

**D.R.E. Basse Normandie  
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**

**ÉTUDE SUR LE RENOUVELLEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL  
EN BASSE NORMANDIE**

**3<sup>ème</sup> Phase**

**GRILLE D'ANALYSE ET D'APPRÉCIATION DES OPÉRATIONS  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

**LA FERTÉ MACE (Pasteur) : PROGRAMME 34 - Bâtiment J**

*Février 2002*



GUY TAIEB CONSEIL  
20 boulevard de Sébastopol  
75004 PARIS  
Tél : 01 42 72 63 13 - Fax : 01 42 72 09 85

Lucille FRÉTIGNY  
34 rue Victor Basch  
76300 SOTTEVILLE-LES-ROUEN  
Tél /Fax : 02 35 63 97 15

**GERAU Conseil**  
8 rue du Mont Thabor  
75001 PARIS  
Tél : 01 40 15 00 56 - Fax : 01 42 60 38 83

À l'issue de la deuxième phase de l'étude, quatre sites d'approfondissement ont été proposés et retenus par les organismes bailleurs et la DRE Basse Normandie :

- La Ferté Macé (Pasteur) – SAGIM (*programme 34*),
- Bayeux (Rapatriés) – OPAC (*programme 149*),
- Lisieux (Paul Doumer) – OPAC (*programme 182*),
- L'Aigle (Madeleine) – SAGIM (*programme 15*).

Pour chaque site, cette phase de l'étude vise à appréhender les conditions de faisabilité d'une opération de renouvellement urbain, en articulant les critères liés au contexte local, à la situation du patrimoine et de l'occupation sociale, et à la mise en œuvre opérationnelle. Il ne s'agit pas tant de faire l'étude d'une opération en grandeur réelle, que **d'apprécier si les conditions pour aboutir à un projet de renouvellement urbain sont réunies** ou non.

L'ensemble des points qui suivent vise à repérer pour chacun des quatre programmes.

- 1 - si l'opération peut être pertinente au plan urbain, et compte tenu du marché de l'habitat,
- 2 - si elle peut être réaliste et faisable aux plans social, financier, et du contexte de politique locale
- 3 - ce qu'elle peut apporter à l'organisme.

Il est proposé de remplir les questions posées : soit à l'aide de données précises lorsqu'elles sont connues, soit par des indications et appréciations.

## I - LES DONNÉES DE BASE DE LA SITUATION EXISTANTE

1. **Caractéristiques de l'occupation sociale, vacance et mobilité** (aspects déjà vus lors des enquêtes EPLS et OPS) – cf. tableaux annexés.
2. **Caractéristiques du patrimoine étudié** (typologie – état technique – travaux réalisés).
3. **Situation financière des immeubles** (capital restant dû, natures de prêts...).

Amélioration générale  
R + 4 difficile



### 1. Indicateurs vacance et rotation en baisse.

Vacance erratique vers la baisse.

Taux vacance OPS : 17.5 % au 31/12/1999 (7 logements vides). Tendence baissière assez régulière, ramenant le taux de vacance à 2.5 % (1 logement vide). Tendence identique sur le patrimoine fertois de la SAGIM. 3 % sur 169 logements (5/6 logements vides). Idem pour d'autres Bailleurs

Le taux de rotation du programme 34 est passé de 22.5 % fin 1999 à 10 % en 2001.

### 2. 40 logements collectifs en 1 bâtiment (9 F3 – 15 F4 – 15 F5).

Etat technique bon. Réhabilité en 1991 (façade, fenêtres, électricité,...)

→ Travaux à réaliser : entretien courant classique.

### 3. Sur 7 emprunts (6 remboursés, 1 en cours).

- CDC PALULOS CRD 1/5/2002 . 124.134 € (I.C. 11.562 € IRA 3 % CRD)

- Fonds propres restant à amortir : 16.934 €

**Appréciation** : les conditions semblent-elles réunies pour envisager une opération de renouvellement urbain ?

Des indicateurs qui traduisent une hausse de l'attractivité, un bâti en bon état technique, des charges financières qui restent modérées. Aucun de ces éléments ne présente de caractères alarmant pour l'organisme

Aucun des critères ci-dessus ne justifierait une décision de démolir cet immeuble.

