

ACT Consultants

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



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



25, rue d'Hauteville - 75010 PARIS
Tél. : 01 55 33 19 60 - 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

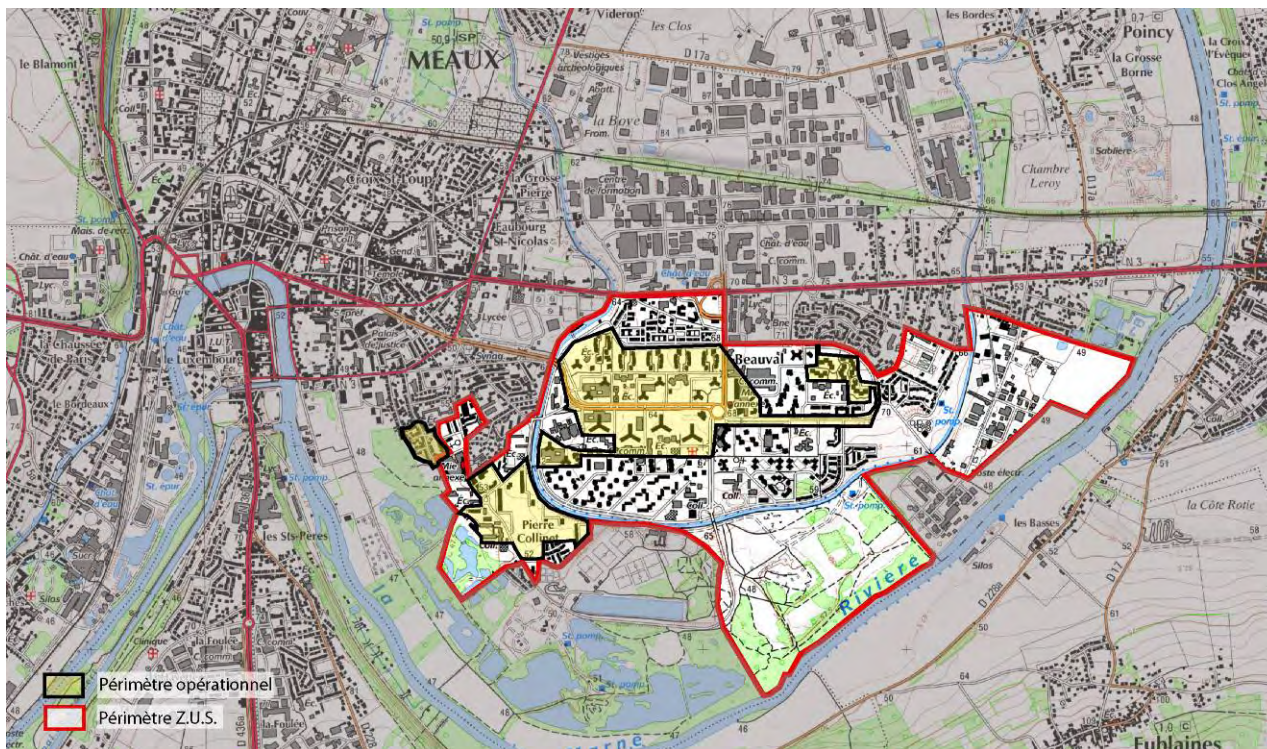
DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE

Le projet de Beauval / Pierre Collinet à Meaux

1 – Contexte et conception de la mixité.....	2
1.1 Le quartier et le projet urbain	2
1.2 Conception mixité, parcours, diversification	3
2 - Le Programme ANRU et les interactions	5
2.1 Un dispositif ANRU apprécié.....	5
2.2 Le PRU et les autres politiques locales.....	5
2.3 Evolution du contenu du projet.....	6
3 - La diversification	7
3.1 Les effets du relogement	7
3.1 Conditions, stratégies de mise en œuvre.....	7
3.2 Le parc privé : programmes, réalisations	8
3.3 Premiers éléments sur les programmes de la promotion privée	10
4 – L'analyse urbaine et architecturale.....	11
4.1 Beauval.....	11
4.2 La Pierre Collinet	15

1 – Contexte et conception de la mixité

Meaux est une commune de 50 000 habitants en Seine et Marne. En 1999, Meaux compte 21 554 logements dont 49% de logements sociaux. La convention ANRU concerne les quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet, qui accueillent la moitié de la population communale.



Ces quartiers ont fait l'objet d'un GPV engagé en 2001, prolongement d'un précédent GPU signé en 1998. Le Projet de Rénovation Urbaine s'appuie sur le PLU et son PADD approuvé le 8 Avril 2004 (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Dans le cadre du GPV, près de 1 600 démolitions avaient été réalisées. A cette époque, cela n'a pas donné lieu à une production privée mais a permis une dédensification sensible du site.

1.1 Le quartier et le projet urbain

Le projet de Meaux présente un cas un peu à part dans notre panel qui dépasse le simple fait que ce quartier était engagé dans une politique de démolition / reconstruction antérieure à l'ANRU :

- c'est une convention signée très tôt et qui ne prévoyait pas à l'époque la reconstitution au un pour un. Cela semblait d'autant moins adapté que près de 45% des logements prévus à la démolition étaient vacants. Cette vacance résultait toutefois plus des difficultés de gestion que d'un défaut de demande...
- le PLS est décompté dans la reconstitution de l'offre, alors que ce n'est pas le cas habituellement puisqu'il relève en général de la catégorie « diversification ».
- la programmation a fait (est fait encore) l'objet d'ajustements qui ne sont pas marginaux : en effet, l'entrée en jeu de la Région a un peu changé la donne puisque les financements du Conseil Régional sont suspendus à la reconstitution du un pour un. La programmation a donc été révisée dans ce sens afin de pouvoir maintenir la totalité de la programmation. Ces évolutions sont d'autant plus importantes mais difficiles à suivre qu'elles se croisent à celles du PLH et qu'elles intègrent une véritable dimension intercommunale.

