

# 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.geo@cfgeo.com](mailto:cf.geo@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](mailto:urbanisme.univ-paris12.fr)

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

### Le projet de Carrietà Lormont

1 - Le contexte avant l'ANRU .....	2
1.1 Echelle, phasage, quartier de référence .....	2
1.2 Conception de la diversification et de la mixité au moment de la définition du projet (2001-2002) .....	2
2 - Le Programme ANRU et les interactions .....	5
2.1 L'incidence de l'ANRU dans le projet, l'évolution du projet .....	5
2.2 Conditions et modalités de mise en œuvre .....	6
3 - La diversification .....	7
3.1. La diversification dans le territoire du GPV .....	7
3.2. La diversification à Carriet .....	7
3.3 Le parc privé : programmes, réalisations .....	8
3.4 Le parc social : programmes, réalisations.....	10
3.4. De nouvelles interrogations .....	12
4 – L'analyse urbaine et architecturale.....	12
4.1 La segmentation spatiale .....	12
4.2 Les séquences.....	12

## 1 - Le contexte avant l'ANRU

### 1.1 Echelle, phasage, quartier de référence

La commune de Lormont, en périphérie de Bordeaux, est peuplée de 21 430 habitants en 1999. Avec 3 811 habitants, le quartier de Carriet représentait 17,5% de la population communale. Ce quartier, bâti à flanc de coteau entre le centre ville et la Gironde, est une zone pentue très enclavée entre la ligne de chemin de fer et la rocade de l'autoroute A10, dotée seulement d'un passage qui le relie au centre. Le tissu urbain environnant est essentiellement constitué de logement individuel, le quartier Carriet comporte du logement collectif (R+4, R+12) et une cité-jardin de pavillons individuels locatifs, propriété de la Maison Girondine, devenue en 2006 la société Mesolia.

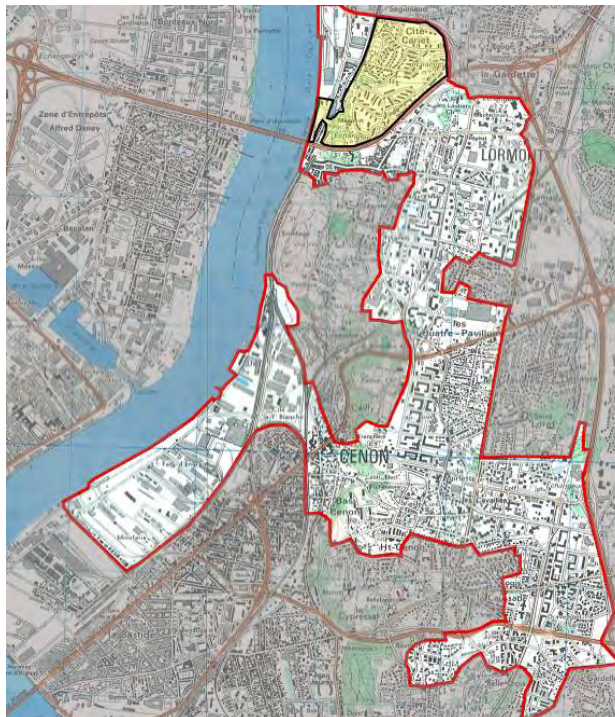
Cette zone est dans le périmètre de la grande ZUS des Hauts de Garonne, qui couvre une partie de la commune de Cenon, et elle jouxte la commune de Bassens. La Ville a également un autre quartier objet d'une convention ANRU – le quartier Génicart.

Le quartier compte 1498 logements dont 95% de logement social, soit environ 1420 logements locatifs sociaux. C'est un des 6 quartiers inscrits dans le GPV des Hauts de Garonne, signé en janvier 2001 avec 4 communes et la CUB.

Le contrat de ville et GPV ont déjà permis la démolition de 10 logements HLM et la restructuration d'une piscine. Le GPV a fait l'objet d'une Charte de qualité urbaine et paysagère signée le 26 mai 2004.

Le GPV des Hauts de Garonne, qui couvre le territoire de 4 communes, est signé le 15 janvier 2001.

Le PLU de la CUB a inscrit la réalisation d'un pôle de centralité à Carriet.



Carriet (en jaune) au sein de la ZUS des Hauts de Garonne

### 1.2 Conception de la diversification et de la mixité au moment de la définition du projet (2001-2002)

#### La ville

La Ville ne semble pas avoir exprimé explicitement de souhait spécifique de mixité en ce qui concerne le quartier de Carriet. Elle envisageait, certes, une ZAC en bord de Garonne, située à l'extérieur du périmètre du PRU actuel, de l'autre côté de la ligne de chemin de fer, conçue dans un souci de mixité fonctionnelle. Pour ce qui est de Carriet, un quartier déjà relativement mixé en termes de produits – des immeubles de copropriétés privées au nord, du locatif social en maisons individuelles à l'est (Maison Girondine, Domofrance), des immeubles locatifs sociaux (Domofrance) au centre et au sud, elle s'en remettait en fait à la politique du bailleur social dominant – Domofrance, pour apporter une diversité morphologique et de statut, ce qui était déjà envisagé par ce bailleur avant même l'instauration du programme de l'ANRU.

Cependant la Ville entendait bien répondre de manière satisfaisante à la demande des ménages à reloger – que soit souhaité un relogement dans le même site, dans la commune ou en dehors de la commune.

Elle attendait néanmoins d'une telle diversification de produit qu'elle apporte une certaine diversité de population, dans des proportions modestes toutefois, mais elle n'en a pas été l'acteur essentiel. Ce rôle a été dévolu au bailleur, du moins pour le quartier Carriet.

C'est que la Ville a sur son territoire plusieurs autres sites de projet qui sont promis à une valorisation plus probable. Parmi ces sites, la ZAC Chaigneau-Bichon, ainsi qu'une friche SNCF située tout au nord de

Carriet, de l'autre côté de la voie de chemin de fer, qui représente plusieurs hectares et que la CUB estime constituer une réserve foncière pour dans 10 ans. Pour la Ville la diversification du site de Carriet se jouera en réalité en partie à l'extérieur de son périmètre : la ZAC et, ultérieurement, cette réserve foncière. La diversification de produits à l'échelle communale, elle, sera mise en œuvre dans deux sites où l'intervention du privé (location libre, accession libre, investisseurs...) est programmée à hauteur de 30 à 40% des produits : l'opération du Parc de Lissandre et celle des « deux villes » (Lormont-Cenon).

