

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

ÉTUDE SUR LE RENOUVELLEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL
EN BASSE NORMANDIE

3^{ème} Phase

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

LISIEUX (Paul Doumer) – Programme 182

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 à démolir** (typologie – état technique – travaux réalisés).
3. **Situation financière des immeubles** (capital restant dû, natures de prêts...).

Paul Doumer :

- 1) Les 80 logements de Paul Doumer ont tous fait l'objet d'une réhabilitation Palulos.

Le bardage extérieur qui avait permis l'isolation par l'extérieur est un produit désormais difficile à remplacer.

Les immeubles bénéficient de peu d'espace et de recul. Une reconfiguration du groupe est nécessaire en plusieurs tranches successives permettant de marquer la modification du quartier par l'apport d'un habitat individuel plus en cohérence avec l'ensemble du quartier majoritairement pavillonnaire.

L'enjeu du remodelage du foncier et de la modification du bâti est sans contexte supérieur à une éventuelle seconde réhabilitation.

- 2) Droit commun et Contrat de Ville et financements complémentaires étant un des objectifs prioritaires du contrat de ville.
- 3) A termes la déshérence de ce groupe génère plus que les projets de reconstruction ; actuellement 39 vacants sur 80 logements.

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

Oui :

Non (préciser les difficultés) :

II - DONNÉES FINANCIÈRES POTENTIELLES DANS UNE PERSPECTIVE DE PROJET

A compléter

1. Intérêt financier de l'opération,

- 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),

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

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

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

Oui :

Non (préciser les difficulté) :

III - LE CONTEXTE DE MARCHÉ

1) Capacités de relogement dans le reste du parc du bailleur (ou d'autres bailleurs) :

- 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 ?

2) 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 ?

III

- 1) le patrimoine de l'OPAC sur la commune est de 2900 logements ; la rotation mensuelle porte sur 25 à 30 logements et le relogement sera globalement trouvé dans les sites lexoviens sauf à compléter l'offre par des acquisitions nécessaires au relogement de familles spécifiques.

L'opération de démolition est donc désormais très réaliste. Un des bâtiments est d'ores et déjà vacant et sa démolition est une nécessité pour des raisons de sécurité.

L'emplacement libéré complété par une acquisition foncière située dans le prolongement permet de mettre en œuvre une première tranche de 5 logements neufs et l'utilisation de logement ancien réhabilité.

- 2) L'image du quartier est très dépréciée ; le contraste est accentué par la différence de typologie des logements (pavillons et collectifs).

3) **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 ?

4) **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 ?

3) La demande de logement reste forte eu égard à la situation économique et au niveau des loyers et de la qualité des logements proposés.

Demandes de logement individuel :	361	125 externes
		236 mutations

Demandes de logement collectif :	693	443 externes
		250 mutations

1.054

Sur l'ensemble de la ville (sauf quartier très difficile tel que Paul Doumer ou immeubles spécifiquement marqués) le délai moyen d'attribution pour des logements collectifs est supérieur à 6 mois et la majorité des premières propositions est suivie d'une acceptation.

Un renouvellement urbain tel qu'envisagé répond à la nécessité de dispersion des programmes dans la ville et de la réduction du marquage social des quartiers.

4) Un accord avec la municipalité est sans ambiguïté quant à la nécessité d'intervenir sur ces quartiers. Pour l'OPAC, la reconstruction d'un autre type de logement est une nécessité pour rompre l'image actuelle ; rendre à nouveau attractif le quartier par le produit offert et répondre à la demande toujours existante sur LISIEUX.

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

Oui :

Non (préciser les difficultés) :

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.

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

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 ?

IV

Le temps de réalisation de nouvelles opérations sur le site de Paul Doumer et la nécessité d'intervenir simultanément sur les immeubles riverains (mais situés sur la commune de ST DESIR DE LISIEUX - 32 logements - 5 vacants) rend cohérente la logique de valorisation du foncier libéré dans le cadre d'un projet urbain intégrant dans le temps les différentes opérations et d'éventuelles extensions foncières.

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

Oui :

Non (préciser les difficultés) :

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 ?

V

- 1) L'existence d'un Contrat de Ville et la reconnaissance par tous les partenaires du caractère prioritaire d'une intervention sur le quartier Nord, la possibilité de traiter en une seule opération des logements situés dans deux communes mitoyennes qui reconnaissent la nécessité d'une intervention, constitue un contexte favorable.
- 2) La démolition du bâtiment vacant et la mise au point actuelle des projets permettra d'organiser la communication par la Ville sur le devenir de l'ensemble des quartiers, dès lors qu'un projet global couvrira les différents champs de la problématique urbaine des quartiers.

