts de pelouse le long des trottoirs et la présence de quelques arbustes.



Photographie 27 : des aires de stationnement surdimensionnées au pied des immeubles

Quant à la partie Nord-Ouest du quartier place Jean Mermoz, celle-ci apparaît très minérale. Outre les huit marronniers présents sur cette place, le sol est sablonneux autour des deux terrains de pétanque. Les façades des maisons mitoyennes faisant face à la place, cela accentue cette idée de manque de végétation. Il faut monter du côté de la rue Pierre de Coubertin avec le square Mainemer pour retrouver un espace plus verdoyant.

Cependant, même les parties végétales du quartier sont discutables. L'aménagement paysager actuel ne présente aucune véritable unité et la végétation s'avère parfois envahissante avec la présence d'arbres de grandes dimensions dans des espaces restreints.



Photographie 29 : Place Jean Mermoz, une place minérale l'hiver



Photographie 28 : Une végétation quasi envahissante au printemps

Pour résumer, on a donc une végétation du quartier inégale sans réelle continuité ou cohérence et une présence d'aires bitumées surdimensionnées réservées aux stationnements.

II. Un Quartier en perte de vitesse

1. Une vacance des logements en hausse

Bien qu'idéalement situé et équipé, le quartier de la Tourfaudière semble peu dynamique et empreint à une difficulté pour louer. En effet, au fil des années, la vacance des logements s'est intensifiée et localisée. Si en 2002, le parc ne comptait que 2 logements vacants, en 2009, le quartier de La Tourfaudière compte près d'une cinquantaine de logements vacants et la moitié de ces logements se trouvant dans les deux immeubles rue Pierre de Coubertin.

2. Des Immeubles vétustes et plus en adéquation avec la demande actuelle

Face à cette vacance des logements, plusieurs explications se posent. On peut alors synthétiser celle-ci sous deux grandes idées.

a. Un confort inadapté

Bien qu'à une échelle moindre, Avranches doit répondre à une des problématiques que connaissent les « grands ensembles ». Construits entre 1960 et 1980, ces quartiers devaient compenser une demande très forte en logements due aux destructions massives de la guerre et à l'exode rural. De plus la majorité des logements ne présentaient à l'époque aucun signe de confort et d'hygiène rudimentaire. On a donc érigé des quartiers de tours et de barres HLM avec des logements standardisés mais de grands confort (salle de bain, eau chaude, ...). Néanmoins, les idéaux de confort ne sont plus les mêmes aujourd'hui qu'en 1960. En effet, tous les logements possèdent maintenant l'eau chaude, l'électricité, salle de bain et WC. La demande actuelle va donc plus se tourner vers des logements mieux agencés, des espaces et des pièces plus grandes, plus lumineuses.

b. Un désir de logements individuels

D'autre part, la majorité des logements du quartier la Tourfaudière sont des logements collectifs. Or la demande actuelle se porte sur des logements sociaux individuels. Ainsi la faible pression de la demande serait plus due à une inadéquation des types de logements sociaux que propose le quartier. On peut corroborer cette idée avec le fait que les nouveaux logements sociaux construits dans les communes de la communauté de communes sont uniquement des logements individuels et que ces communes semblent être plus attractifs que la ville d'Avranches.

3. Une absence de mixité sociale

Considérant que la mixité sociale peut se définir comme « la cohabitation équilibrée sur un même espace ou territoire de groupes diverses par l'âge, l'ethnie, le statut

socioprofessionnel, les revenus », le mode d'accès aux logements est alors vecteur de cette mixité.

Bien que le quartier puisse être considéré comme « un grand ensemble », on ne peut pas dire que celui-ci rencontre un véritable problème de ghettoïsation comme le rencontre la majeure partie des « grands ensembles ». Cependant, il existe bien un problème auquel le quartier fait face et qui ne répond pas aux orientations actuelles des documents d'urbanisme : l'absence de mixité sociale. En effet, le quartier n'est quasiment composé que de bâtis collectifs offrant des logements sociaux mais pas de logements en accession privée. On peut retrouver ce type de logements uniquement à l'extrémité Nord du quartier par la résidence La Tourfaudière et au Sud de celui-ci, par une autre résidence constituée de deux immeubles semblable à ceux rue du Baron d'Orsenne.



Photographie 30 : Résidence La Tourfaudière

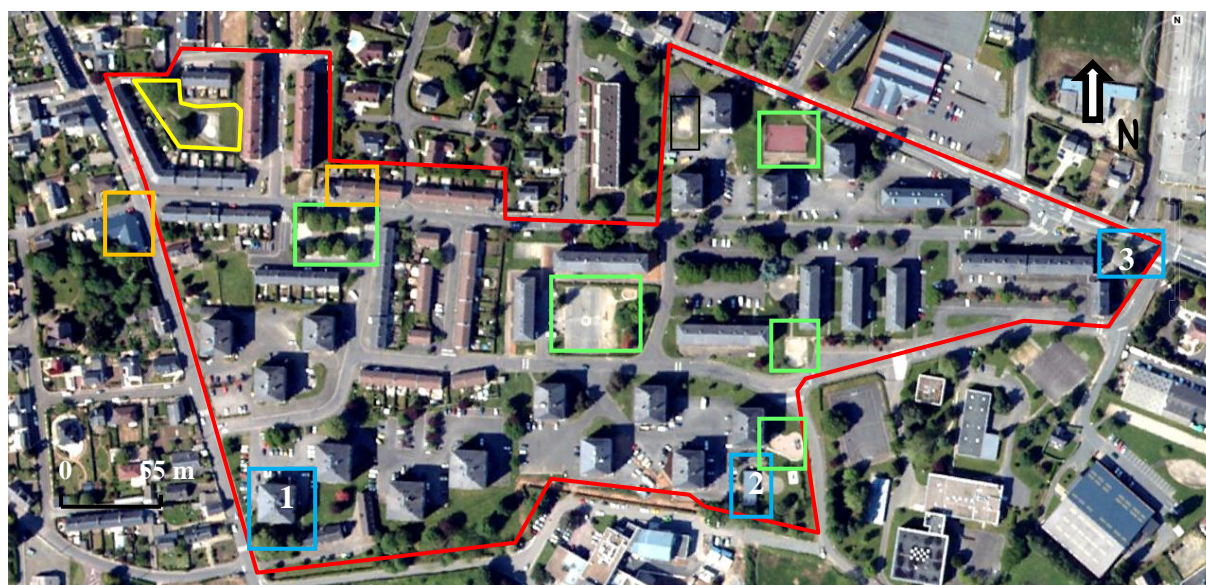
En revanche, les quartiers jouxtant celui de la Tourfaudière sont composés exclusivement de maisons de ville privées, ce qui contraste avec la concentration des immeubles de notre quartier.

On peut donc conclure, que même sans parler de formation de ghetto, la concentration importante d'une population homogène, plutôt défavorisée, et d'un même type de logement sur cette espace est à l'opposé des autres espaces de la ville d'Avranches. Et on peut étendre cette observation à l'ensemble du parc social d'Avranches dispatché dans la ville sous la forme de différents quartiers.

4. Des équipements dispatchés aux quatre coins du quartier

Si l'on a vu que le quartier la Tourfaudière était relativement bien équipé, il n'en pas de même pour leur localisation. On peut constater que ces différents équipements, principalement l'agence Manche Habitat, la Maison de quartier, les commerces et la laverie, se trouvent dispatchés à différents endroits du quartier. Il n'y a pas de véritable point central pouvant représenter un lieu de vie pour le quartier. Ces espaces de vie commune se retrouvent

isolés les uns des autres, parfois cachés, et ne permettent pas alors de créer une synergie pour celui-ci. Ainsi la place Jean Mermoz est souvent un lieu vide alors que s’y situe des terrains de pétanques, un bar et une épicerie. Le square Mainemer est caché derrière un des immeubles de la rue Pierre de Coubertin et est encerclé par les maisons mitoyennes de la rue Jean Mermoz. La maison de quartier connaît le même problème car elle se retrouve masquée au Sud-est du quartier entre la polyclinique et les tours rue Jean de Vittel. Enfin, étant localisée à l’est du quartier, la laverie se retrouve nettement confinée par rapport aux restes du quartier. On doit donc recréer une dynamique de quartier par la réunion de ces différents équipements.



- 1** L'agence Manche Habitat **2** Maison de quartier **3** Laverie — Limite du quartier
- Aires de jeux et terrains de sport Square Mainemer Commerces de proximité

Carte 11 : Localisation des principaux équipements du quartier La Tourfaudière
Source : Google Earth-Réalisation personnelle

III. La question du renouvellement urbain

1. L'échec de la politique des « Grands Ensembles »

Cette politique de « Grand Ensemble » a démarré dans les années 70 face à une demande de logements importante, due aux personnes victimes de la Seconde Guerre Mondiale, à l'exode rural et au début de l'immigration, avec l'idée de faire émerger une nouvelle classe moyenne. On construit alors de véritables quartiers de logements, ces logements étant produits en masse et donc standardisés. Cette politique est appliquée dans la plupart des grandes villes, mais comme on a pu le constater dans des villes de tailles plus restreintes.