## Les bailleurs sociaux

### Domofrance

La société Domofrance était une SAHLM dépendante du collecteur principal de l'Aquitaine, le CILGERE. A la signature du GPV en 2001, la société Domofrance avait entrepris depuis une décennie le renouvellement de certains segments de son parc, en particulier en démolissant des immeubles considérés comme obsolètes, avec l'aide des prêts démolition-reconstruction. En ce qui concerne la commune de Lormont, Domofrance avait préparé un projet de renouvellement urbain avant même la signature de la convention de GPV. Ce projet consistait à renouveler à terme toute une partie de son patrimoine à Carriet (Haut-Carriet) qui cumulait plusieurs handicaps : ce parc a été construit dans les années 60 en béton caverneux, qui est un matériau considéré comme obsolète<sup>1</sup>, peu performant d'un point de vue de l'isolation phonique, la proportion de ménages en difficulté et de population étrangère était plus importante qu'ailleurs, ce secteur était qualifié de « difficile ». Le bailleur évoque aussi un phénomène de communautarisme. L'adossement à l'autoroute A10 en faisait, en outre, un secteur enclavé, sans perspective de valorisation – sauf en en changeant l'affectation et en en faisant des locaux d'activité. Enfin, le bailleur explique que les logements étant tous de la même époque et de même typologie, ce parc n'offrait aucune possibilité en termes de parcours résidentiels.

Ce projet a été défini en 1999 et 2000, avant le programme ANRU et avant même le programme du GPV, puisqu'il a été repris comme une composante du GPV des Hauts de Garonne. Il figurait dans le Plan Stratégique de Patrimoine du bailleur et était intégré comme une composante du GPV sur Lormont.

Le PNRU a, de ce point de vue, constitué une opportunité pour le bailleur, dans la mesure où le financement de ce volet de son PSP pouvait être assuré sur une durée de 5 années. Le programme du bailleur a été présenté tel quel au programme ANRU. Le bailleur cependant envisage de démolir ultérieurement la partie de son parc qui n'a pas été réhabilitée (le Bas Carriet), et compte sur un ANRU 2 pour achever cette opération.

Un mouvement de diversification a été déjà engagé par ce bailleur qui fait de la vente depuis plus d'une dizaine d'années. Il avait, récemment, livré à Bordeaux, sur le site de la Grenouillère, un site dense, une opération mixant le locatif et l'accession. A Carriet il a livré fin 2003 un programme de 15 pavillons en accession à la propriété très sociale, ayant bénéficié d'un financement du Plan Construction – les Villas de Magendie. La clientèle visée pour ces produits d'accession était une clientèle de jeunes couples avec enfants, démarrant dans la vie professionnelle, salariés. Domofrance a également livré en 2004 à Carriet 8 maisons PLS en bande, mais estimait plus difficile de trouver des locataires. Plusieurs d'entre eux, ainsi que des accédants, sont venus de la rive gauche.

### Mesolia Habitat (Maison Girondine)

Il ne semblait pas que ce bailleur ait eu de projet particulier concernant les maisons individuelles à Carriet. Son parc à Carriet était en effet constitué essentiellement 138 logements individuels T4 groupés par deux (R+1 et rez-de-chaussée) et de deux groupes de petits collectifs R+3 totalisant 45 logements.. La particularité du parc de logements individuels de Mesolia est que la moitié de ce parc (70 logements) a été vendue aux occupants, de sorte qu'une mixité de statuts d'occupation est préexistante à l'opération de rénovation urbaine. Il semble que ce soit le programme ANRU envisagé sur le quartier Gécicart à Lormont qui ait fourni une occasion d'offrir des logements en PLUS CD à Gécicart et de démolir ces deux immeubles R+3 datant de 50 ans, relativement vétustes et en tout cas peu cohérents avec la morphologie des constructions environnantes par deux opérations de logement individuel locatif en bande. Cette opération ne se serait sans doute pas faite, ou pas aussi rapidement, sans le programme ANRU à Gécicart, qui a permis d'y reloger les locataires.

---

<sup>1</sup> La totalité du patrimoine de Domofrance à Carriet a été construit avec ce matériau. Une large partie de ce patrimoine (la partie sud du périmètre, dans le secteur de la tour, ou Haut Carriet ouest) a été partiellement réhabilitée et ne fait pas l'objet de projets de démolition. L'obsolescence du matériau n'est donc pas le motif premier de la démolition des immeubles du Haut Carriet.

### **La communauté urbaine ou d'agglomération, le PLH, le GIP du GPV**

Le PLH de 2001 soulignait le déficit de la production de logements dans le périmètre communautaire, dû essentiellement (tous statuts confondus) à une raréfaction du foncier disponible. Les besoins sont estimés à 5200 logements par an, et ce sont 3600 qui sont produits chaque année. Il indiquait explicitement les objectifs suivants :

- diminuer la part du logement locatif social dans les 4 communes du GPV.
- diversifier l'offre pour y attirer de nouveaux habitants,
- développer les possibilités de parcours résidentiels en y créant les conditions d'une mixité sociale.

Ce PLH donnait une orientation générale. Il indiquait pour la commune de Lormont et spécialement pour le quartier Carriet, de diversifier l'offre en développant une offre locative privée autre que conventionnée, et une offre destinée à des propriétaires occupants. Il recommande également de développer des formes urbaines économes en espaces et des opérations mixtes. Mais il ne donnait pas immédiatement un programme territorialisé par commune ou au moins par secteur

Le GPV est signé en janvier 2001. Le GPV des Hauts de Garonne est doté d'un GIP en 2001. L'équipe du GIP identifie des perspectives de démolition de parc social estimées à 1600 logements – dont 800 pour la durée de la contractualisation GPV. Pour ce qui est de l'habitat sa première tâche consiste à préciser les objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain, de démolition, de renouvellement du parc, et de types de logements à produire pour « reconstituer la chaîne résidentielle où des maillons manquaient, notamment en accession ». Ces orientations seront précisées de manière plus détaillée pour l'ensemble de la ZUS des Hauts de Garonne au milieu de l'année 2002. A ce moment là le projet du bailleur Domofrance est prêt à être financé.

