

# ACT Consultants

17 bis rue Richard Lenoir - 75011 Paris  
tél : 01 40 24 20 10 - [act@act-consultants.fr](mailto:act@act-consultants.fr)



65, chemin Gilbert Charmasson - 13016 Marseille  
Tel/Fax : 04 91 46 17 05 – e-mail : [cerfise@wanadoo.fr](mailto:cerfise@wanadoo.fr)



25, rue d'Hauteville - 75010 PARIS  
Tél. : 01 55 33 19 60 - [cf.géo@cfgeo.com](mailto:cf.géo@cfgeo.com)



Université Paris 12 – Val de Marne  
Institut d'Urbanisme de Paris  
61, avenue du Général-de-Gaulle - 94010 Créteil Cedex  
Tél.: 01 4178 47 82 - [urbanisme.univ-paris12.fr](http://urbanisme.univ-paris12.fr)

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

### Le projet des quartiers Nord du Havre

1 - Le contexte avant ANRU.....	2
1.1 Echelle, phasage, quartier de référence .....	2
1.2 Conception mixité, parcours, diversification .....	3
1.3 Les acteurs : bailleur, ville, aggro (plan de patrimoine, PLH, Etat, Autres,...).....	3
2 - Le Programme ANRU et les interactions.....	4
2.1 Les démolitions.....	4
2.2 La reconstitution de l'offre.....	4
2 La diversification .....	5
2.1 Relations aux opérateurs du logement privé.....	5
2.2 L'AFL.....	7
2.3 Les programmes d'accession .....	7
2.4 Bilan.....	10

La monographie est le résultat de la synthèse de la convention partenariale signée en 2002, de point d'étape de la convention ANRU<sup>1</sup> et de quelques informations tirées d'une intervention du directeur du Grand Projet du Havre, Alexis Villemain<sup>2</sup>. Trois entretiens effectués auprès des promoteurs locaux nous ont donné accès à quelques informations précises, mais non exhaustives sur les opérations de diversification mise en œuvre dans le cadre du PRU.

Organisme	Noms
Propriété Famille Normandie	Mme Erbelin
Les nouveaux propriétaires	Mr Brasseur
Les nouveaux ateliers urbains	Mr Derouet

La ville du Havre est située en Haute Normandie dans le département de Seine Maritime (76). La ville abrite le deuxième port le plus important de France, elle compte environ 190 900 habitants au sein d'une agglomération de 248 560 habitants. La ville est séparée en deux parties : la ville Haute, essentiellement constituée de quartiers d'habitat social et pavillonnaires, 60% de la population havraise, et la ville Basse, considérée comme plus attractive, qui comprend le centre ville et la zone portuaire, actuellement en pleine restructuration.

## 1 - Le contexte avant ANRU

### 1.1 Echelle, phasage, quartier de référence

En 2000, la ville du Havre postule pour l'obtention de financements GPV sur 4 quartiers Nord d'habitat social :

- *Caucriauville* : 6790 logements publics et privés construits dans les années 1960, notamment pour les cadres de la régie Renault.
- *Bois de Bléville, Mare Rouge et Mont Gaillard* : Ces trois quartiers regroupent 23300 personnes et sont marqués par un grand nombre de logements sociaux en mauvais état.



#### Répartition des logements sur les différents quartiers

	Nb total de lgts du quartier...	... par rapport au parc total de logts		Nb de lgts sociaux du quartier ...	... par rapport au parc total de logts sociaux		Nb d'habitants
		de la commune	de l'agglomération		de la commune	de l'agglomération	
Caucriauville	6 790	8%	6%	4 890	17%	14%	18 743
Mont-Gaillard	4 635	5%	4%	2 860	10%	8%	12 332
Mare Rouge	1 939	2%	2%	1 650	6%	5%	5 598
Bois de Bléville	1 557	2%	1%	1 180	4%	3%	4 292
<b>TOTAL</b>	<b>14 921</b>	<b>17%</b>	<b>13%</b>	<b>10 580</b>	<b>37%</b>	<b>30%</b>	<b>40 965</b>

Source : Point étape – Rapport final du 18 Juin 2009

La fracture physique de ces quartiers est accentuée par une fracture sociale et économique très nette.

La convention GPV signée en 2000 est une partie du contrat de ville. Elle reprend les objectifs habituels de la politique de la ville mais reste vague dans son contenu urbain : les objectifs de requalification de l'habitat, d'accès à l'emploi d'amélioration du cadre de vie etc. ne sont pas traduits en objectifs précis, et les résultats des interventions menées dans ce cadre ne seront pas à la hauteur des changements espérés. La création de l'ANRU apparaît donc comme un moyen de mettre en œuvre concrètement ce qui avait été préalablement planifié. Le Havre est donc la première ville à avoir signé une convention avec l'ANRU. La convention comprend les mêmes quartiers que ceux du GPV.

<sup>1</sup> GERAU Conseil, Christian Lacape Consultant. Restitution du Point Etape à 4 ans. Le Havre – Quartiers Nord. 18 Juin 2009

<sup>2</sup> VILLEMINEAU. « Les quartiers Nord du Havre se transforment » Les Cahiers. La rénovation urbaine, une solution pour les quartiers ? Juin 2005. p51.

## 1.2 Conception mixité, parcours, diversification

La convention partenariale du Havre est signée depuis le 5 Octobre 2004. Il s'agit de la première convention signée avec l'ANRU et est de ce fait très peu développée : y sont présentés les objectifs chiffrés des opérations programmées, mais aucun détail contextuel n'apparaît sur les stratégies locales ou les justifications des choix effectués. Aucune allusion à l'objectif de mixité ou de diversification n'apparaît dans le document.

