



Flers

# PORTRAITS DE TERRITOIRE

**FLERS**  
agglomération

Dans le cadre du colloque

« POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :  
de la prise de conscience à la stratégie »

À Brest, les 28 et 29 Novembre 2013 - Quartz, Centre des congrès

 **Brest**  
métropole océane  
COMMUNAUTÉ URBAINE

# Flers

« En 1940, la ville de Flers connaît l'occupation allemande et les usines tournent au ralenti. Dans la nuit du 5 au 6 juin 1944, Flers est bombardée pour la première fois de son histoire. ; quelques jours plus tard d'autres bombes et des incendies anéantissent la ville. Les 16 et 17 août 1944, Flers est libérée par la 11ème division blindée britannique.

A la Libération, la situation est catastrophique. La ville est détruite à 75% et les usines sont gravement sinistrées. Rapidement, l'effort de construction permet aux principales entreprises de fonctionner normalement et en 1949, le textile atteint son niveau de 1939.

Quinze ans seront nécessaires pour que la reconstruction de la ville s'achève. A la fin des années cinquante, Flers présente l'aspect d'une ville moderne et dynamique ».

La reconstruction a conduit à un remodelage de la trame urbaine et de l'architecture du centre-ville.

La rue du 6 juin est constituée d'un bâti de la reconstruction. Ces immeubles sont réalisés en pierre de taille conservant l'aspect de l'architecture locale. Les bâtiments exécutés avant 1954 ont été reconstruits en pierre de granit mais devant les inconvénients de ce matériau, les matériaux de synthèse ont ensuite été employés avec l'utilisation de parements de gravillons lavés. Ces immeubles se caractérisent également par la grande variété des balcons en fer forgé.

## LE CHOIX DU « QUARTIER IRIS » DE LA PLANCHETTE POUR ANALYSER LE PARC DU BÂTI DE LA RECONSTRUCTION

Les développements qui suivent se basent sur le découpage à l'IRIS proposé par l'INSEE intitulé « quartier de la Planchette ». Ce zonage regroupe le plus de logements de la reconstruction correspondant aux destructions d'après-guerre dans l'hyper-centre de Flers. On y dénombre **824 logements construits entre 1950 et 1970** sur 3 128 logements de la même période.

(Source : Majic II – 2012)

## UN QUARTIER QUI PERD DE LA POPULATION MAIS DANS UNE MOINDRE MESURE PAR RAPPORT AUX AUTRES

En 2009, avec 2 300 habitants, le quartier de la Planchette représente 15% de la population flérienne. Le nombre d'habitants a baissé de près de 7% sur ce quartier depuis 1999. Cette évolution est l'une des plus faibles au regard des autres quar-

tiers IRIS : Paulette-Duhalde (-11%) et Gérodière (-47%).

Le parc de résidences principales s'établit à 1327, le plus important de Flers.

## UN PARC ESSENTIELLEMENT COLLECTIF QUI SOUFFRE DE LA VACANCE...

Sur le quartier IRIS « La Planchette », le parc de logements est à 81% composé de résidences principales, ce qui se situe en deçà du parc flérien où ce taux est de 87%.

