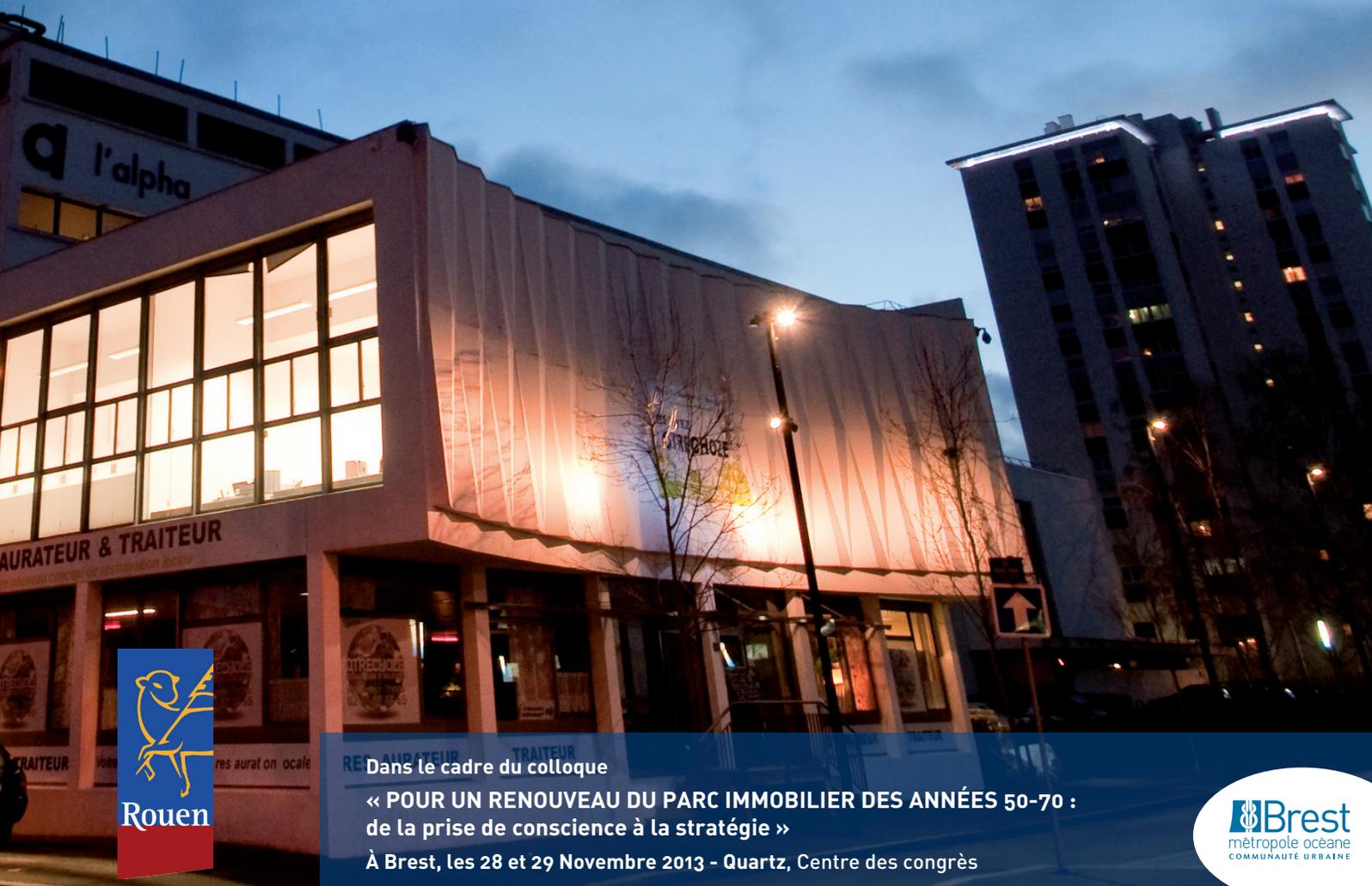




Rouen

PORTRAITS DE TERRITOIRE



Dans le cadre du colloque

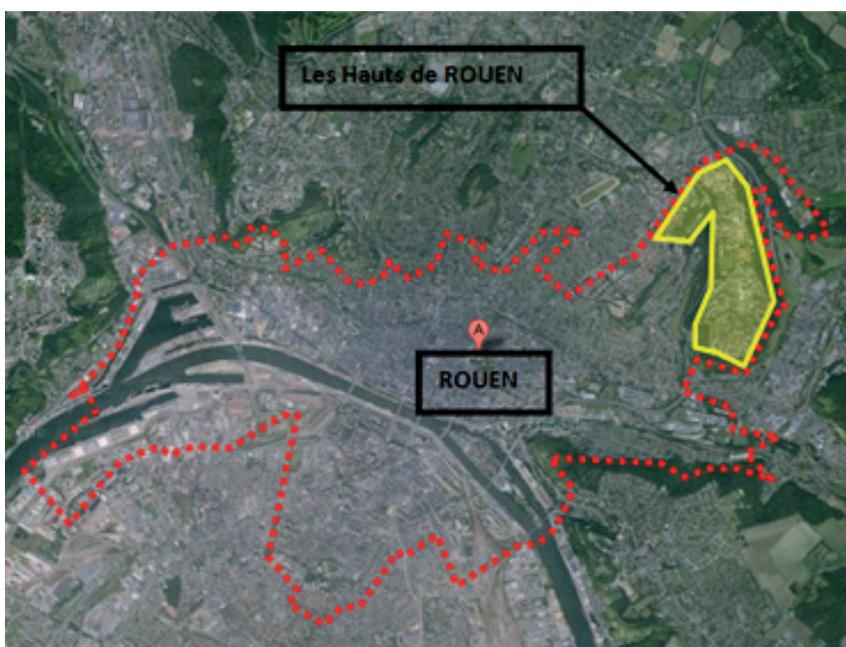
« POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :
de la prise de conscience à la stratégie »