Le document GPV de 2001 énonce que les opérations de renouvellement urbain « visent à développer une offre nouvelle et diversifiée pour permettre :

- *le relogement des ménages de manière compatible avec leurs aspirations et leurs capacités contributives,*
- *l'accueil de populations nouvelles dans des conditions favorisant la mixité sociale,*
- *la maintien, voire le développement du poids démographique du territoire au sein de l'agglomération,*
- *la mixité fonctionnelle au cœur des quartiers »*

Dans le territoire du GPV c'est la construction de 200 logements sociaux par an qui est destinée à compenser les démolitions dans les quartiers en politique de la ville. Mais la programmation de logements hors locatif social, notamment en construction privée, reste à définir.

En 2003, le GIP du GPV commande à l'agence d'urbanisme de Bordeaux – A'Urba – une étude sur le marché du logement dans le site de la ZUS en vue d'orienter la programmation des logements du programme de renouvellement urbain. L'étude porte sur les 12 sites des 4 communes du GPV (Bassens – 1 quartier, Lormont – 4 quartiers, Cenon - 4 quartiers, Floirac – 3 quartiers). C'est une étude prospective pour une programmation à 10 ans. Elle aboutit à la production et à la diffusion, par le GIP du GPV, d'un « guide de programmation » qui sera finalisé en 2005. Le guide sera réactualisé en 2009 pour tenir compte de l'évolution du marché et des projets eux-mêmes. L'objectif est de « diversifier l'offre résidentielle dans le cadre du programme de renouvellement urbain ».

Les premières estimations de renouvellement du parc social sont alors revues à la hausse. Le document de 2005 précise qu'au total 5171 logements seront construits pour 2 545 démolis ou à démolir (au lieu de 1600). L'étude prospective menée tente de concilier les orientations données par le PLH, le potentiel d'évolution du marché local, public et privé, et de ses sous-marchés, la nécessité d'une valorisation du foncier devenu une denrée rare, et la nécessité d'une complémentarité entre les 11 projets.

Le guide indique notamment deux effets contradictoires pour la rive droite :

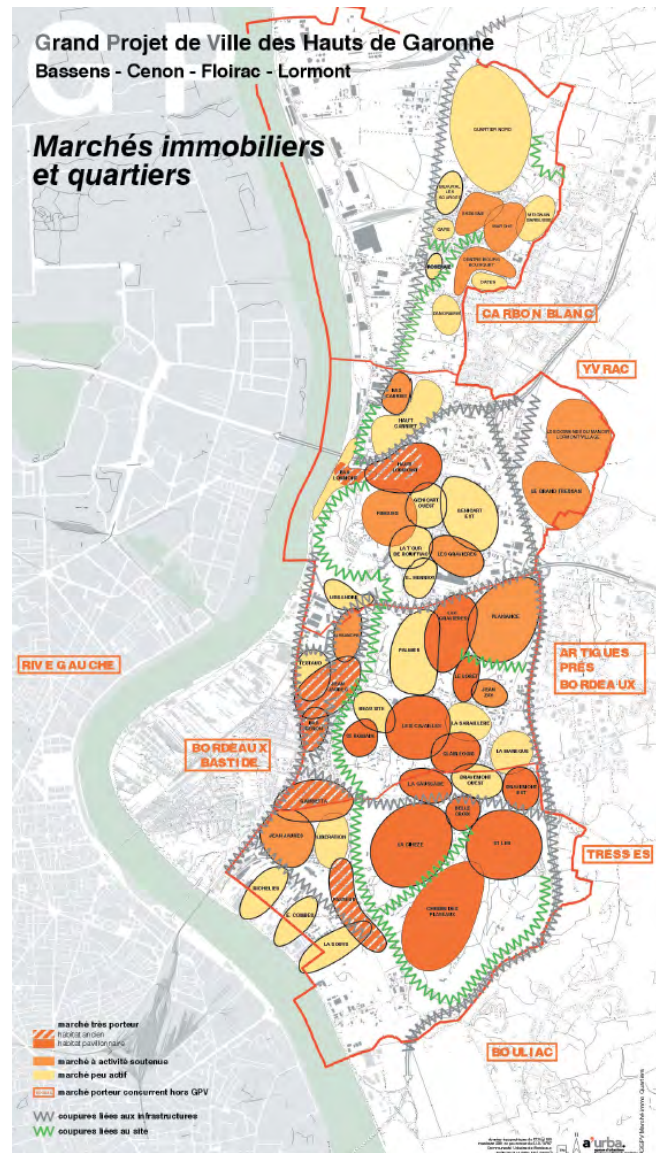
- d'une part une aggravation de la pression sur le parc social et le renchérissement des coûts du foncier, d'où une moindre marge de manœuvre pour une diversification géographique de ce parc social,
- et d'autre part une activation du marché immobilier de la rive droite (consécutives à la mise en place du tramway, la réalisation de la rocade, la ZAC Cœur de Bastide), occasion d'attirer des investisseurs privés et une clientèle moyenne en demande d'accession abordable.

Il conclut à une évolution positive de l'image de la rive droite, indiquant que « *la renaissance du marché immobilier rend les territoires du GPV concurrentiels aux autres secteurs de l'agglomération et hors CUB* ».

La commune de Lormont présente des zones de marché actif et d'autres de marché peu actif. Le quartier de Carriet comporte deux zones : une zone de marché actif en logement individuel – le Bas-Carriet – une zone de marché peu actif – le Haut-Carriet. Les orientations en matière de programmation sont déclinées par territoire pour chacun des 11 projets. La commune de Lormont, avec ses différents territoires de projet, présente une certaine variété dans le potentiel de diversification de l'offre résidentielle. Carriet n'est pas considéré comme un site à fort potentiel de diversification, au contraire de certains sites à Floirac. Il est désigné comme un site ayant un « potentiel de diversification à soutenir ».

