

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

ÉTUDE SUR LE RENOUELEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL
EN BASSE NORMANDIE

3^{ème} Phase

GRILLE D'ANALYSE ET D'APPRÉCIATION DES OPÉRATIONS
DE RENOUELEMENT URBAIN

L'AIGLE (La Madeleine) : Programme 15

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...).

Projet de restructuration de 15 logements sur 30 dans l'immeuble de 30, pour réaliser un foyer de handicapés...quelle adaptation du mode de fonctionnement ?

Pas de possibilité d'utiliser les immeubles de 20 et 10 (ascenseur).

A compléter

1. Contagion à partir d'un immeuble de 10 logements (→vacant). Une famille + quelques perturbateurs sur 2 autres bâtiments. 3 ans à régler la situation. Mais les indicateurs en baisse, semblent se stabiliser

a) Taux de vacance/OPS 10 % → en hausse forte jusqu'en juin 2001, plus faible après, 20 % actuellement (20 logements vides). Filtre important de la ville de l'Aigle (changement de municipalité).

b) Taux de rotation : 28 %, en ralentissement. **23 % en 2001** (13 % an/semestre – 10 % au 2^{ème} semestre)

6 immeubles :

1 de 30 logements	}	19 F2
2 de 20 logements		39 F3
3 de 10 logements		42 F4

TOTAL : 100 LOGEMENTS

2. Etat technique moyen : réhabilité en deux tranches (1^{er} en 1989, 2^{ème} en 1993). Travaux réalisés : Travaux de réhabilitation classiques (sans changement de fenêtres). (électricité, sanitaires, chauffage, façade....) + 1 MF 98 faisceau chauffage

3. CRD total des encours : 495.231 € (IC 18.542 € + IRA, + fonds propres 4.200 €)

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

Les conditions techniques et financières, les indicateurs de location, ne suffisent pas à justifier la nécessité d'un renouvellement urbain, d'autant que la situation s'améliore et qu'un projet de logement pour handicapés permettant de structurer 15 logements sur 30 est sur le point d'aboutir.

Modification du système de chauffage . pulsé → radiateur
Possibilité de changer les fenêtres.

II - DONNÉES FINANCIÈRES POTENTIELLES DANS UNE PERSPECTIVE DE PROJET

En 1998 : 150.000 Euros pour le chauffage

1. Intérêt financier d'une éventuelle 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 Euros/logement

5.000 Euros/logement

} 8.000 Euros/logement x 100 = 800.000 Euros

1.3. → 533.000 Euros

1.4. → 1.333.000 Euros (1)

13/14.000 Euros/logement

Remplacement fenêtres : 20 KF/logement x 100
 Halls + interphones : 400 KF/logement x 100
 Restructuration de 15 logements : 100 KF/logement x 15
 Restructuration des espaces de proximité

} 600.000 €
 100.000 €
 700.000 €

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

→ Droit commun + subvention ville 5 % ?

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

→ Démolition partielle du programme 1 bâtiment 30 logements, si échec restructuration de 15 logements → impact = - 300.000 Euros

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 ?

Total 212 logements SAGIM sur l'Aigle
100 ici dont 20 vacants
112 ailleurs dont 7 vacants

→ 7 vacants sur l'Aigle par ailleurs : c'est peu !

→ 1/mois

Autres :

Tour Jules Romain

Tour du Paradis

→ Dans certaines limites, compte-tenu de la faible vacance sur le reste du patrimoine.

→ Plutôt mauvaise en elle même, mais moins que d'autres.

→ Ils "tirent le tout vers le bas".

→ Il n'a pas d'attraits spécifiques, étant qualitativement de niveau moyen mais situé le plus proche du Centre Ville.

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 ?

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 ?

Economique : stable mais fragile.

Attractivité de l'habitat : dépendante de sa localisation

Tension du marché : présentée comme forte par certains acteurs, plutôt faible de notre point de vue.

Captation de la demande par la Mairie Structure d'animation
Difficulté d'utiliser ces indicateurs Pour les enfants → adolescents ?

Risque de paupérisation, de désaffection du quartier de la Madeleine s'il n'y a pas un projet global (urbain et social).

Le secteur privé dit avoir une activité à la hausse (surtout en accession).