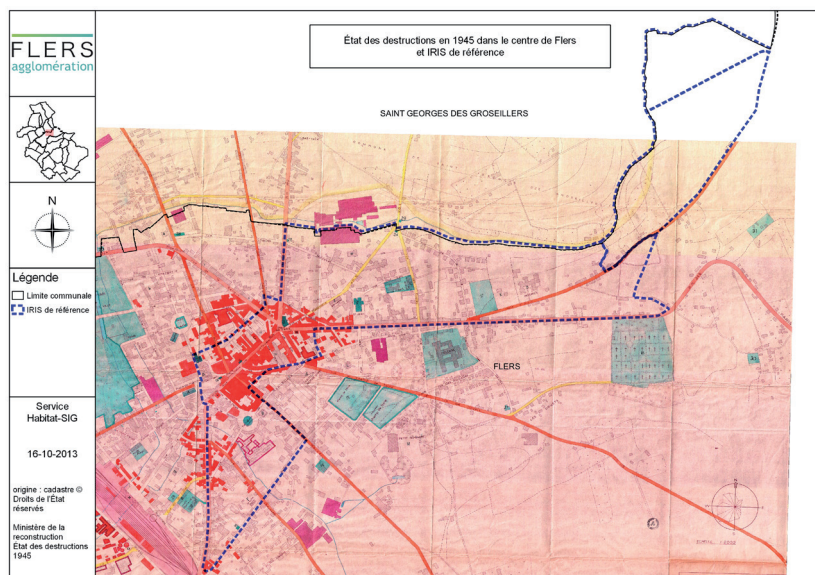
La part de logements vacants de 15,5%, est en revanche supérieure à

celle de la ville, où elle s'établit à 11%. La part des résidences secondaires est supérieure à la moyenne (4% au lieu de 2%). Le parc de logement social de l'hyper centre présente quand à lui un faible taux de vacance.

## UN PARC EXCLUSIVEMENT COLLECTIF

La typologie du parc est marquée par la prédominance du parc collectif, puisque seul 35% des résidences sont constituées de maisons individuelles. D'ailleurs, ce chiffre est une valeur haute accentuée par un l'habitat individuel en bande le long de la rue de Paris.

### État des destructions en 1945 dans le centre de Flers et IRIS de référence



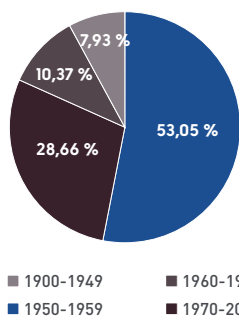
Cette prédominance du collectif sur l'hyper-centre (autour de la Place Général de Gaulle et rue du 6 juin) marque l'identité du cœur de ville reconstruit et le différencie des autres territoires de la ville où en moyenne le collectif représente 53% du parc.

### ...DOMINÉ PAR LA COPROPRIÉTÉ

Sur le quartier de La Planchette, 64% des logements sont des logements en copropriétés. Cet élément statistique est très nettement supérieur à la moyenne observée dans la ville prise dans sa totalité (32%).

Par ailleurs, les copropriétés construites entre 1950 et 1970 représentent plus des 2/3 des copropriétés de ce quartier contre 12% pour la ville de Flers.

### Année de construction des copropriétés



Source : MAJIC 2 - 2012

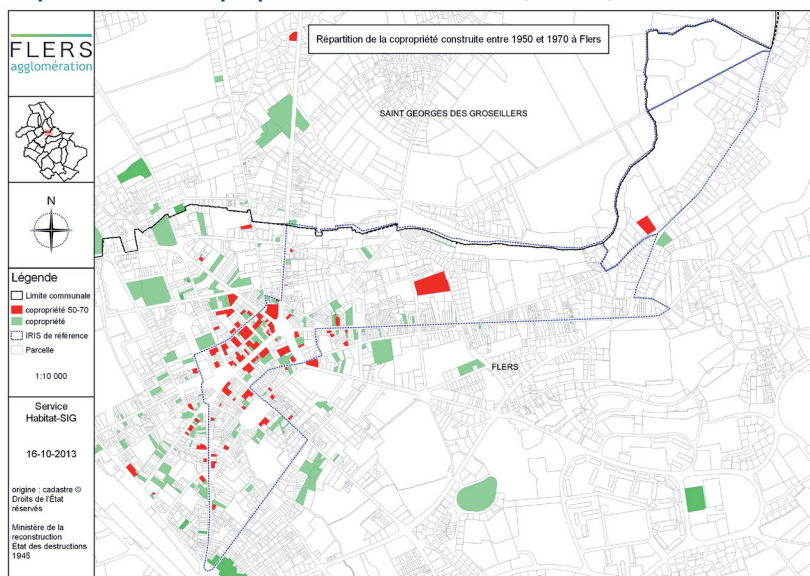
Les statuts d'occupation sont marqués par la très faible représentation du parc public (8%). La part des propriétaires occupants (37%) est légèrement inférieure à la moyenne flérienne (43%).