La fiche de programmation de Carriet établie dans ce Guide de programmation donne les recommandations suivantes :

- privilégier la reconstitution de l'offre locative hors de la commune, pour permettre la diminution du taux de locatif social à Lormont.
- en termes de formes d'habitat ; doit être privilégiée la maison en bande, l'habitat intermédiaire, le petit collectif.



## 2 - Le Programme ANRU et les interactions

### 2.1 L'incidence de l'ANRU dans le projet, l'évolution du projet

L'incidence du programme ANRU est une augmentation des démolitions. A Lormont, cette incidence est nulle pour le projet Carriet, mais très importante pour le projet Génicart, puisque le projet urbain, parti d'une composante de démolitions de 72 logements à Génicart, se conclura sur la démolition de 990 logements sous la pression de l'ANRU. D'où la révision globale des objectifs de renouvellement du parc social enregistré dans l'étude de l'agence d'urbanisme commanditée par le GIP et rendue en 2005.

L'incidence de l'ANRU sur le programme du projet urbain de Carriet présente 4 caractéristiques :

- en premier lieu le PNRU retarde la réalisation du projet de Domofrance, qui était prêt à être réalisé dès 2002 (les financements démolition-reconstruction étaient déjà acquis), et qui ne pourra pas être mis en œuvre avant l'installation de l'ANRU, c'est-à-dire à la fin 2004. L'opération Carriet sera une des premières opérations mises en œuvre du programme mais du point de vue du bailleur, en retard sur sa propre programmation. Ce retard est compensé par des apports financiers de l'ANRU (KRD, perte d'exploitation, etc) plus importants que ne l'étaient les apports initiaux de l'Etat avec les prêts démolition-reconstruction.

- en second lieu l'ANRU a sans doute accentué la composante diversification du projet de Domofrance<sup>2</sup> : introduction de produits d'accession dans les logements collectifs de locatif social, mixage et proximité des produits différents, et surtout accentuation du nombre de produits PLS, qui ne semble pas avoir été envisagée initialement à la hauteur du programme finalement réalisé.
- en troisième lieu, l'ANRU a fortement appuyé la Ville de Lormont dans une reconsidération des emplacements des équipements scolaires. Les 4 écoles existantes, mal situées, peu attractives, sont démolies et remplacées par deux pôles éducatifs totalement repensés et mieux situés géographiquement. La réflexion sur ces équipements et le financement de leur réalisation peuvent être mis au crédit de l'ANRU.
- enfin, la Ville indique que l'appui de l'ANRU a été décisif pour que la Ville de Lormont obtienne ce qu'elle demandait, jusqu'ici sans succès, auprès de la CUB, à savoir une modification du tracé de la ligne de tram de manière à ce que cette ligne pénètre dans le quartier de Carriet et le desserve directement au lieu de suivre l'autre côté de l'autoroute. Cette décision, qui date de 2004, a sans doute été capitale. En effet, lorsque Domofrance avait élaboré son projet de démolition-reconstruction, le Haut Carriet constituait un isolat enclavé et peu valorisé. Le tracé de la ligne de tram desservant directement cet « isolat » depuis 2008 a changé totalement la donne.

Le plan de relance, enfin, permet d'envisager la démolition supplémentaire (Place Magendie) de 40 logements de Domofrance et de programmer d'autres produits logement à l'emplacement de l'entrée du quartier – la Place Magendie. Le Plan de relance financera la démolition mais non la construction de logements (estimés à une soixantaine environ). Le bailleur s'interroge actuellement sur les proportions des différents produits à réaliser – locatif social PLUS, accession, etc ? Rien n'est encore défini.

Dans le domaine du relogement une évolution a été constatée. Si le GIP avait estimé initialement que les souhaits des locataires d'être relogés dans le site serait d'environ 50%, il a fallu adapter ces objectifs au fur et à mesure de l'avancement des enquêtes auprès des ménages. En réalité ce sont plutôt autour de 60% des ménages qui souhaitaient être relogés sur place, et c'étaient 80% des ménages qui souhaitaient de toutes façons être relogés dans la commune. De sorte que l'objectif de diversification de peuplement à l'échelle communale a dû être reconsidéré, et que les premiers relogements, au début du processus, se sont effectués essentiellement dans de l'habitat social ancien.

## 2.2 Conditions et modalités de mise en œuvre

Il y a trois acteurs principaux : le GIP GPV, la Ville, les bailleurs – essentiellement Domofrance.

Le GIP-GPV n'est pas opérateur mais est en charge de la cohérence de l'ensemble des opérations liées aux conventions ANRU sur le territoire. Il donne :

- des orientations programmatiques en logement (typologie, statuts) selon les secteurs. Ces orientations – un guide de programmation – ne sont pas contractuelles mais fortement incitatives, auprès des porteurs de projet et des bailleurs sociaux. Ces apports en ingénierie sont co-financés par le programme ANRU.
- des orientations en matière de qualité urbaine – une charte de la qualité urbaine est édictée et diffusée aux communes et aux opérateurs.
- une assistance aux communes pour le suivi des projets
- un système d'observation :
  - o du relogement – ménages relogés, destination, taux d'effort, etc
  - o du marché du logement (document guide de programmation en 2005, une actualisation en 2009).
  - o des nouveaux entrants, observatoire qui est en cours de montage avec la participation de deux acteurs :
    - pour les entrants dans le parc social (ancien, et nouveau) l'association régionale des HLM, à partir d'une exploitation des enquêtes OPS 2006 et 2009, avec un appui financier du GIP,

<sup>2</sup> Entretien avec Etienne Parin, directeur du GIP GPV. Nous n'avons pas pu avoir connaissance du programme précis qui a été défini avant l'installation de l'ANRU.

- pour les entrants dans le parc privé (accession, locatif privé...) : l'Agence d'urbanisme est missionnée par le GIP.
- ce système d'observation sera complété par une enquête qualitative auprès d'un panel de ménages types.

La Ville de Lormont, elle, a constitué un service RU composé de plusieurs personnes, un directeur ayant rôle de Directeur général adjoint, qui sont rattachées directement à la DGS de la Ville. Cette équipe est dotée de :

- une direction, une équipe,
- une AMO en urbanisme,
- une AMO en sociologie, qui fait un suivi régulier auprès des relogés, des nouveaux entrants.

