



DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE

Le projet du plateau Sud à Dreux-Vernouillet

1 - Le projet et son contexte avant ANRU	2
1.1. Les quartiers du projet.....	2
1.2. L'approche et les positions des différents acteurs.....	2
2. Le programme ANRU.....	6
2.1. Evolution du contenu du projet urbain initial.....	6
2.2. Conditions de la mise en œuvre.....	7
3. La diversification, quartier par quartier	8
3.1. Les Vauvettes à Vernouillet.....	8
3.2. Le Clos Maillard à Dreux, quartier des Rochelles	9
3.3. Le Lièvre d'Or, quartier Kennedy.....	10
3.4. Les Oriels, Croix Tiénac, quartier Dunant	11
4 En synthèse sur la diversification.....	11
4.1 Evolution des conceptions de la diversification	11
4.2 Une diversification centrée surtout sur un quartier	12
4.3 Le recours à la promotion privée.....	12
4.4 La mixité par la diversification ?	12
5 L'analyse urbaine et architecturale	14
5.1 La segmentation spatiale dans la ZUS et dans les différents quartier.....	14
5.2 Les séquences urbaines et architecturales	15
ANNEXES	16
Extrait du site Internet de ELIKA, filiale du groupe Bouygues immobilier	16
La Roseraie : démolitions et reconstitution de l'offre	16
OPAC Habitat Drouais : démolitions et reconstitution de l'offre	17
Programme AFL au Lièvre d'Or réalisé par Pierre Etoile et géré par Normile.....	18
Programme d'accession libre Les Fenots d'Inter Promotion	19
Liste des entretiens	20
Documents consultés	20

1 - Le projet et son contexte avant ANRU

1.1. Les quartiers du projet

Les villes de Dreux et de Vernouillet ont été caractérisées par un déclin démographique (Moins 10% en 9 ans) en cours de redressement à Dreux qui est la seule ville du département à amorcer un processus de croissance : 31 822 habitants en 1999, 32 723 en 2006 (+2,8%).

L'agglomération a souffert de la désindustrialisation mais s'est partiellement reconvertie ; pour autant, elle a à faire face à une inadéquation qualitative entre l'offre et la demande de travail. Le taux de chômage de 10% est largement dépassé dans les quartiers d'habitat social où il atteint 30 à 40%.

Les deux communes ont des taux d'habitat social élevés : 41,5% à Dreux, 33,5% à Vernouillet. Le niveau du taux de vacance (10%) a été une des raisons de lancer une démarche de rénovation urbaine.

Le programme de rénovation urbaine porte sur un vaste périmètre situé sur les communes de Dreux et de Vernouillet. Il est précisément situé sur deux ZUS : celle du plateau Sud, la plus grande de l'agglomération drouaise (187 ha et 15% du parc total de logements de la ville), peuplée de 11 076 habitants en 2006 (et de 9 978 en 1999)¹ et la ZUS des Vauvettes de Vernouillet (9 ha et 9% du parc total de logements de la ville) où résident 1 102 habitants. La partie Nord-Est du plateau Sud, dite Plateau Est, est en ZRU.

L'évolution de la ZUS du Plateau Sud au cours des années 1990 a été marquée par une décroissance démographique et une diminution du nombre de logements (de 4 150 à 4 001).

Un premier contrat de ville Dreux-Vernouillet (1994-1999) a été suivi d'un second (2000-2006) et, actuellement d'un CUCS. En 2001 a été signée une convention d'ORU qui a donné lieu à la démolition d'un peu plus de 700 logements sociaux (240 aux Bergeronnettes, 281 au Haut Lièvre d'or, 100 aux Oriels, 86 à la Tabellionne). Avec l'ANRU, l'ORU a évolué en un projet de renouvellement urbain resserré sur les quartiers « *les plus touchés* »² c'est à dire ceux du Plateau Sud : Dunant (Oriels et Croix Tienac), Kennedy (Lièvre d'Or) et les Rochelles (Clos Maillard, Cité des fleurs) à Dreux et les Vauvettes à Vernouillet.

Les objectifs du projet³ sont élaborés sur la base d'un diagnostic exprimé dans le préambule de la convention. Celui-ci fait notamment état d'un « *ensemble de quartiers mal reliés entre eux* » et assigne au projet une mission de réintégration urbaine et de plurifonctionnalité des quartiers. Il est également précisé que le projet « *s'intègre pleinement à la réflexion sur le devenir de l'agglomération dans le cadre du projet de SCOT* »... Il « *répond au POS/PLU de la ville qui fixe comme orientation forte d'améliorer les liaisons inter-quartiers* » et « *s'inscrit dans les orientations du PLH Dreux/Vernouillet actualisé en 1999 qui constatait que la perte significative de population des dix dernières années et le déficit d'attractivité du parc social généraient une vacance persistante : la poursuite du programme de démolition engagé est ainsi conforme aux objectifs du PLH* ».

1.2. L'approche et les positions des différents acteurs

La ville

Selon le préambule de la Convention « *Le programme de reconstruction s'appuie sur la création d'une offre diversifiée dans sa forme (introduction de logements individuels) et son statut (logements locatifs privés), en meilleure adéquation avec les attentes des habitants et calibrées aux besoins de l'agglomération* ». Le renouvellement est complété par la requalification (bâti et espaces extérieurs).

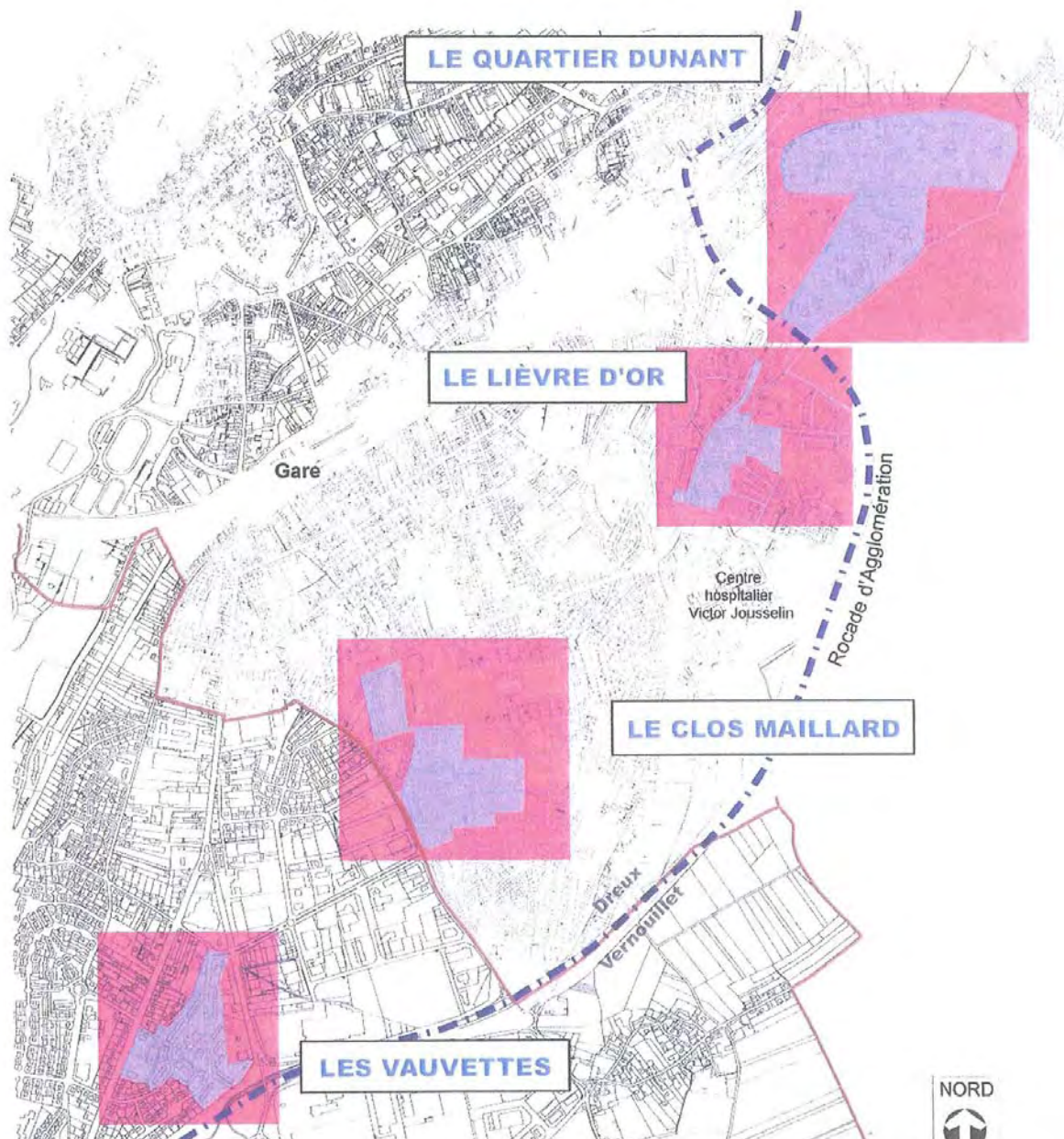
¹ Ces chiffres sont ceux du recensement INSEE. Ils sont basés sur les contours exacts des ZUS alors que ceux de la fiche-profil INSEE-DIV étaient supérieurs parce que calculés sur des îlots entiers : ainsi la population de la ZUS était indiquée à hauteur de 11 042 habitants en 1999, accusant une baisse par rapport à 1990, date à laquelle elle était de 13 223. La revue de projet de novembre 2008 avance le chiffre de 13 700 habitants pour le Plateau Sud. (source PLH CODRA)