Cependant, cette politique fut très vite arrêtée, en 1973 par la circulaire Guichard. En effet, ces constructions massives contrastent avec l'habitat et les constructions pratiquées avant dans les quartiers voisins, et renforce cette idée de catastrophisme et de logement à la hâte. De même, le mode d'accession se basant sur deux principes différents (en office HLM pour les ouvriers et immigrés, avec la caisse de dépôt et consignation pour les cadres moyens) a favorisé une hétérogénéité extrême de la population, qui n'ayant pas la même vision sociale des ces « grands ensembles » n'ont pas pu fusionner en une seule classe moyenne homogène. Enfin l'accueil de populations étrangères en un même territoire a créé une forme de ghettoïsation et de communautarisme dans ces différents quartiers. Loin de faire tendre la population en une classe moyenne, les « grands ensembles » a amplifié la différenciation entre les différents groupes sociaux.

2. Quel avenir pour ces quartiers ?

Aujourd'hui, « les grands ensembles » sont des quartiers majeurs en ce qui concerne le renouvellement urbain. Victime de ségrégation sociale et de vieillissement des infrastructures, ces quartiers connaissent des opérations de requalification, qui passe soit par la destruction des anciens logements, soit par leur réhabilitation. Leur réaménagement se fait généralement par la construction d'habitats sociaux ou en accession privée de taille réduite, et l'apport de nouveaux équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à son désenclavement.

3. La démolition programmée d'HLM dans le quartier

L'une des options prévues par la ville d'Avranches est la destruction de logement. En effet, la destruction des deux barres HLM rue Pierre de Coubertin, là où la vacance des logements est la plus importante, est d'ores et déjà programmée d'ici 2012-2013. Ce sont donc déjà 56 logements sociaux qui sont voués à la destruction.



Photographie 31 : Les deux immeubles rue Pierre de Coubertin voués à la destruction

Synthèse :

Une requalification du quartier s'avère en effet nécessaire. On observe une hausse de la vacance des logements sur un quartier exclusivement social et d'une concentration de ménages de plus en plus défavorisée. Il en va d'une inadéquation des types de logements offerts avec la demande actuelle de logements individuels. Bien que correctement équipé, le quartier ne semble bénéficier d'une véritable centralité. Enfin, on peut constater l'absence d'une unité végétale, à la fois massive à certains endroits et absente à d'autres.

Troisième partie :
Propositions d'aménagement

I. Les Objectifs de ce nouvel aménagement

1. Un renouvellement urbain de l'habitat basé sur la mixité sociale

Comme nous l'avons vu précédemment, la question du renouvellement urbain des « grands ensembles » est une des grandes problématiques auxquelles les villes concernées doivent répondre. Le quartier La Tourfaudière étant bien équipé, il ne s'agira pas d'apporter de nouveaux équipements mais de revoir l'aménagement de l'habitat du quartier.

Notant une absence de mixité sociale, la principale action va consister à amener une offre de logements en location ou en accession privée dans ce quartier entièrement social.

De même, cette action va également se porter sur les logements sociaux en ayant pour objectif d'adapter les nouveaux logements construits à la demande actuelle, en remplaçant une partie des anciens logements collectifs détruits en logements sociaux individuels, mais également de développer, comme le souhaitent également le PLH, quelques logements pour les populations spécifiques (jeunes, personnes handicapées,...).

Quant aux bâtis collectifs non détruits, il va s'agir de les « individualiser » et créer plusieurs résidences à partir de ce bâti.

2. Une réorganisation du quartier et des espaces publics

Le deuxième point noir est la dispersion de ces différents équipements dans le quartier. L'objectif est alors de créer une vraie place centrale au quartier accessible à tous, à la fois lieu de vie et lieu fonctionnelle, où l'on puisse y trouver ces différents équipements.

En outre, une action est nécessaire concernant la végétation du quartier, pour que celle-ci devienne à la fois cohérente et compense la trop grande importance des aires bitumées. L'aménagement de la végétation va être principalement réalisé par la résidentialisation des immeubles HLM mais aussi par un travail sur le square Mainemer.

II. Le travail sur l'habitat

1. Réhabiliter ou détruire ?

a. Quelle solution envisagée pour le quartier ?

Le renouvellement urbain passe par deux types d'opération : la réhabilitation du bâti ancien ou la destruction et la reconstruction de nouveaux logements. Aujourd'hui, la demande pour le quartier la Tourfaudière se tourne essentiellement vers le logement individuel. Dans ce cadre, la réhabilitation des logements collectifs n'a donc aucun sens. De même, la destruction du bâti permet de dégager du foncier, dans une ville où le foncier se fait rare, pour la reconstruction de nouveaux logements individuels plus consommateurs.

Cependant, un des principaux problèmes que posent ces opérations de destructions est la question du relogement. Dans le cas la Tourfaudière, le nombre important de logements vacants pourraient permettre en partie de reloger une bonne partie de famille sur le même quartier. De plus, le quartier la Métairie, se situant en face de la Tourfaudière, pourrait accueillir une part de ces familles à reloger et sa proximité éviterait à ces populations de devoir s'exiler trop loin de leur quartier d'origine.

b. Les immeubles concernés par la destruction

La destruction des logements rue Pierre de Coubertin ne permettant pas de dégager suffisamment de foncier pour pouvoir construire suffisamment de logements individuels. Il est donc nécessaire de détruire d'autres immeubles HLM à la fois pour la construction de logements individuels sociaux, mais aussi pour la construction de logements en accession privée.

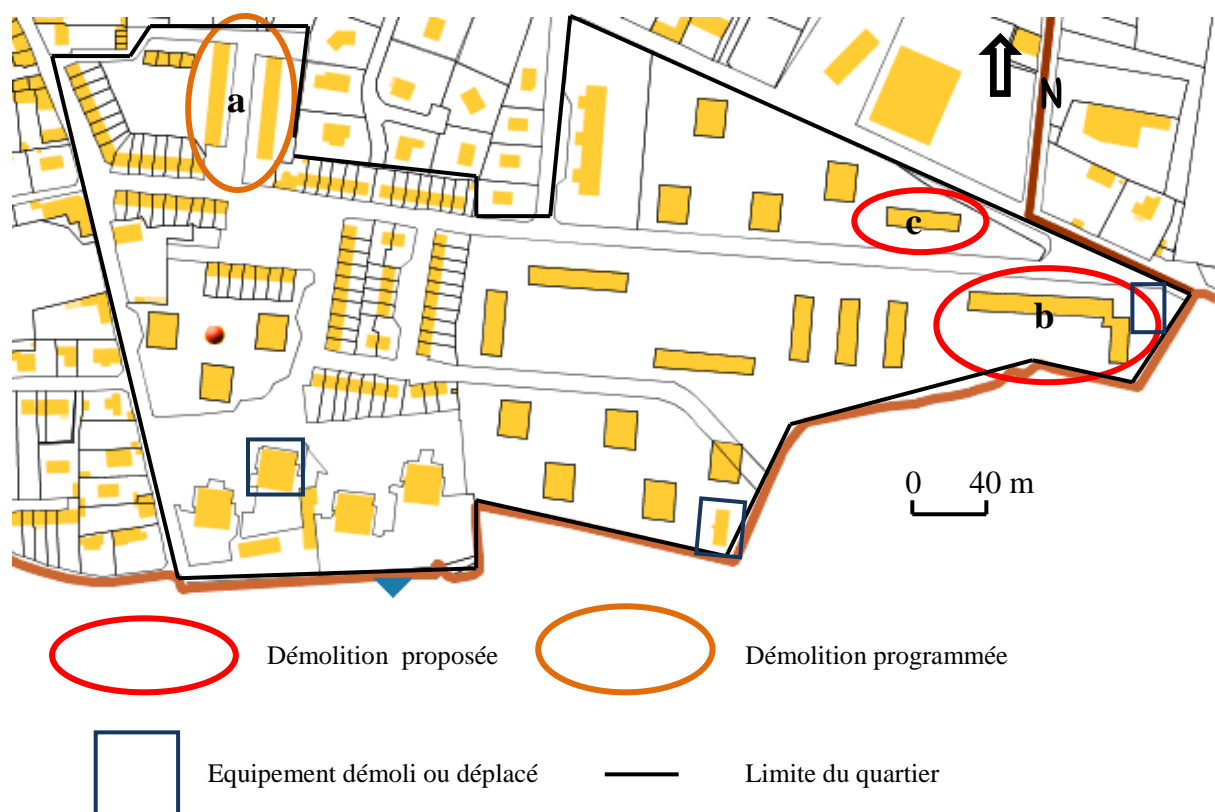
Dans cette optique, la destruction de l'immeuble au bout de la rue Jean Mermoz, côté Est du quartier, est la plus intéressante due à la longueur de celle-ci, la plus longue du quartier, et permet ainsi de dégager suffisamment de surface pour la reconstruction. De même, la barre HLM se situant juste au dessus de la précédente mentionnée sera concernée par cette destruction, ne rentrant pas dans le plan de résidentialisation prévu. Enfin, dans l'idée de créer une centralité au quartier par la concentration des équipements en une place, la laverie et la maison de quartier, isolés par rapport au reste du quartier seront également détruits.

C'est donc 4 immeubles HLM, soit 107 logements sociaux qui vont être supprimés et deux autres bâtiments qui doivent être déplacés.

	Immeuble a	Immeuble b	Immeuble c	Total
Nombre de logements	56	35	16	107

Tableau 4 : Nombre de logements détruits

Or sur 650 logements proposés, une cinquantaine étant vacants, il y a donc nécessité de reloger 57 ménages uniquement. Ces relogements pourront se faire sur les autres quartiers sociaux, et ces opérations de destructions peuvent être espacées dans le temps, permettant un relogement progressif, en fonction des reconstructions effectuées.