## 1.3 Les acteurs : bailleur, ville, aggro (plan de patrimoine, PLH, Etat, Autres,...)

Une équipe GIP gère le projet depuis 2001, au moment de la mise en place du GPV. L'équipe est constituée de 5 personnes, et les bureaux sont situés dans la Mairie du Havre. Le travail du GIP s'appuie sur une équipe d'une douzaine de personnes. Les décisions sont prises pas le conseil d'administration du GIP, constitué de 10 personnes (4 de la ville, 3 de l'Etat, 2 du conseil général et 1 du conseil régional). Deux administrateurs ont une voix consultative (représentant des 7 bailleurs présents et e représentant de la CDC). Enfin, le conseil d'administration associe de droit : le commissaire du gouvernement, le contrôleur d'Etat, l'agent comptable et le directeur du GIP/GPV Le Havre.

Le GIP a en charge le pilotage du GPV en assurant :

- la coordination de la mise en œuvre du GPV
- la coordination de l'instruction et des la gestion des crédits
- le contrôle et l'évaluation
- la programmation et l'organisation des actions menées
- le partenariat
- l'implication des habitants

En 2001, le préfet et les présidents de la région et du département décident de mettre en œuvre des fonds ainsi mutualisés. La mise en œuvre de cette décision n'a pas été sans difficulté face à la réticence de certains partenaires à « perdre » une partie de leur pouvoir financier. Une autre instance sous la compétence de la ville porte la « stratégie » du projet.

8 bailleurs sont présents sur les 4 quartiers d'habitat social du Havre.

- Dialogue : ESH
- OPAC Alcéane : Office public de la ville
- OPC 76 : Office public de la ville du Havre
- IBS : ESH
- Plaine Normandie
- ISH
- Estuaire de la Seine
- PFN (fait également de l'accession)

en nombre de logements	parc total	parc Ville du Havre	parc Quartiers Nord	%parc Quartiers Nord/parc total	parc Caucria uville	parc Mare Rouge	parc Mont Gaillard	parc Bois de Bléville
ALCEANE	14 597	12961	3309	22,67%	1473	594	591	651
HABITAT 76	26 750	3765	2403	8,98%	1 889	0	514	0
IBS	13 207	3068	524	3,97%	237	0	287	
DIALOGUE	6 000	2686	1396	23,27%	562	488	344	2
Estuaire de la Seine	6 000	3927	1016	16,93%	408	0	608	0
Plaine Normande	11 000	1017	140	1,27%	140	0	0	0

C'est le bailleur Alcéane qui détient le plus grand nombre de logements sur la ville et sur les quartiers Nord. L'ASLAH, association émanant de la ville du Havre, assure le rôle d'inter bailleur et coordonne notamment les opérations de relogement du projet. La CODAH (communauté d'agglomération) existe depuis 2001. Elle regroupe 17

communes. Elle élabore et conduit un projet commun de développement et d'aménagement du territoire dont le port du Havre constitue un des principaux éléments. La CODAH a la compétence Habitat. Néanmoins, la mise en œuvre du PRU reste à la charge de la ville du Havre.

C'est la CODAH qui gère le PLH intercommunal. Selon le PLH, la ville du Havre doit construire 700 logements par an pour garder ses habitants. Or à ce jour, et en attendant l'engagement des projets d'urbanisation des plateaux Nord-Ouest, les principales opportunités foncières se situent dans les quartiers Nord où la construction de logements sociaux est limitée, du fait de l'objectif de diminution de la proportion de logements sociaux. Ainsi l'essentiel de la construction neuve se réduit aux opérations de reconstructions liées au PRU et les objectifs du PLH ne sont pas atteints.

## 2 - Le Programme ANRU et les interactions

### 2.1 Les démolitions

Le PRU prévoit une démolition importante de logements sociaux puisqu'il s'agit de démolir 1941 logements sociaux sur les 4 quartiers, répartis comme suit :

Ces démolitions sont réalisées par 4 bailleurs principaux de façon plus ou moins importants :

- Alcéane démolit à lui seul 1144 logements
- Immobilière Basse Seine (IBS) réalise 445 démolitions
- Dialogue démolit 257 logements.
- L'Habitat 76 démolit 72 logements
- Estuaire de la Seine 23 logements

C'est sur le quartier Mont Gaillard que l'on compte le plus grand nombre de démolitions, sur celui du Bois de Bléville que le taux de démolition est le plus élevé. Néanmoins, le nombre de démolition est relativement équilibré sur les quatre quartiers de la convention.

On constate par ailleurs une nette différence entre les volumes de démolition selon les bailleurs : L'OPHLM démolit à lui seul 60% des logements voués à la démolition, et est l'unique bailleur démolisseur sur le quartier du Bois de Bléville.

### 2.2 La reconstitution de l'offre

Les reconstructions de logements sont en retard par rapport aux prévisions de la convention. Il semble qu'il n'y ait pas eu de vision générale de la stratégie foncière entraînant une logique de « coup par coup »<sup>3</sup>, au gré des opportunités de terrains dont la disponibilité et la maîtrise était incertaine au moment de la signature de la convention. Beaucoup d'opérations planifiées au départ ont donc été retravaillées, modifiées etc.

Opérateur	Livrés ou en chantier (nb logements)	Maîtrise foncière	Pas de maîtrise foncière (et autres risques)	Total
ALCEANE	106	382	16	504
HABITAT 76	119	124	0	243
Immo Basse Seine	14	179	49	242
PFN	22			22
PLAINE NORMANDE	56	12	99	167
Estuaire de la Seine	76	132	0	208
DIALOGUE	14	48	35	97
<b>TOTAL</b>	<b>407</b>	<b>877</b>	<b>199</b>	<b>1483</b>

Reconstitution de l'offre : Situation au 31/12/2008 (source : bailleurs)

La reconstruction de logements sociaux est inférieure en nombre aux logements démolis, toutefois la programmation actualisée est supérieure à celle prévue initialement dans la convention. La convention du Havre a d'abord bénéficié de son statut « d'ainée » : signée aux prémices de l'ANRU, la convention n'est pas assignée à la règle du un pour un car elle n'était pas encore obligatoire. Ensuite, la ville du Havre a fait valoir un déclin démographique important pour justifier d'une réduction de l'offre de logement acceptable. On constate par ailleurs beaucoup de modifications entre intervenir pour la reconstitution de l'offre n'y participent finalement pas (Plaine Normandie et SHI). Les autres bailleurs reconstruisant finalement de façon plus importante que ce qui était prévu.