² Préambule de la convention ANRU

³ Le titre 1 de la convention définit le projet comme ce qui représente la dimension urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble des actions à mener, tandis que le programme concerne « l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention ».

Une reconstitution de l'offre (par réhabilitation et construction neuve) « plus équilibrée géographiquement » vise à reloger une partie de la population de ces quartiers dans d'autres quartiers de l'agglomération. On est ainsi en face d'une conception de la mixité sociale appliquée à l'ensemble du territoire de l'agglomération, dans laquelle le financement de l'ANRU donne l'opportunité d'une part d'attirer dans des quartiers jusque là considérés comme répulsifs une population stabilisée ou en ascension sociale et, d'autre part, de proposer des logements « en ville » ou du moins dans d'autres quartiers à des ménages jusque là captifs dans des quartiers défavorisés⁴.

Villes de Dreux et Vernouillet Avenant à la convention ANRU du Plateau Sud Localisation des quartiers d'intervention



⁴ Il resterait à étudier, en seconde phase, si ces déplacements des quartiers de captivité vers d'autres quartiers peuvent être considérés comme des parcours résidentiels ou comme de nouvelles assignations

La ville de Dreux et le maire de Dreux, par ailleurs président de la communauté d'agglomération CadD, sont en faveur de la diversification. Celle-ci a été amorcée par la démolition de plus de 700 logements antérieure à la convention ANRU, avec une reconstitution de l'offre inférieure à 1/1. Dans le périmètre de la convention ANRU, la ville a concentré la diversification sur le quartier du Clos Maillard où elle a invité des promoteurs déjà présents à Dreux avec lesquels il était facile de traiter. La direction de projet précise que dans un tel programme, dans des quartiers marqués par une certaine précarité, il n'était pas opportun de s'aventurer avec de nouveaux partenaires. De son point de vue, les acteurs du marché libre qui interviennent dans le PRU voient l'intérêt d'abord d'obtenir un marché, fût-il en zone sensible ; ils sont également sécurisés par la position du maire, également président de la communauté d'agglomération et président de l'ANRU ; ils apprécient des conditions d'intervention peu contraignantes⁵ et un contexte dans lequel une cohérence est recherchée entre l'architecture et l'urbanisme.

La Maison de l'Habitat, créée en mars 2009, est un service municipal à vocation intercommunale à terme. Installé dans une ancienne maison bourgeoise du centre ville. Ce service est conçu comme un guichet unique d'information sur tout ce qui concerne l'habitat, sauf le logement social qui reste l'apanage de l'OPAC municipal. Le personnel est constitué de deux agents du service urbanisme de la ville spécialisés sur la résorption de l'habitat indigne et un agent d'accueil. Une permanence du CIL d'Eure et Loir s'y tient ; une permanence de l'ADIL est prévue. L'équipe du PRU y a ses bureaux.

Les bailleurs sociaux

Le parc social a connu une forte vacance (~ 20%) qui a légèrement diminué avec la première ORU (16%) du fait de la démolition de 700 logements. La population du parc social, globalement défavorisée, est composée de 72 nationalités, avec une dominante de familles originaires des pays du Maghreb, dont notamment le plus grand groupe d'anciens harkis de France. Plus de 60% des locataires du principal bailleur, Habitat Drouais, sont là depuis plus de 15 ans et parfois pour des durées bien supérieures : la mobilité est faible. Deux bailleurs sont présents : l'OPAC Habitat Drouais, majoritaire et la SA La Roseraie.

Habitat Drouais a acquis le patrimoine d'un troisième bailleur, l'Office public départemental 28. Il détient 5600 logements dans l'agglomération. Cette acquisition a marqué une étape tant sur le plan quantitatif (augmentation du patrimoine de 1028 logements) que qualitatif : elle a en effet ouvert la voie à une démarche de renouvellement urbain qui a conduit l'organisme à créer un poste de directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement qui évolue en « directeur des opérations ANRU » assisté d'une chargée d'opération.

L'office a été en CGLS pendant 12 ans. Le directeur général actuel est là depuis un peu moins de trois ans, avec une mission de redressement. Pour la première fois en 2008, la comptabilité n'a pas enregistré de report à nouveau négatif.

La direction de l'organisme aborde la Rénovation Urbaine avec prudence, du fait des caractéristiques du parc et de ses occupants : 97% du parc en ZUS, 67% de locataires bénéficiant de l'APL, jusqu'à 80% dans certains cas, 25% des habitants âgés de 60 ans et plus ; chômage et vieillissement font que les locataires sont très présents, de façon permanente dans les logements et l'OPAC estime avoir à en tenir compte dans les perspectives de démolitions et de relogement au sens où il est délicat de faire se déplacer les gens. C'est d'ailleurs pourquoi le maire s'est engagé à ce que 2/3 des locataires dont les logements sont démolis puissent revenir habiter leur quartier.

La Roseraie est une SA dont le siège est à Chartres. Elle possède 1200 logements dans le département d'Eure et Loir. Le patrimoine est fait de logements individuels pour 40% et collectifs pour 60%. Dans l'agglomération drouaise, le parc de l'organisme est de 694 logements, dont 144 à Dreux et 450 à Vernouillet. 100 logements sont situés dans les deux ZUS du Plateau Sud et de Vernouillet, respectivement dans les localisations suivantes :

- A La Croix Tiénac : 50 logements, dont 44 collectifs en 3 immeubles R + 3 et 6 maisons individuelles
- Au Haut du Lièvre d'Or : 17 maisons individuelles, les Citadines
- Aux Vauvettes : 34 collectifs en deux immeubles R + 3

Le patrimoine à la Croix Tiénac comptait 20 logements collectifs de plus qui ont été démolis en 2001 pour faire face à un taux de vacance de 25%.

⁵ Interrogé sur ce point, le représentant d'ELIKA cite une seule contrainte : le niveau de performance technique, que ses procédés constructifs maîtrisent déjà en ossature bois.

La communauté d'agglomération

Un premier PLH a été réalisé en 1999, portant uniquement sur les villes de Dreux et de Vernouillet. Plus récemment, un PLH d'agglomération a été réalisé en 2006 et approuvé en 2008. Il est donc postérieur à la convention ANRU de 2004. L'équipe de projet le présente comme ayant intégré les objectifs de la convention ANRU en matière d'habitat.

Le diagnostic du PLH d'agglomération prend acte du fait que les communes ont des projets de construction à hauteur de 1 599 logements sur 5 ans. Mais il est également souligné que parmi les produits envisagés, le locatif social et l'accession sociale sont sous-représentés. Le décalage entre les objectifs du PLH et les projets recensés est de 196 logements pour le locatif aidé et de 232 pour l'accession sociale.

D'après la revue de projet de novembre 2008, le PLH tient compte de l'évolution liée aux démolitions de logements sociaux qui ont permis de résorber la vacance et rendu de nouveau nécessaire la construction de logements sociaux. Ainsi le PLH prévoit la construction de 346 PLUS et PLS de sorte qu'à l'issue de la période d'application du PLH, l'agglomération devrait compter 236 logements sociaux de plus qu'avant la mise en œuvre du projet ANRU. Le tableau suivant est issu de la revue de projet de novembre 2008.