Carte 12 : Localisation des immeubles démolis
Source : www.cadastre.gouv.fr-Réalisation personnelle

2. Une reconstruction raisonnée

Au vue de la vacance des logements sur le quartier, une requalification de l'offre est à faire. Avec la faible demande actuelle et le besoin en foncier plus important, 89 logements uniquement sur les 107 logements détruits seront reconstruits.

a. L'habitat social

i) Vers plus de logements individuels

Si l'on veut que la nouvelle offre de logements sociaux soit plus attractive qu'aujourd'hui, la majeure partie des logements reconstruits doivent être des habitats individuels. Les pavillons actuels ont une superficie de terrain en moyenne de 120 m². Pour offrir plus de confort, la superficie de terrain réservée à l'implantation de chaque logement individuel (pavillon et partie non bâtie comprise) sera de 160m² en moyenne.

Un lotissement de logements sociaux individuelles va pouvoir être créé sur la partie Est du quartier, à l'emplacement de l'immeuble b et de la laverie. Ce sont en tout 19 logements individuels sociaux qui peuvent être reconstruits à cet endroit, 18 pavillons sur un terrain de 160 m² et un sur un terrain de 120 m², tout en préservant le parking se situant juste

en dessous de l'immeuble, très utiles aux parents attendant la sortie des classes du collège. N'étant utilisé réellement que deux fois par jour, cela ne constituera pas une grande gêne pour les habitants. Cependant, la construction de ce lotissement nécessite le réaménagement de la circulation sur ce site. Le début de voirie rue Jean Mermoz, permettant l'accès au parking de l'immeuble actuel va être prolongé jusqu'à la rue Jean de Vittel. L'ancienne voie de circulation du parking va être également prolongée jusqu'à la rue Jean de Vittel, proche de l'intersection avec la rue Division Leclerc, et permettant une desserte plus sécurisée pour les 4 parcelles se trouvant le plus à l'Est du lotissement, que rue Division Leclerc (rue particulièrement fréquentée). Ce lotissement permettra donc une déconcentration de l'offre en logements individuels, uniquement située sur la partie Nord-Ouest du quartier aujourd'hui.

Neuf autres logements individuels sociaux vont être créés sur le reste du quartier. Trois pavillons sur un terrain chacun de 160 m² pourront être construits sur l'actuel emplacement de la maison de Quartier qui sera déplacée. Quatre pavillons, deux sur un terrain de 120 m² et deux sur un terrain de 150 m², seront construits sur les terrains actuellement disponibles à l'Ouest du quartier, en prolongement des pavillons rue du Docteur Charcot. Enfin deux pavillons pourront être construits en bout de l'immeuble le plus à l'Est, rue Pierre de Coubertin, qui sert actuellement de parking et lieu de stockage.

La nouvelle offre locative sera constituée donc de 28 logements individuels sociaux.



Photographie 32 : Exemple de pavillons sociaux "traditionnels"
Source : Manche Habitat, Architectes associés Barbarin-Casset



Photographie 33 : Exemple de logements sociaux individuels à Haute Qualité Environnementale
Source : www.actenvironnement.fr

ii) Des logements collectifs adaptés à la demande actuelle

Sur les 47 logements sociaux, 20 logements seront reconstruits en collectif. Cet immeuble sera construit à l'emplacement actuel de l'immeuble le plus à l'Est rue Pierre de Coubertin. Conscient que l'habitat collectif est actuellement responsable de la faible demande en logement du quartier, il s'agira de construire un habitat collectif de petite taille : il contiendra 19 logements contre 28 actuellement, et un étage de moins soit deux étages uniquement. Celui-ci sera légèrement plus avancé vers la place Jean Mermoz que l'immeuble actuel. Il pourra être soit de même largeur et offrira alors des logements de plus petites tailles (idéal pour la jeune population qui a des difficultés à se loger sur la communauté de commune, un des objectifs majeurs du PLH), soit un peu plus large et offrira ainsi des logements sensiblement de même taille.

Enfin concernant la population handicapée, deux logements spécifiques pourront être aménagés dans les anciens locaux de Manche Habitat. Actuellement situé au rez-de-chaussée d'une des tours proche de l'ancienne ferme, ces locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite via une rampe spécialement aménagée. Le déplacement des locaux de Manche-Habitat pourrait libérer un espace propice à la construction de deux grands logements spécialement adaptés et répondrait à l'objectif n°3 du PLH visant à développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques.



Photographie 34 : Exemple de petits habitats collectifs sociaux

Source : <http://www.lejacquescartier.com>, Nice-Matin

b. L'habitat en accession privée

L'un des objectifs est de créer une mixité sociale dans le quartier la Tourfaudière. Cela passe donc par une diversification de l'offre de logements. Il est donc prévu la construction de logements en accession privée. Cet habitat sera principalement collectif pour une intégration optimale au vue de la configuration du quartier et par manque de foncier.

Un premier immeuble pourra être construit rue Pierre de Coubertin, entre l'immeuble et les pavillons aménagés dans ce projet. Légèrement espacé et plus large que l'autre immeuble, il pourra comporter 15 logements. Le projet ne prévoyant pas de construction à

l'emplacement du deuxième immeuble rue Pierre de Coubertin, cet immeuble aura une vue sur le square Mainemer réaménagé et se situera dans une partie du quartier refait « à neuf », ce qui peut sembler un cadre idéal pour des promoteurs locaux.

L'aménagement de 25 logements sera alors réalisé sur l'emplacement de l'immeuble c, à l'extrémité Est de la rue Jean de Vittel. Il sera alors construit deux immeubles, un d'une capacité de 15 logements et l'autre d'une capacité de 10 logements. Ces deux immeubles bénéficieront d'un accès quasi immédiat aux différents commerces et équipements du quartier et de ses alentours.

Cette offre de logements en accession privée se porte donc à 40 unités, soit 46% des logements reconstruits.



Logement individuel :

1 Nombre de logements sociaux construits

Logement collectif :

10 Nombre de logements sociaux construits

10 Nombre de logements en accession privée construits

Logement spécifique :



Création de deux logements pour personnes handicapées

Autres :



Voiries créées



Limite du quartier

Carte 13: Nombre de logements reconstruits à la Tourfaudière et leurs localisations
Source : www.cadastre.gouv.fr - Réalisation personnelle

3. Le financement des travaux de construction

a. Les différents modes de financement

Dans le cadre de la construction des logements sociaux, le maître d'ouvrage de ces opérations est l'Office Public de l'Habitat (OPH) Manche-Habitat et le coût de construction de ces logements lui revient. L'OPH a alors droit à différentes aides financières pour pouvoir monter ces opérations et les financer.

Le financement se fait d'abord via un prêt aidé auprès de la caisse des Dépôts et Consignations. Il existe deux types de prêts :

- Le Prêt Locatif à Usage Sociale (PLUS) ayant un taux d'intérêt plus attractif (3,5%) et donne droit à une subvention d'Etat pour la construction à hauteur de 5%
- Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est un prêt destiné à la construction de logement « très social ». En plus de son taux d'intérêt très bas (2,5%), elle donne droit à une subvention d'Etat jusqu'à hauteur de 25% du coût de construction.

Tous ces prêts sont soumis à différents plafonds de ressources et de loyers.

Le financement peut également venir du 1% patronal. Le 1% Logement correspond à la participation des employeurs à l'effort de construction et correspond à une imposition de la masse salariale des entreprises à hauteur de 1% et destiné à la construction de logements.

Le reste du financement de ces opérations provient de subventions des collectivités locales (département, intercommunalité, commune) et des fonds propres de l'organisme, obtenu grâce aux loyers et à différentes opérations de ventes de son patrimoine.

b. b) Le cout de la construction

Il est très difficile d'évaluer le coût d'une construction, cela dépend des prix du marché, de la qualité souhaitée et d'autres facteurs. Il doit prendre en compte le coût du foncier, les travaux de voirie et réseaux divers, les travaux liés au bâti et à la maîtrise d'œuvre.

Dans le cadre de ces opérations, la mairie cède généralement le foncier et participe aux travaux de voirie. Selon la qualité du logement social construit, les coûts de construction sont de l'ordre de 1000 euro/m² pour des logements d'entrée de gamme à 1300euro/m² pour des logements haut de gamme.

Pour une construction de logements d'entrée de gamme :

	Coût au m ²	Surfaces détruites/construites	Total
Démolition	50 euros	6329 m ²	316 450 euros
Construction	1000 euros	4331 m ²	4 331 000 euros

Tableau 5 : Coût de construction des logements sociaux

Pour la démolition des immeubles et la construction de 47 logements sociaux d'entrées de gammes, cela représente un cout minimum de 4 647 450 euros pour le maître d'ouvrage.

