

Saint-Nazaire

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

Saint-Nazaire

Au sortir de la guerre, la Ville est détruite à 85%. Etabli en 1947, le plan de la reconstruction de l'architecte en chef Lemaresquier garde le principe du maillage de la ville par des voies perpendiculaires autour de grands îlots, de forme proche du carré, mais l'adapte aux nouveaux modes de vie, notamment à l'automobile.

Ce plan a pour objectif de séparer la ville résidentielle des secteurs industrialo-portuaires.

Le centre-ville commerçant est décalé vers les terres sur un nouvel axe principal Nord-Sud: l'avenue de la République, reliant la gare à l'Hôtel de Ville, un second axe est-ouest bordé d'habitations de qualité est constitué : l'avenue du Général de Gaulle. La reconstruction donne à la ville une architecture sobre et fonctionnelle issue du mouvement moderne.

Les axes structurants sont bordés d'immeubles R+3 formant un front continu rythmé par les balcons, les entrées d'immeubles et le traitement des angles urbains.

Les axes secondaires sont composés d'une alternance de maisons et d'immeubles bas à l'alignement formant de vastes cœurs d'îlots.

Les immeubles prédominent donc, mais pas de manière exclusive puisque l'on trouve 22% de maisons individuelles dans le centre. Près des 2/3 des immeubles sont en copropriété, proportion qui est en augmentation. Le parc de copropriétés représente environ 450 immeubles qui logent environ 3 700 ménages, soit 8 logements par copropriétés en moyenne.

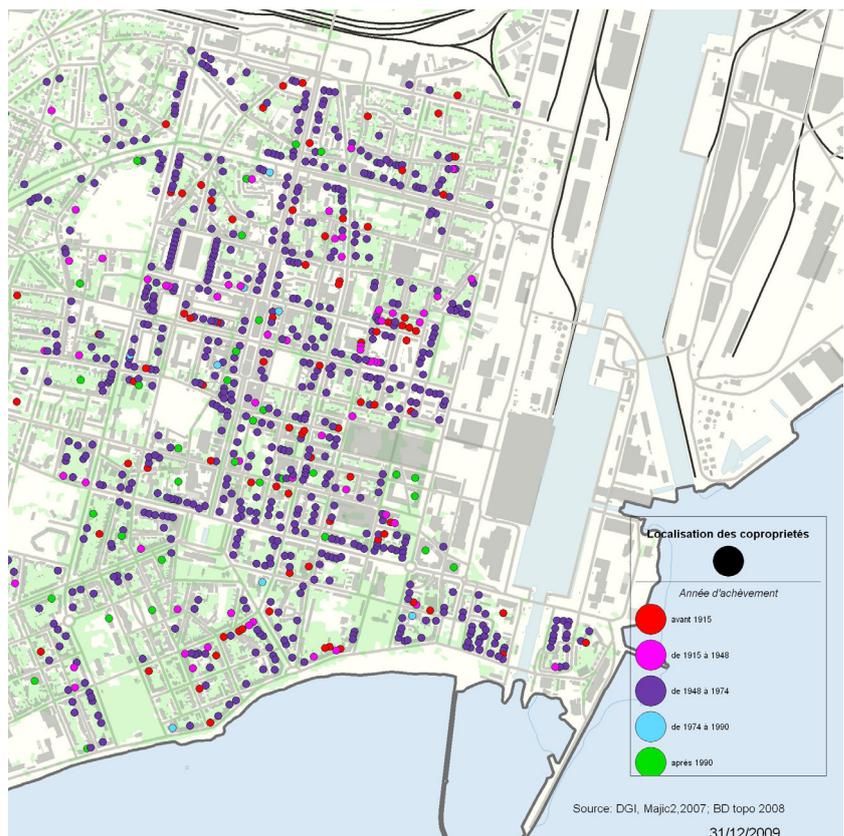
QUI OCCUPE CE PARC ?

Le parc est composé de 56% de locatifs et de 44% de logements occupés par leurs propriétaires. La part du locatif étant croissante.

Tous les âges sont présents, mais la répartition est nette par statuts :

- des propriétaires occupants âgés : 2/3 ont plus de 50 ans et 1/3 ont plus de 65 ans,
- des locataires aux âges plus divers : 1/3 ont moins de 30 ans et 1/3 plus de 50 ans,
- Peu de ménages ont des enfants dans les copropriétés, quel que soit leur statut d'occupation.

Cette configuration s'explique par la disparition progressive des « occupants historiques » de ces immeubles, bénéficiaires des dommages de guerre après avoir subi la destruction d'un bien durant la guerre, dont les ayants droit revendent le ou les appartements, qui sont occupés par des jeunes ménages en accession ou en location (si l'appartement a été acheté par un propriétaire



baillieur). Dès lors, cette caractéristique d'occupation aux deux extrémités de l'âge adulte induit logiquement que 59 % des logements soient occupés par des personnes seules (contre 46 % hors copropriétés) et 27 % de ménages de deux personnes. La population observée est de plus en plus modeste,

30 % des occupants du parc de copropriétés vivent avec moins de 1 340 € par mois pour 1 personne, 2 012 € pour un couple (déciles 1 et 2). Les plus démunis sont les locataires, mais un copropriétaire occupant sur six est dans ce cas.





UN MARCHÉ MOINS FAVORABLE

Durant les années 2 000, l'agglomération a connu une expansion économique forte qui a généré une dynamique démographique. Jugée peu attractive par les opérateurs, la ville de Saint Nazaire accusait un net déficit de locatifs privés, ce qui a permis au parc de centre-ville de connaître une forte pression qui a poussé les loyers de relocation à la hausse et augmenté les prix des transactions.