Il faut noter que la DDE, selon plusieurs interlocuteurs, a suivi de près le projet général des Hauts de Garonne et l'ensemble de chacun des projets de rénovation dans une logique de projet plutôt que dans une logique administrative.

### 3 - La diversification

#### 3.1. La diversification dans le territoire du GPV

Les conditions de conception et de mise en œuvre de la diversification de logements dans le territoire du GPV (Florac, notamment) sont caractérisées par une intervention assez importante du secteur privé – des promoteurs constructeurs, plutôt d'échelle nationale : Nexity, Bouygues, Lazare, etc, dans des sites qui sont des sites ANRU et des ZAC non concernées par le PNRU, mais qui participent de la diversification générale de l'habitat dans les 4 communes du GPV. Les promoteurs qui, jusque ces dernières années, cantonnaient leur activité sur la rive gauche de la Gironde, ont entamé un développement d'activité sur sa rive **droite**.

Le premier acteur à avoir introduit un partenariat avec les promoteurs est un aménageur constructeur, Clairisienne, qui est une des filiales du collecteur régional du 1%, le CILGERE – une autre étant la société Domofrance. Cet aménageur, vers 2003, a identifié de nombreuses opportunités foncières dans les communes de la rive droite et a mis au point un système de simulations d'opérations de promotion en partenariat avec les promoteurs-constructeurs. Ce dispositif a produit une association qui s'est concrétisée sur plusieurs opérations, qui caractérise l'intervention du secteur privé dans le renouvellement de l'habitat de la ZUS des Hauts de Garonne – dans une ZUS de Florac, notamment.

#### 3.2. La diversification à Carriet

De ce point de vue, le projet de Carriet est assez atypique dans le contexte du GPV : c'est un projet de diversification porté exclusivement par un opérateur social – Domofrance. Certes le projet comporte une autre petite opération – les 29 logements locatifs individuels réalisés par Mésolia, mais cette opération est marginale.

Chaque bailleur reste propriétaire de son sol. Il n'y a pas de rétrocession des espaces extérieurs à la Ville. C'est une SEM qui aménage la zone au nord de la ligne de tramway.



source : Revue de projet Novembre 2008

Il y a dans le projet de Carriet une association très étroite de deux types de diversification : de statut d'une part, de morphologie d'autre part. Le plan ci-dessous indique 4 grandes zones d'habitat :

- tout au nord, la zone de logements collectifs privés (le foncier en rouge-orange) en haut de pente.
- au nord-ouest, dans une sorte de cuvette, la cité jardin qui constitue une zone de logements individuels. Cette zone de logements individuel (foncier en violet et en orange) comporte :
  - o du locatif social ancien Mésolia, en maisons groupées par 2 ou en bandes ;
  - o du locatif social en bandes récent, construit dans le cadre de l'opération : le groupe des Cèdres, et celui des Pins,
  - o et de l'individuel privé vendu par Mésolia.
- au centre, du locatif social constitué de trois zones :
  - o centre : les groupes d'immeubles collectifs que Domofrance envisage de démolir à terme (site du « Bas Carriet »)
  - o sud-ouest : deux types de logements Domofrance :
    - des logements collectifs réhabilités il y a environ 5 à 10 ans, autour de la tour. Ces logements sont destinés à être conservés.
    - des logements locatifs individuels en bande, dont quelques-uns semblent avoir été vendus à leurs occupants.
- à l'est, sur le site dit du « Haut Carriet », le long de la nouvelle ligne de tram, et au nord de cette ligne, est réalisé dans le cadre du PRU un ensemble de logements constitué de PLUS CD, de PLS – en individuel et en collectif – et un programme d'accession sociale (un programme d'accession en individuel ayant été déjà livré avant le PNRU, en 2003).

#### Plan d'ensemble



### 3.3 Le parc privé : programmes, réalisations

A l'inverse d'autres sites des Hauts de Garonne (Lissandre, ZAC des quais et Richelieu à Floirac, Camille Pelletan à Cenon) les opérateurs privés, promoteurs-constructeurs, sont absents de Carriet. Le seul opérateur de l'accession est Domofrance.

#### L'accession sociale

Programmes Domofrance	T2	T3	T4	T5	Total
15 lgts individuels Villas Magendie (2003)					
S et prix moyen de vente *		10 lgts 73m2 110 000 €	5 lgts 88 m2 125 000 €		15 lgts
24 lgts collectifs Balcons de Carriet (2006)*					
S et prix moyen de vente	7 lgts 44 m2 86 000 €	13 lgts 69 m2 130 000 €	3 lgts 87 m2 173 000 €	1 lgts 95 m2 190 000 €	24 lgts
	7	23	8	1	39 lgts

\*avec TVA à 19,6%. NB : selon les documents, les logements collectifs Balcon de Carriet représentent 24 ou 28 logements.

La plaquette de commercialisation de l'ensemble de maisons individuelles en bande « Les Villas Magendie », éditée par Domofrance met en valeur les qualités du site et l'environnement végétal de qualité : « *Implanté sur les hauteurs de Lormont, dominant la Garonne, le quartier Carriet est un véritable village aux nombreuses placettes. Tous les équipements de proximité y sont implantés : école maternelle et primaire, commerces, complexe omnisport et piscine. Un centre social propose diverses activités pour les petits et les grands. Carriet à Lormont c'est aussi des arbres, beaucoup d'arbres aux essences très diverses, de très nombreux espaces verts aménagés que vous aurez plaisir à fréquenter et de vastes terrains de jeux où vos enfants pourront s'ébattre en toute sécurité..... Vue imprenable sur la Garonne, proximité de tout, architecture originale font de cette opération une occasion unique de devenir propriétaire.* »

Le programme des villas de Magendie, livré en 2003, a bénéficié d'un financement expérimental (prime à l'accession très sociale – PATS, applicable en ZUS), qui explique le prix de vente relativement bas. Les deux programmes sont caractérisés par un prix plafond, des conditions de ressources pour les acquéreurs, et une sécurisation de l'achat – possibilité de rachat par le bailleur. Les logements collectifs étaient également accessibles par la procédure du PSLA, ou bien directement en accession. Ils sont destinés à des primo-accédants. Les Balcons de Carriet ont donné lieu à 9 procédures de PSLA.