↳ Filtrer les nouveaux arrivants, pour éviter l'arrivée des "cas sociaux", pour atteindre un rééquilibrage du niveau moyen social des résidents.

↳ Il faudrait que certains acteurs arrêtent de dire qu'il s'agit d'un quartier "zone"

↳ Pas de quartier social à proximité immédiate.

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

Oui : Sur le constat d'un marché modéré et d'un quartier dévalorisé

Mais,

Non : si l'on constate les divergences d'appréciation entre la Ville et la SAGIM et le fait qu'un diagnostic commun n'a pu être établi, que les possibilités de reconquête ne sont pas bien mesurées.

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.

Réutilisation difficile – Dénivelé fort.

A priori non.

Cession commune.

Sous une autre forme sur le territoire de la CDC.

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.

Il semble que OUI sous une forme individuelle ou de petits collectifs (non groupés).

Tout dépend de la politique du peuplement qui sera mis en œuvre.

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

Non : La perspective et l'intérêt d'un projet global ne sont pas démontrés sur ce quartier

V - LE CONTEXTE POLITIQUE ET SOCIAL LOCAL

4) Situation du contexte politique local :

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

→ Remonter le niveau social moyen des quartiers sociaux et améliorer la sécurité au quotidien.

→ Pas de dispositif contractuel ou opérationnel.

→ Difficile à dire, il n'y a pas de position **anti-logement social**.

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

→ Après la définition d'un projet global et l'acceptation des grandes masses budgétaires. Mais cela ne se pose pas pour le moment.

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

Non : - Le contexte local est défavorable,
- L'ampleur des problèmes ne le nécessite pas.

L'AIGLE – MADELEINE

1. LE CONTEXTE COMMUNAL

- Nette décroissance démographique due à un déficit migratoire massif.
- Vieillesse sensible.
- Forte précarité sociale (revenu/chômage).
- Progression de l'emploi et niveau important du taux d'emploi : accroissement du péri urbain.
- Vacance modulée.
- Poids considérable du locatif et, particulièrement, du locatif social.
- Sous-occupation du parc
- Très faible production depuis 1982.

2. L'OPERATION

- 100 logements en 6 immeubles dont 1 de 30 logements.

CARACTERISTIQUES 2000

- vacance assez forte et mobilité par mutation très importante.
- Précarité sensible (faibles ressources, chômage), mais relativement peu de minima sociaux et d'emplois précaires.
- Loyers dans les moyennes

POINTS SOULEVES PAR LA SAGIM

- Vacance en progression puis en régression (actuellement 20 %).
- Ralentissement de la rotation qui reste élevée.
- Etat technique moyen.
- Projet de restructurer 15 logements dans l'immeuble de 30 logements pour réaliser un foyer d'handicapés.
- Coût d'une éventuelle démolition : 13/14.000 €/logement.
- Relogement difficile : rythme estimé à 1/mois, soit 80 mois.
- Image assez mauvaise, mais d'autres programmes sont plus dégradés.
- Qualité globale assez faible, mais localisation plutôt favorable (proche centre ville).
- Tension difficile à percevoir, assez faible selon la SAGIM.
- Nécessité d'une politique de peuplement cohérente à l'échelle de la ville.
- Par de projet global aujourd'hui. Si l'on souhaite démolir, il faut éviter de reconstruire du logement social dans l'agglomération.

En résumé,

Malgré une situation encore critique du patrimoine, quant aux taux de vacance et de rotation, malgré aussi le manque d'attractivité de cette forme urbaine et de ce type d'habitat collectif dans la petite ville de L'AIGLE, les critères retenus ne conduisent pas à préconiser une démolition dans l'immédiat.

L'absence d'un projet urbain local, l'absence de coopération avec la Ville en matière de peuplement, les possibilités par ailleurs ouvertes de reconquête d'une partie du patrimoine par une association locale, d'autres pistes de requalification encore peu exploitées (amélioration physique du bâti, des espaces extérieurs, modifications d'usages), conduisent à ne pas imaginer dans l'immédiat de démolition de ce parc. Cependant, une telle évolution pourrait apparaître nécessaire assez rapidement si les actions engagées ne sont pas suffisamment efficaces en terme d'occupation et d'image.