c. Le financement des travaux de logements en accession privée

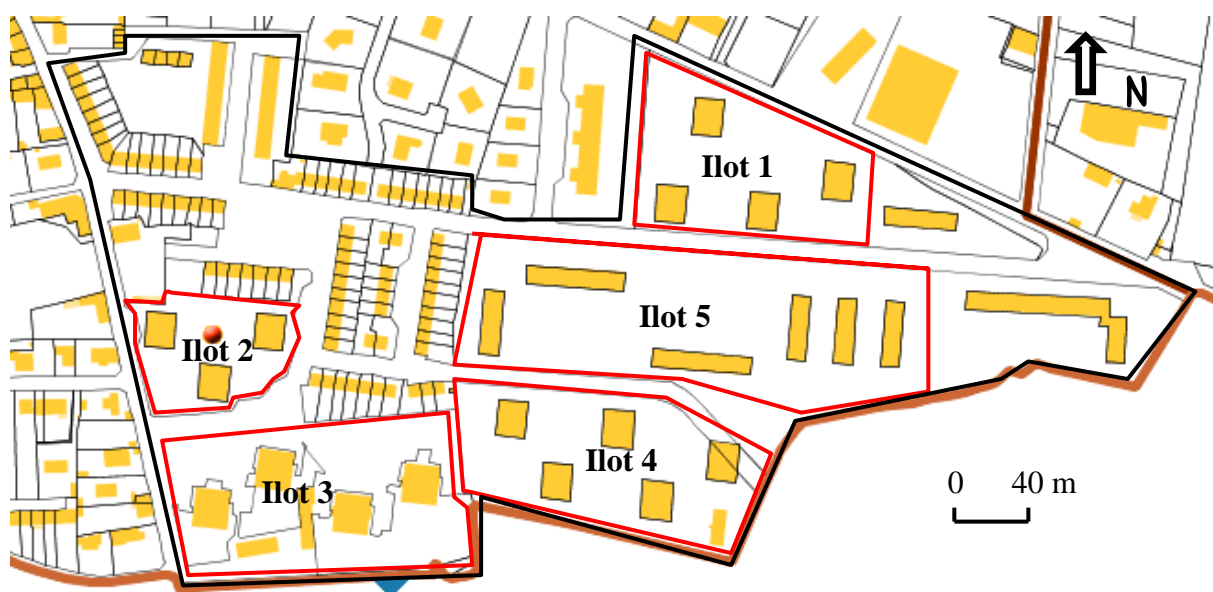
Le développement d'une offre privée sur le quartier peut être réalisé par des promoteurs privés ou association foncière. Le financement de ces opérations se fond grâce aux fonds propres de l'organisme de promotions et aux partenariats avec des institutions financières (20%), grâce au crédit bancaire (40%) et grâce aux appels de fonds des acquéreurs par pré-commercialisation des logements.

Les coûts de construction sont sensiblement les mêmes que ceux pour la construction de logements sociaux. La différence se fait généralement par l'achat du foncier, extrêmement variable selon la localisation et l'environnement du terrain. Ne connaissant pas les exigences et les prestations que souhaite réaliser un quelconque promoteur, il est impossible de faire une estimation des coûts de construction concernant les logements en accession privée.

III. L'aménagement des espaces publics

1. La résidentialisation du bâti existant

Concernant les 543 logements non démolis, ce projet propose une réhabilitation des zones extérieures visant à faire de ces immeubles plusieurs résidences autonomes, dans le but « d'individualiser » ces logements, de leur donner « un côté privé » aux immeubles. Ce travail passe par le regroupement d'immeubles sous la forme d'ilots auxquelles on appliquera chacun un traitement paysager particulier. Chaque immeuble fera aussi l'objet d'une résidentialisation.



Carte 14 : Détermination des ilots voués aux opérations de résidentialisation

Source : www.cadastre.gouv.fr – Réalisation personnelle

a. Ilot 1

L'ilot 1 va être constitué des quatre tours situées au nord du quartier, à côté de la résidence La Tourfaudière. Celui-ci possède déjà un terrain de sport et un bac à sable comme aire de jeux pour enfant, et la végétation y étant suffisamment présente, la résidentialisation de cet ilot se fera par l'installation de limites séparatives sous forme de muret, l'aménagement d'un parking spécifique et des voies de circulation piétonne entre les différents immeubles. L'action de résidentialisation va également se porter sur chaque immeuble. Sur chaque côté des immeubles pourra être placée une barrière (clôture, barrière en fer forgé, haie,...) agrémentée de plantation dans l'idée de séparer l'espace réservé aux stationnements des habitations.

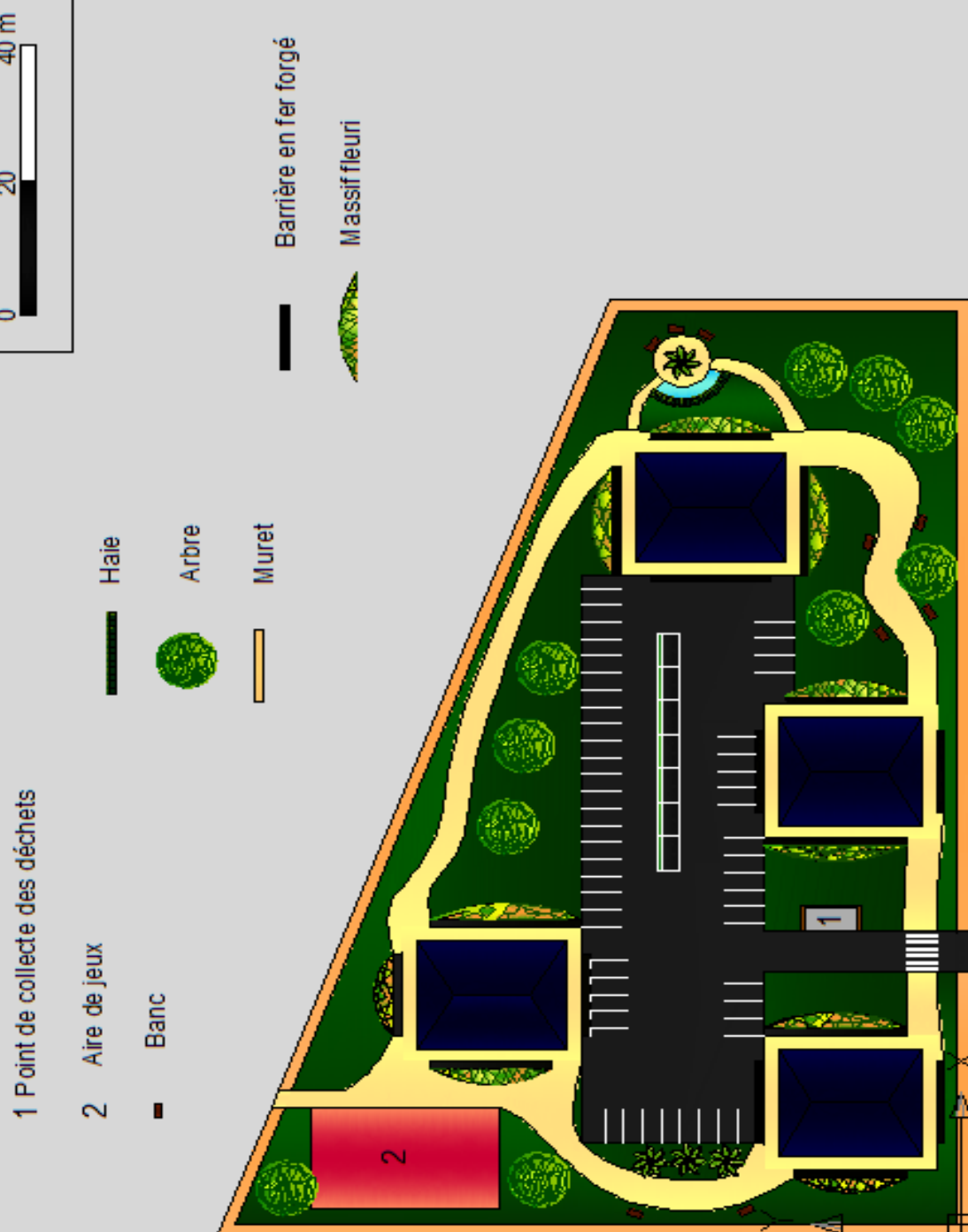


Photographie 35 : Exemple de clôture en fer forgé
Source : www.satec-france.com



Photographie 36 : Exemple de résidentialisation via une haie classique ou une haie fleurie
Source : www.lovcam.com, www.intellego.fr

Plan masse du réaménagement de l'ilot 1



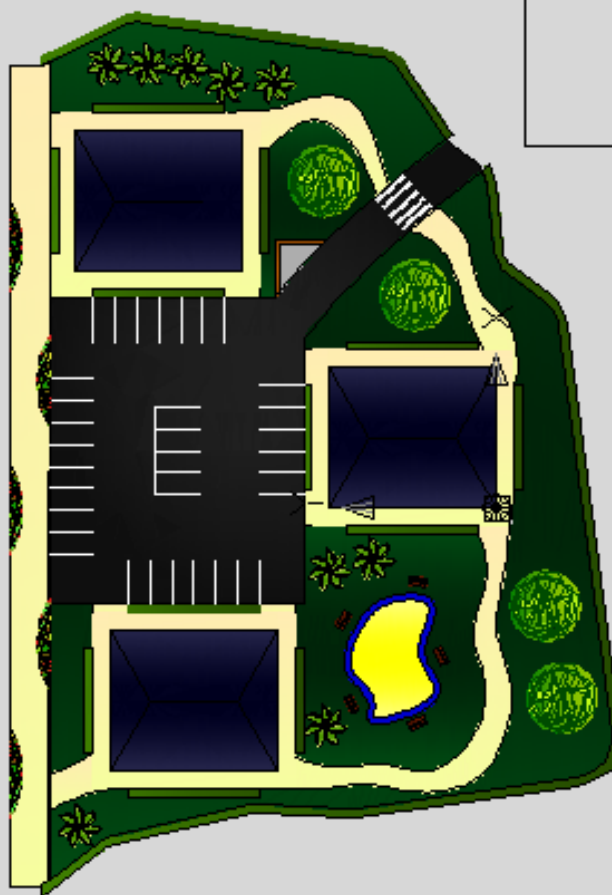
Auteur : Xavier Lepetit

b. Ilot 2

L'ilot 2 se situe à l'ouest du quartier et est formé par les trois tours rue du Baron d'Orsenne. L'une des particularités de cet ilot est la quasi absence de végétation sur cet ilot. La surface formée par cet ilot est entièrement recouverte de bitume pour permettre le stationnement. L'aménagement de cet ilot va constituer à créer de véritables espaces enherbés et végétales et limiter le stationnement des véhicules sur un parking créé au centre de cet ilot. Les limites séparatives seront créées par l'intermédiaire de haies ou de clôtures se fondant dans cet univers végétale. Enfin, chaque immeuble pourra être résidentialisé en utilisant le même processus appliqué à l'ilot permettant la séparation de chaque immeuble avec le parking. Concernant, les équipements, une aire de jeu doit être aménagée sur cet ilot.