**II - DONNÉES FINANCIÈRES POTENTIELLES DANS UNE PERSPECTIVE DE PROJET**

**1. Intérêt financier** d'une opération de renouvellement urbain,

- 1.1. coûts sociaux (relogements, caution, reprise de loyer, MOUS éventuelle...) : quel ratio ?
- 1.2. coûts techniques (démolition, remise en état du terrain) : quel ratio ?
- 1.3. Rappel des coûts financiers
- 1.4. Estimation d'un coût global (1.1+1.2.+1.3.)
- Intérêt comparatif d'une réhabilitation des logements par rapport à une démolition (coût par logement),

3.000 €/logement }  
 4.600 €/logement } x 40 = 304.000 Euros par logement

156.354 €  
 460.354 €/40 = 11.500 €/logement

Pas d'utilité d'envisager une nouvelle réhabilitation → **coût = 0**

**1. Financements mobilisables escomptés** (droit commun ou autres).

→ Droit commun

**2. Impact prévisible de la démolition sur l'équilibre financier de l'organisme.**

→ = - 340 K€ la 1<sup>ère</sup> année, - 16 K€ les années suivantes. Une démolition serait fâcheuse, car l'immeuble rapporte.

**Appréciation :** les conditions semblent-elles réunies pour envisager une opération de renouvellement urbain ?

Non : D'un point de vue financier, l'impact entre poursuite de l'exploitation et démolition produit un coût d'environ - 500 000 €: (-3.300.000 F)

### III - LE CONTEXTE DE MARCHÉ

#### 1-) Capacités de relogement dans le reste du parc du bailleur :

- Nombre de logements disponibles,
- Turn-over,
- Rythme plausible de relogements.

Cela rend-il réaliste une opération de démolition ? Ou cela la contient-il dans certaines limites ?

#### 1) Environnement du quartier dans lequel est situé le patrimoine ?

Apprécier le contexte du quartier, en tenant compte de la situation du patrimoine d'autres bailleurs :

- Quelle est l'image du quartier ?
- Quelle est la contribution des autres patrimoines à cette image ?
- Par contraste, comment apparaît le patrimoine qui nous intéresse ?

TAG effacés par la ville

Antenne S

→ 5/6 logements

→ ≈ 1/mois.

Le programme 34 étant composé d'un seul bâtiment, une opération de démolition semble dans les conditions actuelles irréaliste, ou en tout état de cause, très mal se présenter.

C'est le quartier "populaire" de la Ferté-Macé et le moins coté, mais l'évolution est positive. Sur ce quartier, il ne s'agit que d'habitat collectif dont l'impact en terme d'image est fort, la ville de la Ferté Macé étant de petite taille. Mais on n'observe pas de phénomène d'insécurité.

Globalement dans la moyenne (+/qualitativement, -/l'importance de l'immeuble). La taille et la forme du bâtiment (« banane ») le démarquent.

**1) Situation des marchés locaux :** appréciation de la situation économique, de l'attractivité de l'habitat, et de la tension du marché.

Quel est le poids de la demande de logements actuellement ? (critères proposés) :

- Nb de demandes pour un logement,
- Délai moyen d'attribution,
- Nombre d'offres pour une attribution.

Que peut produire un renouvellement urbain (démolition reconstruction) dans ce contexte ?

**Economique :** stable mais plus fragile que l'Aigle

**Attractivité de l'habitat :** - plus faible en collectif qu'en individuel

**Tension du marché :** faible.

→ Demandes centralisées en Mairie : 1 commission/mois.

→ ? Impossible de répondre sur ces deux critères.

→ Aujourd'hui, 1 offre/1 attribution proposée.

→ Les demandes sont très axées sur l'individuel. Les familles ont l'espoir de passer à terme du collectif à l'individuel.

**1) Poids de l'image « collective »** sur le devenir du patrimoine.

- Quels sont les points de vue des différents acteurs locaux et professionnels de terrain ?
- Existe-t-il une position connue des élus locaux ?
- Quelles possibilités d'amélioration de cette image ?
- Effets de « contagion négative » sur le quartier voisin ?
- Souhaite-t-on une rupture d'image radicale à même d'inverser la situation d'attractivité ?

→ Amélioration depuis 1 an à 1 an 1/2

→ Une certaine volonté d'arrêter la dérive lente qu'avait pris ce quartier. Des efforts ont été fait en partenariat (Ville-Bailleur) pour améliorer la sécurité, l'animation et l'accueil des jeunes sur ce quartier.

→ Poursuite des actions menées et amélioration de l'occupation sociale.

→ Pas de risque. Pas de quartier voisin.