#### Les PLS

Programmes Domofrance	T2	T3	T4	T5	Total logts
PL S Beaujon. S et loyer moyen S jardin et annexes : 70 m2			82 m2 loyer ?	99 m2 loyer ?	14
PLS J. Thibault (livrés en 2004)			697 €	791 €	8
PLS L Beydts		530 €	642 €		24
					46

#### L'AFL

L'AFL a obtenu en principe 17% des droits à construire résultant des sols libérés par les démolitions. Les logements à construire ne seront pas réalisés dans le périmètre de l'opération mais d'une part au sein de la ZAC Chaigneau-Bichon (3200 m2 de SHON, superficie modifiée à 3700 m2 par avenant), située au bord de la Garonne, de l'autre côté de la ligne SNCF, et d'autre part dans le secteur de Génicart (1800 m2 de SHON). Le nombre de logement initialement prévu est de 35 logements. L'AFL explique qu'elle n'a pas eu le choix de l'emplacement. Cette « délocalisation » des logements locatifs à loyer libre est due au fait que le projet de Domofrance, qui était totalement bouclé avant la convention ANRU, ne laissait guère de place pour de nouveaux bâtiments sur le site de sa propre opération.

Le programme détaillé de l'opération à Chaigneau-Bichon, qui devrait être mise en œuvre fin 2009, n'est pas connu du porteur de projet. Le bâtiment, dont Jean Nouvel est l'architecte, devrait être livré fin 2009. Les informations obtenues auprès de l'AFL concernent 30 logements. Selon le Permis de construire le

programme serait le suivant : 12T2 4T3 5T4 5T5, soit 26 logements. Quoiqu'il en soit c'est donc une baisse de la programmation initiale des logements AFL.

### 3.4 Le parc social : programmes, réalisations

Programmes Mésolia	T2	T3	T4	T5	Total
résidence Les Pins					
S (hors jardin) et loyer	55 m2	68 m2	82 m2		22 lgts
S jardin : 57 à 80 m2	271 - 286 €	391 €	460 €		
résidence Les Cèdres					
S jardin : 69 à 185 m2			84 m2		7 lgts
			451 €		
					29 lgts

Programmes PLUS CD	T2	T3	T4	T5	Total
Domofrance					
Balcons de Carriet 1					59 lgts
S et loyer moyen	288 €	393 €	497 €	559 €	
Balcons de Carriet 2.					75 lgts
S et loyer moyen	286 €	403e	485 €	563 €	
Louis Beydts	296 €	385 €	499 €	575 €	27 lgts
S et loyer moyen					
Beaujon	52 m2	67 m2	78 m2		21 lgts
	?	?	?		
Henrt de Sourdis	298	397	502		56 lgts
					238 lgts

Les prévisions initiales de relogement sur place, faites par la Ville et le bailleur, étaient un relogement in site de 50% des ménages. Ce calcul était basé sur une estimation rapide des souhaits. Lorsque les enquêtes auprès des locataires ont été réalisées, le GIP, la commune et le bailleur ont vu que ces souhaits étaient sous-estimés et plutôt proches de 65%. Par ailleurs 10% des habitants souhaitaient rester non nécessairement dans ce quartier mais au moins dans la commune et 10%<sup>3</sup> dans la zone des Hauts de Garonne. Il semble que cela ait légèrement modifié le programme de logements PLUS CD.

### 3.3. La mixité sociale

#### La mixité par l'accèsion

Programme	CSP			familles		revenus mensuels		
	actifs	retraités	inactifs	couples	isolés	< 1000	1000-2000	> 2000
Villa Magendie	93 %	7%	-	47 %	53 %	13 %	40 %	47 %
Balcons de Carriet	90 %	7 %	7 %	54 %	46 %	4 %	63 %	33 %

La Ville et Domofrance indiquent que l'accèsion a visé de nouveaux habitants et non les locataires résidant déjà dans le quartier. Il s'agit cependant de produits d'accèsion sociale.

#### Les PLS

Les fiches de peuplement 2008 qui nous ont été communiquées par Domofrance permettent de préciser la différence de profils de locataires en PLUS CD et en PLS. Les locataires des 24 PLS du programme présentent les caractéristiques suivantes : aucune personne seule (le programme ne comporte pas de T2), 84% des ménages en activité, dont presque la moitié ont deux salaires. Les CSP ne diffèrent guère de celles des locataires des 134 PLUS CD des Balcons de Carriet.

Ce qui diffère est d'abord la composition familiale (plus de couples, avec et sans enfants, dans les PLS que dans les PLUS (79% dans les PLS, 46% dans les PLUS), un locataire sur 4 est une personne seule dans les

<sup>3</sup> Le chantier de Génicart ayant été arrêté durant une année pour permettre la consolidation d'un tunnel, le plan de financement du programme a dû être revu et les prévisions de relogement à Génicart modifiées.

PLUS, aucune personne seule dans les PLS. Et ensuite la situation par rapport à l'emploi : une majorité de ménages bi-actifs dans les PLS, une majorité de ménages avec un seul salaire dans les PLUS CD, et une part importante (23%) d'inactifs.

		24 PLS Louis Beydts (en %)	134 PLUS CD Balcon de Carriet (en %)
situation de famille	isolé seul	0	26
	isolé + enfants	16	25
	couples	32	12
	couples + enfants	47	34
	autre	5	3
activité	inactif	16	23
	1 actif	37	57
	2 actifs	47	21
CSP	cadre	5	1
	employé	42	47
	ouvrier	26	21
	chômeur	11	14
	retraité	11	8
	autre	5	9

### Les PLUS CD

Pour autant, la population logée dans les PLUS CD est elle-même diverse. Les PLUS CD ont en effet servi à reloger mais aussi à accueillir de nouveaux ménages. Sur 159 logements attribués fin 2006, 67(42%) étaient occupés par des ménages relogés, et 92 (58%) par des nouveaux ménages.