Mais la mise sur le marché de logements neufs construits durant la période et livrés ces cinq dernières années ont induit dans un premier temps un taux de vacance non négligeable qui se résorbe en partie avec un ajustement à la baisse des prix et des loyers depuis 2012.

Qu'il s'agisse d'une location ou d'une acquisition, ce parc attire plutôt de jeunes ménages arrivant de l'extérieur. Dans les 2 cas il s'agit d'une occupation transitoire, certes un peu plus longue lors d'une acquisition autour de 100 à 120 000 € pour un 60m².

Un autre type d'acquéreurs est présent sur le marché, ce sont les investisseurs. Par des reventes d'immeubles à la découpe, ils participent à l'augmentation du nombre de copropriétés et de la part du locatif au sein du parc.

SINGULARITÉS, HANDICAPS ET ATOUTS

La particularité de ce parc est d'être constitué de très petites copropriétés, dont un nombre encore significatif n'est pas organisé. La structure d'âge des occupants et la faiblesse des revenus constituent des freins à l'engagement des travaux. Pour autant, on peut penser qu'il est plus facile de convaincre 2, 4 ou 6 copropriétaires que 50, 100 ou plus d'entreprendre des travaux.

Autre particularité, l'ensemble du parc a été construit en peu d'années, d'où une certaine homogénéité architecturale, intéressante à valoriser, mais avec un vieillissement technique qui concerne l'ensemble du parc.

Changement des composants, des réseaux, traitement de l'accessibilité, de l'acoustique, de la performance énergétique... autant de chantiers qu'il convient d'engager de manière préventive si l'on veut éviter une fragilisation grandissante du centre-ville. Les techniques constructives permettent des interventions a priori réalisables qui pourront être dupliquées.

La mise en place d'une ligne de bus à haute fréquence en site propre qui traverse le centre-ville, la requalification des espaces publics et la présence d'un tissu commercial important sont des atouts, il reste à appréhender les arrières cours, totalement exclues du plan de 1947 et qui sont parfois très dégradées.

UNE PRÉOCCUPATION DE LONGUE DATE

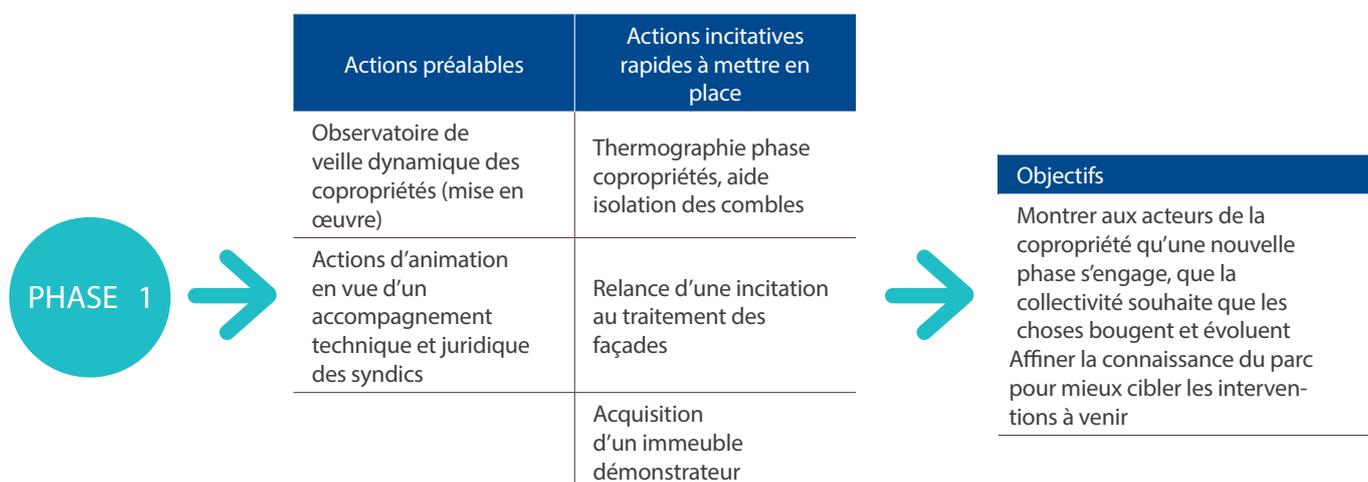
Durant les années 1990, la ville de Saint Nazaire avait déjà mis en place des mesures en faveur des copropriétés du centre-ville qui visaient avant tout à maintenir la qualité du patrimoine bâti et susciter la mise en gestion de copropriétés non organisées.

Le marché porteur des années 2 000 en a limité l'impact, d'où la volonté exprimée dans le PLH adopté en 2011, de proposer une approche nouvelle et spécifique d'intervention sur ce parc. Suite à une étude confirmant les principaux constats, un plan d'action a été adopté en 2013 et inscrit dans la durée.



LE CONTENU DES ACTIONS ET LES DISPOSITIFS D'INTERVENTION

De manière schématique il se décline de la manière suivante :



Directeur de la publication
David Samzun
Réalisation
Alain Bette
Conception
Timothée Douy (ADEUPa)
Crédits photographiques
CARENE Saint-Nazaire agglomération
Contact : CARENE - 4 avenue
Commandant l'Herminier 44600
Saint Nazaire
Tél : 02 72 27 51 12
bettea@agglo-carene.fr