Plan masse du réaménagement de l'ilot 2

- 1 Point de collecte des déchets
- 2 Aire de jeux
- Banc
- Haie
- Arbre
- Massif fleuri



Auteur : Xavier Lepetit

c. Ilot 3

L'ilot 3 est localisé au Sud-ouest du quartier et comprend les 4 tours se situant à proximité de l'ancienne ferme. Ici, il existe un bon équilibre entre les aires de stationnement et la présence de végétation. L'aménagement va consister uniquement par la création de limites séparatives, de préférence sous forme de haies ou clôtures en adéquation avec l'ilot 3, et d'une aire de jeux. On peut noter que sur ce parking devra être aménagé deux places de parking handicapées devant la première tour, qui accueillera deux logements réservés aux personnes à mobilité réduite.

d. Ilot 4

L'ilot 4 se situe au sud du quartier et concerne cinq tours présentes à l'Est de l'ilot n°3. Le principal constat de l'ilot est l'absence de véritables espaces de verdure, les aires de stationnement étant surdimensionnées. L'aménagement de cet ilot demande de revoir l'organisation entière de ces espaces en réduisant les surfaces bitumées aux profits de zones végétales. Ce projet propose de créer une seule voie réservée à la circulation automobile faisant le tour de l'ilot en sens unique et reliant 3 parkings, tout ceci dans le but de réduire l'impact de la voiture au sein de l'ilot. L'espace central sera alors utilisé pour créer une aire de jeux et de détente dans un cadre naturel. Les limites séparatives pourront être créées par le biais d'un muret, qui à la fois trancherait avec l'ilot 3 et ferait écho à l'ilot 1. Enfin, chaque immeuble sera entouré de haies permettant à la fois d'accentuer ce cadre naturel et de séparer les habitations des espaces de circulation et de stationnement automobile.

Plan masse du réaménagement de l'ilot 4

1 Point de collecte des déchets

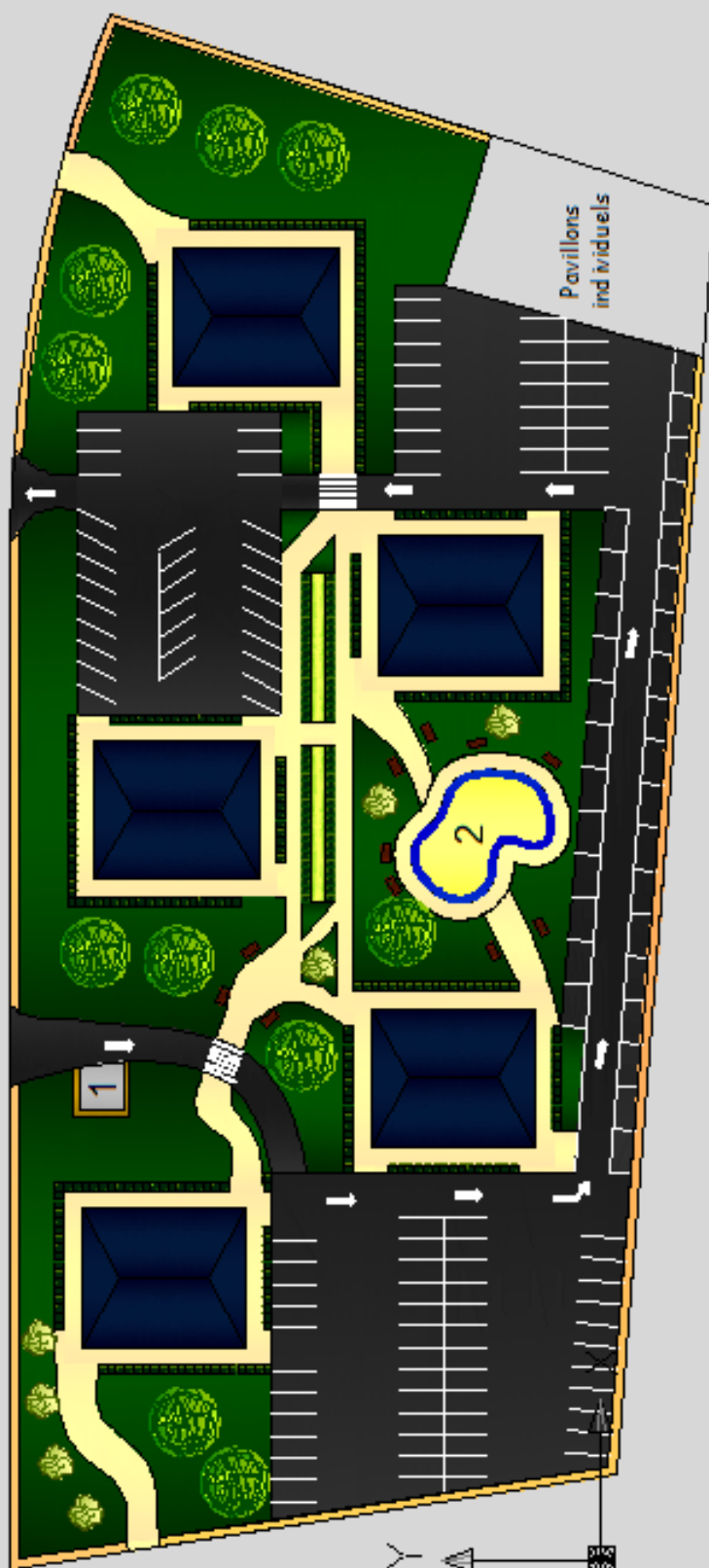
2 Aire de jeux

Banc

Haie

Arbre

Muret



Auteur : Xavier Lepetit

e. Ilot 5

L'ilot 5 est l'ilot central, coïncé entre l'ilot 1 et l'ilot 4. De part cette position unique qu'il occupe par rapport au quartier, cet ilot est prédestiné à accueillir la place centrale à aménager. Lieu de vie commun, cet espace devra pouvoir être facilement accessible pour l'ensemble des habitants du quartier. La construction d'espaces fermés autour de cet espace ouvert serait alors un frein à l'idée du projet. Aucune limite séparative physique ne sera créée pour la résidentialisation des différents immeubles placés sur cet ilot. Cependant, les deux groupes d'immeubles, formés respectivement par les trois barres placées en parallèle à l'Est du quartier et les deux immeubles à l'Ouest du quartier, possèdent chacun une aire de jeux et une organisation extérieure relativement correcte. Ils ne représentent donc pas une priorité pour les opérations de résidentialisation.

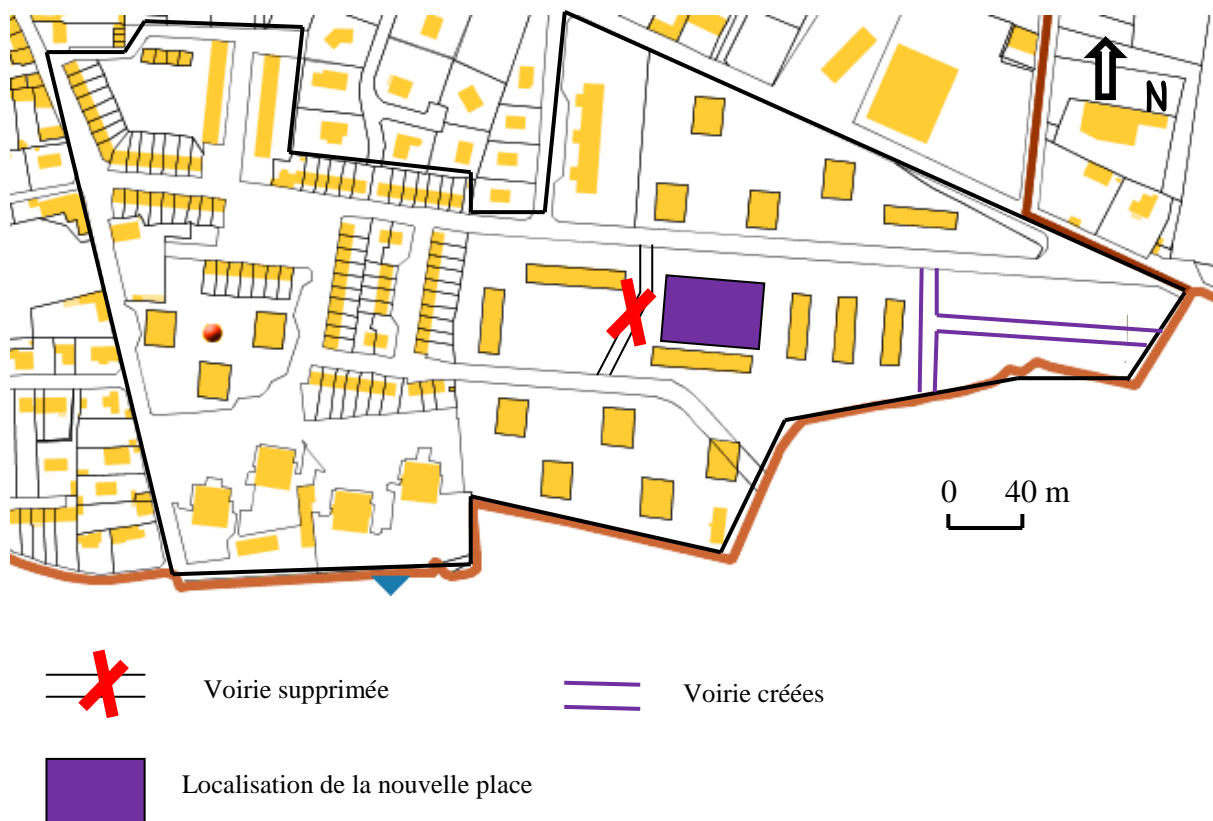
Ce projet vise donc à faire de l'organisation de ces immeubles 4 ilots résidentiels permettant aux habitants de mieux appréhender leur espace de vie. En revanche, ces quatre ilots fermés ne doivent pas être complètement isolés et créer de petites communautés. Pour cela, les murets et clôtures auront une hauteur correcte en accord avec les obligations du POS, et des ouvertures seront créées entre les différentes résidences pour permettre des liaisons piétonnes. Enfin chaque résidence possédera son propre point de collecte des déchets.