→ Pas à l'ordre du jour car l'évolution est positive

**Appréciation :** les conditions semblent-elles réunies pour envisager une opération de renouvellement urbain ?

Non

## IV - LA PERSPECTIVE D'UN POSSIBLE PROJET URBAIN

1) **Potentialités de valorisations** et d'usage du foncier libéré, telles que dégagées par l'opération.

Celle-ci peut-elle permettre d'envisager un projet urbain ?

Quel impact de celui-ci sur la domanialité.

Quelle nécessité de reconstruire du logement social ailleurs.

L'espace éventuellement dégagé pourrait permettre d'aménager un espace public, un parking, car il est au centre du quartier.

Mais sans pour autant rendre pertinent un projet urbain compte tenu de la localisation de l'immeuble. Dans cette éventualité → cession du terrain à la ville.

Cela peut être pertinent si l'on veut diversifier le quartier, et en regard du Taux de vacance actuel 3 %

2) **Un projet urbain global** dans lequel pourrait s'inscrire le projet de patrimoine de l'organisme a-t-il déjà été élaboré ?

Non.

3) **Pertinence d'un projet de reconstruction sur place :**

Est-ce nécessaire au vu du marché ?

Quels produits nouveaux envisager ?

Quels risque de dévalorisation d'autres sites ?

Non, s'il devait y avoir démolition, la reconstruction devrait se faire sur un ou plusieurs sites et avec un type d'habitat individuel ou petit collectif (neuf ou acquisition amélioration proche centre ville).

Toute opération neuve dans un marché peu tendu, comme celui de la Ferté Macé, entraîne ce risque.

**Appréciation :** les conditions semblent-elles réunies pour envisager une opération de renouvellement urbain ?

Non : La position de l'immeuble dans le quartier et le foncier concerné ne présentent pas d'intérêt global.

## V - LE CONTEXTE POLITIQUE ET SOCIAL LOCAL

### 1) Situation du contexte politique local :

- Quelles volontés affichées ?
- Quels dispositifs contractuels ou opérationnels mis en place ?
- Dispose-t-on d'un contexte favorable ?

### 2) Moment pertinent d'une communication sur le projet, en accord avec les élus ?

Il s'agit plus d'un souhait d'amélioration qualitative de l'habitat (diminution des problèmes phoniques dans l'habitat collectif). Aller vers de l'habitat individuel. Mais pas de dispositif contractuel.

L'équipe actuelle pourrait être bien disposée mais elle ne possède financièrement que peu de marges

Il faut :

1. Qu'un projet global et son terme soient validés.
2. Que les grandes masses budgétaires soient validées.

Toute communication sur ce thème est inutile avant, sauf à créer une situation **ingérable**.

**Appréciation :** les conditions semblent-elles réunies pour envisager une opération de renouvellement urbain ?

Non

## LA FERTE MACE – RUE PASTEUR

### 1. LE CONTEXTE COMMUNAL

- Baisse démographique due à un fort déficit migratoire.
- Indice de jeunesse bas : vers un solde naturel négatif ?
- Population aux revenus modestes, beaucoup de foyers fiscaux non imposés malgré un chômage contenu.
- Nombre d'emplois stable et taux d'emplois élevé.
- Parc confortable et relativement équilibré quant aux statuts d'occupation.
- 47 % de T1/T2/T3 67 % de ménages 1/2 personnes.
- Très faible construction de logements neufs.

### 2. L'OPERATION

- 40 logements collectifs

#### CARACTERISTIQUES 2000

- 7 logements vacants (17/5 %) dont 6 de plus de 3 mois.
- Mobilité faible en externe, forte en mutations
- Loyers équivalents aux moyennes.
- Précarité forte : 50 % familles mono parentales
  - 71.4 % ressources inférieures à 40 % du plafond
  - 38.1 % chômeurs
  - (entrants encore plus précarisés)

#### POINTS SOULEVES PAR LA SAGIM

- Forte réduction de la vacance.
- Bon état technique. Entretien continu.
- Endettement résiduel faible (3500 €/logement).
- Coût global en cas de démolition : 11500 €/logements.
- Fort impact d'une démolition sur l'équilibre financier du bailleur.
- Image du quartier négative, mais en nette amélioration. Le patrimoine collectif est en général mal ressenti dans les petites villes.
- Contexte économique et démographique de faible pression, notamment en ce qui concerne la demande HLM.
- Renforcement du partenariat ville/bailleur.