	Projet ANRU	Objectifs PLH hors PRU (plan de cohésion sociale)	Total
Nombre de démolitions	724	0	724
Nbre de PLUS CD et PLAI	616	285	901
Nbre de PLS	0	61	61
Solde logements sociaux	-100	346	238

Sous l'impulsion du PRU, le PLH affiche des objectifs de diversification : il incite chaque commune à envisager tous les types de produits logement y compris du logement aidé. Les objectifs, hors PRU, sont de 1 701 logements pour la période 2006-2011, dont 61 PLS, 285 PLUS et PLAI⁶, 524 logements en accession sociale et 61 sur le marché privé. Le poids global du locatif social aidé doit passer de 31,7% à 29,1% dans l'agglomération.

Le marché immobilier privé et ses opérateurs

La direction du PRU a une très bonne connaissance du marché immobilier local : elle tient notamment au fait que le nouveau directeur de projet (nommé en 2009) vient de l'immobilier privé. La Maison de l'Habitat, dans laquelle est installée l'équipe du PRU, a traité, depuis sa récente ouverture, 47 dossiers de mobilité de ménages de l'extérieur cherchant un logement dans le Drouais, principalement en locatif privé. L'offre privée représente environ 2 500 logements mis en gestion dans les agences immobilières locales et 2 500 loués directement par les propriétaires. Les prix pratiqués sont entre 10 et 12 €/m² à Dreux et à Vernouillet.

Les premiers programmes privés datent de 2002-2003 ; ils sont donc contemporains de la première ORU. D'autres villes sont plus attractives que Dreux pour la promotion privée. La clientèle est limitée aux couches moyennes et supérieures locales ; le fait que Dreux soit hors de la zone couverte par la « carte orange-navigo » de la RATP (à quelques km près) est dissuasif pour les cadres parisiens et même pour ceux qui travaillent à St Quentin en Yvelines par exemple. Dès 2007 les promoteurs ont senti l'approche de la crise qui s'est effectivement déclarée à la mi 2008. Tous les programmes ont néanmoins été finalisés mais des tranches prévues non encore réalisées ont été annulées.

Depuis la fin 2008 il n'y a pratiquement pas d'offre nouvelle, mis à part le Clos Faugère d'Infinim, la Villa d'Aliscamps de Nymphéa et Henri IV d'Inter Promotion. Une centaine de logements sont en cours de commercialisation, il n'y a pas de stock. Sur Vernouillet, aucune promotion. La fourchette de prix de vente est entre 1 990 et 2 400 €/m² avec des pointes à 2 580 pour Nexity en produit défiscalisé. De 2005 à 2009 environ 250 lots ont été mis en production et tous vendus en périphérie de l'agglomération (Phénix, Confort, CTVL, Maisons Lelièvre) ; ce sont des produits typiques du rêve francilien : une maison au milieu d'un terrain de 550 m² pour des coûts fonciers de 60 à 80 000 € et de 120 à 150 000 € pour le bâti.

Les promoteurs privés construisent généralement du collectif et de l'individuel qu'ils destinent en principe pour 60% à des investisseurs et pour 40% à des particuliers.

⁶ Plus de 43% des 346 PLAI, PLUS et PLS doivent être produits hors de Dreux et de Vernouillet

2. Le programme ANRU

2.1. Evolution du contenu du projet urbain initial

Une convention et des avenants

Le projet de Dreux a fait l'objet d'avenants parce qu'il était un des premiers à être engagé : à ce moment-là, des études complémentaires étaient prévues et donc des avenants tout à fait admis, alors que Dreux était autorisé à entreprendre des actions dans le secteur de la Croix Tiénac, en anticipation de la convention à signer. Un avenant appelé était inscrit dans la convention initiale ; il a été signé en 2007.

Il y a eu au total sept avenants dont six simplifiés et un avenant global, le quatrième. Un huitième avenant appelé sera signé en 2010 concernant 193 logements du quartier des Rochelles pour lesquels une réhabilitation très lourde était prévue initialement ; le choix de la démolition lui a été substitué mais le temps a manqué pour finaliser les études, d'où l'avenant. Ce sera la dernière opération du programme ANRU.



Les modifications introduites progressivement

Des modifications sont intervenues sur le volume de reconstitution de l'offre et sur les démolitions.

Sur la reconstitution de l'offre : au départ, le taux de vacance permettait de s'exonérer de la règle de 1/1 et le taux de reconstitution de l'offre avait été fixé à 0,73. Une première modification a fixé le taux à 0,85 en locatif social puis, en 2007, à 0,96 tous types de logements confondus. L'avenant 2009 a définitivement établi le taux de reconstitution de l'offre à 1/1.

L'avenant 4 (2007) prévoit la construction de 158 logements sociaux hors site, soit 85 de plus que la convention initiale. S'y ajoutent 36 logements programmés hors ANRU. Sur les 158 logements à construire hors site, il restait des localisations à trouver pour 60 logements postérieurement à la signature de l'avenant. C'est chose faite et l'OPH Habitat Drouais va construire :

- 10 logements dans le lotissement des Riottes
- 30 logements boulevard Pasteur
- 20 logements boulevard Ernest Renan en anticipation de la démolition de Barthou Macé (avenant 2009).

A terme la reconstitution de l'offre se présente ainsi qu'indiqué sur le tableau suivant.

	Opérations démolies	Reconstitution totale	Dont locatifs sociaux	Localisation
Reconstructions inscrites dans l'avenant 4				
Dreux Blvd Pasteur	Clos Maillard Lièvre d'Or	30	30	Hors ZUS
Dreux Les Riottes	Clos Maillard Lièvre d'Or	47	10	Hors ZUS
Dreux Ernest Renan	Berthou Macé	20	20	Hors ZUS
Projet d'avenant Berthou Macé				
Dreux centre ville	Berthou Macé	122	50	ZUS Plateau Est
Dreux ZAC des Fenôts	Berthou Macé	200	54	Hors ZUS
Dreux Rue de Bretagne	Berthou Macé	34	20	Hors ZUS
Total constructions supplémentaires		453	184	

Source : Revue de projet novembre 2008

L'ensemble des actions prévues dans les différents quartiers du périmètre ANRU s'établit comme suit :

Quartiers	Démolitions	Locatifs sociaux neufs	Autres neufs (AFL, accession sociale, accession libre)	Logements réhabilités	Logements résidentialisés
Clos Maillard	254	183	92	0	0
Lièvre d'Or	312	197	49	0	0
Vauvettes	158	78	28	223	186
Croix Tiénac	0	0	0	505	505
Oriels	0	0	0	75	650
Hors site	0	158	0	112	80
Hors site hors ANRU		36			
Total	724	652	169	915	1 421

Source : Revue de projet novembre 2008

Il revient à l'ANRU d'avoir concentré les actions de démolition sur deux quartiers, Clos Maillard et Lièvre d'Or, qui vont être remodelés tandis que parmi les autres quartiers, seules les Vauvettes font l'objet d'une démolition partielle. A la Croix Tiénac et aux Oriels les logements sociaux sont réhabilités et résidentialisés. C'est ainsi que le logement social reste fortement présent, du fait d'une part, de l'absence de démolition dans deux quartiers et, d'autre part de la volonté municipale de faire une large place au locatif social dans la reconstitution de l'offre. L'ANRU est précisément intervenue sur ce plan, afin que le locatif social neuf soit davantage dispersé dans l'espace de l'agglomération et moins concentré dans les ZUS. Le report de l'avenant sur le quartier Barthou Macé à 2009 est lié à l'exigence de l'ANRU pour que soient construits 20 logements sociaux hors ZUS préalablement à l'engagement des démolitions.

Le bailleur social La Roseraie souligne que l'intérêt du programme ANRU est de s'inscrire dans la suite de la première série de démolitions-reconstructions et d'ajouter la dimension urbaine aux seules actions sur le logement. Ainsi, aux Vauvettes où il n'y a pas de démolition mais réhabilitation lourde et résidentialisation, le cadre de vie est globalement amélioré. De plus, la hausse des loyers est limitée à 4% du fait de fortes économies sur les charges (sanitaires à faible consommation, isolation...)