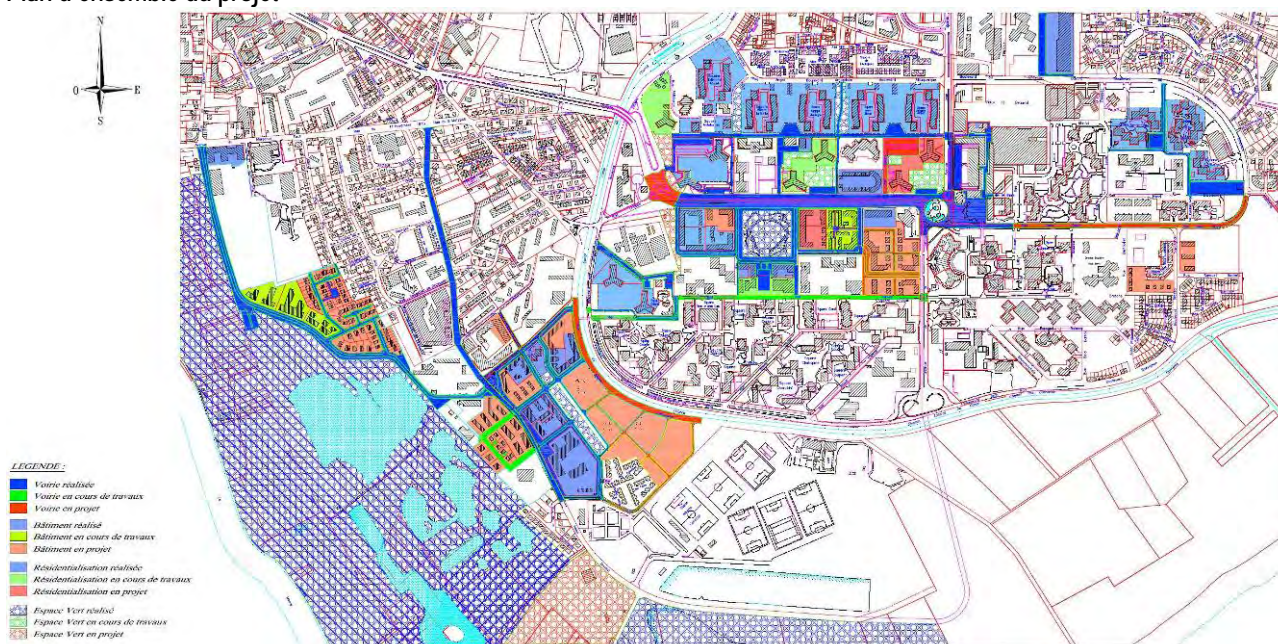
1107 logements de l'OPAC ont été démolis, seulement 626 logements étaient occupés en 2004 (soit 45% de vacance). 254 démolitions sont encore prévues (avenant) ce qui porte à 1361 le nombre de démolitions. L'ensemble des démolitions (ANRU et antérieures) s'élèvent à 2950 logements. L'ampleur de ce programme de démolition (20% du parc dans le cadre de l'ANRU, près de 40% en tenant compte des démolitions antérieures) souligne la volonté de recomposer les deux quartiers en profondeur et d'en finir « avec un

modèle urbain dépassé et inadapté à la ville ». L'intervention vise à la fois à l'émergence d'une nouvelle forme urbaine et à de nouveaux équilibres entre le parc privé et le parc social. Sur les secteurs d'intervention, la ville se base sur un rapport de 40 logements sociaux / 60 logements intermédiaires et privés (PLS, accession sociale, promotion). Mais, dans le temps de la réalisation de cette opération, le travail de mixité de l'offre est beaucoup plus fin (échelle de l'îlot). AU total, la ZUS avait un taux de 75% de logements sociaux en 1999, ce taux est aujourd'hui de 65%, au terme du programme en 2013, il sera de 52%.

Le projet est inscrit dans un temps de l'intervention urbaine explicite quant à l'objectif central : « *Le temps est un facteur essentiel de réussite, il importe de donner un nouveau souffle et une nouvelle ambition, permettant de franchir dans les 5 ans un seuil irréversible de réinscription urbaine et sociale* ».

Compte tenu de l'important programme de réhabilitation réalisé par le GPV, avec plus de 6 000 logements réhabilités en PALULOS. La convention ANRU complète cette intervention par la residentialisation et la confortation : la totalité du parc de l'OPAC a été réhabilitée, 143 réhabilitations seront financées dans le cadre de l'ANRU sur les résidences Brie, Beauce et Berry. 3121 confortations (sécurisations) seront réalisées. 1730 logements seront residentialisés, soit 11 immeubles.

Plan d'ensemble du projet



1.2 Conception mixité, parcours, diversification

L'objectif de diversification est au cœur du projet de Meaux tant dans son aspect statuts d'occupation que dans celui de la morphologie.

L'essentiel du projet est tourné vers la diversification de l'habitat. Le changement du quartier passe en effet par la construction d'une « *nouvelle offre d'habitat diversifiée* », ou « *d'une large palette de logements diversifiés* » ou « *d'une offre immobilière privée* » ou encore de « *nouveaux types d'habitats* ».

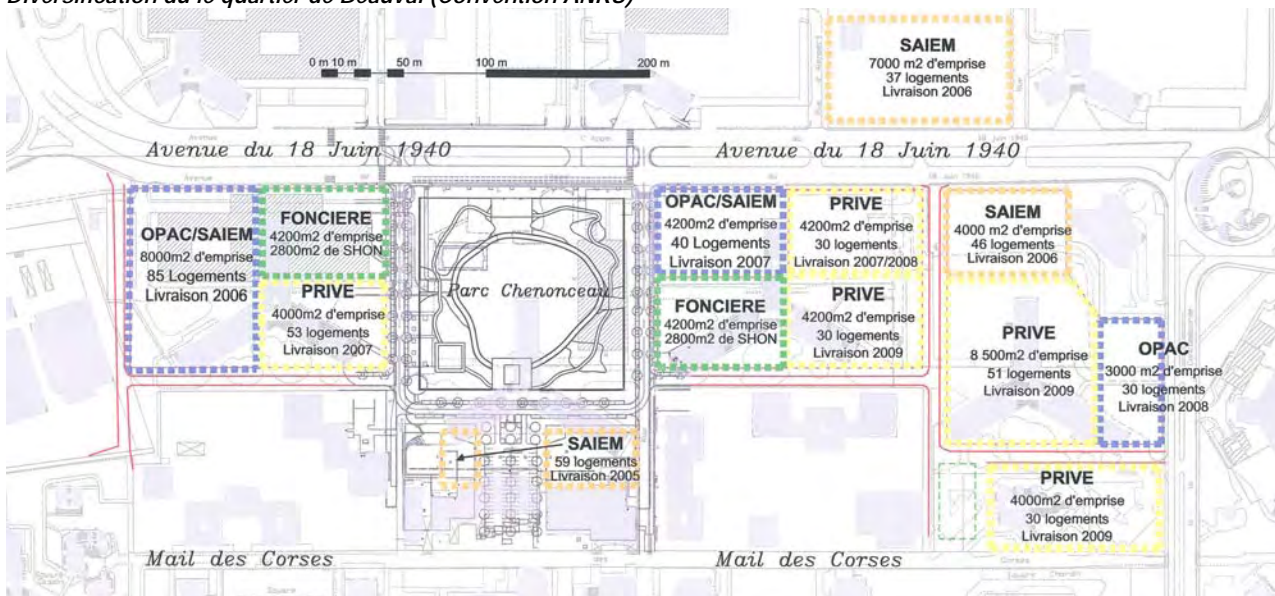
Cette offre diversifiée de logements est d'abord présentée comme à destination des populations déjà présentes : « *reconstituer des parcours résidentiels au sein de ces quartiers* », « *réamorcer des parcours résidentiels* », « *réaliser un itinéraire résidentiel positif* » ou encore à « *permettre une ascension résidentielle généralisée* ». Plus qu'une production visant l'arrivée de nouvelles populations, il s'agit d'infléchir les dynamiques de peuplement en infléchissant les mobilités « *sortantes* » en « *conservant les populations du quartier qui ont tendance à fuir* ».