En toute hypothèse, il semble utile de renforcer l'attention portée à ce parc par tous les acteurs et à rassembler les éléments de la réflexion pour une éventuelle démolition, de façon à réduire l'inertie opérationnelle en cas de nécessité.

DEMOGRAPHIE

	1990	1999	Pop. stable en 1999	
Population totale	9 486	8 977		
Population sans double compt	9 466	8 972		
Superficie de la commune	18.02		Même commune	5 930 66.1%
Densité en 1999	498.17		Même logement	3 917 43.7%

	Valeurs absolues 1990/1999	Tx d'accroissement annuel 1990/1999
Evolution de la population SDC	-494	-0.61%
Dont Solde Naturel	370	0.46%
Dont Solde Migratoire	-864	-1.07%
Naissances	1 221	
Décès	851	

	1990	1999	Evolution / an 1990-1999
Population des ménages (RP)	9 215	8 706	
Taille moyenne des ménages	2.34	2.15	-0.94%

			1996	1997
Revenus moyens :			72 055 F	72 433 F
Part des non imposés :			59.4%	59.6%
Ecart des revenus moyens imposés/ revenus moyens non imposés			3.52	3.56
Evolution 96-97 du revenu moyen:			0.5%	

	1999	
0-19 ans	2 125	23.67%
20-60 ans	4 464	49.73%
60 ans et +	2 388	26.60%
Total	8 977	100.00%
Indice de jeunesse	0.89	

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	TOTAL
1999	1 663	1 225	536	372	153	108	4 057
%	40.99%	30.19%	13.21%	9.17%	3.77%	2.66%	100.00%

		1999		1999	
Actifs femmes / taux d'activité	1 693	35.3%	Taux de chômage global	577	15.6%
Actifs hommes / taux d'activité	2 009	48.1%			
Total actifs / taux d'activité	3 702	41.3%			

		1999		1999	
Population de 15 ans et +	7 438				
Nombre d'emploi	5 016	5 240	Non diplômés	2 069	27.8%
Taux d'emploi	1.38	1.69	Bac +2 - diplôm sup	744	10.0%
			En formation	651	8.8%

Sources : INSEE (RGP 90 et 99) et DGI

LOGEMENT

Structure du parc

PARC TOTAL

Résidences principales

Résidences secondaires

Logements vacants

1990		1999	
Nombre	%	Nombre	%
4 281		4 486	
3 944	92.13%	4 057	90.44%
140	3.27%	123	2.74%
197	4.60%	306	6.82%

Résid. princ. en locatif en 1999	2 532	62%	Résid. princ. en collectif en 1999	1 943	48%
----------------------------------	-------	-----	------------------------------------	-------	-----

Résid. princ. confortables en 1999	3 703	91%	RP HLM - INSEE 99	1 516	37.4%
------------------------------------	-------	-----	-------------------	-------	-------

Statut d'occupation des RP en 1999			Date d'achèvement en 1999	
	Nbre	%	nombre	% parc total
RP - Propriétaires	1 424	35%	Logements avant 1949	1 580 35%
RP - Locatifs privé	965	24%	Logements 1949-1974	1 925 43%
RP - Locatifs public (HLM)	1 516	37%	Logements 1975-1981	582 13%
RP - Autres	152	4%	Logements 1982-1989	209 5%
RP - Total	4 057	100%	Logements 1990-1999	190 4%

Construction neuve 190

% d'individ. / logts après 89	136	72%
-------------------------------	-----	-----

Répartition des RP par taille en 1999

T1		T2		T3		T4		T5+		Total	
Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
297	7.3%	665	16.4%	1 123	27.7%	1 081	26.6%	891	22.0%	4 057	100.0%

Utilisation de la construction neuve	Total	Annuel	Pour 1000 habitants / an
	1990-1999	1990-1999	1990-1999
Renouvellement	-15	-2	-0.18
Variation des R.S. et LV.	92	10	1.11
Desserrement	350	39	4.22
POINT MORT	427	47	5.15
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-237	-26	-2.86
LOGEMENTS CONSTRUITS	190	21	2.29

Taux de renouvellement / parc total -0.04%

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

Sources : INSEE - RGP 90 et 99