Si la reconstruction sur site est majoritaire, la part des logements construits dans d'autres quartiers est loin d'être négligeable (47%). Les bailleurs Dialogue, OPAC 76, Plaine Normandie et SHI reconstruisent la majorité de leurs logements hors site tandis que les autres reconstituent essentiellement sur site. Sur ce point, on ne constate pas de différences entre les bailleurs démolisseurs et les bailleurs reconstructeurs.

La ville a choisi de reconstruire majoritairement en PLUS, entre autre pour éviter d'avoir à reloger trop de ménages dans un patrimoine neuf peu important sur la commune. La commune du Havre a d'ailleurs connu de grandes difficultés dans sa phase de relogement pour reloger dans le neuf les ménages qui le souhaitait. Quelques relogements tiroir ont pu être organisés, mais la majorité des ménages pouvant y prétendre ont finalement renoncé pour ne pas avoir à subir plusieurs déménagements.

#### La reconstruction sur site/hors site

	HS	SS
OPHLM	192	283
CIFN Dialogue	55	16
Opac 76	170	88
IBS	2	240
PFN	1	22
Plaine Normandie	135	
SHI	66	18
Estuaire de la Seine	55	79
<b>Totaux</b>	<b>676</b>	<b>746</b>

Source : convention

<sup>3</sup> GERAU Conseil et Christian LACAPE Consultant, Restitution du point d'étape à quatre ans le 18 Juin 2009



OPAC Alcéane - La Mare Rouge.



Bois de Bléville



OPAC 76 - Mare Rouge

### Les démolitions/reconstructions

	Démolitions	Reconstructions planifiées dans la convention	Reconstructions réelles	Différentiel de reconstruction
OPHLM	1048	475	504	+ 29
CIFN Dialogue	177	71	97	+ 26
IBS	445			
Opac 76	72	258	243	- 15
IBS		242	242	0
PFN		23	167	+ 144
Plaine Normandie		135		- 135
SHI		84		- 84
Estuaire de la Seine		138	208	+ 70
<b>Totaux</b>	<b>1742</b>	<b>1426</b>	<b>1483</b>	

On constate :

- Une reconstitution mobilisant plus de bailleurs (6) que ceux concernés par la démolition (4)
- Une répartition des reconstructions relativement équilibrée entre les bailleurs reconstruteurs.
- La baisse du nombre de logement pour l'OPHLM (1048 démolitions pour 504 constructions) et pour IBS (445 démolitions et pas de construction).

Au total, la reconstitution partielle conjuguée à la reconstitution hors site se solde par un fort taux de déconcentration du parc social.

## 2 La diversification

### 2.1 Relations aux opérateurs du logement privé

La Ville du Havre a développé depuis plusieurs années des dispositifs incitant les promoteurs à la construction de logements privés neufs dans les ZUS. La mise en place du GPV marque un tournant dans la réalisation de programmes privés dans la commune. Ainsi, en 2000, la municipalité lance plusieurs appels d'offres pour des constructions de logements en accession

dans les 4 quartiers d'habitat social du Nord de la ville. Plusieurs sont sollicités pour répondre aux projets. Sept d'entre eux sont retenus pour intervenir sur des projets spécifiques : Eiffage, Investir immobilier, Les Nouveaux Ateliers Urbains, les Nouveaux propriétaires, Propriété familiale de Normandie, Habitat 76, Constructa.

La mise en place de mesures incitatives au plan national (TVA 5,5%, Pass Foncier, PTZ etc.) fait en effet écho aux besoins des promoteurs qui cherchent à toucher un nouveau public. La ville du Havre est un territoire sinistré du fait d'une industrie portuaire en déclin. De ce fait, la plupart des promoteurs présents sont soit des bailleurs reconvertis ponctuellement en promoteurs, soit des « promoteurs sociaux », dont la cible de clientèle correspond aux populations vivant dans les ZUS. Ces opérations réalisées dans le cadre d'une relation plus étroite avec les instances municipales, sécurisent un peu plus les promoteurs sur les aspects fonciers ou de construction, voire même de commercialisation.

	TOTAL	Locatif social dont PLS	parc privé libre (dont AFL)
<b>Nb de logements avant PRU</b>	14 921	10 580	4 341
Part sur nb de logts total	100,0%	70,9%	29,1%
<b>Nb de démolitions prévues</b>	1 880	1 880	0
<b>Nb de constructions prévues sur site</b>	808	432	376
<b>Nb de logements après PRU</b>	13 849	9 132	4 717
Part sur nb de logts total	100,0%	65,9%	34,1%
<b>Evolution nette</b>	-1 072	-1 448	376
Evolution (%)	-7,2%	-13,7%	

Source : Point étape – Rapport final du 18 Juin 2009

Au-delà des publics ciblés, les promoteurs présents sur les quartiers Nord du Havre apportent plusieurs justifications à leurs interventions :

- une image « sociale » positive : « Ce n'est pas un intérêt pour nous directement, mais c'est dans les quartiers ANRU qu'on développe notre image. Quand on n'est pas en ANRU, ce sont des opérations plus difficiles à monter, sachant que le Havre est une zone sinistrée au niveau de l'emploi. (...) Ce n'est pas une ville où il y a de la promotion très haute gamme...les promoteurs cherchent principalement à développer l'accession sociale. » (PFN)
- de nouveaux partenariats avec les collectivités publiques : « C'est la première fois que je travaille conjointement avec la collectivité. Cela permet quand même de trouver du foncier. (...) et puis travailler avec les communes, cela a des avantages et des inconvénients : les avantages, c'est qu'on est soutenu. La Mairie peut venir en aide au projet. Par contre les procédures sont plus longues. Il y a tout un circuit à respecter pour les prises de décisions. » (Les nouveaux ateliers urbains).