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

 Brest
métropole océane
COMMUNAUTÉ URBAINE

Rouen

« Les Hauts de Rouen » sont un ensemble de 4 quartiers distincts : Les Sapins, le Châtelet, la Lombardie et la Grand'Mare situés en périphérie de Rouen sur un promontoire isolé entouré de coteaux boisés. Cette zone d'habitat collectif typique des années 50 à 70 s'est développée dans le but de répondre aux forts besoins en logements d'après-guerre et des « 30 glorieuses ». Ces quartiers sont actuellement en rénovation dans le cadre du PNRU (Projet National de Rénovation Urbaine) de 2003 induisant une mutation du parc immobilier existant.



UNE RÉPONSE À UN BESOIN EN LOGEMENT DANS UN CONTEXTE D'APRÈS-GUERRE

C'est à la fin des années 50 que les Hauts de Rouen se construisent et accueilleront jusqu'à 15 000 habitants.

La principale caractéristique de ce parc immobilier est sa typologie, puisqu'il est très majoritairement constitué d'habitat social collectif appartenant principalement à un bailleur social unique (OPAC de la Ville de ROUEN).

L'architecture et la trame urbaine de ces quartiers sont typiques des années 60. On y retrouve des alignements de tours et de barres, dont « la Banane » (quartier du Châtelet), qui fut au moment de sa construction, la plus longue barre d'Europe avec ses 390 mètres. La typologie des logements est globalement grande (forte présence de F4, F5 et plus) mais les surfaces associées sont faibles par rapport aux moyennes communales et aux normes HLM actuelles.

UNE DÉGRADATION CONTINUE DU PARC IMMOBILIER

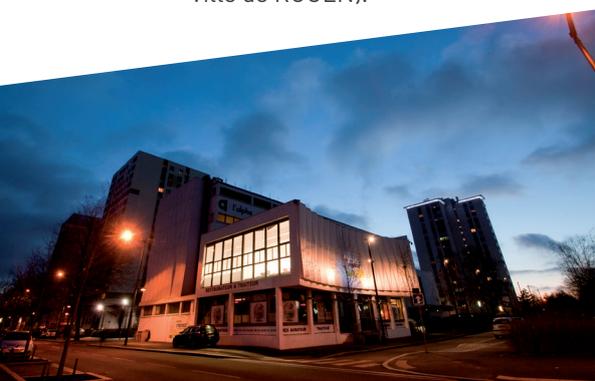
A la fin des années 60, la hausse du niveau de vie a permis aux premiers habitants de ces quartiers, les plus riches, de partir en périphérie pour habiter dans des maisons individuelles dans un parcours d'accession à la propriété.

Les Hauts de Rouen font alors face à un changement de catégorie sociale s'orientant vers la paupérisation de sa population. En parallèle, on estime à 20% la baisse de la population entre la fin des années 60 et le début des années 2000 induisant un taux de vacance des logements bien supérieur à la moyenne communale.

Cette période correspond également à un constat général sur ce type de quartier : le vieillissement aussi bien esthétique que structurel du parc immobilier et des espaces extérieurs, peu ou pas entretenus, renforcé par une grande confusion entre les espaces publics et « privés ».

Se développe peu à peu une image très négative autour de ces quartiers, les stigmatisant et favorisant leur ghettoïsation.

Ce « rejet » de ces quartiers est renforcé par leur enclavement physique et géographique particulier de et le peu de liaison de transports en commun. Ce quartier avait en effet été conçu initialement « autour » de la voiture, qui avait, au début des années 60, une grande place dans notre société.





LES HAUTS DE ROUEN INSCRITS DANS LA CONVENTION ANRU

Un programme de réhabilitation et démolition a été lancé dans les années 80 mais n'a pas suffi à « modifier » fondamentalement ces quartiers qui souffrent toujours autant de leur mauvaise image.

C'est lors du lancement du PNRU en 2003 que les Hauts de Rouen intègrent ce programme national. Ces quartiers sont en effet considérés comme prioritaires à rénover sur le territoire national. Cette décision fait suite notamment à leur classement en Zone Urbaine Sensible.