Cette diversification de l'offre en termes de statuts est intimement liée à l'évolution morphologique du quartier : « *constitution d'une offre de logements plus adaptée (individuel et petits collectifs) allant dans le sens d'une diversité et d'une mixité* ».

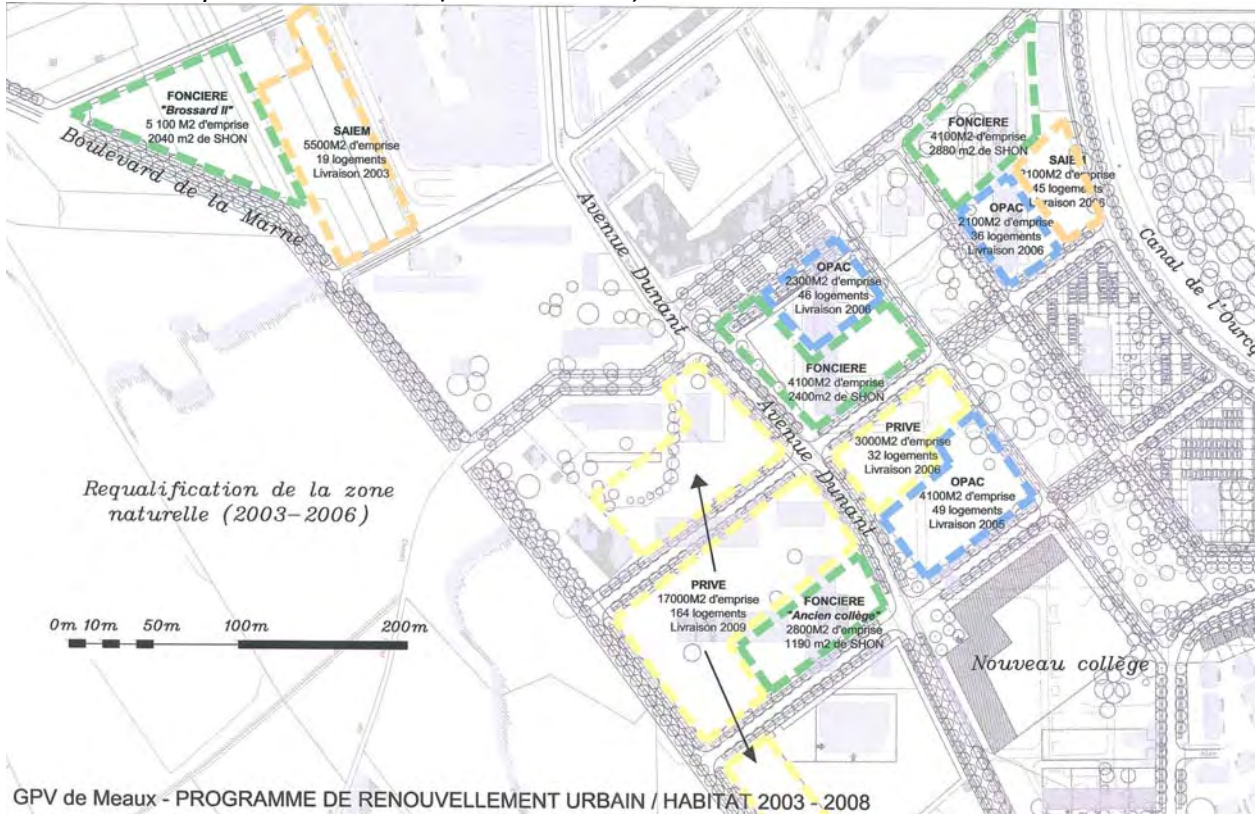
La diversification de l'offre de logement, phare de la stratégie de la ville, est déterminée dans ces grandes lignes programmatiques et spatiales dans la convention. Concrètement, elle est mise en œuvre par :

- L'intervention de la Foncière Logement : Sont prévus 154 logements de l'AFL, dont environ 114 en collectifs (chiffre non définitif) et une quarantaine en individuel. Ces logements sont répartis sur 7 sites distincts et représentent 25% des droits à construire.
- La construction de logements en PLS : 154 logements en PLS sont prévus sur les deux sites de démolitions et 45 hors site, tous réalisés par la SAEIM.
- La construction privée : la construction de 960 logements privés sur les deux quartiers d'habitat social, soit plus du double de la reconstitution de logements sociaux. La distinction n'est pas faite entre le statut de ces futurs logements (accession sociale, locatif libre, accession libre etc...) ni sur la forme urbaine choisie (individuel ou collectif) et la maîtrise d'ouvrage non définie dans la convention. En revanche, les emplacements des logements sont identifiés (cf. cartes)

Diversification du le quartier de Beauval (Convention ANRU)



Diversification du quartier Pierre Collinet (Convention ANRU)



Le projet est mis en œuvre principalement par la ville (GIP) qui reste l'acteur majeur et moteur. Seul l'OPAC est véritablement concerné par les opérations, mais même sur ce patrimoine c'est la ville qui garde la prééminence dans la définition de la stratégie et de sa mise en œuvre. La Communauté n'intervient pas directement mais l'imbrication entre le PRU et les autres politiques locales est forte notamment avec le PLH.

2 - Le Programme ANRU et les interactions

2.1 Un dispositif ANRU apprécié

Bien qu'engagé préalablement à l'ANRU dans des procédures de démolitions, pour la ville, l'ANRU est un outil apprécié :

- par les moyens supplémentaires mobilisés
- un temps d'intervention court qui permet « un changement tangible des quartiers »
- par sa programmation pluriannuelle qui permet d'échapper aux « aléas du coup par coup de la période GPV ».