2.2. Conditions de la mise en œuvre

La maîtrise d'ouvrage est assurée par les deux villes de Dreux et de Vernouillet, la communauté d'agglomération, les deux bailleurs sociaux ainsi que la maison de l'emploi et de la formation. GERAU Conseil, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage des deux villes, est chargé du suivi général de la mise en œuvre du projet.

L'équipe du projet ANRU a en principe cinq postes dont un, le coordinateur des maîtres d'ouvrages est vacant car il a été décidé qu'il n'avait plus sa raison d'être après trois ans de mise en train du projet. La direction de projet est restée vacante pendant plus d'un an. L'actuelle chargée du suivi administratif, juridique et financier a fait l'intérim de la direction jusqu'au printemps 2009, lorsqu'a été recruté un directeur de projet.

La diversification est limitée pour plusieurs raisons. Tout d'abord, tant les élus que les bailleurs sont attentifs au souhait des habitants des quartiers en rénovation d'être relogés sur place. Le maire de Dreux, président de l'OP Habitat Drouais, s'est engagé à ce que 2/3 des logements neufs soient attribués à des ménages délogés par les démolitions. Or, il s'agit là d'une population généralement pauvre qui ne peut se loger qu'au locatif social, grâce à l'aide à la personne.

Par ailleurs, le site n'est pas spécialement attirant pour les promoteurs privés et Dreux est concurrencé par Chartres, quoique cette ville ait eu à souffrir de la crise (1 000 logements neufs invendus). La Ville a réussi néanmoins à intéresser quelques petits promoteurs. L'enjeu était de leur faire franchir la voie ferrée et de s'intéresser au périmètre ANRU, voire aux 500 m autour des ZUS. Cette bande des 500m retient effectivement l'attention des promoteurs. Pour Inter Promotion, une légère répercussion sur le prix de vente est un argument de commercialisation.

La règle première était de reloger les délogés dans du collectif puisqu'ils venaient de collectifs. Sur ce point, la stratégie de relogement, et donc du programme, a évolué. En effet, pour respecter les engagements de retour dans les quartiers d'origine, la maîtrise d'ouvrage a été amenée à accroître le nombre de logements individuels. Ainsi, pour La Roseraie qui a participé au relogement à Clos Maillard, 55 à 60 relogés n'ont accepté de revenir qu'en habitat individuel, alors qu'il était prévu de les reloger dans des collectifs neufs.

3. La diversification, quartier par quartier

L'opération porte sur 4 quartiers. Mais la diversification n'est pas mise en œuvre de manière homogène sur chacun d'eux. Il convient d'examiner le programme du PRU pour chacun des 4 quartiers.

Programmation PNRU : DREUX - Plateau Sud	Programmation actuelle(y compris avenant)
Nbre initial de logements	3300
dont LLS	3300
Nbre de démolitions LLS	724
Nbre de total réhabilitation LLS	915
Nbre de résidentialisation	1421
Nbre de lgts en reconstitution de l'offre sur site	660
<i>Reconstitution sur site</i>	466
<i>PLUS</i>	120
<i>PLUS-CD</i>	296
<i>PLAI</i>	170
<i>Reconstitution hors site</i>	194
<i>PLUS</i>	
<i>PLUS-CD</i>	143
<i>PLAI</i>	51
Diversification de l'offre de logement sur site	
<i>PLS</i>	8
<i>Accession sociale</i>	42
<i>Accession libre</i>	50
<i>AFL</i>	80
<i>Total</i>	100

3.1. Les Vauvettes à Vernouillet

Diagnostic :

- dégradation du bâti existant
- équipements ne structurant pas le quartier
- faible lisibilité des limites entre espaces publics et privés
- difficultés économiques et sociales des habitants

Programme :

- Démolition de 158 logements
- Construction de 86 logements locatifs sociaux (Habitat Drouais)
- Réhabilitation et résidentialisation de 223 logements dont 37 SA La Roseraie (30 000 €/logement) et 186 Habitat Drouais, les espaces extérieurs étant traités par la Ville
- Construction de 20 maisons individuelles locatives (AFL)
- Réhabilitation de l'école Aragon et Démolition – reconstruction du centre social.

Opérations de logements :

Initialement, 16 logements en accession sociale étaient prévus, mais le programme a d'abord été réduit à 8 puis annulé au motif que le parc en accession n'aurait représenté que 8% des logements du quartier. La direction de projet a estimé que c'était une proportion trop faible par rapport au locatif. Le quartier reste à dominante de locatif social, avec, en termes de reconstitution de l'offre :

- 86 LLS de Habitat Drouais
- 20 maisons individuelles locatives AFL.

Le projet comporte des démolitions et une reconstitution moindre du parc social, la reconstitution se faisant en partie hors site. Le patrimoine non démoli est entièrement réhabilité. Il s'agit d'une remise à niveau du parc conservé avec une recomposition en petits collectifs et de quelques logements individuels autour du

centre social et du groupe scolaire. C'est une diversification en termes de morphologie du bâti avec introduction de statuts d'occupation distincts lors de l'avenant.

Nombre de logements par catégories aux Vauvettes

	Total	Locatif social	locatif libre AFL	Propriétaires occupants	
				Libre	Accession sociale
Avant le PRU	344	344	0	0	0
En %	100%	100%	0%	0%	0%
Démolis	258	58	0	0	0
Construits	106	86	20	0	0
Total après PRU	292	272	20	0	0
En %	100%	93%	7%	0%	0%

Source : revue de projet novembre 2008

3.2. Le Clos Maillard à Dreux, quartier des Rochelles

Avec 254 démolitions, le quartier est quasiment rasé et sera très largement remodelé. Le total de la reconstruction s'élève à 275 logements.

Diagnostic :

- Absence de voiries internes et hiérarchie des voies peu lisible, absence de limite claire entre espace public et espace privé, et statut indécis de certains espaces
- Dégradation du bâti existant
- Equipements scolaires non mis en valeur
- Cheminements piétons dégradés et trottoirs inexistant, stationnement désorganisé et anarchique
- Situation économique et sociale difficile des ménages

Programme :

- Démolition
- Diversification de l'offre : locatifs sociaux, accession sociale, accession libre
- Mixité fondée sur la coexistence de plusieurs types d'habitat : individuel, maison de ville, petit collectif
- Restructuration des espaces publics
- Implantation de commerces de proximité
- Construction d'équipements publics : centre social et maison de quartier
- Embellissement paysager
- Réhabilitation d'établissements scolaires (en et hors ANRU)

Opérations de logement :

- Locatifs sociaux : construction de 91 logements (46 collectifs en 4 petits immeubles et 45 individuels) de La Roseraie dont c'est le programme le plus important et qui comprend 18 maisons basse consommation sur les 45 individuels de ce programme ; construction de 92 logements de Habitat Drouais
- Locatifs privés : 18 maisons individuelles de la Foncière Logement, hors financement ANRU
- Accession sociale : 11 logements de Habitat Drouais
- Accession libre :
 - o 10 logements de SAPROCIEL⁷ ;
 - o 30 maisons Elika (Bouygues) en accession libre au coût de 15 €/jour soit 450 €/mois voire 230 dans certains cas ; Les prix de sortie pour une maison sur un terrain de 250m donc foncier compris sont de 110 000 € pour un T3, 123 500 pour un T4, 145 000 pour un T5 – considérées comme produits-phare en structure bois invisible.

⁷ Ce promoteur (du groupe Crédit Immobilier de France), après avoir retardé plusieurs fois le démarrage de son opération s'est finalement retiré. Il était prévu qu'il construise 20 logements individuels dont 10 étaient réservés par l'OPAC HD et les 10 autres en accession libre à commercialiser par le promoteur. La décision tardive de retrait fait prendre un an de retard supplémentaire au PRU.

- 23 lots dont une quinzaine confiée à un promoteur avec un cahier des charges visant à créer une homogénéité avec les maisons Elika ;
- 11 lots libres qui seront certainement confiés à Elika et Inter Promotion.

Nombre de logements par catégories au Clos Maillard

	Total	Locatif social	Locatif privé libre AFL	Propriétaires occupants	
				Libre	Accession sociale
Avant le PRU	236	236	0	0	0
En %	100%	100%	0%	0%	0%
Démolis	254	254	0	0	0
Construits	275	183	18	64	10
Total après PRU	275	183	18	64	10
En %	100%	67%	7%	23%	4%

Source : revue de projet novembre 2008

La reconstitution de l'offre de logement social se diversifie en 160 PLUS CD et 23 PLAI.