Le cabinet Arcus, qui effectue une mission d'AMO en sociologie pour le compte de la Ville, exprime ainsi ses interrogations quant au secteur rénové en PLUS CD et PLS, le secteur dit « Louis Beydts » :

« Malgré un effet de moyennisation produit par la double attribution de logements sur ce secteur – néo-arrivants et originaires du quartier, il se différencie malgré tout. .... Louis Beydts se détache vraiment du reste du quartier d'un point de vue sociologique : 60% des chefs de famille ont moins de 40 ans (forte contribution des néo-arrivants). Pour mémoire, ils sont 30% sur le quartier et la commune : 40% sur le Bas-Carriet. Enfin, les plus de 60 ans sont très minoritaires sur Louis Beydts (7,7%).... Cela signifie donc que l'on assiste à un rajeunissement du quartier sur ce secteur.

Enfin, du point de vue des données socio-professionnelles et des revenus, Louis Beydts se détache non seulement des autres secteurs de Carriet mais aussi de la commune : faible taux d'actifs sans emploi et d'inactifs (respectivement 16% et 28% - 35% sur le Bas Carriet). »

La revue de projet ajoute que « la question de la fracture entre les secteurs en mouvement et les autres sera un enjeu majeur dans les années qui viennent ».

Indicateurs	Secteur "Professeur Vincent"	Secteur "Auguste Brutails"	Secteur "Mireport"	Carriet	Lormont	Logements neufs "Louis"	Population relogée dans le neuf	Nouvelle population dans le neuf
Moyenne de personnes par ménage	3,1	2,5	2,3	2,6	2,4	2,5	2,8	2,3
Isolés	10%	38%	38%	31%	34%	28%	22%	31%
Ménages avec enfants	62%	47%	46%	49%	45%	34%	45%	26%
Moins de 40 ans	39%	23%	23%	26%	31%	56%	41%	71%
Plus de 60 ans	22%	33%	35%	29%	28%	12%	19%	8%
Sans emploi : chômeurs + inactifs	35%	25%	28%	28%	28%	16%	22%	12%
Revenus mensuels moyens par foyer	1 391 €	1 396 €	1 174 €	1 289 €	1 314 €	1 497 €	1 366 €	1 592 €

Indicateurs	Secteur "Professeur Vincent"	Secteur "Auguste Brutails"	Secteur "Mireport"	Carriet	Lormont	Logements neufs	Population relogée	Nouvelle population
Ressources mensuelles moyennes par foyer	1391	1396	1 174 €	1 289 €	1 314 €	1 497 €	1 366 €	1 592

### 3.4. De nouvelles interrogations

#### Une hypothèse sur les effets de la crise de l'immobilier

Le Guide de programmation de janvier 2009 observe les effets de la crise – notamment une baisse de plus d'un tiers des réservations dans les programmes neufs entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008. Le nombre de ventes est donc en chute. Mais en même temps, l'Agence d'urbanisme souligne que le foncier sur la rive droite étant moins cher que dans le reste de l'agglomération, il est vraisemblable que, les effets de la crise sur les communes du GPV soient moindres que sur la rive gauche de la CUB. Du moins si les efforts d'investissements pour améliorer l'image du territoire se poursuivent.

#### Interrogations sur les produits logements dans le territoire du GPV

Le GIP s'interroge et définit actuellement de nouvelles priorités en diversification. La crise de 2008 a diminué la production de logements en accession libre. Il considère en revanche que l'heure est venue de développer l'accession sociale. Il note par exemple que Mésolia réussit à faire de la maison T3 à 135000 €. Il note que la maison à 150000 € n'est pas accessible aux ménages bi-actifs avec deux salaires. Un autre bailleur aurait essayé de vendre le même produit à peu près à 165000 euros, sans succès et avec mévente. La DDE a toujours accompagné la qualité dans une logique de projet et pas dans une logique réglementaire. Il apparaît aussi que les besoins des jeunes qui pratiquent la colocation ne trouvent pas de réponse satisfaisante – les bailleurs n'ont pas de pratique là-dessus et c'est un chantier à lancer. Le CFA de Carriet accueille 400 jeunes. Il serait possible de les fidéliser avec des produits adéquats. Le FJT ne répond pas à la demande, et le CROUS semble excessivement normatif.

Enfin les besoins des personnes âgées sont à prendre en compte de manière plus systématique que par le seul logement. Les services, en particulier, pourraient faire l'objet d'un objectif ambitieux.

#### Perspectives pour Carriet

La question du mode de « rattrapage » de l'écart entre le secteur rénové et le secteur non rénové se pose donc pour le porteur de projet et pour le bailleur. Le bailleur envisage une démolition de ces logements dont il estime la durée de vie limitée, et espère qu'un ANRU 2 pourrait la financer. La collectivité n'a pas exprimé d'objectifs sur ce secteur, même s'il existe un consensus pour dire qu'il ne peut pas être laissé à l'écart de la dynamique de renouvellement. Tout dépend du contenu qui sera donné à la notion de renouvellement.

## 4 – L'analyse urbaine et architecturale

### 4.1 La segmentation spatiale

Le Haut Carriet est rénové en PRU., mais non les autres secteurs. C'est une stratégie de traitement, au moins en termes de logement d'une frange du quartier, anciennement peu valorisée, mais soudain revalorisée par la décision de faire passer la ligne de tram dans le périmètre et non de l'autre côté de l'autoroute. Le centre du Carriet (le « Bas Carriet » de logements collectifs reste un peu sur la touche (si l'on peut dire). La construction des deux pôles éducatifs, l'un au Bas-Carriet, l'autre au Haut-Carriet, cependant, tempère ce constat.