Ce travail conjoint facilite l'accès au foncier aux promoteurs. Il est également l'objet d'accords ponctuels en fonction des programmes. C'est ainsi que la ville s'était engagée à fournir une liste de prospects identifiés à l'un des promoteurs présents pour lui faciliter la commercialisation des logements.

Dans le cadre de l'étude, nous avons rencontré trois promoteurs ayant soit des programmes de logements construits, soit des programmes en cours de définition et/ou de construction :

**Propriété Familiale de Normandie.** L'entreprise a été créée en 1949 et est rattachée au groupe CIF à Nantes. Le promoteur intervient sur la Seine Maritime et l'Eure uniquement. Une trentaine de collaborateurs travaillent dans cette structure. Depuis les années 70, PFN construit également du logement social.

**Les nouveaux propriétaires :** Petite structure de 4 salariés qui développe son activité principalement dans l'Ouest et le Nord de l'Île de France ainsi que la Haute Normandie. Créé en 1995, le promoteur s'est spécialisé dans la primo accession en orientant ses produits sur les jeunes ménages.

**Les nouveaux ateliers urbains :** Créée en 2006, cette petite structure de 7 personnes est basée à Champigny sur Marne et travaille essentiellement en Île de France, en Normandie et en Dordogne. La nature des projets en cours est très variée : opérations individuelles, sociales ou non, projets de résidences, services (tourisme, résidences seniors et étudiantes etc.)

Ces trois promoteurs orientent leurs opérations vers des publics en primo-accession et travaillent essentiellement sur des quartiers difficiles depuis toujours (et bien avant l'ANRU) :

	Public ciblé	Nombre de projets ANRU en cours	Projets
Propriété Famille Normandie	Primo accédants	3	Rouen : St-Etienne du Rouvray, Le Havre : Quartier nord, le Havre : quartier Sud (futur)
Les nouveaux propriétaires	Primo accédants prioritaires, gens du quartier + extérieur	1	Le Havre : quartiers Nord
Les nouveaux ateliers urbains	Primo accédants havrais, famille avec enfant (1 minimum), jeunes acquéreurs (-45 ans)	1	Le Havre : quartiers Nord

« Depuis la création de la société, on a beaucoup travaillé dans des quartiers difficiles : Trappes, Bezons, qui n'étaient pas ANRU. On est habitués à travailler dans des zones difficiles. C'est la même démarche et on a toujours bien vendu. (...) Les démarrages ont été parfois très difficiles parce qu'il y a quand même un problème psychologique à faire du privé dans des zones sinistrées. L'idée ce n'est pas seulement de loger des gens du quartier, il faut arriver à faire venir des gens d'ailleurs, c'est quand même ça la manœuvre ANRU... ». (Les nouveaux propriétaires)

Les promoteurs du Havre disent agir de façon autonome dans le projet, en collaboration étroite avec la ville, qui reste leur interlocuteur principal pour la mise en œuvre du projet. Ces derniers expliquent ne pas avoir forcément de visibilité sur les autres programmes de promotion privés, ni même sur le PRU global, leur intervention étant spécifiquement centrée sur la construction de leurs logements. Concurrents dans l'absolu, les programmes en cours et réalisés doivent néanmoins développer des synergies complémentaires pour pouvoir loger l'ensemble des habitants.

On constate une évolution sensible du parc privé libre après les démolitions et les reconstructions.

Si les mesures de diversification sont nombreuses au Havre, seule l'intervention de l'AFL apparaît dans la convention :

## 2.2 L'AFL

La convention prévoit la construction de 227 logements de l'AFL prévus en individuels répartis en 5 programmes distincts. L'intervention de la Foncière doit permettre une reconquête par les franges sur le quartier de la Mare Rouge.

Les programmes de l'AFL

Programme	Quartier	Nbre lgts convention	Nbre de lgts actualisé	SHON	Niveau d'avancement	Taille des logements
Site de Mulhouse	Mare Rouge	50	55	5000	Non actif	
Véronèse Surcouf	Mare Rouge	48	48	4800	Livré	5 T3 + 18 T4 + 15 T5
Florimont Laurent	Mare Rouge	25	25	2500	Concours lancé début 2009	Nd
Chérubini	Bois de Bléville	41	41	4100	Concours lancé début 2009	Nd
Ecole Henri Dunant	Bois de Bléville	18	18	1800	Signature permis de construire 2011	Nd
Mont Gaillard Ilot 4	Mont Gaillard	45	45	4500	Concours lancé début 2009	Nd
<b>Totaux</b>		<b>227</b>	<b>232</b>			

Source : convention et données de l'AFL

L'ensemble des logements de l'AFL seront construits sur les 3 quartiers mitoyens Mare Rouge, Bois de Bléville et Mont Gaillard, et aucun réalisé sur le quartier excentré de Caucriauville.

Le site de Chérubini a été lancé en même temps que les autres, mais a connu d'importants problèmes de pollution qui ont considérablement retardé le projet. Ce site est aujourd'hui en état pour accueillir les constructions.