### UNE STRUCTURE DU PARC ADAPTÉ AUX FAMILLES

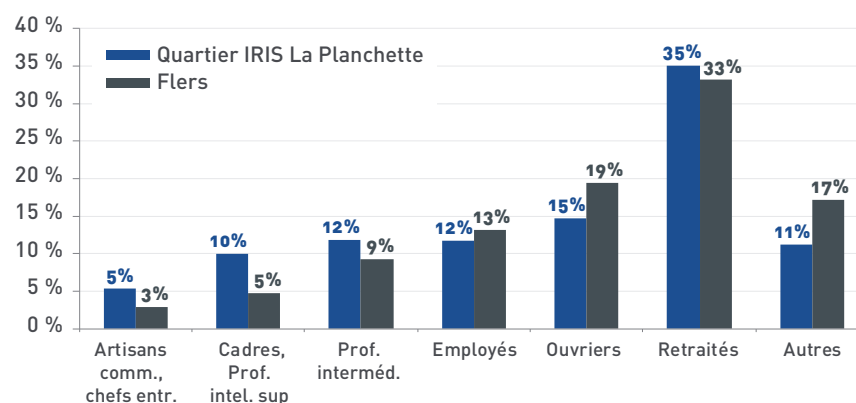
Les appartements de 3, 4 et 5 pièces sont bien représentés au sein du parc de logements du « quartier IRIS La Planchette ». Ils constituent 64% des biens quand ce taux est de 77% en moyenne dans la ville. A l'inverse, les plus petits logements (T1 et T2) sont proportionnellement moins représentés (36%) sur ce quartier contre 23 % pour l'ensemble du parc de la ville.

C'est le parc locatif privé qui constitue l'essentiel de l'offre avec 52% des résidences principales. Cette structure de l'occupation des logements impacte de manière importante l'ancienneté d'occupation des logements. Dans le quartier

### Répartition de la copropriété construite entre 1950 et 1970 à Flers



### Les catégories socioprofessionnelles en 2009 sur le quartier IRIS La Planchette et la ville de Flers



Source : Insee - 2009

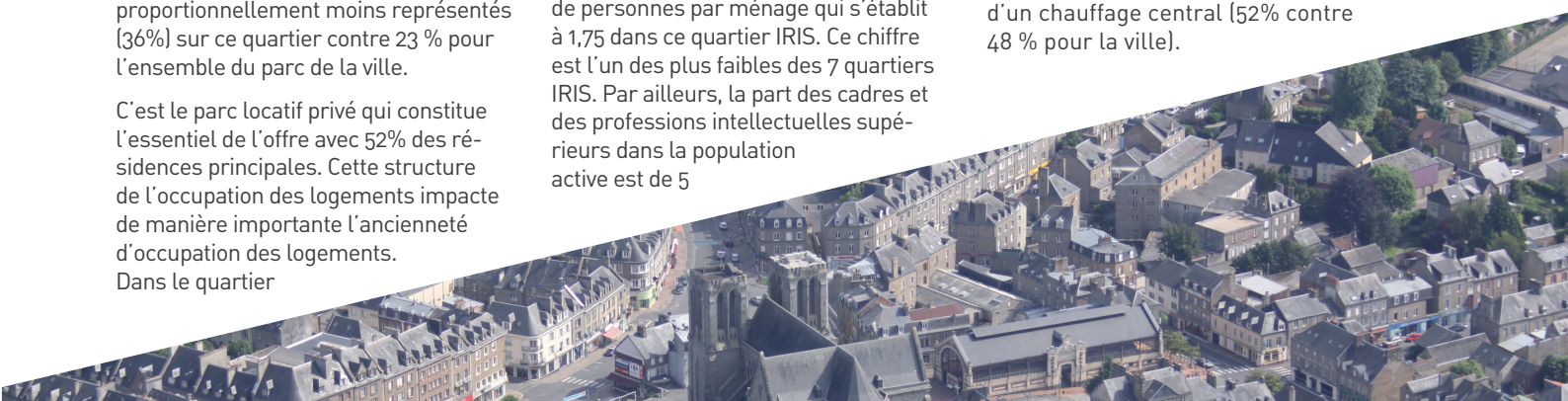
-IRIS La Planchette, 1/4 des occupants sont dans leur logements depuis moins de 2 ans (15% à Flers) et seulement 14% depuis plus de 10 ans (45% à Flers).