Pour autant, l'ANRU n'a pas fondamentalement changé le projet initial qui avait été élaboré à partir de 1997 sur l'impulsion des élus municipaux et avec un consensus intercommunal sur le principe de redéploiement du parc social à l'échelle de l'agglomération. L'ANRU a permis de sécuriser les financements

Les interrogations actuelles portent davantage sur « l'après ANRU ». Même sur ce site sur lequel la recomposition est importante, des besoins se font encore sentir et les constructions neuves tendent à accélérer la déqualification du parc social ancien. Des effets de concentration des difficultés sociales sur ces sites sont d'ores et déjà constatées, elles amènent à une réflexion sur la poursuite du programme de démolition (un avenant a déjà augmenté le nombre de démolitions) et l'achèvement du renouvellement de l'ensemble du parc social du quartier.

2.2 Le PRU et les autres politiques locales

Le PRU est présenté par les acteurs ville comme un dispositif servant une politique de développement global de l'agglomération. De fait, il ne constitue qu'un des aspects des politiques locales qui comprennent pour ne retenir que celles ayant un fort lien au PRU : l'amélioration de la desserte avec la rocade récente, le développement d'un parc d'activité,...

Le PLU, le SCOT, et le PLH constituent les principaux outils d'articulation de ces différentes politiques de développement.

C'est plus particulièrement dans le PLH que se lit une forte articulation entre les politiques locales de l'habitat et le PRU. En effet, d'une part le principe de la diversification et du redéploiement du parc social y est développé à une échelle qui dépasse largement celui des quartiers traités et notamment en lien avec les besoins de rattrapage liés à l'article 55 de la loi SRU sur trois communes de l'agglomération. D'autre part, l'intégration à la programmation des besoins liés au renouvellement... Ce PLH réalisé en 2006 mais principalement sur la base de données de 1999 et quelques actualisations jusqu'en 2003 apparaît aujourd'hui dépassé et va être réactualisé en 2010. Cette réactualisation devra d'une part tenir compte d'une dynamique de production plus élevée que celle initialement prévue et, d'autre part, des évolutions de la programmation ANRU (reconstitution de l'offre). Il apparaît en effet que le marché local de l'habitat est sensiblement plus porteur et actif qu'il ne l'était au moment de la réalisation du PLH de 2006.

Objectifs du PLH en nombre de logements, par besoins et par grandes catégories :

	Desserrement des ménages	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	TOTAL 6 ans	Nbre de logts / an	Soit en %
Logements sociaux :	356	660	0	0	1016	170	31%
- Locatif aidé	267	528	0	0	795	133	24%
- PLS	89	132	0	0	221	37	7%
Accession sociale	0	132	83	0	215	36	7%
Accession interm.	178	264	165	132	739	123	22%
Marché privé (acc° et loc°)	356	264	570	132	1330	222	40%
TOTAL	891	1320	825	264	3300	550	100%

Source : Ville – Avril 2009

2.3 Evolution du contenu du projet

Le programme a connu plusieurs évolutions.

Un programme supplémentaire de démolitions qui porte le nombre de démolitions de 1 107 logements à 1 359.

Une augmentation du nombre de logements relevant de la reconstitution de l'offre. La convention initiale prévoyait 519 logements dont 320 hors PLS (PLAI + PLUS). 252 logements supplémentaires vont être réalisés ce qui porte la reconstitution de 519 à 771 logements (y compris PLS), 572 hors PLS. En outre ce complément des programmes réalisés au titre du droit commun sont comptabilisés dans la reconstitution pour un total de 748 logements. Ces ajustements permettent de hisser la reconstitution à plus de 1 360 logements assurant ainsi une reconstitution de l'offre. Sur les 800 logements supplémentaires, la moitié est réalisée hors site dont 125 sur d'autres communes. Si le système reste relativement inédit avec la comptabilisation de logements programmés et financés sur le droit commun, cette programmation réactualisée permet d'atteindre une reconstitution au un pour un qui constitue la condition d'accès aux financements régionaux.

Programmation réactualisée

PERIODE 2004 – 2008 OPAC ET SAIEM (PLUS / PLAI)			
	<i>Site 1 : Pierre Collinet</i>	<i>Site 2 : Beauval</i>	<i>Site 3 : Autres</i>
	137 logements (OPAC)	183 logements (OPAC) 19 logements (SAIEM)	35 logements (OPAC)
2004	- 49 PLUS Îlot Capucine - 43 PLUS CD et 3 PLAI Îlot Bleuet	- 16 PLUS CD et 4 PLAI Amundsen – Square A - 19 PLUS CD Alembert (SAIEM)	- 28 PLUS CD et 7 PLAI (quartier intermédiaire)
2005	- 40 PLUS CD et 2 PLAI Îlot Acacia		
2006		- 39 PLUS CD et 4 PLAI Caravelles - 32 PLUS CD et 8 PLAI Caravelles	
2007-2008		- 32 PLUS CD et 8 PLAI Caravelles - 32 PLUS CD et 8 PLAI Collinet	
TOTAL			374

Complément de reconstitution de l'offre locative sociale financée par l'ANRU :

PERIODE 2008 – 2013 OPAC (PLUS CD/ PLAI)			
	<i>Site 1 : Pierre Collinet</i>	<i>Site 2 : Beauval</i>	<i>Site 3 : hors ZUS</i>
2010	- 27 logements (Eglantine)		- 15 logements (Val Fleuri)
2010	- 20 logements (Fougères)		- 10 logements (Poincy)
2010			- 8 logements (Victoire)
2010			- 67 logements (Ave 11 nov.)
2010-2011			- 65 logements (St Lazare)
2013			- 40 logements (Parc Foch)
TOTAL			252
RECONSTRUCTIONS ET CONVENTIONNEMENTS COMPLEMENTAIRES PERIODE 2008 – 2013			
	<i>Site 1 : Meaux ZUS</i>	<i>Site 2 : Meaux hors ZUS</i>	<i>Site 3 : Autres communes de l'agglomération</i>
	385 logements	240 logements	125 logements
2009	- 340 (SAIEM) Résidence Charcot (conventionnement sans travaux)	- 190 (SAIEM) Parc Joffre (conventionnement sans travaux)	- 64 PLUS – PLAI (TMH) Nanteuil-Lès-M. - 12 PLUS- PLAI (OPAC) Trilport - 9 PLUS – PLAI (OPAC) Trilport
2010	- 45 PLUS - PLAI (OPAC) Ph. de Vitry		
2011		- 50 PLUS - PLAI (SAIEM) Rés. Leroyer	- 40 PLUS – PLAI (OPAC) Mareuil-Lès-Meaux
TOTAL			748

Le programme de diversification a lui aussi connu des évolutions sensibles qui vont dans le sens d'une augmentation des logements programmés. Le nombre total de logements programmés passe de 1 000 (convention) à 1 400, PLS compris. Cette augmentation tient d'une part à l'intégration d'un programme d'accès sociale (95 logements) et d'autre part à l'augmentation de l'intervention de la promotion privée. Cela souligne notamment les évolutions du marché local signalées plus haut et l'augmentation de l'activité du marché immobilier sur le secteur.