## 2.3 Les programmes d'accession

La ville du Havre met par ailleurs en œuvre plusieurs programmes de logements diversifiés dans le périmètre des ZUS de la convention. Nous n'avons pas pu obtenir une liste exhaustive des programmes privés de la commune, mais trois entretiens ont été effectués auprès de promoteurs privés qui ont un programme de constructions neuves sur un ou plusieurs quartiers ZUS de la ville, en cours, ou achevé :

	Noms programmes	Nbre progr.	Nbre lgts	Coll.	Indiv.
Propriété Familiale de Normandie (PFN)	Le Village de la pépinière	1	66		66
Les nouveaux propriétaires (LNP)	Résidence du tramway	1	59	59	
LNAU		5	53	nd	nd

### Le village de la pépinière – Propriété Familiale de Normandie (PFN)

Le programme est situé sur une ancienne pépinière, entre les quartiers Mont Gaillard et Bois de Bléville, où les démolitions ont été importantes. Prémpté par la ville, le site de la pépinière constituait une opportunité foncière pour construire des logements. En 2002-2003, la ville sollicite le bailleur PFN pour construire un programme mixte : location et accession sociale. Ce terrain n'est alors pas très prisé compte tenu de sa situation, très proche du quartier malfamé du Bois de Bléville : « *Je ne sais pas pourquoi on y est allé. Les équipes d'avant ont sans doute flairé l'évolution du quartier, mais on est passé pour des kamikazes ! Les premières réunions, les autres bailleurs nous disaient : « Mais vous êtes fous, où est ce que vous allez ? » »* » (PFN)

Le chantier a débuté en 2006 : 66 pavillons en accession et 22 en locatif social (actuellement en cours de construction). Ce programme constitue l'unique programme d'accession du quartier.

Le programme ne comporte que des T4, mais de deux types : classiques et extensibles via la création d'une chambre au dessus du garage, au choix des acquéreurs. Cette option n'a pas connu un grand succès : seuls 2 acquéreurs ont opté pour cette forme. La surface habitable est de 75m<sup>2</sup> avec 300m<sup>2</sup> de jardin pour un prix de vente de 130 000€ soit 1 700€/m<sup>2</sup>.

Le choix de la typologie pavillonnaire a été déterminé par la volonté initiale de loger les familles en priorité. En effet, compte tenu de sa situation dans le quartier d'habitat social, et également pour s'assurer de ventes optimales, le promoteur a orienté ses produits vers une clientèle locale : les familles de 2 enfants constituant une large cible.

Les logements se sont vendus rapidement au cours de l'année 2007 : 90% des acquéreurs sont des couples avec enfants. Les 10% restant sont des familles mono-parentales (femmes seules avec enfants). La moyenne d'âge est de 36 ans pour les personnes de références, et il s'agit le plus souvent de ménages avec 2 enfants. Il

y a également quelques couples sans enfants ainsi que quelques retraités. La grande majorité des habitants sont issus des quartiers Nord du Havre et issus de l'immigration.

Le peuplement actuel des logements correspond aux attentes initiales de la ville qui souhaitait attirer en priorité des ménages du quartier. Une communication réduite et exclusivement locale a été mise en œuvre sur ce projet : installation d'un panneau de vente sur le terrain de construction.

*« De fait, avec un panneau 4x4 sur le terrain, on touche les gens qui passent dans le quartier ou qui passent en voiture. La volonté, c'était en effet de toucher les gens du quartier » (PFN)*

Les habitants sont principalement issus des immeubles HLM voisins, y compris des opérations de démolitions : 62 familles viennent du Havre, dont 50 des quartiers Nord.

### Résidence du tramway - Les nouveaux propriétaires (LNP)

En 2002, la ville du Havre lance un concours sur 2 lots dans le quartier du bois de Bléville. Il s'agit d'un terrain favorable : plat, donnant sur une belle avenue large, bordée d'arbres, à proximité d'un centre commercial. Les promoteurs « les nouveaux propriétaires » est retenu pour construire 41 logements sur le terrain :

*« On est sensible à la qualité de l'environnement. On refuse de construire n'importe où, donc on fait attention à la qualité, et le fait d'avoir accès au centre commercial, pas de nuisance particulière etc. Le terrain était valorisant pour la suite de l'opération » (Les nouveaux propriétaires)*



L'ensemble des logements est réalisé en petit collectif, dans un immeuble d'un seul tenant, dont les rez-de-chaussée seront occupés par des commerces de proximité (boulangerie, laverie, pharmacie etc.). Le futur programme de logements est actuellement en phase de commercialisation

#### Détails du programme

	T2	T3	T4	T5
Nombre de logement	13	18	7	3
Surface	47-52m <sup>2</sup>	14 T3 normal 65-74m <sup>2</sup> et 4 T3 duplex 80-100m <sup>2</sup>	3 T4 normal 101-104m <sup>2</sup> et 4 T4 duplex 107-115m <sup>2</sup>	118-124m <sup>2</sup>
Prix moyen du m <sup>2</sup>			2100€ TTC	

Quelques aménagements préalables de la ville ont rendu ce terrain plus attractif : création d'une grande place centrale, programmation d'une autre opération d'accession actuellement en cours, aménagement d'un grand parking etc.

Les logements sont vendus en accession sociale à la propriété : l'ensemble des dispositifs sont sollicités pour optimiser la vente des logements : TVA 5,5%, PTZ doublé et majoré + Pass foncier collectif : *« On a le top de ce qui se fait en matière d'accession, l'idée étant bien de solvabiliser des gens qui ne le serait pas dans un parcours résidentiel normal. En bénéficiant de ces mesures, le client paye une mensualité raisonnable de 500 à 600€ pour une 2 pièce à 200 € ou 300 €. » (Les nouveaux propriétaires)*

La commercialisation des logements est réalisée grâce à une bulle de vente installée sur place et par une communication internet. Cette communication étendue a vocation à toucher un large panel de prospect, en pariant sur l'arrivée de populations extérieures comme un signe de succès de l'opération : *« On espère loger des gens du quartier et de l'extérieur. Si on ne loge que des gens du quartier, cela veut dire que les autres ne veulent pas venir et ce n'est pas bon signe. » (Les nouveaux propriétaires)*

Les effets de la crise ne semblent pour le moment pas remettre en cause l'opération. Néanmoins, la population présente sur ces quartiers étant déjà très précaires et le secteur du Havre dans son ensemble sinistré, les inquiétudes du promoteur sont réelles sur les suites d'une telle opération.