2. Une nouvelle centralité

a. Le regroupement des équipements en une place

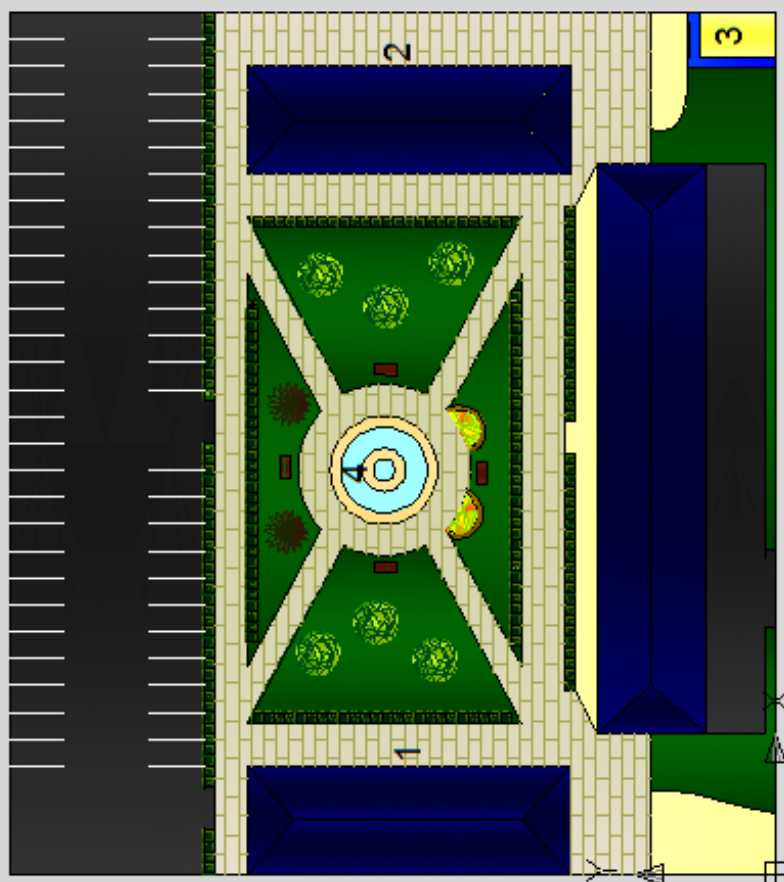
La nouvelle organisation du quartier nécessite la création d'un véritable espace commun, d'une vraie place, où l'on peut retrouver les différents équipements du quartier. Le choix pour le positionnement de cette place s'est porté sur l'ilot 5 central, sur l'emplacement du grand parking à l'ouest des trois barres organisées en parallèle. A cet endroit seront placés l'agence Manche-Habitat, la maison de quartier et la laverie. La Boulangerie située rue de la 4^{ème} Division Blindée Américaine pourra être également rapatriée sur cette place et des locaux commerciaux pourront être aménagés pour de nouveaux commerces.

La rue existante faisant la liaison entre rue Jean Mermoz et la rue Jean de Vittel et située juste à côté du parking actuel sera condamnée. La liaison entre les deux rues structurantes pourra se faire via la rue Jean Bouin légèrement plus au Nord ou via la nouvelle rue créée à côté du lotissement de logements individuels. A l'emplacement de cette rue condamnée sera construit un bâtiment accueillant l'agence Manche-Habitat et la laverie. En face de celui-ci sera créé un autre bâtiment accueillant la maison de quartier, la boulangerie et d'autres commerces de proximité. L'ensemble de ces deux bâtiments couplé avec l'immeuble HLM formera un « U ». Cette place sera pavée et accueillera un élément central structurant (une fontaine par exemple) encerclé de zones enherbées pour éviter d'avoir une place entièrement « minérale » et où les personnes du quartier pourront se détendre.



Carte 15 : Localisation de la place et des opérations de réaménagement routier qui en découle
Source : www.cadastre.gouv.fr – Réalisation personnelle

Plan masse de la nouvelle place



1 Agence Manche-Habitat et Laverie

2 Maison de quartier et Boulangerie

3 Aire de jeux

4 Fontaine

Arbre

Haie

Massif fleuri

Auteur : Xavier Lepetit

b. Le square Mainemer

Enclavé entre le premier immeuble rue Pierre de Coubertin et des pavillons, le square Mainemer va bénéficier d'une ouverture sur le quartier La Tourfaudière. En effet, la destruction de l'immeuble en question étant prévue, ce projet n'envisage pas de reconstruction à cet emplacement, permettant à la fois d'agrandir le square et d'offrir au parc une plus grande visibilité. De plus, l'habitat collectif reconstruit à la place de la deuxième barre rue Pierre de Coubertin étant de taille réduite par rapport à celle-ci, les nouveaux habitants pourront profiter d'une vue et d'un cadre environnant agréable. Le square, actuellement lieu de passage, deviendra alors un lieu à la fois de jeux et de détente par l'aménagement de nouvelle aire de jeux et de coin ombragé où les personnes pourront venir se reposer.

3. Le maintien de zone de parking

L'une des exigences du POS étant de conserver une place de stationnement par logement, la suppression des aires de stationnements surdimensionnées ne doit pas pour autant réduire considérablement la capacité de stationnement. Les opérations de résidentialisation concernant 474 logements, la capacité de stationnement sur le quartier doit se porter au minimum à 474 places pour ces immeubles.

	Ilot 1	Ilot 2	Ilot 3	Ilot 4	Ilot 5	Total
Nombre de places de stationnement	47	34	96	124	116	441

Tableau 6 : Nombre de places de parking par ilot

Cependant, il se trouve au sud du lotissement de logements individuels un parking utilisé notamment par les parents à la sortie des classes, il peut offrir, pour le reste du temps 36 nouvelles places, ce qui porte la capacité totale de stationnement à 477places.

Il apparaît que les parkings de l'ilot 1 et 2 s'avèrent problématiques ne pouvant accueillir l'ensemble des véhicules des habitants. Cependant, le surplus de véhicules de l'ilot 1 et de l'ilot 2 peut se stationner sur le parking, respectivement de l'ilot 3 et 5, parkings présentant un nombre de places plus importants que le nombre de logements présent sur chaque ilot respectif et dont la proximité est avantageuse.

Concernant les 156 logements restant, la plupart sont des logements individuels et on peut considérer qu'une part de leurs parcelles peut être réservées à l'accueil du véhicule de chacun ou qu'une place de stationnement en bordure de trottoir peut être spécialement aménagé. Concernant les habitats collectifs rue Pierre de Coubertin, le stationnement se faisait en bordure de trottoir principalement. Sachant que le nombre de logements présents à cet endroit a été considérablement diminué, le stationnement ne se retrouve donc pas perturber.

4. Le cout des travaux sur l'aménagement extérieur

Ces opérations de résidentialisation s'inscrivent généralement dans des programmes issus du Plan Nationale de Rénovation Urbaine. Il est alors possible de faire financer une partie de ces opérations par l'Etat via l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce financement peut se faire jusqu'à 30% du montant de l'opération. Le reste du financement doit se fait par les collectivités locales, département, région et surtout commune, comme dans le cadre du quartier La Tourfaudière. Il est également possible d'inclure un financement privée des organismes en charge des logements et impliqués de cette opération d'urbanisme.

Synthèse :

Face aux dysfonctionnements du quartier, une action en deux temps peut être effectuée : une action sur l'habitat et une action sur les aménagements extérieurs. L'action sur l'habitat vise à offrir de nouveaux types de logements, des logements sociaux individuels et des logements collectifs adaptés à la demande actuelle. De même, une partie du foncier sera réservée à la construction de logements en accession privée pour apporter une mixité sociale au quartier.

La deuxième action est basée sur l'aménagement extérieur et se fera par la résidentialisation des immeubles restants. Cette action propose une « privatisation » de ces immeubles, notion recherché dans le l'habitat individuel, en formant des ilots séparés les uns des autres et qui feront l'objet d'un traitement végétal particulier.