3 - La diversification

3.1 Les effets du relogement

Sur les 626 familles présentes dans les bâtiments au début des phases de relogement, 571 ont été relogées par l'OPAC. 39 familles sont parties sans solliciter un logement et 16 locataires ont été expulsés. La décohabitation amène à 635 le nombre de ménages relogés. Les logements démolis étaient de grands logements (près d'1/4 de F5) : « *Les logements démolis étaient diversifiés en termes de taille mais avec plutôt une dominante de grands logements. Au cours du relogement, on essaie de favoriser la décohabitation aussi bien standard que la séparation des familles polygames.* »

Typologie	logements démolis	relogement	Variation
F1	122	71	- 51
F2	148	134	- 14
F3	168	239	+ 71
F4	17	154	+ 137
F5	121	33	- 88
F6		4	+ 4

Sur les 635 familles concernées par une démolition, 21 ont été relogées dans le neuf soit seulement 3%. 526 familles ont été relogées dans le parc ancien du quartier de Beauval, 51 familles dans le quartier Dunant Collinet, dont 21 relogées dans les immeubles neufs (Résidences les Cygnes, Petit Prince et René Mouchotte). 35 familles ont été relogées dans le centre ville et 23 hors commune. Lorsque les opérations de démolition ont été achevées la plupart des opérations de reconstitutions n'étaient pas engagées. **OPAC** : « *Aujourd'hui dans le cadre des attributions dans le neuf, on s'adresse prioritairement aux ménages récemment relogés dans le parc réhabilité. Très peu d'accords formalisés ont été signés au moment du 1^{er} déménagement. Les gens ne voulaient pas s'engager sur un déménagement futur vers des logements qui n'étaient pas encore sortis de terre. Les familles souhaitent majoritairement rester dans leur quartier donc on s'est beaucoup tourné vers le parc existant. Les cas les plus difficiles sont ceux des familles qui ont été relogées dans des tours vouées à la démolition. Ce sont des familles qui n'avaient pas les ressources suffisantes pour qu'on puisse les reloger ailleurs que dans les tours voisines. Reste la question des 3 tours qui ne sont toujours pas démolies et qui sont habitées à 60% soit environ 220 familles. Ce sont les ménages les plus difficiles à traiter que ce soit une question de polygamie ou autre c'est le noyau dur, le solde de la reconstruction va donc aider à les reloger sur des produits adaptés* ».

Ce premier bilan est à mettre en relation avec le constat fait aujourd'hui d'un phénomène de reconcentration. C'est notamment le cas sur le quartier de Beauval où l'essentiel des ménages ont été accueillis dans le parc conservés qui connaît aujourd'hui une concentration de difficultés sociales. Cette situation a amené la ville à s'engager sur une réflexion sur le devenir de ce parc. Elle ne cache pas son ambition de poursuivre le programme de démolition sur ce secteur du quartier.

3.1 Conditions, stratégies de mise en œuvre

La diversification est une stratégie de la ville bien établie. Ce n'est donc pas sans connaissance du contexte que le projet a été élaboré. C'est ce dont témoigne probablement le niveau de précision de la programmation de la diversification inscrite à la convention, ce qui est plutôt inédit.

La ville disposait d'une connaissance du marché notamment au travers des études menées à l'occasion du PLH, elle a d'ailleurs bien mesuré l'évolution du marché à partir de 2003.

Des rencontres ont été organisées en amont avec les promoteurs et le maire ; les « petits déjeuners de l'immobilier ». Ces réunions sont l'occasion de présenter les projets de la ville, les terrains disponibles à terme, le foncier éligible à la TVA à 5,5%. Ils témoignent surtout de la mise en place par la ville d'un système de mise en relation avec les opérateurs du privé et une prise de contact qui se fait bien en amont du lancement des phases de concours.

3.2 Le parc privé : programmes, réalisations

226 logements vont être construits en PLS par la SAIEM dont 181 sur site. Dans la programmation de la convention le PLS est compté dans la reconstitution de logement social. La mise en location des appartements a parfois été difficile car les niveaux de loyers sont relativement élevés.

ZAC	Ilôt	Maitre d'Ouvrage	Nombre	Typologie						Livraisons
				T1	T2	T3	T4	T5	T6	
Zac des berges de l'ourcq	ACACIA	SAIEM	32	0	7	13	12	0	0	Livré 2007
Zac du parc chenonceau	CHAMPAGNE	SAIEM	44	0	11	16	17	0	0	3T 2008
Zac du parc chenonceau	CORNOUAILLES	SAIEM	46	0	14	15	17	0	0	Livré 2006
Zac du parc chenonceau	CHENONCEAU	SAIEM	59	0	17	20	22	0	0	Livré 2006
Total sur site			181		59	64	68			
Hors site	Hors site	SAIEM	45	nr	nr	nr	nr	nr	nr	

La diversification par la promotion privée se réalise sur trois secteurs opérationnels distincts :

1/ La **ZAC des Berges de l'Ourq** est localisée à l'emplacement de l'ancien quartier Pierre Collinet en partie sur l'emplacement des tours démolies. Cette ZAC accueillera 174 logements privés, soit 17% de la construction privée totale. C'est principalement sur cette ZAC que l'OPAC a reconstitué l'offre de logements sociaux (184 logements sociaux). 41% des logements de la ZAC seront des logements sociaux, 7% du PLS, 13% de l'AFL et 39% de l'accession.

2/ La **ZAC du parc Chenonceau** est localisée à l'emplacement de l'ancien quartier Beauval en partie sur l'emplacement des tours démolies. Cette ZAC se situe au cœur de la ville en bordure d'une zone naturelle très étendue (contrairement aux deux autres ZAC qui sont en frange). Au cœur de cette ZAC un parc public a été créé, le parc Chenonceau qui est un élément qui structure le quartier et qui est très apprécié. Cette ZAC accueillera plus de 300 logements privés.