#### Les 5 programmes des Nouveaux Ateliers Urbains (LNAU)

De la même façon que pour les autres programmes d'accession, c'est en répondant à une consultation de la ville du Havre que le promoteur « Les nouveaux ateliers Urbains » intervient sur la commune. L'opération compte 53 logements en tout, répartis en 5 programmes distincts de logements individuels, sur les quartiers Nord de la commune ainsi que les quartiers Sud, en voie de conventionnement avec l'ANRU.

Quatre des cinq terrains ont du faire l'objet de travaux de dépollution. L'ensemble des 53 logements sont des 4 pièces entre 84 et 87m<sup>2</sup> habitables, et comprennent entre 150 et 350 m<sup>2</sup> de jardin.

Les travaux ont commencé, et la commercialisation des logements est en cours.

La commercialisation des logements s'est avérée plus difficile que prévue. Le promoteur a d'abord bénéficié de l'aide de la ville, qui s'était en effet engagée à fournir à l'opérateur une liste de ménages potentiellement intéressés par un projet d'accession sur la commune. Sur 457 prospects au départ, une vingtaine seulement a abouti à des ventes concrètes. La procédure a consisté à envoyer des dossiers de candidatures à l'ensemble des contacts recueillis pour identifier les demandes potentiels et les souhaits d'emplacements. Le nombre de demande a baissé de plus de la moitié entre la liste de départ et le nombre de réponses obtenues (la liste de départ n'étant pas à jour). Ensuite, les candidatures n'étaient pas toutes finançables. Enfin, les réponses se sont avérées très inégales en terme de répartition sur les lieux : les 14 maisons situées sur le quartier de Caucriauville se sont par exemple vendues très rapidement, tandis que les maisons des quartiers Sud trouvent encore difficilement preneurs, au point que les promoteurs envisage aujourd'hui sérieusement de retarder voir d'annuler l'opération : « *Dans les dossiers de candidature, on demandait de hiérarchiser les préférences par rapport aux sites, et on voit très nettement qu'il y a des sites très demandés, et d'autres moins. (...) On espérait désigner tel lot à telle famille, mais on avait certains sites où on avait 20 demandes et 6 maisons et d'autres le contraire. (...) Sur les 2 terrains demandés, tout a été vendu tout de suite, mais pas sur les autres.* » (Les nouveaux propriétaires)

On constate par ailleurs qu'en intervenant sur cinq sites dispersés, le promoteur se trouve pris dans une mise en concurrence de ses propres produits qui incite les acheteurs à privilégier « soit l'un, soit l'autre » en fonction de la situation des logements. La comparaison est également effectuée par les habitants sur l'ensemble des opérations de logements privées et la distinction entre les différences de conception des opérateurs ne sont pas toujours perçues : « *On a aussi pâtit d'un autre projet de 10-14 maisons d'un autre promoteur qui a été très critiqué. Cela ne nous concerne pas, mais trop souvent, les gens imaginaient que c'était la même chose (maison ossature bois comme les nôtres alors que c'est dans le fond très différent), et il y eu de grandes réticences : on a raté au moins 5 ventes à cause de ça !* »

Suite aux difficultés rencontrées par les promoteurs pour vendre leurs logements, deux agences immobilières locales ont coopéré pour commercialiser les logements restants. Elles n'ont réalisé aucune vente supplémentaire. Si le promoteur leur reproche un investissement insuffisant en termes de communication, ces logements ont également été mis à la vente en pleine crise immobilière et financière, alors que les ménages avaient tendance à se rétracter. Le promoteur évoque également l'emplacement difficile des logements comme un facteur contraignant : « *Ce qu'il faut noter, c'est qu'on a quand même des difficultés du fait de la zone ANRU, en particulier pour un des sites, celui du quartier des neiges qui pâtit d'une connotation encore plus dure que les autres. Cela fait 8 ou 9 mois qu'on commercialise, et on est à 10 réservations sur 22 lots. Cela ne suffira pas.* » (Les nouveaux propriétaires)

La situation des logements dans l'enceinte même de la ZUS est souvent un facteur de crainte des promoteurs au lancement de l'opération. Il se confirme ici et apparaît comme un frein à la commercialisation de logements, qui de fait, pâtiraient d'une réputation malfamée du territoire. La mise en place des mesures avantageuses par l'Etat permet aux opérateurs d'amoinrir leurs risques financiers et donc de diminuer ces craintes liée à la stigmatisation de certains emplacements. Les difficultés rencontrées par Les nouveaux propriétaires montrent néanmoins que si ce n'est visiblement pas la zone ANRU en elle-même qui décourage les acheteurs (puisque plusieurs programmes construits dans l'enceinte de la ZUS ont trouvé preneurs), certaines zones restent problématiques. La segmentation et la multiplication des programmes privés étant un facteur encourageant à la comparaison et la hiérarchisation des différentes opérations

Les éléments tirés des premières ventes montrent que les acquéreurs sont en majorité des ménages composés de 2 enfants. Quelques jeunes couples qui s'installent ont également acheté. Les revenus des acquéreurs sont globalement faibles : « *On vise des primo accédant, Havrais en priorité. On a communiqué exclusivement sur Logimmo journal distribué sur le havre et aux alentours, mais on n'a pas visé en priorité les gens du quartier. On s'adresse aux Havrais....* » (Les nouveaux propriétaires)

Le promoteur semble tirer les enseignements de ces ventes qui tournent à l'échec. Le niveau de prestation tout d'abord est revu à la hausse sur les programmes les plus difficiles à vendre : garages vendus ouverts alors qu'ils devaient au départ être fermés. L'augmentation du budget communication a également vocation à élargir la cible de clientèle pour augmenter les chances de déclencher des ventes.