Conclusion

Dans un contexte général de rénovation urbaine, le quartier La Tourfaudière ne semble plus offrir cette image de modernité sociale et ne semble plus être attractifs. En étudiant la demande actuelle, plus qu'un vieillissement des logements, c'est le type de logements offerts par le quartier qui ne semble plus correspondre à cette demande. C'est un désir de logements individuels qui pousse les nouveaux ménages à « fuir » le quartier. C'est également par la concentration d'une population de plus en plus fragilisée sur le quartier qui nous amène vers une forme de « ghettoïsation ». Enfin c'est l'organisation général du quartier qui ne semble plus optimum et permettre une bonne synergie entre les habitants du quartier, du notamment à une dispersion des équipements du quartier.

Axé sur la politique du Plan Nationale de Rénovation Urbaine (PNRU), le projet va alors détruire plusieurs logements collectifs et se tourner vers une nouvelle offre de logements composée de logements individuels et collectifs adaptés aux populations spécifiques, dans le but de recoller à la demande actuelle.

En outre, en permettant l'installation de logements en accession privée sur ce quartier uniquement sociale, qui par un mode d'accession au logement différent, va permettre de diversifier la population de ce quartier, objectif majeur du PNRU. Le besoin d'attirer de nouveaux ménages aux conditions et d'améliorer le cadre de vie, une véritable place va être créée regroupant tous les équipements du quartier en un lieu de vie fonctionnel.

Concernant les populations déjà présentes sur le quartier, une amélioration de leur cadre de vie et une revalorisation de leur espace sera effectuée via la résidentialisation des différents immeubles via en les « privatisant » et effectuant un traitement paysager particulier à chaque résidence autonomes créées.

Bien qu'aujourd'hui, la demande se tourne actuellement vers l'individuel, le « chacun chez soi », il est possible de se questionner sur la cohérence de cette envie alors qu'on se trouve dans une optique de développement durable. En effet, le collectif permet réduire les dépenses en énergie, de chauffage et financiers. On peut alors se demander si un retour au collectif est à envisager à l'avenir, d'où un retour à ce type de quartier, actuellement en disgrâce.

Bibliographie :

Pour les revues, journaux :

- Mémoires des Quartiers, TAM TAM cité, le journal de tous les quartiers d'Avranches, N°5, Mai 2009
- Le Programme Local de l'Habitat Dossier spécial, Intercom, Communauté de communes d'Avranches

Pour les thèses, rapports :

- Proposition d'Orientations intégrables au Projet de Développement Durable de la commune d'Avranches (Manche), R.Boguenet, 2004
- Projet de requalification du quartier La Tourfaudière-Chaussonnière, Square Urbanisme, 2009
- Dossier thématique de statiques locales sur la ville d'Avranches, l'INSEE, 2009
- Règlement du POS d'Avranches, Zone UB
- Evaluation annuelle du Programme Local de l'Habitat 2008-2013, Communauté de Communes d'Avranches, 2009
- Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT, syndicat mixte du Pays de la Baie, 2009

Pour les sites internet :

- <http://www.manche.equipement.gouv.fr>
- www.cadastre.gouv.fr
- www.wikipédia.fr
- <http://www.ville-avranches.fr>
- <http://www.cc-avranches.fr/>
- www.insee.fr
- <http://www.ville.gouv.fr>
- <http://www2.logement.gouv.fr>

Table des Illustrations :

Photographies :

PHOTOGRAPHIE 1: VUE SUR LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL DEPUIS LE JARDIN DES PLANTES D'AVRANCHES	9
PHOTOGRAPHIE 2 : VUE AERIENNE SUR LE QUARTIER HISTORIQUE DE LA VILLE D'AVRANCHES	10
PHOTOGRAPHIE 3 : LE MONT-SAINT-MICHEL ET SA BAIE.....	12
PHOTOGRAPHIE 4 : LE BOCAGE NORMAND	12
PHOTOGRAPHIE 5 : L'EGLISE DE	13
PHOTOGRAPHIE 7 : RUE DU GENERAL DE GAULLE © VILLE D'AVRANCHES.....	14
PHOTOGRAPHIE 6 : LES REMPARTS DE	14
PHOTOGRAPHIE 8 : MAIRIE ET TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DANS LE QUARTIER HISTORIQUE D'AVRANCHES.....	15
PHOTOGRAPHIE 9 : LE SCRIPTORIAL	16
PHOTOGRAPHIE 10 : LE THEATRE	16
PHOTOGRAPHIE 11 : HOPITAL D'AVRANCHES	17
PHOTOGRAPHIE 12 : RUE DE LA CONSTITUTION ET SES COMMERCES	18
PHOTOGRAPHIE 13: MAISON TYPIQUE D'AVANT GUERRE.....	26
PHOTOGRAPHIE 14 : LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS	26
PHOTOGRAPHIE 15 : LOCAUX DE L'ANCIENNE FERME REHABILITEE	33
PHOTOGRAPHIE 16 : EXEMPLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS PRESENTS DANS LE QUARTIER	34
PHOTOGRAPHIE 17: LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS TYPE DU QUARTIER.....	34
PHOTOGRAPHIE 18 : COLLEGE LA CHAUSSONNIERE	35
PHOTOGRAPHIE 19 : LE SQUARE MAINEMER.....	36
PHOTOGRAPHIE 20 : STELE COMMEMORATIVE DU SQUARE MAINEMER	36
PHOTOGRAPHIE 23 : MAISON DE QUARTIER, L'ESPACE MOSAÏQUE.....	37
PHOTOGRAPHIE 21 : TERRAIN DE SPORT	37
PHOTOGRAPHIE 22 : TERRAINS DE PETANQUE PLACE JEAN MERMOZ.....	37
PHOTOGRAPHIE 24 ; L'AVERIE DU QUARTIER	38
PHOTOGRAPHIE 25 : EXEMPLE DE COMMERCE DE PROXIMITE DU QUARTIER LA TOURFAUDIERE	38
PHOTOGRAPHIE 26 : EXEMPLE DE MAGASIN DE GRANDE DISTRIBUTION SITUÉ A PROXIMITÉ DU QUARTIER.....	39
PHOTOGRAPHIE 27 : DES AIRES DE STATIONNEMENT SURDIMENSIONNÉES AU PIED DES IMMEUBLES.....	40
PHOTOGRAPHIE 28 : UNE VÉGÉTATION QUASI ENVAHISSANTE.....	40
PHOTOGRAPHIE 29 : PLACE JEAN MERMOZ,	40
PHOTOGRAPHIE 30 : RESIDENCE LA TOURFAUDIERE	42
PHOTOGRAPHIE 31 : LES DEUX IMMEUBLES RUE PIERRE DE COUBERTIN VOUES A LA DESTRUCTION.....	44
PHOTOGRAPHIE 32 : EXEMPLE DE PAVILLONS SOCIAUX "TRADITIONNELS"	50
PHOTOGRAPHIE 33 : EXEMPLE DE LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS A HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	50
PHOTOGRAPHIE 34 : EXEMPLE DE PETITS HABITATS COLLECTIFS SOCIAUX.....	51
PHOTOGRAPHIE 35 : EXEMPLE DE CLOTURE EN FER FORGE	55
PHOTOGRAPHIE 36 : EXEMPLE DE RESIDENTIALISATION VIA UNE HAIE CLASSIQUE OU UNE HAIE FLEURIE.....	55

Cartes :

CARTE 2 : LOCALISATION D'AVRANCHES DANS LE NORD OUEST DE LA FRANCE	8
CARTE 1 : LOCALISATION DE LA MANCHE EN FRANCE	8
CARTE 3 : ACCESSIBILITE A LA VILLE D'AVRANCHES.....	11
CARTE 4 : CARTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES	17
CARTE 5 : LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES A AVRANCHES	19

CARTE 6 : LOCALISATION DES SECTEURS ECONOMIQUES, ADMINISTRATIFS, CULTURELS ET EDUCATIFS A AVRANCHES	20
CARTE 7 : LOCALISATION DES PARCS SOCIAUX DE LA VILLE D'AVRANCHES.....	29
CARTE 8 : LOCALISATION DU QUARTIER	31
CARTE 9 : DELIMITATION DU QUARTIER LA TOURFAUDIERE	31
CARTE 10: LOCALISATION DES RUES STRUCTURANT LE QUARTIER LA TOURFAUDIERE	32
CARTE 11 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS DU QUARTIER LA TOURFAUDIERE.....	43
CARTE 12 : LOCALISATION DES IMMEUBLES DEMOLIS	49
CARTE 13: NOMBRE DE LOGEMENTS RECONSTRUITS A LA TOURFAUDIERE ET LEURS LOCALISATIONS.....	52
CARTE 14 : DETERMINATION DES ILOTS VOUES AUX OPERATIONS DE RESIDENTIALISATION	54
CARTE 15 : LOCALISATION DE LA PLACE ET DES OPERATIONS DE REAMENAGEMENT ROUTIER QUI EN DECOULE.....	62

Tableaux :

TABLEAU 1 : CONSOMMATION DU FONCIER CONSTATEE SUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LA CC D'AVRANCHES	27
TABLEAU 1 : CONSOMMATION DU FONCIER CONSTATEE SUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LA CC D'AVRANCHES	27
TABLEAU 2 : REPARTITION DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LEUR TAILLE	33
TABLEAU 3: REPARTITION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS SELON LEUR TAILLE	34
TABLEAU 4 : NOMBRE DE LOGEMENTS DETRUIITS	48
TABLEAU 5 : COUT DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	53
TABLEAU 6 : NOMBRE DE PLACES DE PARKING PAR ILOT	64

Plans masse :

Plan masse du réaménagement de l'ilot 1.....	55
Plan masse du réaménagement de l'ilot 2.....	57
Plan masse du réaménagement de l'ilot 3.....	59
Plan masse de la nouvelle place.....	62