Une convention est alors signée en 2005 entre l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), le département de Seine Maritime, la Région Haute Normandie, la ville de Rouen et l'ensemble des maîtres d'ouvrage concernés (bailleurs sociaux, aménageur, promoteurs...) afin d'opérer une intervention en profondeur sur l'ensemble des Hauts de Rouen.

Les objectifs principaux décrits dans la convention ANRU sont les suivants :

- le désenclavement des quartiers
- le renouvellement de l'offre de logements (mixité sociale)
- l'amélioration du confort dans les logements
- l'émergence d'une réelle mixité fonctionnelle sur les quartiers
- la restructuration de la trame urbaine

RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER : DES CHOIX ADAPTÉS À L'ÉTAT DE L'HABITAT

Afin de déterminer le type de rénovation à opérer sur les différents immeubles et espaces publics des Hauts de Rouen, une grande phase de diagnostic a été lancée permettant d'identifier clairement les points faibles existants.

A l'issue des conclusions tirées de ce diagnostic territorial, un projet de renouvellement est proposé et partagé entre les différents signataires de la convention ANRU. Soit le bâti est conservé auquel cas une réhabilitation profonde est effectuée ainsi qu'une résidentialisation pour la majorité des immeubles, soit il est décidé la démolition du bâti existant. La démolition d'immeubles crée des espaces « libres » permettant une redéfinition de la trame et de la forme urbaines : de nouveaux îlots sont ainsi formés accueillant des programmes neufs de reconstruction et de diversification.

PRÈS DE 3 000 LOGEMENTS RÉHABILITÉS ET RÉSIDENTIALISÉS

La réhabilitation d'environ 3 000 logements sur les Hauts de Rouen a pour but principal d'améliorer le confort des habitants. Il s'agit d'effectuer une rénovation complète de l'isolation thermique, mais aussi d'améliorer l'isolation acoustique des logements. La réhabilitation consiste également à remettre aux normes les logements et les locaux communs (normes électriques, protection incendie...) ainsi qu'à effectuer des travaux d'embellissement (peinture...).

La résidentialisation, quant à elle, permet la rénovation des espaces extérieurs attenants aux immeubles et une définition claire de la délimitation de l'espace privé au regard de l'espace public dans le but d'obtenir à terme un entretien efficace des espaces par leurs gestionnaires respectifs (bailleur, Ville de Rouen...)



DES PROJETS « PHARES » DE CONSTRUCTION : UNE NOUVELLE IMAGE POUR CES QUARTIERS

Le programme de démolition/reconstruction a pour grande ligne directrice la mixité programmatique et donc sociale, de par l'introduction de projets en accession à la propriété. A ce jour, le promoteur Nexity Apollonia a totalement commercialisé la première phase de son projet.

Ce programme de reconstruction participe fortement à l'amélioration de l'image et à l'attractivité des Hauts de Rouen avec la réalisation de projets de construction emblématiques, signés de grands architectes de renom comme Françoise-Hélène JOURDA ou Frédéric BOREL.

UN PROJET D'ESPACES PUBLICS QUI ACCOMPAGNE CE RENOUVEAU PROFOND

La mutation des espaces publics contribue fortement au changement de visage des quartiers : nouveaux cheminements, amélioration de la desserte des bâtiments, clarification des flux par la création d'un nouveau maillage viaire...

Ces mutations urbaines modifient les habitudes et cheminements, permettant de redécouvrir et de valoriser des secteurs jadis délaissés.

La création d'espaces qualitatifs et ludiques (nombreuses aires de jeux), en cohérence avec l'environnement boisé existant permet une véritable appropriation de ces espaces par les habitants et favorise l'attractivité de ces équipements à l'échelle de la ville et de son agglomération.

UN SECTEUR QUI POURSUIT SA MUTATION

Les programmes de travaux des Hauts de Rouen doivent s'achever à la fin de la convention ANRU en 2016.

Sur les quartiers, plusieurs parcelles actuellement non construites ni aménagées constituent des réserves foncières. La conjoncture actuelle rend difficile l'émergence de nouveaux projets.

Ces parcelles présentent un véritable potentiel. Sur l'un des quartiers, la constitution d'un Atelier Urbain de Proximité permet de fédérer les habitants et usagers autour d'une réflexion sur l'usage et le devenir de ces parcelles en lien avec les attentes des riverains.

Bien qu'ambitieux, le programme de rénovation urbaine sur les quartiers des Hauts de Rouen n'aura pas permis d'achever les interventions sur les espaces publics ni sur l'ensemble du bâti. Une nouvelle programmation est en cours d'élaboration, permettant de compléter les interventions et de parfaire la mutation attendue de ces quartiers.



Directeur de la publication

Yvon Robert

Réalisation

Valérie Le Bec

Conception

Timothée Douy (ADEUPa)

Contact : Mairie de Rouen -

76037 Rouen Cedex 1

Tél : 02 35 08 68 57

rouen@rouen.fr