Le Clos Maillard est considéré par la direction de projet comme un excellent laboratoire de la mixité : le social est fait, la partie privée sera livrée d'ici un an.

C'est le quartier où l'objectif de diversification s'affirme le plus, puisque l'accession y est introduite - accession sociale et accession libre (74 logements en tout). L'opération consiste à démolir deux groupes de logements PSR et SONACOTRA pour leur substituer des PLUS CD et des PLAI, avec une vingtaine de logements privés (AFL). La cité voisine de 168 logements (Barthou Macé) devait être initialement réhabilitée. Elle sera en fait démolie dans le cadre d'un avenant portant sur la démolition de 193 logements. A terme la totalité du parc social est donc démolie. Il s'agit en somme d'un renouvellement total d'un parc obsolète. La convention initiale prévoyait la construction de 30 PLUS, c'est-à-dire une certaine diversification par le parc social. La diversification est d'ordre morphologique et de statut.

3.3. Le Lièvre d'Or, quartier Kennedy

Les 281 logements du Haut Lièvre d'Or ont été démolis en 2003. Les habitants ont été relogés dans les appartements du Bas Lièvre d'Or aujourd'hui destiné à être également démolie. Un programme de 41 maisons individuelles de l'AFL produit par le promoteur Pierre Etoile a été implanté – premier programme ANRU en France de la Foncière Logement.

197 logements sociaux sont déjà construits – avec autant de PLAI que de PLUS CD. C'est une diversification dans le logement social, fortement orientée vers la morphologie du bâti. La convention initiale portait sur la construction de 120 PLUS, ce qui visait une certaine diversification par le locatif social. Mais surtout l'opération se traduit par une forte dédensification (de 312 à 246 logements, soit une diminution de 20% de RP) et une diversification surtout par le programme AFL construit sur l'emprise libérée par la démolition précédente de 281 logements de l'ORU. On passe d'un taux de logements sociaux de 100% à 80%. L'opération s'insère en effet dans un tissu dominant de maisons individuelles.

Diagnostic :

- Mêmes constats sur la voirie, les espaces public et privé, les cheminements, la situation économique et sociale et sur le bâti que dans Clos Maillard
- Quasi-absence d'espaces verts et de lieux de rencontre
- insécurité

Programme :

- Démolition des 312 logements du Bas Lièvre d'Or
- Diversification des produits neufs : individuel, maisons de ville, petit collectif
- Restructuration d'espaces publics : îlots, hiérarchisation de la trame viaire, clarification des limites
- Requalification du pôle commercial d'entrée de quartier et création d'une entrée de quartier et d'un espace public de cœur de quartier
- Aménagement d'une trame verte, de liaisons douces.

Les opérations de logement produisent 80% de logements sociaux (189 Habitat Drouais et 8 La Roseraie). La SA La Roseraie construit 8 maisons individuelles en accession sociale à côté des 41 maisons en locatif libre produites par Pierre Etoile pour l'AFL.

Au sein des LLS, une diversification sociale mais aussi morphologique est recherchée (la reconstitution de l'offre comporte autant de PLUS CD que de PLAI). Les 189 logements prévus par Habitat Drouais sont respectivement :

- 8 logements au-dessus d'un équipement
- 23 maisons individuelles
- 7 immeubles de 12 logements
- 11 plots semi-collectifs de 6 à 8 logements en R+1 et R+2

Nombre de logements par catégories à Kennedy

	Total	Locatif social	Locatif privé libre AFL	Propriétaires occupants	
				Libre	Accession sociale
Avant le PRU	312	312	0	0	0
En %	100%	100%	0%	0%	0%
Démolis	312	312	0	0	0
Construits	246	197	41	0	8
Total après PRU	246	197	41	0	8
En %	100%	80 %	17 %	0	3 %

Source : revue de projet novembre 2008

3.4. Les Oriels, Croix Tiénac, quartier Dunant

Diagnostic :

- Architecture de qualité, logements réhabilités entre 1985 et 1990 mais dégradation et vacance en rez-de-chaussée
- Mêmes problèmes que dans les autres quartiers sur les espaces publics
- Forte présence automobile et circulation anarchique

Programme :

- Création d'un maillage de voirie
- Réhabilitation et résidentialisation réalisée sur Croix Tiénac et en cours sur les Oriels en vue de résorber la vacance notamment par la création de duplex en rez-de-chaussée
- Pas de diversification

Dans ce quartier, pas de démolition, ni de construction neuve. En revanche l'ensemble des immeubles est résidentialisé, et plus de la moitié des logements sont réhabilités. L'objectif n'est pas de diversifier (pas de construction neuve, pas de logements de statut privé) mais de remettre le parc à niveau.

4 En synthèse sur la diversification

4.1 Evolution des conceptions de la diversification

La connaissance du marché immobilier et de la situation du logement social (forte vacance) a déterminé dans un premier temps un projet fondé sur une diminution du parc social par la démolition de 700 logements de la première ORU (2001). Avec l'ANRU s'est présentée la possibilité d'une transformation du quartier qui s'est traduite par l'idée de poursuivre les démolitions et de diversifier les produits de reconstitution de l'offre et également d'attirer la promotion privée.

Dans un premier temps, la programmation a été le fait des deux communes et de l'OPAC Habitat Drouais, dans le prolongement de l'ORU de 2001, sur le mode « démolition d'habitat social, reconstruction de LLS et de quelques îlots d'accession sociale et d'accession libre ». Cette démarche n'incluait pas de remodelage des quartiers mais, au mieux, des appendices différents de l'habitat social démoli ou réhabilité et résidentialisé. Ce sont les avenants successifs qui ont permis d'introduire davantage de changement et de tenter une intégration de produits en accession sociale ou libre au sein des quartiers d'habitat social. Rien ne relie la première opération de l'AFL, qui s'est inscrite dans l'ORU, au reste du quartier du Haut Lièvre d'Or par exemple. Par contraste, les opérations plus récentes du Clos Maillard sont conçues selon une certaine articulation les unes par rapport aux autres.

La conception de la diversification a évolué à mesure que s'affinaient les études préalables et que les quartiers se transformaient. C'est particulièrement perceptible sur l'évolution du taux de reconstitution de l'offre. Mais, pour les bailleurs Habitat Drouais et La Roseraie, la diversification n'est pas un objectif premier.

Le premier précise que l'accession n'est pas son métier et qu'il n'en fera que marginalement mais qu'en revanche, une recherche de diversification est possible en locatif : ainsi Habitat Drouais va réaliser quelques maisons du concept Igloo de l'USH dans le cadre du programme ANRU.

4.2 Une diversification centrée surtout sur un quartier

La diversification est limitée à quelques opérations éparées. Elle est concentrée au Clos Maillard, considéré comme le seul endroit où une transformation radicale était possible. L'opportunité d'une emprise foncière de 9 hectares y permet de redécouper l'espace dans le cadre d'une ZAC et de le recomposer. La recomposition obéit à une stratégie visant à affecter des îlots voisins non seulement à des produits logements diversifiés mais à des conceptions urbaines distinctes : démolition d'équipements et réorganisation des emplacements

Si le directeur de projet considère que les relogements ont été faits trop rapidement pour laisser aux ménages délogés par les démolitions le temps de s'habituer à vivre dans d'autres quartiers, le reste de la maîtrise d'ouvrage avance plusieurs raisons de favoriser le relogement sur place. Dès lors, le programme ANRU, en dehors de quelques opérations de locatif et d'accession en habitat individuel à la périphérie des quartiers, n'introduira de changement notable dans la typologie de l'habitat qu'en certains lieux particuliers et non dans la totalité de ce vaste territoire qu'est le plateau Sud.

La diversification apparaît surtout dans l'implantation d'habitat individuel et dans la typologie des petits collectifs en construction.

4.3 Le recours à la promotion privée

Pierre Etoile, promoteur privé qui a réalisé une opération de 41 maisons en locatif pour le compte de l'AFL (avec accès via le 1%), observe que la demande d'accession se porte surtout sur le centre ville, ce qui est caractéristique des marchés de province. Dans cette mesure, n'était l'AFL il n'aurait pas fait une opération en ZUS ni même en périmètre ANRU. Il a, par ailleurs, acheté un terrain à la Ville, en cœur de ville, face à la Maison de l'Habitat, où il a réalisé une opération vendue en VEFA.