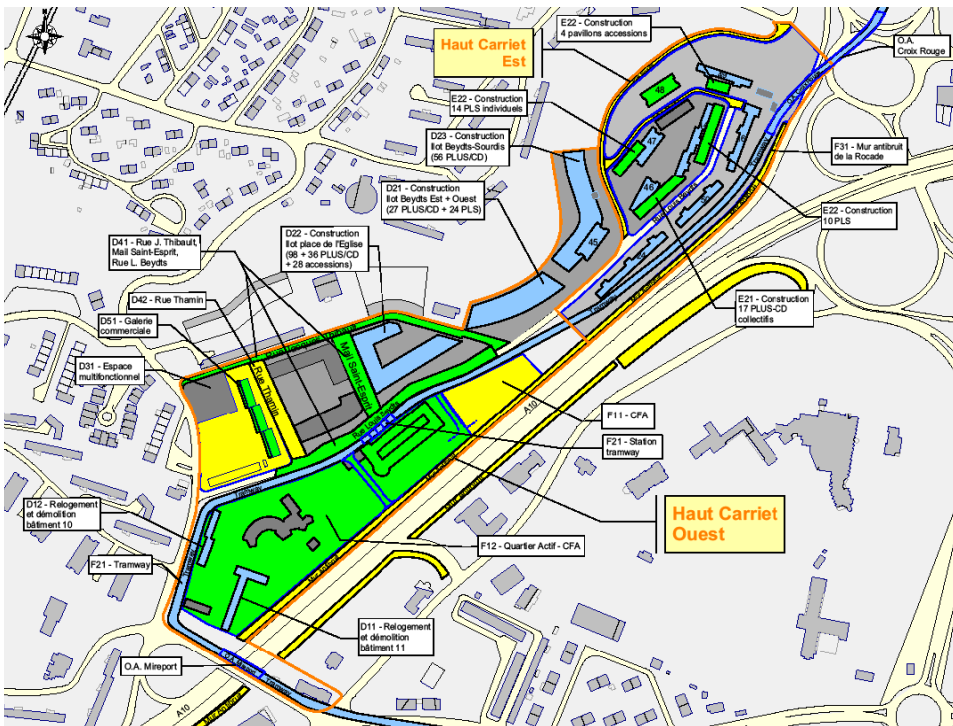
### 4.2 Les séquences

#### Le Haut-Carriet

Dans le projet Domofrance on observe une association assez étroite entre morphologies distinctes et statut :

- 1 immeuble mixant PLUS CD et accession (Les balcons de Carriet). L'architecture des deux programmes est identique. On ne peut les différencier.
- 2 immeubles voisins PLUS CD et PLS qui, eux, sont différenciés, mais il n'y a pas de rupture morphologique.
- au nord : un ensemble de 5 bâtiments d'habitat majoritairement individuel en bande : 2 bâtiments de maisons en bande PLS, 1 bâtiment accession, 2 bâtiments PLUS CD.

La liaison entre bâtiments existants et nouvelles constructions se fait par la voie : d'un côté le bâtiment ancien, de l'autre les PLUS CD, d'un gabarit cohérent avec l'ancien. De même entre les 8 PLS de 2004 et les PLUS CD des « Balcons de Carriet ».



source : revue de projet 11/2008



Le secteur du Haut Carriet sud : les immeubles Domofrance déjà réhabilités



Haut-Carriet Est : A droite les HLMO anciens, à gauche les PLUS CD, au fond, la tour réhabilitée



Domofrance - A gauche les PLUS CD, à droite les logements en accession



L'accession. Magasins au rez-de-chaussée



Domofrance - Accession à gauche (l'angle), PLUS CD au fond à gauche, et 8 PLS individuels (2003) à droite



Domofrance - Jonction PLUS CD (à gauche) et PLS (à droite)



Des PLUS CD côté jardin jouxtant les PLS (à gauche)

En ce qui concerne l'habitat individuel, la morphologie est assez homogène, qu'il s'agisse de logements locatifs (ici, des PLS) ou de logements en accession (ici, les Villas de Magendie). La volumétrie est assez proche. La volonté de différencier porte plus sur la morphologie que sur le statut d'occupation.



Domofrance - PLS individuels

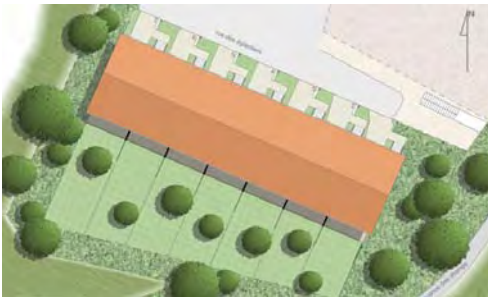


Accession Domofrance - Les Villas de Magendie (2003)

### Le Bas-Carriet



Bas-Carriet. Le parc des logements individuels groupés de Mésolia. La moitié des logements a été vendue à des particuliers.



Mésolia - La résidence des Cèdres, l'arrière des logements PLUS CD  
En haut : le plan masse

Mésolia : la résidence des Pins (PLUS CD)  
En haut : le plan masse

En ce qui concerne les deux opérations PLUS CD de Mésolia, elles sont conçues dans un souci de cohérence morphologique avec le tissu du logement individuel existant. Les immeubles HLM du Bas-Carriet sont situés à mi pente, entre le pavillonnaire du Bas-Carriet, et les nouvelles constructions PLS et PLUS CD du haut-Carriet Est.



**LISTE DES ENTRETIENS**

institution	personne et poste	date
Commune de Lormont	Alain CHAUVET, directeur général adjoint, Direction de la politique de la ville	10 juin
Commune de Lormont	Mme Josette BELLOQ, Première adjointe à la Politique de la Ville	10 juin
GIP GPV	Etienne PARIN, directeur	23 juillet
Domofrance	Jacques ECHANIZ, directeur du développement	12 juin
Domofrance	Jean BAC, directeur de la gestion du patrimoine	12 juin
Domofrance	David SEYS, montage des opérations	12 juin
Mésolia	J. LAFOURCADE, montage des opérations	24 juin (entretien téléphonique)

**DOCUMENTS CONSULTES**

- convention ANRU du 28.4.2005
- avenants N°1 du 12.7.2007, N°2 du 25.3.2008, N°3 du 25.4.2008
- CR de la Revue de projet Lormont-Carriet du 18.11.2008
- revue de projet Lormont-Carriet du 18.11.2008
- documents Domofrance, plaquettes de commercialisation, fiches de peuplement de programmes.
- plaquettes de commercialisation Mésolia
- Convention GPV des Hauts de Garonne. Janvier 2001.
- a'Urba et GIP GPV des Hauts de Garonne. Diversifier l'offre résidentielle dans le cadre du programme de renouvellement urbain : un guide de programmation. Juillet 2005.
- a'Urba et GIP GPV des Hauts de Garonne. Diversifier l'offre résidentielle dans le cadre du programme de renouvellement urbain : un guide de programmation. Janvier 2009