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

Oui :

Non (préciser les difficultés) :

Étude DRE Basse Normandie - Renouveau urbain - 3^{ème} Phase
PROGRAMMES SELECTIONNES POUR L'OPAC

NOM DU PROGRAMME	RAPATRIES	RUE PAUL DOUMER	TOTAL DES PGM +10 SOUMIS OPS
N° PROG	149	182	
COMMUNE	BAYEUX	LISIEUX	
TYPO COM	5	5	
Nb LLS PLS	48	80	12315
TYPO PLS	5	503	
%T1T2	0,0%	0,0%	22,2%
LOYER	26,85	26,47	23,90
%VAC	2,1%	13,8%	1,6%
%VAC3M	0,0%	11,3%	0,6%
%MOB	14,6%	21,3%	14,0%
%MOB EXT	10,4%	5,0%	10,4%
% logts en zone sensible	0,0%	0,0%	13,5%
Nb LLS OPS	43	54	11595
Indice précarité	14	13	9
Niveau précarité	Forte	Forte	Modérée
Famille monop.	20,0%	36,6%	8,8%
Ress.<40%	67,7%	73,9%	33,1%
Minima sociaux	45,0%	51,2%	16,2%
Emploi précaire	12,2%	7,6%	6,3%
Chômeurs	45,9%	43,9%	42,8%
Emménagés récents:			
%entrants	40,0%	51,2%	34,4%
Ress.<40%	75,0%	81,8%	43,8%
Minima sociaux	12,5%	47,6%	18,2%
Emploi précaire	10,3%	6,3%	4,2%
Chômeurs	55,2%	43,8%	36,7%

1. LE CONTEXTE COMMUNAL

- Population en baisse légère malgré un excédent naturel de presque 100 personnes par an (on en perd 150 par les échanges migratoires).
- Vieillesse assez net liée en partie à la population hors ménages.
- Grande précarité sociale : les revenus sont très bas et les foyers fiscaux non imposés très nombreux (+ 11 points par rapports à la France), le chômage touche près d'un actif sur cinq.
- L'emploi est stable et le taux d'emplois particulièrement fort (Lisieux fait vivre environ 10.000 habitants à l'extérieur).
- La vacance apparaît relativement conséquente et en progression.
- Le parc HLM est dominant et il s'accompagne d'un parc locatif privé de plus d'un quart des résidences principales.
- La construction de logements est à son minimum depuis près de 20 ans.

2. LE PROGRAMME

- 80 Logements
- Aucun T1/T2

CARACTERISTIQUES 2000

- Vacance importante, en grande partie de plus de 3 mois.
- Mobilité rapide pour plus des ¾ liée aux échanges internes au parc social.
- Précarité sociale maximum au regard des bas revenus, des minima sociaux et des familles monoparentales. Les entrants sont encore un peu plus pauvres que les occupants.

POINTS SOULIGNES PAR L'OPAC

- Le contrat de ville traduit la volonté d'intervenir sur le quartier Nord de tous les partenaires. La démolition s'inscrit dans un projet global de réorganisation du quartier.

- Le programme a fait l'objet d'une première réhabilitation qu'il paraît aujourd'hui difficile de renouveler.
- La vacance est passée de 14 % à près de 50 %.
- 2900 logements appartiennent à l'OPAC sur la ville. Environ 10 % annuel de mobilité devrait permettre un relogement satisfaisant avec, en complément, quelques PLAI en acquisition amélioration.
- Un des bâtiments est déjà vacant.
- La démolition permettra la construction de 5 logements neufs.
- Image du quartier très dépréciée.
- 1000 demandes en instance, dont un peu moins de la moitié en externe.
- Accord bailleur/ville sur la nécessité de démolir en coordination avec des interventions sur une commune voisine dans le cadre d'une politique globale de revalorisation.

EN RESUME

La démolition semble engagée si ce n'est décidée. Elle se justifie par des arguments techniques, urbanistiques et de marché.

L'accroissement récent de la vacance semble être la conséquence de la décision de renouveler le parc.

L'approche intercommunale dans le cadre du contrat de ville constitue un facteur favorable à la mise en œuvre cohérente du projet.

Il serait souhaitable de reconstruire les mouvements résidentiels des ménages qui ont quitté le programme depuis 1 ou 2 ans pour identifier d'éventuelles difficultés dans le processus de retour et adapter le dispositif pour les ménages encore logés.