### En résumé :

**La démolition du bâtiment J du quartier doit être considérée comme peu opportune dans l'immédiat, pour de multiples raisons :**

- non justifiée au plan technique (bon état),
- ni pour des raisons de mise en location (taux de vacance et de rotation à la baisse),
- ni en raison d'un projet urbain d'ensemble ou d'une volonté politique forte qui le justifieraient.

Cependant, le faible endettement, la tension modérée sur le marché, l'image du collectif dans une ville de cette taille démographique pourrait conduire à envisager une telle intervention, à moyen ou long terme.

Aujourd'hui, l'absence du projet d'ensemble sur le quartier et l'impact sur l'équilibre financier de la SAGIM conduisent à ne pas préconiser de démolition.

Celle-ci pourrait se révéler nécessaire en cas de relance de la construction neuve incluant une part de locatifs sociaux plus valorisés.

**DEMOGRAPHIE**

	1990	1999	Pop. stable en 1999	
Population totale	6 911	6 676		
Population sans double compt	6 913	6 679		
Superficie de la commune	27.04		Même commune	4 649 69,6%
Densité en 1999	246,89		Même logement	3 086 46,2%

	Valeurs absolues 1990/1999	Tx d'accroissement annuel 1990/1999
Evolution de la population SDC	-234	-0,38%
Dont Solde Naturel	99	0,16%
Dont Solde Migratoire	-333	-0,55%
Naissances	795	
Décès	696	

	1990	1999	Evolution / an 1990-1999
Population des ménages (RP)	6 628	6 401	
Taille moyenne des ménages	2,42	2,27	-0,69%

1999			1996	1997
0-19 ans	1 685	25,24%	Revenus moyens :	73 151 F
20-60 ans	3 307	49,54%	Part des non imposés :	58,6%
60 ans et +	1 684	25,22%	Ecart des revenus moyens imposés/ revenus moyens non imposés	3,21
Total	6 676	100,00%		3,32
Indice de jeunesse	1,00		Evolution 96-97 du revenu moyen:	1,6%

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	TOTAL
1999	1 011	870	379	348	153	56	2 817
%	35,89%	30,88%	13,45%	12,35%	5,43%	1,99%	100,00%

1999		1999	
Actifs femmes / taux d'activité	1 400 39,4%	Taux de chômage global	342 11,8%
Actifs hommes / taux d'activité	1 504 48,2%		
Total actifs / taux d'activité	2 904 43,5%		

1999		1999	
Nombre d'emploi	3 728	Population de 15 ans et +	5 460
Taux d'emploi	1,30	Non diplômés	1 240 22,7%
		Bac +2 - diplom sup	516 9,5%
		En formation	525 9,6%

Sources : INSEE ( RGP 90 et 99 ) et DGI

## LOGEMENT

## Structure du parc

## PARC TOTAL

## Résidences principales

## Résidences secondaires

## Logements vacants

	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
PARC TOTAL	3 010		3 142	
Résidences principales	2 740	91.03%	2 817	89.66%
Résidences secondaires	77	2.56%	92	2.93%
Logements vacants	193	6.41%	233	7.42%

Résid. princ. en locatif en 1999	1 445	51%	Résid. princ. en collectif en 1999	890	32%
----------------------------------	-------	-----	------------------------------------	-----	-----

Résid. princ. confortables en 1999	2 474	88%	RP HLM - INSEE 99	677	24.0%
------------------------------------	-------	-----	-------------------	-----	-------

Statut d'occupation des RP en 1999		
RP - Propriétaires	1 294	46%
RP - Locatifs privé	708	25%
RP - Locatifs public (HLM)	677	24%
RP - Autres	138	5%
RP - Total	2 817	100%

	Date d'achèvement en 1999	
	nombre	% parc total
Logements avant 1949	1 478	47%
Logements 1949-1974	848	27%
Logements 1975-1981	326	10%
Logements 1982-1989	343	11%
Logements 1990-1999	147	5%