Autre promoteur, **Inter Promotion** est une société de Chartres à deux branches : promotion immobilière et production de maisons individuelles. Sa bonne connaissance du secteur drouais lui a permis de saisir l'opportunité d'une cession foncière et d'acquérir un terrain à la périphérie Nord-ouest du centre-ville (Les Fenots) où il réalise actuellement 40 maisons individuelles livrables en 2010 en deux tranches. Les maisons, de 85-90m² habitables sont bâtis sur des parcelles de 200 à 300 m² et se vendent de 150 000 à 165 000 € selon leur position. Elles sont construites dans une zone non éligible au « Scellier », donc les investisseurs en sont exclus. Plus généralement, le promoteur note que les investisseurs ne sont pas intéressés par Dreux ; la clientèle est plutôt faite de particuliers, notamment de ménages sortant du locatif social et provenant de communes des Yvelines, le long de l'axe de la N12. Ce que voyant, Inter Promotion cible cet axe en priorité dans sa commercialisation.

ELIKA, du groupe Bouygues, a construit 30 logements individuels (maisons de ville) au Clos Maillard. La plupart sont déjà occupés, quelques uns restent à commercialiser. L'objectif est de produire des habitations qui concilient les attentes des acquéreurs (maison entourée de son jardin) et la nécessaire densité en milieu urbain. La cible de clientèle d'Elika est constituée de primo accédants à revenus modestes. Toute la panoplie des aides aux accédants modestes est mobilisée : PTZ, TVA à 5,5%, Pass Foncier⁸ (voir annexe sur la visite de la ministre du logement à Dreux). Les conditions d'intervention dans le PRU de Dreux sont favorables aux yeux du promoteur du fait de relations très directes tant avec le maire qu'avec la direction de projet, les services techniques de la ville, le CIL 28.

4.4 La mixité par la diversification ?

A Dreux-Vernouillet, la diversification est limitée en quantité et elle ne devrait pas créer une grande mixité, du moins à court et moyen terme. Plusieurs facteurs interviennent :

- Un fort sentiment d'appartenance et d'appropriation se traduit par une certaine hostilité vis-à-vis de l'arrivée de nouveaux habitants supposés « différents » notamment dans les maisons individuelles ; des dégradations ont été perpétrées dans des logements individuels en accession prêts à être livrés au Clos Maillard, sans que l'on puisse affirmer cependant qu'elles sont le fait d'habitants du quartier.

⁸ C'est l'ancienne version du Pass Foncier qui a été mise en œuvre dans l'opération d'Elika. Le promoteur a très favorablement accueilli la nouvelle version, beaucoup plus simple à monter.

- Bailleurs et élus conscients d'une part de cet attachement et des possibilités limitées de relogement ailleurs dans l'agglomération et, d'autre part de la faible attractivité de l'agglomération, en dehors du centre ancien de Dreux, n'ont pas voulu concevoir une grande quantité de produits destinés à attirer une clientèle extérieure. Le Clos Maillard est le lieu où se portent les objectifs de mixité.
- Les bailleurs, surtout Habitat Drouais, sont peu portés sur l'accession sociale. Pour Habitat Drouais, les nouveaux produits locatifs à Clos Maillard sont un vecteur de mixité. Mais il faut savoir que les demandes de mutation sont importantes (la moitié des 1 400 demandes en attente) ; aussi, une fois que les 50% de PLUS CD auront été attribués à des ménages délogés, le reste répondra aux demandes de mutation en attente, sans stratégie particulière de sélection.
- Les quelques réalisations en accession de La Roseraie dans le périmètre ANRU⁹ sont destinées à des primo accédants dont le profil est précisé : ce sont des locataires de logements sociaux d'un des deux bailleurs présents, des familles avec enfants dont il est avéré (par entretiens et éventuellement visites au domicile) que le comportement locatif a été bon et que l'accession sera véritablement un facteur de promotion.
- Les promoteurs privés sont également prudents. Pour Inter Promotion, la mixité est possible en individuel groupé mais plus difficile en collectif : là elle est concevable à condition d'avoir des cages d'escalier relativement homogènes ; il n'est pas question de mélanger des catégories sociales dans une même cage, encore moins sur un même palier.

Pour autant, les deux communes sont fortement attachées à l'objectif de mixité. Du succès du « laboratoire » du Clos Maillard dépendra sans doute la possibilité de pousser plus avant la diversification en vue d'accroître la mixité sociale sur le plateau Sud et aux Vauvettes. L'outil de suivi des opérations au Clos Maillard et dans l'ensemble du périmètre) a été conçu sous la forme d'une réunion hebdomadaire de tous les intervenants : direction du PRU, services municipaux, bailleurs sociaux, promoteurs. A mesure que le programme avance vers son achèvement (2011 du fait du retard), cette réunion devie bi-mensuelle. Tous les aspects techniques, sociaux, urbains, financiers y sont évoqués et traités.

Les différents acteurs insistent sur le changement d'image des quartiers sous l'effet tant de la construction neuve, avec ses produits novateurs, que de la résidentialisation et du traitement des espaces extérieurs. L'objectif, à travers ces actions, est de rompre avec le refus des logements proposés dans ces quartiers par les demandeurs de logement social.

- La typologie des logements est conçue comme un élément générateur de mixité sociale. Ainsi au Lièvre d'Or, le PRU opère une mutation : de 100% de collectif avant le PRU, le quartier aura 36% de collectif, 32% de semi-collectif, 5% d'individuel groupé et 26% d'individuel.
- La résidentialisation a, dans certains cas, une forte visibilité par exemple à Croix Tiénac où les immeubles sont entourés de murets de couleur rouge brique surmontés de grilles et accessibles par un portail.
- Le traitement des espaces extérieurs est un vecteur de valorisation de l'usage qui peut en être fait par les habitants (exemple du vaste terrain de jeux équipé des Oriels, en construction).

Les PLUS CD de la Roseraie sont attribués à plus de 50% (60 à 65%) à des ménages délogés du fait des démolitions.

D'après la revue de projet de novembre 2008, des signes de regain d'attractivité seraient perceptibles dans les quartiers dans lesquels le PRU a déjà donné lieu à des réalisations. Par exemple, à la Croix Tiénac, la vacance a été totalement résorbée et le nombre de demandes de logement ciblant ce quartier est passé de 129 en 2003 à 290 en 2007¹⁰.

Dans le quartier des Vauvettes, le nombre de demandes est passé de 129 à 290 dans la même période et la vacance est également résorbée.

Dans le quartier du Clos Maillard, la revue de projet indique que le rythme de commercialisation des premières opérations en accession livrées est supérieur aux attentes. Les promoteurs (Elika) confirment qu'elle s'est déroulée sans problème.

⁹ La Roseraie pratique plus largement l'accession sociale notamment avec sa filiale Le Foyer d'Eure et Loir qui est une coopérative HLM.

¹⁰ Les données ultérieures n'ont pu être obtenues.

5 L'analyse urbaine et architecturale

5.1 La segmentation spatiale dans la ZUS et dans les différents quartier

C'est vers le Nord du Plateau Sud (Livre d'Or) que le changement architectural et urbain a été inauguré avec les démolitions antérieures à la convention ANRU et la première opération de la Foncière logement.

Par la suite, le changement architectural et urbain surtout, social dans une certaine mesure aussi, sera le plus marqué en allant vers le Sud, au Clos Maillard, un peu moins aux Vauvettes tandis qu'au Nord, Oriels et Croix Tiénac, la diversification des produits logement n'est pas introduite ; le changement repose sur les réhabilitations, la résidentialisation et le traitement des espaces extérieurs. Les plans suivants l'illustrent.



Emplacement des 41 logements AFL sur se

existants, les individuels de l'AFL en bordure du site, sur l'emprise des 281 logements collectifs démolis lors de l'ORU.

Dans le **quartier Kennedy** (Lièvre d'Or), la diversification s'effectue par la construction des 40 logements de l'AFL sur l'emprise libérée par la démolition des immeubles faite dans le cadre de l'ORU. Le tissu d'habitat est du pavillonnaire individuel, un peu éloigné de l'habitat social, et situé en bordure de la rocade.

Dans le **quartier du Clos Maillard**, la transformation est totale. Le site est découpé en 3 zones, chacune composée de 3 ou 4 îlots homogènes : une zone OPH Drouais (3 îlots voisins), une zone SAHLM La Roseraie (4 îlots voisins), et une zone dévolue à l'accession privée Elika (2 îlots Elika, un îlot Elika-AFL).