Source : convention

3 / La **ZAC de l'étang aux Cygnes** est localisée en frange à l'Ouest de la commune. Cette ZAC est éditée sur un terrain nu qui a été ouvert à l'urbanisation en 2004 à l'occasion de la révision du PLU. C'est un terrain qui n'abritait que des jardins familiaux dont certains ont été conservés. Cette ZAC est exclusivement réservée à l'accession privée. Elle accueillera 577 logements privés, soit 56% de la construction privée totale de la commune. Les premiers propriétaires doivent s'installer avant la fin de l'année 2008. La ville n'a pas connu d'échec commercial pour ses programmes neufs (peu de mise sur le marché au creux de la crise) : « Nous n'avons pas de doutes concernant la commercialisation des logements en accession car ils bénéficient d'un emplacement très agréable, en frange des autres quartiers, dans un environnement très privilégié. Il faut souligner que Bouygues a pris des risques en allant construire aux pieds des tours de la Pierre Collinet. Ce sont des opérations d'accession non aidés (à part la TVA à 5,5) et des charges foncières qui ont été négociées mais très peu en deçà du marché local. Promogim est également au cœur de Beauval près du parc Chenonceaux, à l'espace caravelle, c'est un endroit somptueux, au cœur du nouveau quartier c'est très vendeur ça donne des opérations qui sont commercialisées de façon très rapide. On a fait un axe de liaison avec le centre ville (notre vitrine), on a bien sûr localisé préférentiellement les terrains pour ces opérations immobilières plutôt aux franges des quartiers dans des espaces

crédibles. Entre le centre ville et les quartiers avec la révision du PLU on a réussi à ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation en laissant faire le marché parce qu'on avait mis en place toutes ces conditions d'attractivité. »

Tableau de programmation

	Ilôt	Maître d'Ouvrage	Nbre lgts	Typologie						collectif		Individuel		Type	Démarrage	Livraisons	Commercialisation	Prix m ²
				T1	T2	T3	T4	T5	T6	Social	Privé	Social	Privé					
										collectif	individuel							
ZAC DES BERGES DE L'OURCO	Fougères	Accession propriété fougères	20									20			2011			
	Genêt	accession propriété	52									52			2012			
	Hortensia	accession propriété	48									48			2012			
	Iris	accession propriété	20									20			2012			
	Capucines	BOUYGUES-Villa Latinium	34		6	12	10	6			21	13		En cours	4T 08	100%	2600	
ZAC DU PARC CHENONCEAU	Champagne	SAIEM-Fontaine Bleue	44		11	16	17			38		6		PLS	En cours	3T 08		
	Cornouailles	SAIEM	46		14	15	17			46				PLS		Livré 06		
		PRIVE	81								54	27				10		
ZAC DE L'ETANG AUX CYGNES	Z11	BOUYGUES IMMO	104	15	33	41	15			104				accession libre	déc-08	2T 10	4% (démarrée en octobre)	3250
	Z12	AFTRP	70															
	Z14	AFL	8								8			locatif libre		10		
	Z9	KAUFMANN and BROAD	116	11	40	43	18	4		116				accession libre	En cours	4T 08	100%	3250
	Z8	NEXITY	65	1	20	12	24	8		65				accession libre	En cours	1T 09	98%	2900
	Z7a	MARIGNAN	66	2	21	26	13	4		66				accession libre	En cours	1T 09	65%	3100
	Z7b	TERRALIA	44	3	14	15	12			44				accession libre	En cours	1T 09	36%	2800
	Z5	KAUFMANN and BROAD	6					6				6		VEFA	En cours	1T10		
	Z5	KAUFMANN and BROAD	10				2	8				10		location accession PSLA	En cours	1T10		

55 logements en accessions sociale ont été réalisés en 2008. C'est Icade / Capri qui prend en charge la construction des logements en accession sociale. La demande est importante et il n'y avait pas assez d'offre. L'OPAC a vendu le foncier destiné à l'accession sociale moins cher que le foncier destiné à l'accession libre ce qui a permis d'obtenir des prix de vente plus bas. « On a fait une seule opération d'accession sociale entièrement maîtrisée. C'est une opération avec des biens à 1700 euros du m². Il y avait 300 familles demandeuses et éligibles et il n'y avait que 55 logements à vendre. On a le projet de faire une seconde opération. »

La convention prévoyait 148 logements de la Foncière, la programmation actualisée en dénombre 182. Les premières livraisons sont prévues pour fin 2009. 80% des logements seront construits en petits collectifs. Le bailleur et la ville sont conscients de la spécificité du produit de l'AFL. Cela induit certaines inquiétudes : « L'AFL prévoit la construction de très beaux produits d'une très bonne qualité architecturale et de grands logements. Je reste tout de même inquiète quant à la commercialisation. Si les loyers sont trop chers le processus qui fait que le PLS ne marche pas s'appliquera à l'AFL. Tout dépendra des loyers de sortie des logements. » et un calendrier remanié : « En ce qui concerne les logements de l'AFL on a décalé la sortie des opérations le plus tard possible pour que l'effet de transformation soit palpable. On va avoir du locatif libre dans des quartiers qui restent encore très fraîchement sortis de leurs statuts antérieurs. Quel est le niveau de loyer que l'AFL pourra réellement pratiquer ? Est-ce qu'elle pourra attirer un public de locataire cadre moyen ? Ca c'est le challenge... On est confiant parce qu'aujourd'hui l'image est très bonne et que la

valeur ajoutée environnementale est quand même exceptionnelle dans les deux quartiers. Mais c'est vrai que ça va être intéressant de voir le taux de commercialisation sur ce type de produits. »

3.3 Premiers éléments sur les programmes de la promotion privée

Une opération de Bouygue

Les 104 logements se répartissent sur 3 bâtiments (A, B, C _ 92 logements) et 3 plots d'intermédiaires (6 T3 et 6 T4 duplex) en cœur d'îlot.

Typologie des logements

	A	B	C	Inter	TOTAL
Studio	3	7	5		15
T2	16	8	9		33
T3	14	8	13	6	41
T4	1	6	2	6	15
TOTAL	34	29	29	12	104

Sur les 104 logements prévus, 57 sont commercialisés dans une première phase dont 34 réservés en juin 2009. 59% des logements réservés bénéficient de la TVA à 5,5%. Le rythme de réservation est de l'ordre de 2,9 logements par mois.

Prix de vente

Type	SHA moyenne en m ²	Prix de vente en euros
2 pièces	Entre 38 et 46	Entre 114 000 et 128 000
3 pièces	Entre 58 et 60	Entre 139 000 et 148 000
4 pièces	Environ 73	181 000

Une opération Nexity : un recrutement local, de jeunes ménages modestes en début de parcours résidentiel

C'est l'opération pour laquelle nous disposons des informations les plus complètes transmises par la chargée d'opération.

