



CANTELEU CITE VERTE, ILOT DUMAS HABITAT 76

1. LE SITE ET LE PROJET

Le site

L'îlot Dumas, construit dans les années 50, est composé de 5 petites barres en R+4 de 40 logements chacune, à proximité d'un Centre commercial. Il se situe au sein de la Cité Verte à Canteleu, dans l'agglomération de Rouen. Cet ensemble immobilier a fait l'objet dans les années 90 d'un programme d'amélioration des logements, auquel fait suite la résidentialisation des immeubles.

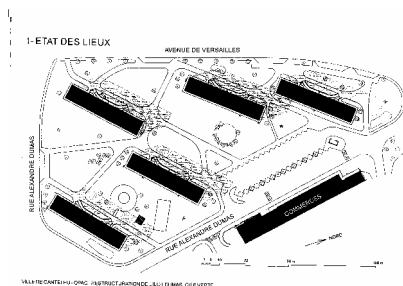
Elaboration du projet

Sur l'îlot Dumas, les premières réflexions du bailleur ont été liées à la question du stationnement : en 2001, il a été demandé à l'Agence Craquelin de réfléchir à cette question, mais la solution proposée comprenait aux yeux du bailleur trop d'aires de stationnement. Il a donc été demandé à l'Agence de reprendre une réflexion avec un objectif de résidentialisation, en utilisant les réflexions produites parallèlement par AM Environnement sur un Schéma d'aménagement.

La livraison de l'opération de résidentialisation s'est faite en 2005.

Le parti-pris

Chacun des cinq bâtiments de l'îlot Dumas constitue une résidence. Pour chacun d'entre eux, l'avant des immeubles et l'un des pignons lorsque cela était possible, ont été réaménagés, et cet espace de « pré habitation » a été séparé des circulations par une clôture d'1 m 20 environ. L'accès en reste toutefois libre. Les abords des immeubles (façades arrière, autres pignons) ont également été réaménagés, mais ne sont pas intégrés aux résidences.



Projet, partie Nord-Est du quartier



Coût de la résidentialisation

Le coût total de la résidentialisation a été de 514 000 €, soit 3 427 €/lgt, dont 18 % à la charge d'Habitat 76 dans le cadre du dossier ANRU de Canteleu. La Ville a par ailleurs consacré 300 000 € au réaménagement des espaces extérieurs du Centre commercial et à l'aménagement d'une aire de jeu.

Démarche de concertation avec les habitants

Les locataires de l'îlot ont été régulièrement informés, à l'occasion de réunions publiques, de la réflexion et de son état d'avancement, sans pour autant être formellement consultés dans la mesure où le projet ne supposait pas de répercussions sur leurs charges.

Habitat 76 souhaite par ailleurs conduire, dans le courant de l'année 2008, une étude de satisfaction sur ce projet, afin d'en utiliser les conclusions pour les prochaines résidentialisations programmées à l'avenant n°1 à la convention ANRU, qui auront lieu sur un patrimoine similaire sur le quartier de la Cité Verte.



2. L'OPERATION DE RESIDENTIALISATION

Taille et délimitation des résidences

Chaque immeuble constitue une résidence, matérialisée par la création d'un espace de « pré habitation » à l'avant de l'immeuble.



Les résidences sont délimitées par des clôtures d'environ 1 m 20, doublées de végétation. Les portillons n'ont pas fait l'objet d'un report de contrôle d'accès, mais pourront en être équipés en cas de besoin.




Organisation générale des résidences

L'espace occupé par les résidences, dont une partie était auparavant dévolue au stationnement, a intégralement été rendu à la circulation piétonne. Les aménagements sont assez minéraux, sauf dans certaines des résidences, plus vastes, où des jardinières en bois ont été mises en place et plantées d'espèces aromatiques laissées à disposition des locataires, ce qui est très apprécié de ces derniers.





Un immeuble non encore résidentialisé	Exemple d'espace résidentiel
 <p data-bbox="576 660 1034 689">Jardinières plantées d'herbes aromatiques</p>	

Organisation du stationnement

Le stationnement résidentiel, auparavant organisé en épis à proximité immédiate des halls d'entrée, a été réimplanté de l'autre côté des voies de desserte qui bordent chaque résidence.