La représentation des 18-24 ans et des 25-39 ans (17% contre 9% pour la ville de Flers) et des 80 ans et plus est supérieure à la moyenne de Flers dans ce quartier (23% contre 7% pour la ville de Flers). Les trois catégories correspondent au public qui recherche le plus d'habiter en centre-ville au plus près des services. Cette diversité des tranches d'âges révèle une certaine mixité intergénérationnelle, valorisante pour l'hyper centre. Les chiffres sont à mettre en relation avec le faible nombre de personnes par ménage qui s'établit à 1,75 dans ce quartier IRIS. Ce chiffre est l'un des plus faibles des 7 quartiers IRIS. Par ailleurs, la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures dans la population active est de 5

points au-dessus de la moyenne flérienne (10% contre 5%), suivi des professions intermédiaires (12% pour ce quartier contre 9% pour la ville). La part des retraités est, elle de 35% contre 33% pour la ville.

### PEU D'ÉQUIPEMENTS COMMUNS DANS LES IMMEUBLES, DES RÉPERCUSSIONS EN TERMES D'ATTRACTIVITÉ

Les immeubles de l'hyper centre sont dépourvus d'ascenseurs. Le système de chauffage est largement d'origine individuelle dans le cadre d'un chauffage central (52% contre 48 % pour la ville).



## TRAME URBAINE D'UN QUARTIER RECONSTRUIT

Le quartier de la Planchette s'organise autour d'un réseau viaire remodelé par les architectes urbanistes Pierre Communal et Pierre Boulanger. Redéfinir des îlots, restructurer des ensembles bâtis cohérents, retrouver des espaces publics généreux le tout habillé par une architecture de qualité aura été la démarche urbaine et architecturale de la reconstruction de Flers et du quartier de la Planchette.

Ce travail en îlot permet de définir un front bâti très urbain (façade principale) qui reçoit commerces et services en rez de chaussée et logements en étages. Les façades dites de services s'ouvrent sur le cœur de l'îlot occupé par des jardins ou des arrières cours permettant stockage et stationnement. Tous les bâtiments sont traversant et un réseau de sentes irrigue les cours et les espaces collectifs depuis l'espace public. Cette perméabilité du tissu urbain est l'un des grands atouts du secteur.

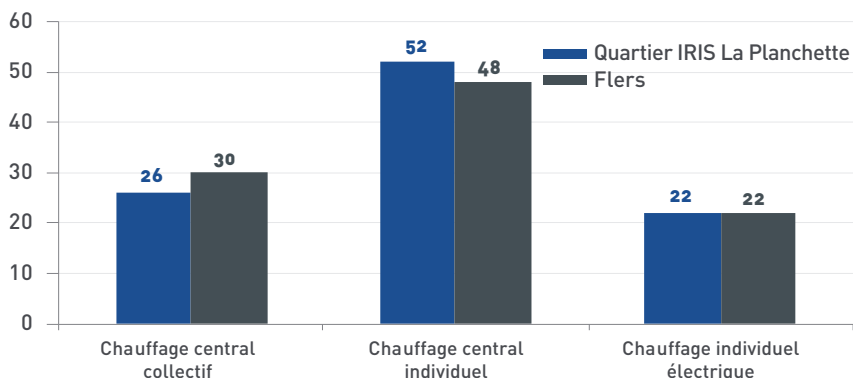
L'espace généré par la trame bâtie est ouvert. Il permet aux habitants de circuler facilement sur des trottoirs ponctués de placettes paysagées.