Il est aussi nécessaire de rappeler la tension sur le marché du logement – notamment social – malgré le poids considérable du patrimoine HLM. Ici comme dans beaucoup de villes normandes, la faiblesse de la construction neuve ne crée pas les conditions d'un renouvellement urbain sans risque de difficultés sociales.

DEMOGRAPHIE

	1990	1999	Pop. stable en 1999	
Population totale	23 778	23 171		
Population sans double compt	23 703	23 166		
Superficie de la commune	13.07		Même commune	16 319 70.4%
Densité en 1999	1 772.84		Même logement	9 452 40.8%

	Valeurs absolues 1990/1999	Tx d'accroissement annuel 1990/1999
Evolution de la population SDC	-537	-0.29%
Dont Solde Naturel	833	0.45%
Dont Solde Migratoire	-1 370	-0.73%
Naissances	3 398	
Décès	2 565	

	1990	1999	Evolution / an 1990-1999
Population des ménages (RP)	22 821	22 416	
Taille moyenne des ménages	2.36	2.20	-0.75%

		1996	1997
Revenus moyens :		66 106 F	66 374 F
Part des non imposés :		61.7%	61.4%
Ecart des revenus moyens imposés/ revenus moyens non imposés		3.53	3.56
Evolution 96-97 du revenu moyen:			0.4%

		1999
0-19 ans	6 050	26.11%
20-60 ans	11 699	50.49%
60 ans et +	5 422	23.40%
Total	23 171	100.00%
Indice de jeunesse		1.12

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	TOTAL
1999	4 017	2 980	1 383	1 067	514	226	10 187
%	39.43%	29.25%	13.58%	10.47%	5.05%	2.22%	100.00%

		1999		1999	
Actifs femmes / taux d'activité	4 644	36.8%	Taux de chômage global	1 899	19.2%
Actifs hommes / taux d'activité	5 253	49.8%			
Total actifs / taux d'activité	9 897	42.7%			

		1999		1999	
Population de 15 ans et +	18 691				
Non diplômés	4 380	23.4%			
Bac +2 - diplom sup	1 960	10.5%			
En formation	1 783	9.5%			

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	10 641		11 291	
Résidences principales	9 688	91.04%	10 187	90.22%
Résidences secondaires	323	3.04%	176	1.56%
Logements vacants	630	5.92%	928	8.22%

Résid. princ. en locatif en 1999	7 202	71%	Résid. princ. en collectif en 1999	6 544	64%
----------------------------------	-------	-----	------------------------------------	-------	-----

Résid. princ. confortables en 1999	9 438	93%	RP HLM - INSEE 99	4 379	43.0%
------------------------------------	-------	-----	-------------------	-------	-------

Statut d'occupation des RP en 1999			Date d'achèvement en 1999		
	Nbre	%		nombre	% parc total
RP - Propriétaires	2 738	27%	Logements avant 1949	2 819	25%
RP - Locatifs privé	2 674	26%	Logements 1949-1974	5 901	52%
RP - Locatifs public (HLM)	4 379	43%	Logements 1975-1981	1 470	13%
RP - Autres	396	4%	Logements 1982-1989	482	4%
RP - Total	10 187	100%	Logements 1990-1999	619	5%

Construction neuve 619

% d'individ. / logts après 89	250	40%
-------------------------------	-----	-----

Répartition des RP par taille en 1999										
T1		T2		T3		T4		T5+		Total
Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre
940	9.2%	1 740	17.1%	3 010	29.5%	2 608	25.6%	1 889	18.5%	10 187 100.0%

Utilisation de la construction neuve	Total	Annuel	Pour 1000 habitants / an
	1990-1999	1990-1999	1990-1999
Renouvellement	-31	-3	-0.15
Variation des R.S. et LV.	151	17	0.72
Desserrement	683	76	3.24
POINT MORT	803	89	3.81
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-184	-20	-0.87
LOGEMENTS CONSTRUITS	619	69	2.93

Taux de renouvellement / parc total	-0.03%
-------------------------------------	--------

Taux de renouvellement / parc avant 1949 (en 1982)	-0.12%
--	--------

Sources : INSEE - RGP 90 et 99

Groupement Paul Doumer

Plan de situation : 1/20000

Mise en service 1968

80 logts/5 Bat.

Réhabilitation

Section A R



LISIEUX

Groupe Paul Doumer

Plan de masse : 1/1000

Mise en service 1968

Réhabilitation

Section A R

182.0

80 logts/5 Bât.