## 2.4 Bilan

Les programmes de logements privés présentés sont relativement différents dans leur conception, en termes de nombre de logements, de formes collectives ou individuelles, de tailles de logements ou encore de surfaces, mais ils sont assez proches dans les prix de sortie moyens des promoteurs ainsi que les publics visés.

Noms programmes	Promoteurs	Emplacements	Nbre lgts	Coll.	Ind.	Tailles logements						Surfaces logements					Prix					Px moyen m2		
						T1	T2	T3	T4	T5	nd	T1	T2	T3	T4	T5	T1	T2	T3	T4	T5			
Le Village de la pépinière	PFN	Entre Mont Gaillard et Bois de Bléville	66		66				66						75m2 habitable + 300m2 jardin					130K€				1700€ TTC
Résidence du tramway	LNP	Bois de Bléville	59	59			13	18	7	3	18		47-52m <sup>2</sup>	14 de 65-74m <sup>2</sup> et 4 duplex de 80-100m <sup>2</sup>	3 de 101-104m <sup>2</sup> et 4 duplex de 107-115m <sup>2</sup>	118-124m <sup>2</sup>								2100€ TTC
Utrillo	LNAU	Mont Gaillard	6	Nd	Nd	nd									84-87m <sup>2</sup> habitable + 150m <sup>2</sup> jardin					134K€			1800 € TTC	
Robespierre		Caucriauville	6																					
Mont Lecompte		Caucriauville	14																					
Audran		Quartier Sud*	5																					
Fifre		Quartier Sud*	22																					

\* quartiers Sud du Havre qui font l'objet d'une seconde convention signée en 2008

Six des huit programmes ont été ou seront réalisés dans l'enceinte des ZUS de la convention et deux sur les quartiers Sud, (objet d'une seconde convention). Les programmes présentés sont par ailleurs réalisés par des promoteurs locaux :

Noms programmes	Promoteurs	Px moyen m2	Public ciblé	Etat d'avancement	Date de livraison	Mode de communication	Problèmes rencontrés
Le Village de la pépinière	PFN	1700€ TTC	Primo accédants	Livré	2007	Panneau de vente sur le terrain de construction	Pas de problèmes
Résidence du tramway	LNP	2100€ TTC	Primo accédants prioritaires, gens du quartier + extérieur	Construction	août-11	Bulle de vente + Internet	Pas de problèmes
Utrillo	LNAU		Primo accédants havrais, famille avec enfant (1 minimum), jeunes acquéreurs (-45 ans)	Construction	mars-10	Prospection par courrier d'acheteurs potentiels + presse papier	Commercialisation lente
Robespierre				Construction	mars-10		
Mont Lecompte				Construction	mars-10		
Audran				Construction	mars-10		
Fifre				Attente de PC			
							Emplacement dit difficile

Globalement les produits de la diversification sont les résultats d'une stratégie municipale volontaire qui a multiplié la libération de terrains et les appels d'offre à des promoteurs pour la construction de logements privés dans les ZUS. Les promoteurs sollicités sont a priori tous des organismes déjà expérimentés dans la construction de logements privés dans des quartiers dits sensibles, et plutôt tournés vers des publics de primo-accédants et des familles de 1 à 2 enfants. Si ce ne sont pas forcément les habitants des quartiers qui sont concernée en priorité, une partie d'entre eux peu prétendre à l'achat de ces logements.