L'architecture est un compromis entre mouvement moderne et régionalisme. C'est ce qui fait l'originalité du centre de Flers et lui donne un intérêt tout particulier. Le choix d'un grand artisan ferronnier d'art Flérien pour la réalisation des portes, gardes-corps et protections des bâtiments, rajoute à la qualité patrimoniale exceptionnelle de l'ensemble et lui donne sa cohérence.

## DYSFONCTIONNEMENT DU MODÈLE

Plusieurs éléments sont venus perturber la qualité urbaine du quartier et du centre ville. Tout d'abord la mauvaise évaluation du trafic routier et le développement important de la voiture

## Les systèmes de chauffage en 2009 sur le quartier IRIS La Planchette et la ville de Flers



Source : Insee - 2009

depuis les années 60. Si le réseau viaire est adapté, les espaces de stationnement depuis l'espace public jusqu'au cœur d'îlot sont aujourd'hui à redéfinir (la restructuration des espaces publics place Charleston et rue de la Harpe sont les premiers maillons de cette réflexion). Cette multiplication des véhicules a amené la paupérisation des espaces intérieurs des îlots par la multiplication de box et de garages au détriment de la qualité de vie. Artificialisation des espaces communs, voitures au plus près des habitations, disparition des espaces de respiration, abandon des jardins, chaos constructif, autant d'éléments qui ont fait de ces espaces des délaissés sans qualité.

Le commerce en rez-de-chaussée a sa part dans la désorganisation sociale et économique du bâti. Le mode d'attribution des baux (boutique/logement), l'étalement des surfaces de réserves, la vacance des logements ou leur utilisation en stockage, l'annexion des accès principaux aux étages sont autant d'éléments favorisant la perte d'attractivité des logements sur le quartier de La Planchette.

Les habitations proposées, si elles sont d'une grande qualité fonctionnelle (double exposition, hauteur sous plafond, cheminée, parquet dans les

chambres, séchoirs, balcons, ...), ne sont plus au goût du jour et présentent des carences au niveau thermique et acoustique. L'absence d'accessibilité aux étages par manque d'ascenseur ne facilite pas leur intégration dans le marché de l'immobilier.

Autre facteur pesant sur ce patrimoine de la reconstruction, c'est le « désamour » des habitants pour ce bâti. Maltraité (disparition des gardes corps, remplacement anarchique des portes, persiennes et fenêtres, peu d'entretien, abandon des cœurs d'îlots...) il a perdu au fil du temps toute sa qualité et son attractivité.

En conclusion, on voit bien que pour redonner une chance au quartier il faut se pencher sur 4 axes majeurs que sont :

- la place de la voiture dans l'espace public et les copropriétés (gestion du stationnement en interne)
- la reconquête des logements vacants et des cœurs d'îlots (désenclavement, mise aux normes, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH))
- la mise en valeur du patrimoine bâti et la protection de ses éléments architecturaux (OPAH)
- la sensibilisation au patrimoine de la reconstruction des Flériens (copropriétaires, bailleurs...)

## FLERS agglomération

### Directeur de la publication

Yves Gouasdoué

### Réalisation

Nathalie Martragny, Thierry Loyer, Jonathan Allain

### Conception

Timothée Douy (ADEUPa)

**Contact :** Flers Agglomération - 41 rue de la Boule 61103 FLERS CEDEX

**Tél :** 02 33 98 44 43

n.martragny@agglo-paysflers.fr