5.2 Les séquences urbaines et architecturales

Si la conception d'ensemble est celle d'une amélioration de la qualité de vie dans les quartiers du plateau Sud de Dreux et des Vauvettes à Vernouillet, la diversification et la mixité sociale y ont une place différente selon les sous-ensembles.*

Au Lièvre d'Or (Kennedy)

Diversification engagée au Lièvre d'Or où l'AFL a fait construire 41 maisons individuelles dont la gestion locative est confiée à une agence immobilière locale, Normile.



Sur les 41 pavillons, 31 sont loués via le 1% et 10 sans passer par cette filière. Les revenus mensuels des locataires se situent entre 2 500 € (retraité vivant seul dans un T4 pour un loyer de 692 € de loyer et 53 € de charges ou un couple sans enfant dans un T5 pour un loyer de 742 € et 53€ de charges) et 7 800 € pour un couple ayant trois enfants dans un T5.

14 ménages viennent du parc privé local et 8 des Yvelines. 7 étaient logés dans le « public » en dehors de l'agglomération. 2 étaient déjà propriétaires ; 2 occupaient des logements de fonction ; 1 était logé en famille. Les autres n'ont pas précisé.

Au Clos Maillard

Le Clos Maillard présente toute une série d'opérations de LLS et d'accession libre

- Des PLAI et PLUS CD de l'OPAC Habitat Drouais
- Des PLUS CD et PLAI de la SA HLM La Roseaie



Jardin privatif de semi-collectif au Clos Maillard OPAC HD et façade



De part et d'autre de l'avenue s'élèvent les LLS de l'OPAC et de La Roseaie.

Au fond, on aperçoit le toit à deux pentes d'une maison individuelle qui fait partie des 30 construites par ELIKA en ossature bois.



Cet exemple de résidentialisation à la Croix Tiénac est controversé : si certains apprécient fortement le sentiment du « chez soi » des habitants, d'autres considèrent qu'il les enferme quelque peu. Mais, en tout état de cause, la transformation est perceptible et c'est bien de changer l'image qu'il s'agit, cela couplé avec la réhabilitation destinée à améliorer le confort.

ANNEXES

Extrait du site Internet de ELIKA, filiale du groupe Bouygues immobilier

Christine Boutin, le Ministre du Logement et de la ville a effectué le 18 juin une visite du programme immobilier Villa de Diane à Dreux.

L'occasion pour Madame le Ministre de mettre en avant les principes du Pass Foncier qui permet d'alléger les mensualités et ainsi pour certains acquéreurs de payer des mensualités identiques voire inférieures à leur loyer actuel (dans le privé, comme en HLM). Madame le Ministre a réaffirmé son souhait de voir ce dispositif utilisé par toutes les villes afin d'offrir réellement l'accession à la propriété au plus grand nombre. L'un des principes fondateurs de Maisons Elika. La visite s'est déroulée en présence des équipes de Maisons Elika, de Monsieur le Maire de Dreux, Gérard Hamel et des représentants des collectivités locales.

Un chantier de 30 maisons qui sera finalisé fin juin. Maisons Elika a pu présenter la maison témoin entièrement décorée pour l'occasion : une maison 4 pièces de 83m² avec jardin privatif. Madame Boutin s'est déclarée extrêmement satisfaite du rapport qualité/prix de la maison et espère voir Maisons Elika développer plus de programmes en ce sens. Les premiers acquéreurs du programme qui ont profité du Pass Foncier étaient aussi présents auprès de Madame le Ministre et ont ainsi pu imaginer l'aménagement de leur future maison.

La Roseraie : démolitions et reconstitution de l'offre

	Vernouillet Condorcet ZAC Bois du Chapitre - Collectifs				Dreux Clos Maillard 46 collectifs				Dreux Clos Maillard 45 individuels			
RECONSTITUTION	Logements sociaux reconstruits				Logements sociaux reconstruits				Logements sociaux reconstruits			
Taille	Nombre	Loyer €/mois	Charges €/mois	S.H	Nombre	Loyer	Charges	S.H	Nombre	Loyer	Charges	S.H
T1					2	152	90	32				
T2	4	247	90	55	16	259	100	55				
T3	12	292	110	65	20	339	110	72	8	294	30	66
T4					8	404	120	86	30	412	35	93
T5									7	461	40	104
T6 et +												

	Dreux Citadines Lièvre d'Or - Individuels											
RECONSTITUTION	Logements sociaux reconstruits											
Taille	Nombre	Loyer €/mois	Charges €/mois	S.H								
T1												
T2												
T3	3	300	30	65								
T4	5	372	35	81								
T5												
T6 et +												

OPAC Habitat Drouais : démolitions et reconstitution de l'offre

PROGRAMME 1										
DEMOLITION	SONACOTRA (tarif 01/2005)					FLEURS (Tarif 03/2004)				
TYPE DE LOGT	NBRE	LOYER	CHARGES	SC	SR	NBRE	LOYER	CHARGES	SC	SR
Type II						6	179,30	43,10	90,00	50,33
Type III	35	259,36	132,05	102,57	65,00	76	180,22	43,22	90,46	51,72
Type IV	70	290,05	159,29	118,06	79,00	6	201,22	45,10	101,00	61,00
Type V	35	309,36	201,79	134,80	92,00					
Type VI						6	286,88	52,88	144,00	87,00
	140	286,26	164,38	118,48	78,67	94	211,91	46,07	106,37	62,51
PROGRAMME 2						PROGRAMME 3				
DEMOLITION	LIEVRE D'OR (tarif 08/2009)					VAUVETTES (1)				
TYPE DE LOGT	NBRE	LOYER	CHARGES	SC	SR	NBRE	LOYER	CHARGES	SC	SR
Type II	114	208,16	98,69	90,92	50,76	15	210,56	93,20	87,40	44,87
Type III	89	241,70	112,29	104,93	67,18	50	248,39	107,96	103,50	62,10
Type IV	95	278,43	126,20	119,69	78,38	72	278,21	119,27	116,21	72,83
Type V	14	333,35	149,18	146,50	95,00	6	315,36	125,32	130,00	84,00
Type VI										
	312	265,41	121,59	115,51	72,83	143	263,13	111,44	109,28	65,95

2B Berlioz :

08/2009

2 Berlioz : 12/2008

Léo Delibes 01/2006 (tarifs OPAC 28)

PROGRAMME 1						PROGRAMME 2				
CLOS MAILLARD (tarif 08/2009) (2)						LIEVRE DOR				
RECONSTRUCTION	NBRE	LOYER	CHARGES	SR	SU	NBRE	LOYER	CHARGES	SR	SU
TYPE DE LOGT	20	251,36	59,90	50,15	53,27					
Type II	42	322,50	69,62	65,20	68,72					
Type III	21	412,58	47,91	82,27	87,46					
Type IV	7	503,89	36,80	100,39	108,52					
Type V										
	90	372,58	53,56	74,50	79,49	0	0,00	0,00	0,00	0,00

(2) : Clos maillard : Le chauffage n'est pas comptabilisé dans les charges (chauffage individuel)

Programme AFL au Lièvre d'Or réalisé par Pierre Etoile et géré par Normile.