Cette opération comprend 65 logements qui sont tous réservés. Les prix sont proches de ceux du marché local et sensiblement supérieurs à ceux de l'opération de Bouygues. Les 4 pièces et 2 pièces sont les plus nombreux, respectivement 24 et 21 lots.

Typo	Nbre de lots	Surf. Moyenne (m ²)	Prix moyen	Prix au m ²
F2	21	42	135 350	3 191
F3	12	57	170 001	2 985
F4	24	69	182 353	2 653
F5	8	87	221 687	2 541
	65	60	169 728	2 813

52 acheteurs sur les 65 vont occuper l'appartement dont 40 primo-accédants. Les investisseurs (13) représentent 20% des ventes.

Parmi les acheteurs de résidences principales, 48 sur 52 habitaient Meaux précédemment. Les quatre ménages venant de l'extérieur viennent de communes voisines (2) et d'Aulnay (1) et Montfermeil (1). 30% des acheteurs disposent d'un revenu annuel de moins de 30 000 euros et 38% d'un revenu compris entre 30 et 50 000€. Près de la moitié des acheteurs n'avait aucun apport personnel. 30% des ménages ont moins de 30 ans, 38% de 30 à 40 ans. Près de la moitié n'ont aucune personne à charge.

La moitié des acheteurs sont des employés du privé, 26% des fonctionnaires, on compte aussi deux retraités, aucun ouvrier.

4 – L'analyse urbaine et architecturale

4.1 Beauval

Le quartier des Caravelles se structure autour d'un axe majeur est/ouest à l'échelle de la ville de Meaux.

L'axe majeur est un axe de profil large qui comprend un terre-plein central herbacé, fleuri et entretenu avec un double alignement de platanes. Il est aujourd'hui, en raison de son vocabulaire routier très présent qui n'incite pas à le traverser facilement, une artère qui fractionne le fonctionnement urbain en deux quartiers : le quartier des Caravelles nord et quartier des Caravelles sud.



Au terme du PRU avec son traitement en boulevard urbain, cette lecture devrait disparaître pour donner corps à une unité urbaine.

Cet aménagement est complété par la réalisation de deux axes verts est/ouest, circulations douces aménagées en mail, qui organisent la couture entre des quartiers de patrimoine bâti différent.

Au Nord, une intervention limitée

Au nord du mail, un ensemble de copropriétés réhabilitées dans une phase antérieure à l'ANRU se situe en limite nord du quartier. Leur réhabilitation a mis en avant une succession de plots de facture architecturale reconnaissable, qui signalent sur le boulevard de ceinture, chaque unité résidentielle.



Les plots permettent d'identifier les entrées de chaque unité résidentielle sur le boulevard de ceinture

La requalification urbaine a privilégié une résidentialisation forte et sécuritaire, avec un dispositif important de fermeture. La qualité nouvelle, en termes de confort et sécurité est évidente. Le souhait de fonctionner de manière autonome, semble avoir marqué la programmation: deux voiries nord/sud traversent ce front de copropriétés accolées les unes aux autres.



Exemples de résidentialisation

Au nord de l'axe majeur, sur les immeubles d'habitat social collectif, les réhabilitations sont fonctionnelles et identifient des espaces résidentiels en pied d'immeubles et des espaces résidentiels plus ouverts de caractère collectif. La réalisation d'une aire de jeux sur un grand terre-plein de stabilisé, paysagé dans sa périphérie correspond à la volonté de mixer des espaces verts de détente dans une proximité immédiate de l'habitat, répondant à des demandes habitantes et proposant une requalification de l'espace public et semi-public.



Aire de jeux en pied d'immeuble

La villa urbaine, sur une emprise résidentielle totalement fermée constitue l'unique acte de renouvellement dans ce secteur nord du quartier. En vis-à-vis du quartier sud des Caravelles, entièrement rénové, elle organise une séquence urbaine sur l'axe majeur. Elle représente un élément fédérateur de la nouvelle dynamique urbaine en raison du changement d'image et de typologie qu'elle propose dans le paysage urbain existant :

- caractère contemporain du vocabulaire architectural adopté notamment héberges et profils de couverture,
- qualité des textures, matériaux, modénatures de façade, qualités des finitions dans les détails d'exécution.



Villa urbaine, façade sur l'axe majeur

Ce programme obéit à une volonté de diversification de l'habitat qui se développe à plusieurs échelles : celle du quartier avec l'introduction d'un parc neuf privé mais aussi, celle de la parcelle. La villa urbaine associe sur une même parcelle une typologie d'habitat individuel superposé, individuel accolé et petit collectif.

L'implantation des bâtis sur la parcelle préserve un cœur d'îlot constitué de jardins de proximité et d'un pied d'immeuble extérieur majoritairement composé d'espaces résidentiels collectifs. L'ensemble de la forme construite est « soclée » par un mur de soubassement en briques qui constitue une limite franche de l'unité résidentielle par rapport à l'espace public.



Villa urbaine, façades sur l'axe majeur

Au sud, un quartier recomposé

L'ensemble du quartier a fait l'objet d'une restructuration urbaine d'envergure. Les démolitions ont impacté l'ensemble du foncier au sud de l'axe majeur, libérant ainsi tout un territoire avec pour objectif d'assurer une transformation radicale du quartier, conformément aux objectifs fondateurs du projet de renouvellement urbain.

Les grandes emprises foncières libérées par les démolitions ont été partitionnées en îlots urbains. La trame urbaine est très lisible du fait de façades implantées à l'alignement sur rue, autant sur le boulevard urbain que sur le réseau secondaire.