Graphiques :

GRAPHIQUE 1: EVOLUTION DE LA POPULATION D'AVRANCHES ENTRE 1968 ET 2006.....	21
GRAPHIQUE 2 : EVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE ET NATUREL DE LA POPULATION D'AVRANCHES (1968 A 2006)	22
GRAPHIQUE 3 : EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE.....	22
GRAPHIQUE 4 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES (1968-2006).....	23
GRAPHIQUE 5 : EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE ENTRE 1999 ET 2006.....	24
GRAPHIQUE 6 : STATUT D'OCCUPATION DE CES LOGEMENTS.....	25
GRAPHIQUE 7 : REPARTITION DE LA PART DES LOGEMENTS	25

Table des matières :

SOMMAIRE :	4
INTRODUCTION	6
PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE D'AVRANCHES	7
I PRESENTATION DE LA COMMUNE D'AVRANCHES	8
1. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE IDEALE	8
a. Localisation de la ville d'Avranches	8
b. L'accessibilité de la ville	10
c. Avranches, à proximité de grands sites touristiques	11
d. Une ville aussi chargée d'histoire	13
2. AVRANCHES, UNE VILLE AU RAYONNEMENT LOCAL	15
a. Un centre administratif local	15
b. La communauté de communes d'Avranches	17
c. L'activité économique à Avranches	18
d. Organisation de la ville d'Avranches	20
II. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE : AVRANCHES EST-ELLE POUR AUTANT UNE VILLE DYNAMIQUE ?	20
1. SITUATION DEMOGRAPHIQUE	20
a. Une population vieillissante et en déclin	20
b. L'attractivité des communes environnantes	23
2. LA QUESTION DE L'EMPLOI A AVRANCHES :	24
a. Avranches, une ville touchée par le chômage ?	24
b. Lien entre perte de population et marché de l'emploi peu dynamique	25
III. LA QUESTION DE L'HABITAT A AVRANCHES	25
1. ETUDE DE L'HABITAT A AVRANCHES	25
2. LA SITUATION DANS LES AUTRES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES	26
3. LES OBJECTIFS DU PLH	27
4. ZOOM SUR LES PARCS SOCIAUX DE LA VILLE D'AVRANCHES	28
SYNTHESE :	29
DEUXIEME PARTIE :	
LE QUARTIER LA TOURFAUDIERE	30
I. PRESENTATION DU QUARTIER	31
1. SITUATION DU QUARTIER	31
a. Localisation du quartier et son accessibilité	31
b. Un bref rappel historique	32
2. IDENTITE DU QUARTIER : UNE VOCATION SOCIALE	33
a. Etude des logements proposés	33
b. Etude la population résidente	35
3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DU QUARTIER	35
4. L'ACTIVITE COMMERCIALE DU QUARTIER	38
5. L'ASPECT PAYSAGER	39
II. UN QUARTIER EN PERTE DE VITESSE	41

1.	UNE VACANCE DES LOGEMENTS EN HAUSSE	41
2.	DES IMMEUBLES VETUSTES ET PLUS EN ADEQUATION AVEC LA DEMANDE ACTUELLE	41
a.	<i>Un confort inadapté</i>	41
b.	<i>Un désir de logements individuels</i>	41
3.	UNE ABSENCE DE MIXITE SOCIALE	41
4.	DES EQUIPEMENTS DISPATCHES AUX QUATRE COINS DU QUARTIER	42
III.	LA QUESTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN	43
1.	L'ECHEC DE LA POLITIQUE DES « GRANDS ENSEMBLES »	43
2.	QUEL AVENIR POUR CES QUARTIERS ?	44
3.	LA DEMOLITION PROGRAMMEE D'HLM DANS LE QUARTIER	44
	SYNTHESE :	45
	TROISIEME PARTIE :	
	PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	46
I.	LES OBJECTIFS DE CE NOUVEL AMENAGEMENT	47
1.	UN RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'HABITAT BASE SUR LA MIXITE SOCIALE	47
2.	UNE REORGANISATION DU QUARTIER ET DES ESPACES PUBLICS	47
II.	LE TRAVAIL SUR L'HABITAT	47
1.	REHABILITER OU DETRUIRE ?	47
a.	<i>Quelle solution envisagée pour le quartier ?</i>	47
b.	<i>Les immeubles concernés par la destruction</i>	48
2.	UNE RECONSTRUCTION RAISONNEE	49
a.	<i>L'habitat social</i>	49
i)	Vers plus de logements individuels	49
ii)	Des logements collectifs adaptés à la demande actuelle	51
b.	<i>L'habitat en accession privée</i>	51
3.	LE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	53
a.	<i>Les différents modes de financement</i>	53
b.	<i>b) Le cout de la construction</i>	53
c.	<i>Le financement des travaux de logements en accession privée</i>	54
III.	L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	54
1.	LA RESIDENTIALISATION DU BATI EXISTANT	54
a.	<i>Ilot 1</i>	55
b.	<i>Ilot 2</i>	57
c.	<i>Ilot 3</i>	59
d.	<i>Ilot 4</i>	59
e.	<i>Ilot 5</i>	61
2.	UNE NOUVELLE CENTRALITE	61
a.	<i>Le regroupement des équipements en une place</i>	61
b.	<i>Le square Mainemer</i>	64
3.	LE MAINTIEN DE ZONE DE PARKING	64
4.	LE COUT DES TRAVAUX SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR	65
	SYNTHESE :	65
	CONCLUSION	66
	BIBLIOGRAPHIE :	67

TABLE DES ILLUSTRATIONS :	68
ANNEXES	II

Annexes

ANNEXE 1 : ARTICLE DE PRESSE CONCERNANT LA DESTRUCTION DES DEUX IMMEUBLES RUE PIERRE DE COUBERTIN, LA VILLE RENOVE SON PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX, LA MANCHE LIBRE, 22 MAI 2010	III
---	-----

La Ville rénove son parc de logements sociaux

"Les deux barres HLM situées rue de Coubertin seront détruites par Manche Habitat en 2012", a annoncé le maire, lundi 17 mai, lors de la séance du conseil municipal. La Ville d'Avranches ne souhaite pas être en reste dans la course à la construction de logements sociaux sur la communauté de communes. Bien que disposant d'un parc HLM important, il est essentiellement collectif et ne répond plus à la demande. L'enjeu ? Le maintien de la population à Avranches.

Des immeubles désertés

L'annonce de la destruction des deux immeubles de Coubertin s'intègre dans un vaste projet de rénovation urbaine. En 2012, des pavillons devraient être construits à la place des deux immeubles. Ils offrent actuellement 56 logements mais ne sont qu'à moitié occupés. Plus proche de nous, c'est un programme de 20 pavillons HLM dans le quartier de la rue de Dunkerque qui sortira bientôt de terre. Selon André Bazin, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, *"La Ville souhaite mener une nouvelle politique dynamique de l'habitat en renouvelant l'offre de logements sociaux et en développant un habitat adapté aux besoins de la population."* Selon la communauté



Vingt logements individuels sociaux de type pavillon seront bientôt construits dans le quartier de la rue de Dunkerque sur le terrain du Chemin du Bois.

de communes, les besoins de logements supplémentaires pour le canton à l'horizon 2013 seraient de 475 habitations.

Entre la rue de Dunkerque et le Chemin de Pivette, un terrain vierge devrait accueillir 20 maisons individuelles de type HLM. Cette parcelle avait été acquise par la Ville lors du précédent mandat pour y construire 23 pavillons destinés à la Gendarmerie nationale. Mais ce

projet n'a pas pu aboutir car *"les loyers qui auraient été versés par la gendarmerie n'auraient pas permis d'équilibrer l'opération"*, a expliqué André Bazin. La Ville a cédé à Manche Habitat contre un euro symbolique le terrain de 11 250 m² pour la construction des logements. Ce projet a fait l'unanimité chez les élus même si opposition et majorité se disputent la paternité de cette idée.

Annexe 1 : Article de presse concernant la destruction des deux immeubles rue Pierre de Coubertin, [La ville rénove son parc de logements sociaux](#), La Manche Libre, 22 mai 2010



Ecole polytechnique de l'Université de Tours
35, allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553 37205 TOURS cedex 3

Tuteur : Jean Benabdallah

Xavier Lepetit
Projet individuel DA 3
2009/2010

Requalification du quartier La Tourfaudière

Résidentialisation d'un quartier HLM à Avranches (50)

Résumé :

Le quartier la Tourfaudière est le plus important quartier social de la ville d'Avranches, pourtant centre local mais qui connaît une perte de population depuis de nombreuses années. Construits dans les années 60-70, le quartier, composé uniquement de logements collectifs, a permis de reloger à la hâte les personnes victimes de la Seconde Guerre Mondiale, ne semble plus attirer de nouvelles populations. Inscrit dans le PNRU (programme de rénovation urbaine), le projet vise à faire de ce « grand ensemble » à l'échelle de la ville un quartier à nouveau attractif et dont la population se verra diversifier. Dans cette optique, une reconstruction de logements individuels sociaux et de logements en accession privée permettra de correspondre à la demande actuelle en termes de logements locatifs, et de renforcer la mixité sociale du quartier. Toujours dans ce cadre de renouvellement urbain, une réorganisation du quartier s'avère nécessaire et le bâti non détruit va connaître une opération de résidentialisation pour permettre une meilleure appropriation de l'immeuble par ses habitants.

Mots-clés : renouvellement urbain, mixité sociale, logement social, résidentialisation, La Tourfaudière, Avranches, Manche