	Habitation précédente	Catégorie ménage	Activité professionnelle	type	Loyer	Charges
1	Logé / famille - (27)	Couple ss enfant	Militaires	T4	692	53
2	Public - Versailles	Couple ss enfant	Responsable comptable + Adjoint adminis ;	T4	692	53
3	Bailleur privé - Guyancourt (78)	Couple 1 enfant	Agent d'exploitation + gestionnaire	T4	692	53
4	Particulier (27)	Couple ss enfant	Mécanicien/Aide soignante	T5	742	53
5	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Technicien bureautiq. / Chimiste	T4	692	53
6	Propriétaire - Bretagne	Couple 1 enfant	Cadre + Mère au foyer	T5	742	53
7	Bailleur privé (72)	Couple 1 enf.	agent SNCF + infirmière	T4	692	53
8	Public - Clamart (92)	Couple ss enfant	Gardien + chargée de clientèle	T4	692	53
9	Public - Pessac (33)	Couple ss enfant	Chargé de recrutement + Resp projet dvlpt	T4	692	53
10	Privé - Dreux	Couple 2 enfants	pompier + agent de sécurité filtrage	T5	742	53
11	En cours...	Couple ss enfant		T3	642	53
12	Bailleur privé - Anet	Couple ss enfant	Aide soignante + Régulateur	T4	692	53
13	Public - Mantes	Couple ss enfant	Fonctionnaire + Agent de sureté	T4	692	53
14	Public -(78)	Couple 1 enfant	Responsable magasin+assistanteciale	T5	742	53
15	Privé - Paris	Personne seul	Retraité	T4	692	53
16	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Mécanicien + professeur des écoles	T4	692	53
17	Privé - Dreux	Couple ss enfant	SFR + Aide soignante	T4	692	53
18	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Ingénieur + technicienne chimiste	T4	692	53
19	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Responsable magasin / cableur électroniq.	T3	642	53
20	Bailleur privé - Thourotte (60)	Couple ss enfant	Responsable magasin+ institutrice	T5	742	53
21	Logt de fonction - Rambouillet	Couple ss enfant	Adjoint de direction + conseillère clientèle	T5	742	53
22	Public - (78)	Couple 2 enfants	Responsable cial + agent administratif	T5	742	53
23	?			T5	742	53
24	Privé - Dreux	Personne seule	Directeur risque et prévention urbain	T5	742	53
25	Privé - Dreux	Couple 3 enfants	Controleur + assistante maternelle	T5	742	53
28	Bailleur privé - Vineuil (41)	Couple 2 enfants	Ingénieur + Infirmière	T5	742	53
27	Public - (28)	Couple ss enfant	Enseignant + Pharmacienne	T5	742	53
26	?	Personne seul	Responsable méthode	T4	692	53
29	?			T4	692	53
32	Privé - Tarbes + Paris	Couple ss enfant	2 X Responsable cial	T5	742	53
31	Bailleur privé - Dreux	Couple ss enfant	Stagiaire pharma/adjointe pharmacienne	T4	692	53
33	Public - Asnieres	Couple 1 enfant	Chargé d'étude + agent d'accueil	T5	742	53
30	Privé - Dreux	Retraités	Retraités	T4	692	53
34	Bailleur privé - Dreux	Couple ss enfant	Psychologue + Eleve gardien de la paix	T4	692	53
35	Privé - Dreux	Couple 2 enfants	Agent de propreté + Vendeuse jardinerie	T4	692	53
36	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Manager de rayon + Pharmacienne	T4	692	53
37	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Moniteur d'atelier + professeur des écoles	T5	742	53
38	Privé - Dreux	Couple ss enfant	Directeur	T5	742	53
39	Propriétaire - Guyane	Couple 3 enfants	Chirurgien X2	T5	742	53
40	Logt de fonction - Dreux	Couple ss enfant	Pasteur + Aide soignante	T5	742	53
41	Privé - Dreux	Couple 1 enfant	Conducteur pelle + aide soignante	T5	742	53

Programme d'accession libre Les Fenots d'Inter Promotion

Numéro	Type	Surface habitable	Terrain	Surfaces annexes	Surface pondérée	Prix gestion €TTC	Date Livraison
01	T5	90,89	175,00	Terrain 175 m ²	90,89	175 000,00	01/04/2010
02	T5	90,89	209,00	Terrain 209 m ²	90,89	171 568,00	01/04/2010
03	T5	86,14	117,00	Terrain 117 m ²	86,14	168 000,00	01/04/2010
04	T5	86,14	169,00	Terrain 169 m ²	86,14	168 000,00	01/04/2010
05	T5	90,67	155,00	Terrain 155 m ²	90,67	170 588,00	01/04/2010
06	T5	86,14	150,00	Terrain 150 m ²	86,14	163 725,00	01/04/2010
07	T5	90,89	156,00	Terrain 156 m ²	90,89	170 588,00	01/04/2010
08	T5	90,89	130,00	Terrain 130 m ²	90,89	170 588,00	01/04/2010
09	T5	90,67	145,00	Terrain 145 m ²	90,67	170 588,00	01/04/2010
10	T5	86,14	140,00	Terrain 140 m ²	86,14	164 706,00	01/04/2010
11	T5	86,14	164,00	Terrain 164 m ²	86,14	168 000,00	01/04/2010
12	T5	90,67	166,00	Terrain 166 m ²	90,67	170 588,00	01/04/2010
13	T5	85,64	203,00	Terrain 203 m ²	85,64	168 000,00	01/04/2010
14	T5	85,64	257,00	Terrain 257 m ²	85,64	168 000,00	01/04/2010
15	T5	85,64	126,00	Terrain 126 m ²	85,64	163 000,00	01/04/2010
16	T5	90,67	128,00	Terrain 128 m ²	90,67	170 588,00	01/04/2010
17	T5	90,67	127,00	Terrain 127 m ²	90,67	170 588,00	01/04/2010
18	T5	85,64	286,00	Terrain 286 m ²	85,64	173 000,00	01/04/2010
19	T4	81,67	148,00	Terrain 148 m ²	81,67	161 000,00	01/04/2010
20	T4	81,17	126,00	Terrain 126 m ²	81,17	162 000,00	01/04/2010
21	T4	81,19	178,00	Terrain 178 m ²	81,19	163 000,00	01/04/2010
22	T5	85,64	154,00	Terrain 154 m ²	85,64	165 000,00	01/04/2010
23	T5	85,64	155,00	Terrain 155 m ²	85,64	165 000,00	01/04/2010
24	T5	83,13	119,00	Terrain 119 m ²	83,13	155 000,00	31/12/2009
25	T5	90,67	124,00	Terrain 124 m ²	90,67	165 686,00	01/04/2010
26	T5	90,67	124,00	Terrain 124 m ²	90,67	169 000,00	01/04/2010
27	T5	85,64	164,00	Terrain 164 m ²	85,64	163 000,00	01/04/2010
28	T4	81,17	186,00	Terrain 186 m ²	81,17	150 000,00	01/04/2010
29	T5	90,89	140,00	Terrain 140 m ²	90,89	166 000,00	01/04/2010
30	T5	90,67	130,00	Terrain 130 m ²	90,67	169 000,00	01/04/2010
31	T4	81,19	164,00	Terrain 164 m ²	81,19	160 000,00	01/04/2010
32	T5	90,89	241,00	Terrain 241 m ²	90,89	174 000,00	01/04/2010
33	T5	90,67	193,00	Terrain 193 m ²	90,67	170 588,00	01/04/2010
34	T5	90,89	178,00	Terrain 178 m ²	90,89	170 588,00	01/04/2010
35	T4	81,19	146,00	Terrain 146 m ²	81,19	159 000,00	01/04/2010
36	T4	81,19	193,00	Terrain 193 m ²	81,19	159 000,00	01/04/2010
37	T5	86,14	120,00	Terrain 120 m ²	86,14	164 706,00	01/04/2010
38	T5	86,14	202,00	Terrain 202 m ²	86,14	170 000,00	01/04/2010

Liste des entretiens

Institution	Personne et poste	date
Commune de Dreux	Mr. Jean-Gil FABRI Directeur du Renouveau urbain	10 juillet
Commune de Dreux	Mme Karine DESPRES	10 juillet et 23 juillet
Commune de Dreux	Mme FONTAINE, adjointe au maire de Dreux chargée du foncier, de l'in salubrité et du programme ANRU	10 juillet
Pierre Etoile	Mr Marc GEDOUX, PDG	17 juillet
Inter Promotion	Mr Dimitri SIDOROFF, directeur	22 juillet par téléphone
OPAC Habitat Drouais	Mrs DRUJON, DG et LE DORLOT, directeur ds opérations ANRU	23 juillet
SA HLM La Roseraie	Mr. REAU, DG	30 juillet par téléphone
GERAU Conseil	Mr CESCAU, consultant	3 septembre par téléphone
ELIKA	Mr Gaëtan Bouillot, directeur financier	4 septembre par téléphone

Documents consultés

- Convention ANRU du 15. 12. 2004
- Avenants N°s 1, 2, 3, 4, 5,
- Revue de projet Dreux-Vernouillet du 13 . 10. 2005
- Revue de projet Dreux-Vernouillet du 28. 11.2008
- Compte rendu de visite Dreux (CES ANRU 28 mars 2008)
- Fiches profil DIV INSEE Plateau Sud Dreux et Vernouillet les Vauvettes
- Sites Internet des promoteurs