Façades sur axe majeur





Façade sur rue principale et rue transversale vers l'axe majeur

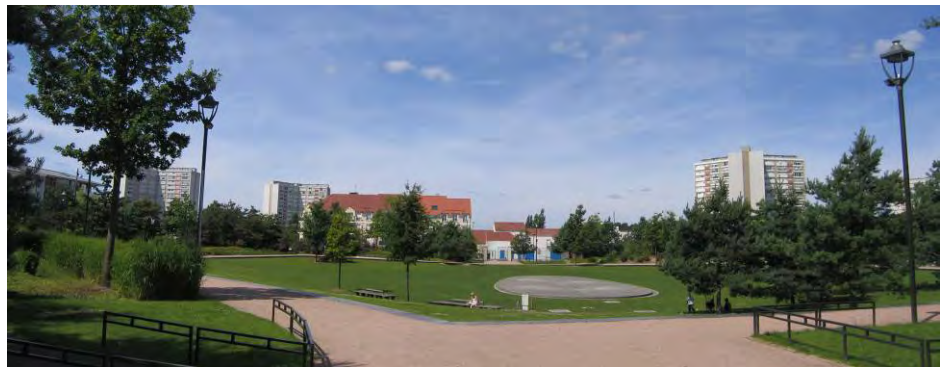


Façade sur rue principale, vue depuis le parc urbain

Le secteur sud des Caravelles, entièrement recomposé, constitue une entité urbaine que l'on peut comprendre comme un morceau de ville, agencé autour d'un axe principal, d'un espace public central qui intègre des commerces de proximité, des équipements qui caractérisent un cœur de quartier et un parc urbain. Cette nouvelle entité s'inscrit dans la géographie urbaine, en marge de l'axe majeur, avec pour ambition de privilégier une échelle de proximité et une vie de quartier. La hiérarchisation de la trame urbaine s'appuie naturellement sur une rue principale d'identité urbaine (profil, stationnements longitudinaux, arbres d'alignement). En limite de secteur opérationnel, l'espace public, bordé au sud par le mail des Corses a pour ambition d'être une centralité partagée avec les quartiers d'habitats collectifs à flanc du coteau de Beauval.



L'espace public central du quartier



Le parc urbain occupe l'emprise d'un îlot urbain

La structure urbaine du quartier est un maillage de grands îlots. Les bâtiments, en contact avec l'espace public sont de gabarit comparable, R+4 et étage d'attique. Les façades qui tiennent l'îlot sur sa périphérie revendiquent un caractère urbain affirmé. Elles privilégient une typologie d'habitat collectif.

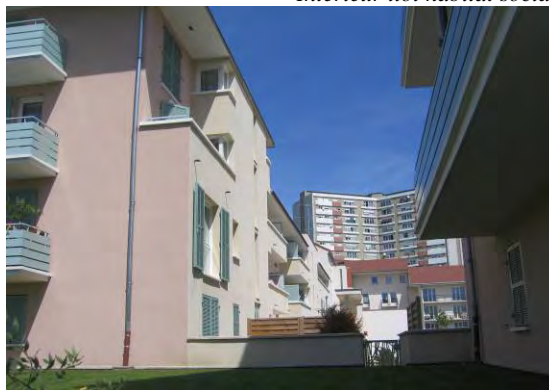
La programmation opérationnelle, du fait de la taille des îlots a pris le parti d'associer sur un même îlot plusieurs opérations. La diversité des styles architecturaux est très visible, l'association de plusieurs Maîtrises d'œuvre sur un même linéaire de façade conduit à une imbrication des styles. Le contraste des motifs architecturaux témoigne de la volonté de mettre en œuvre une ville complexe, apparentée à une ville sédimentaire.

Deux typologies d'habitat individuel accolé existent dans le cœur d'îlot situé le plus à l'ouest. Ils introduisent dans l'espace résidentiel intérieur une autre dimension avec des volumes plus bas, des jardins habités visibles depuis les étages, une échelle de proximité. La diversité des typologies prend tout son sens en intérieur îlot.

L'habitat privé est reconnaissable dans l'espace urbain du fait d'un vocabulaire privilégiant les références néo-classiques l'habitat social utilisant un lexique plus contemporain, moins strictement rapporté à une référence, sans être innovant. Mais, l'imbrication des styles architecturaux fait qu'il y a peu de disparité entre privé et social. Ils proposent des typologies comparables en façade d'îlot : R+4 et étage d'attique, constituant des ensembles bâtis solidaires.



Intérieur îlot habitat social



Intérieur îlot habitat social



Habitat social



Habitat privé



Habitat privé



L'imbrication des styles sur un même linéaire de façade

4.2 La Pierre Colinet

La Pierre Collinet est un quartier qui occupe le flanc de coteau vers la Marne en aval du canal. Cette situation lui confère une position en articulation avec les grands espaces naturels des bords de Marne et, tout à la fois, une position en périphérie du tissu urbain. La Pierre Collinet est implantée en limite urbaine.

Deux secteurs d'intervention distincts, le long de l'Avenue Henri Dunant, construisent une frange urbaine en limite sud des grands quartiers d'habitats collectifs de Beauval et de la Pierre Collinet. Ils sont en capacité de reconstruire une façade urbaine orientée vers la boucle de la Marne, de réinitier des liens avec les quartiers pavillonnaires à mi-coteau autant que de retisser une relation des « quartiers » avec la ville de Meaux.

Le secteur situé le plus à l'est recompose une trame urbaine, relativement traditionnelle, partitionnée en îlots urbains de petite taille sur un foncier de grandes copropriétés. Les grands habitats collectifs sont entièrement démolis. La trame des îlots s'organise autour d'un axe vert, qui descend en pente douce tangentiellement au coteau. La maison de quartier conservée représente un élément pivot à la tête de l'axe.

Le secteur situé le plus à l'ouest constitue une extension urbaine, depuis la limite pavillonnaire actuelle jusqu'en rive du site naturel des bords de Marne. La structure urbaine s'ordonne selon un principe de composition de façade urbaine, en position de charnière entre le tissu pavillonnaire au nord et les espaces de nature.

Les aménagements tranchent ici avec la composition très « urbaine » de Beauval ; les espaces verts et les typologies d'habitat réfèrent à une ambiance plus naturelle et pavillonnaire.



Traitements d'espaces extérieurs



Dans le secteur est, le PRU organise une mixité d'habitat social et d'habitat de promotion privée répartie sur l'ensemble du quartier mais aussi sur l'emprise de chaque îlot urbain. La parcelle de promotion privée, située en contrebas de l'avenue Henri Dunant, c'est-à-dire de l'autre côté de cette voie qui ceinture les quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet est dans une situation adjacente au quartier renouvelé. L'imbrication des types d'opérations, habitat social et habitat en accession contredit toute perception de clivage spatial.

Sur le secteur ouest, l'idée de continuum construit qui associe sur un même linéaire de façade, des réalisations d'habitat social et d'habitat de promotion privée obéit à ce principe. Sur ce secteur, la concordance des niveaux de prestations semble être une donnée du cahier des charges.

La position, en rive de secteur renouvelé d'un habitat individuel accolé construit une limite forte. L'image de diversification par rapport à l'habitat collectif existant conservé, dans la proximité du quartier pavillonnaire où chaque construction est en centre de parcelle parle du renouvellement qui est en train de se mettre en place.



Ici, contrairement au quartier des Caravelles sud qui a pour ambition d'être un véritable quartier de ville, la vocation majoritairement résidentielle prime sur la lisibilité urbaine. Il s'opère une distinction en terme de style et traitement architectural entre les différents programmes. avec un habitat social qui affirme un caractère urbain et un habitat d'accession privée, un caractère résidentiel.