## Programmation logements sociaux

Opérations	Nbre PLUS	Nbre PLUS CD	Nbre PLAI	Total Nb Logts	Code état d'avancement au 31/12/2008	Date prévisionnelle OS travaux	Commentaires
Les Neiges rue du Flomet	Alcéane	11		1	12	1	
Turgot Magellan 1	Alcéane	13		1	13		
VERONESE / SURCOUF	Alcéane	32	5	0	37	2	Réponse à la pub. pour le Concours le 6/03/2009
Allende	Alcéane	3	2		5	1	01/01/2010
Lodi	Alcéane	3	3		6	2	Réception prévue le 1er mars 2009
Rue de Flore	Alcéane				0		
Les Raffineries	Alcéane	16	4	1	21	2	Réception prévue le 1er mars 2009
Stendhal	Alcéane	4			4	1	
Charles Victoire	Alcéane	5			5	1	
Les Docks	Alcéane	8	6		14	1	
Louis Lumière	Alcéane	10			10	2	Logements mis en location le 15 Janvier 2009
Plein Air	Alcéane		4		4	1	
Affagard2	Alcéane	15	7	1	23	2	Réception prévue le 15 Avril 2009
Buisson	Alcéane			11	11	2	Logements mis en location le 30 Janvier 2009
Robespierre	Alcéane		10		10	1	
Renaissance	Alcéane	7			7	2	Réception prévue le 15 Juin 2009
La Vallée	Alcéane	13	13	1	27	2	Logements mis en location le 15 Février 2009
Jules Lecesne	Alcéane	10			10	2	Réception prévue le 30 Novembre 2009
Pet M Curie	Alcéane	12			12	2	Réception prévue le 15 Mai 2009
Opérations	Nbre PLUS	Nbre PLUS CD	Nbre PLAI	Total Nb Logts	Code état d'avancement au 31/12/2008	Date prévisionnelle OS travaux	Commentaires
G Sand	Alcéane	12			12	2	Réception prévue le 15 mars 2009
Hameau Vert 1	Alcéane	10	23	2	35	2	Réception prévue le 1er mai 2009
Hameau Vert 2	Alcéane	28	15	2	45	2	01/11/2009
Autres quartiers neufs	Alcéane		12		12	1	
Bayonvilliers	Alcéane	8			8	2	30/06/2009
Terrasses du Fort	Alcéane	54			54	2	30/06/2009
Vieux Bois de Bléville	Alcéane	20	28		48	2	01/01/2010
Grouchy	Alcéane	12			12	1	
Louise Michel	Alcéane	9			9	1	
Maridor	Alcéane	11			11	2	Réception prévue le 31 Décembre 2009
Zurich	Alcéane	0			0		
Etienne d'Orves	Alcéane	1			1	2	01/06/2009
Stendhal - clos des cygones	Alcéane	10			10	2	01/07/2009
Rue des Acacias	Alcéane	6			6	6	01/09/2009
Th. Gautier	Alcéane	10			10	6	01/09/2009
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>	<b>132</b>	<b>19</b>	<b>504</b>			
Armand Agasse (caillard2)	Habitat 76		1		1	1	
Chateaudun	Habitat 76			1	1	1	
Louis Blanc	Habitat 76			1	1	1	
Dubocage de Bléville	Habitat 76			1	1	1	
Nord Bléville 1	Habitat 76	19	5	1	25	2	OS septembre 2009
Bois au Coq	Habitat 76			1	1	1	
Louis Richard	Habitat 76			1	1	1	
Cavée Verte	Habitat 76		1	1	2	1	
St Nicolas	Habitat 76	27	12	1	40	1	
Iena	Habitat 76	8	2	1	11	2	OS 26/11/08
Vallés/Vaillant	Habitat 76	10	22		32	2	livraison en décembre 2009
Mont Gaillard Louis Lumière	Habitat 76	15	10		25	1	
Rousseau	Habitat 76	19	4	1	24	4	dépôt PC fin 2009
Nord Bléville 2	Habitat 76				0		
Suffren	Habitat 76	20	6	1	27	4	dépôt PC 3ème trimestre 2009

Opérations		Nbre PLUS	Nbre PLUS CD	Nbre PLA1	Total Nb Logts	Code état d'avancement au 31/12/2008	Date prévisionnelle OS travaux	Commentaires
Serres Municipales 1	Habitat 76	28	8	1	37	4		dépôt PC fin 2009
Saint Simon	Habitat 76	14			14	2		livraison en septembre 2009
<b>TOTAL</b>		<b>160</b>	<b>71</b>	<b>12</b>	<b>243</b>			
Komarov	IBS		14		14	1		
Pôle d'enseignement	IBS	19	6	1	26	2		
Briand	IBS	20		2	22	6		
Prony	IBS	61		2	63	2		
Eugène Mopin	IBS	68		2	70	4	avr-09	PC obtenu
Nord Bléville 2	IBS				0	6		
Autres quartiers	IBS			2	2	6	15/06/2009	PC déposé - compromis de vente en cours
Florimont Laurent	IBS	10	10		20	4	31/10/2009	PC déposé
Pennanech (ex ANRU Sud)	IBS	20	5		25	6		
<b>TOTAL</b>		<b>198</b>	<b>35</b>	<b>9</b>	<b>242</b>			
Marconi	PFN	22			22	2		
<b>TOTAL</b>		<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>			
Docks Dombasle	PN	8			8	2		chantier en cours
Mazeline	PN		10		10	2		chantier en cours
Baheux	PN	12	5		17	4	T3 2009	recours sur PC
Brindeau	PN	16	7		23	4	T4 2009	compromis en cours
Beaumarchais	PN	36		2	38	2		chantier en cours
Nouvelle opération Centre ancien	PN	59			59	6		opération abandonnée
Théophile Gautier	PN				0			
Humbert (ex ANRU Sud)	PN	12			12	4	T4 2009	foncier propriété de PN
<b>TOTAL</b>		<b>143</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>167</b>			
Verlaine	EDLS			2	2	4	2009	
Cheval Bai	EDLS	16	17		33	1		
Hilaire Colombel	EDLS	18		1	19	2		chantier en cours
Nord Bléville 1	EDLS	19	5		24	2		chantier en cours
Autres quartiers	EDLS			0	0			
Desmallières	EDLS	22	13	2	37	4	2010	
Chapelle Thérèse	EDLS	13	9	2	24	4	2010	
Nord Bléville 2	EDLS				0			
Maurice Genevoix	EDLS	20	25	3	48	4	2009	
Rouelles	EDLS				0			
Mazeline	EDLS	20		1	21	2	2009	rachat de permis à un promoteur privé (en cours)
<b>TOTAL</b>		<b>128</b>	<b>69</b>	<b>11</b>	<b>208</b>			
Montmirail	Dialogue	14		1	15	3	févr-09	
Rue Marconi	Dialogue			1	1	1		
Kerdyk	Dialogue			1	1	1		
Cité des Polonais	Dialogue		12		12	2		
Opérations		Nbre PLUS	Nbre PLUS CD	Nbre PLA1	Total Nb Logts	Code état d'avancement au 31/12/2008	Date prévisionnelle OS travaux	Commentaires
Courbet	Dialogue	32			32	3	févr-09	
Bonvoisin	Dialogue				0			
Impasse Vormières	Dialogue			1	1	4		
Autres quartiers	Dialogue			3	3	6		
Ténement apporté par Dialogue	Dialogue	32			32	6		
<b>TOTAL</b>		<b>78</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>97</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 082</b>	<b>341</b>	<b>60</b>	<b>1 483</b>			

Source : Point d'étape ANRU