Sur la base d'un diagnostic qui avait mis en évidence un taux de motorisation d'environ une voiture par logement, Habitat 76 a cherché à respecter ce ratio. Cela n'a pas toujours été possible, mais les locataires peuvent également utiliser, au besoin, le stationnement public qui longe les voiries ou celui du parking attenant au centre commercial.



Collecte des ordures ménagères

A l'occasion de la résidentialisation, la collecte des ordures a été réorganisée, sans subir de modification majeure : les containers à ordures ménagères sont stockées derrière les porches d'immeuble, et la collecte sélective se fait dans les caves. Les gardiens sont chargés de sortir les containers pour la collecte, là aussi sur des zones qui sont désormais clairement matérialisées.



Zone de collecte



Zone de stockage des containers
pour la collecte

Interventions complémentaires sur le bâti

En accompagnement de l'opération de résidentialisation, quelques petites interventions restent à conduire sur les bâtiments, telle la remise en peinture des soubassements. En outre, vus les problèmes posés par les casquettes plates surplombant les halls (jets d'objets), deux halls ont fait l'objet d'un remplacement de ces casquettes par des toits en zinc. Le bailleur est en attente d'un financement de l'ANRU, dans le cadre d'un avenant, pour généraliser ce dispositif.

Interventions complémentaires de la collectivité

En lien avec cette opération de résidentialisation, la Ville de Canteleu est intervenue pour le réaménagement des espaces publics, avec notamment le réaménagement des abords du centre commercial et la création d'une aire de jeu à proximité des résidences.





3. LA GESTION

Répartition de la gestion et des domanialités

Avant les travaux, l'ensemble du foncier de l'îlot Dumas était propriété d'Habitat 76, à l'exception de l'emprise du centre commercial et de l'avenue de Versailles qui longe le quartier. Après discussions avec la Ville et abandon d'un premier scénario aux termes duquel le bailleur devait conserver les parties végétales et la Ville prendre en propriété l'ensemble des voiries, il a été décidé qu'Habitat 76 conserverait l'intégralité de l'îlot, à l'exception de l'aire de jeux qui passera en propriété Ville. Au-delà de cette répartition, la Ville et habitat 76 ont souhaité que les propriétés futures soient physiquement lisibles (bordure, fil d'eau, etc.), afin de clarifier les champs d'intervention de chacun.

Le transfert de domanialité est en cours, et se fera à l'euro symbolique.

Coûts de gestion après résidentialisation et répercussion sur les charges des locataires

Habitat 76 est vigilant, dès la rédaction du cahier des charges des concepteurs, à la question des coûts de gestion des opérations. Dans le cas d'une résidentialisation notamment, le bailleur est attentif au choix des essences d'arbres et d'arbustes d'ornement afin qu'elles ne nécessitent pas d'entretien trop poussé.

Dans le cas de l'îlot Dumas, les charges d'entretien n'ont augmenté que de façon très marginale (5 €/an/logement) et sont dues au renforcement de l'éclairage. Si les espaces verts réaménagés sont de meilleure qualité, ils n'en nécessitent pas pour autant un entretien plus poussé (choix des essences, surfaces de tonte réduites en raison de la minéralisation du stationnement, etc.).

5. EN CONCLUSION

La réalisation de cette opération a réellement permis de revaloriser cette partie du quartier ; les locataires sont désormais fiers de vivre à l'îlot Dumas. Dans le cadre de l'avenant n°1 à la convention ANRU, le bailleur va intervenir sur 1 350 logements similaires de la Cité Verte. Le projet de résidentialisation n'est pas encore arrêté, mais une cohérence des aménagements avec ceux de l'îlot Dumas sera recherchée.

6. CONTACTS

Jean-Michel RENAULT, Habitat 76, Responsable de la Mission Renouvellement Urbain,
jmrenault@habitat76.fr



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Annick LAMBERT, Habitat 76, Directrice du Territoire Rouen/Elbeuf, alambert@habitat76.fr