Construction neuve 147

% d'individ. / logts après 89 117 80%

## Répartition des RP par taille en 1999

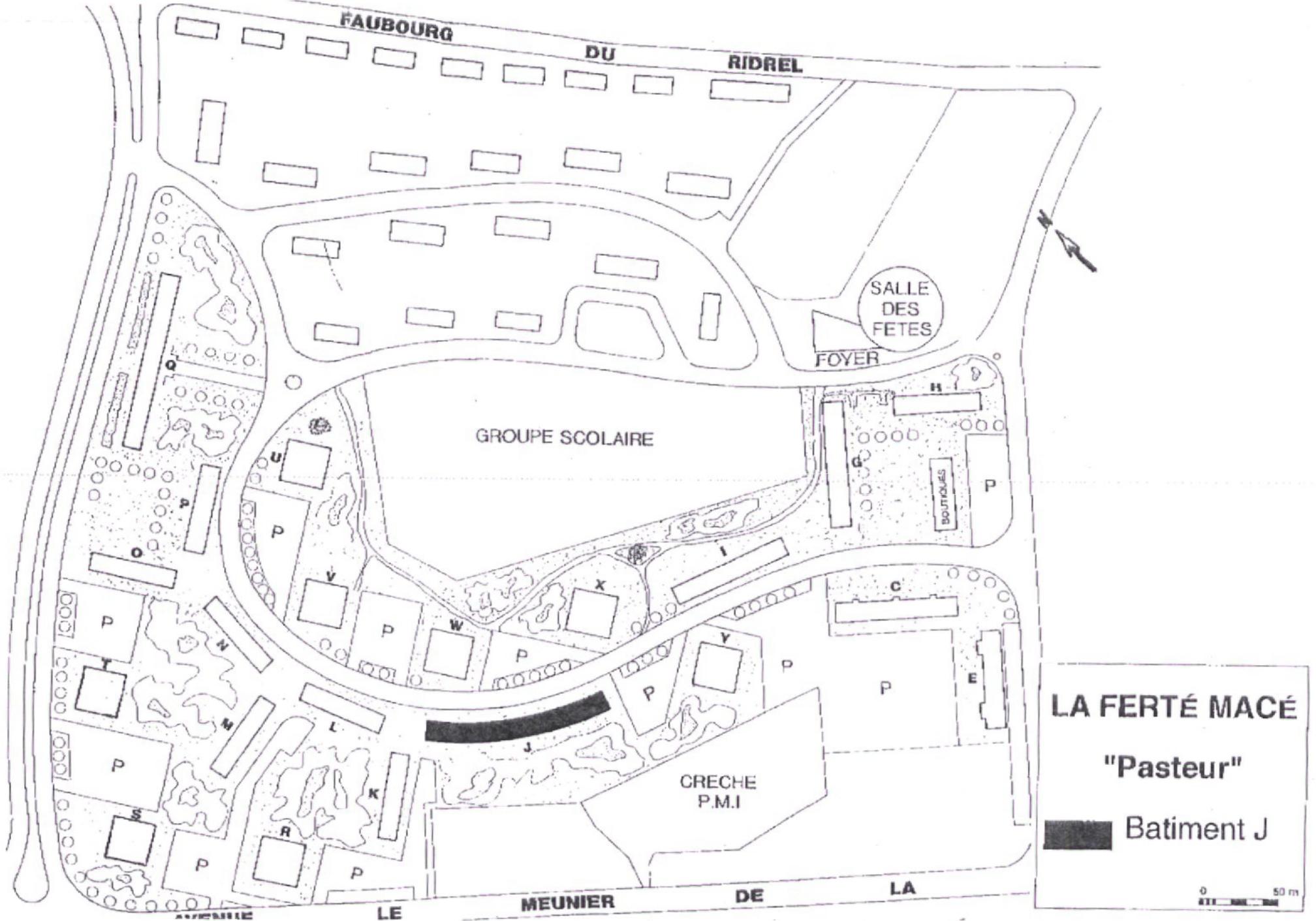
T1		T2		T3		T4		T5+		Total	
Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	
166	5.9%	445	15.8%	701	24.9%	738	26.2%	767	27.2%	2 817	100.0%

Utilisation de la construction neuve	Total	Annuel	Pour 1000 habitants / an
	1990-1999	1990-1999	1990-1999
Renouvellement	15	2	0.25
Variation des R.S. et LV.	55	6	0.90
Desserrement	177	20	2.89
POINT MORT	247	27	4.04
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-100	-11	-1.63
LOGEMENTS CONSTRUITS	147	16	2.40

Taux de renouvellement / parc total 0.06%

Taux de renouvellement / parc avant 1949 (en 1982) 0.11%

Sources : INSEE - RGP 90 et 99



FAUBOURG

DU

RIDREL

SALLE  
DES  
FETES

FOYER

GROUPE SCOLAIRE

BOUTIQUES

CRECHE  
P.M.I

LA FERTÉ MACÉ

"Pasteur"

Batiment J

0 50 m

AVENUE

LE

MEUNIER

DE

LA