

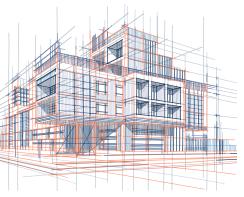


Quartiers sud du Havre : réinventer l'interface ville-port

Observatoire habitat et foncier - Retour sur 20 ans d'intervention











Introduction	5
Chiffres clés des quartiers sud	6
Dispositifs mis en place et opérations d'aménagement réalisées	8
La politique de la ville	8
Opérations d'aménagement réalisées et commencées	10
Politique de la ville dans les quartiers sud sur 20 ans	12
Quelques bâtiments emblématiques des quartiers sud	14
L'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain des quartiers sud	16
Mesurer les effets des dispositifs et opérations d'aménagement sur le peuplement,	
l'habitat et le foncier	18
Une évolution des structures sociales	18
Un marché immobilier globalement restructuré	19
Conclusion	25



Les quartiers sud du Havre constituent un espace d'interface entre le port et la ville. Témoin de l'histoire économique, maritime et portuaire du Havre, les évolutions de ces secteurs au cours de l'histoire ont conduit ce quartier vers de profonds bouleversements.

Les innovations techniques ont métamorphosé les métiers du port. La course au gigantisme des bateaux a éloigné peu à peu le port de la ville. Tout en s'éloignant, les activités portuaires et maritimes ont laissé place à de nombreuses friches industrielles et portuaires autour des bassins et des anciens docks. Ces transformations ont rendu nécessaire la réflexion autour de la reconquête de ces espaces délaissés et par voie de conséquence imposé le réaménagement de ces espaces vers de nouveaux usages.

À l'échelle urbaine, cela s'inscrit dans une tendance de fond de reconquête des espaces en friches dans de nombreuses villes européennes où les quartiers historiques d'entrepôts et de docks sont réinvestis au profit de logements, d'équipements et d'activités, redonnant vie et valorisant des espaces jusqu'ici oubliés. (pour exemple Marseille, St-Nazaire ou Brest en France, Lisbonne, Londres, New-York...).

Au Havre, la Ville s'est engagée, notamment au travers de plusieurs dispositifs (Politique de la Ville, PIC Urban...), à organiser les conditions d'un développement économique, social et urbain durable pour ces quartiers.

C'est dans ce contexte que la municipalité a établi un premier schéma qui traduit le projet stratégique partagé du développement global des quartiers sud qu'elle souhaite conduire dans la durée. Ce masterplan, initié en 2003, définit à la fois des actions à l'échelle des quartiers et des opérations de développement s'inscrivant dans le projet de l'ensemble de l'agglomération.

Le plan programme de ce schéma décrit les projets liés à la fonction résidentielle, au fonctionnement du quartier (déplacements, voirie, etc.), aux fonctions économiques mais également au cadre de vie. Il a permis d'orienter la reconquête des quartiers sud dont le réaménagement a conduit à un glissement de la centralité qui s'est opéré avec des nouveaux aménagements universitaires, commerciaux, de loisirs, qui deviennent désormais des points d'attractivité important pour le territoire.



Situés en ville basse, les quartiers sud constituent la partie sud-est du Havre, entre le boulevard de Leningrad au nord et le port au sud. Ils regroupent quatre quartiers : d'ouest en est l'Eure, Arcole/Brindeau et Vallée Béreult ainsi que les Neiges au sud. C'est un territoire relativement hétérogène par son type d'habitat et la mixité fonctionnelle qu'on y observe, plus homogène au plan de la structure sociodémographique.

À l'échelle de l'ensemble des quartiers sud, des transformations importantes ont eu lieu ces dix dernières années, apportant un changement d'image et une nouvelle attractivité à ces quartiers marqués par leur vocation industrielle et les activités économiques liées au port. Ce changement est particulièrement perceptible dans la partie ouest du quartier de l'Eure, où la densité de grands équipements d'agglomération et l'implantation de plusieurs centaines de logements neufs, en grande partie privés, ont permis d'accueillir une nouvelle population de classes moyennes (35 % de cadres supérieurs et professions intermédiaires contre 19 % il y a 5 ans). De ce fait, la population de ce quartier a particulièrement augmenté.





- de 20 ans (24.4 % au Havre)



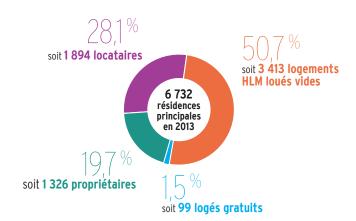
+ de 65 ans (17,8 % au Havre)





de **logements vacants** (9,3 % au Havre)





Localisation des quartiers sud du Havre

Périmètre d'étude : découpage en Iris des Quartiers Sud Les autres quartiers du Havre Eléments de contexte Repères havrais Quartiers et Iris composant les Quartiers Sud Vallée Béreult / Champs Barets Arcole / Brindeau Les Neiges Eure

LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les quartiers sud du Havre ont longtemps souffert d'un certain isolement par rapport au reste de la ville, d'un cadre urbain parfois plus proche de celui d'une zone d'activité que d'un secteur résidentiel et de difficultés économiques et sociales plus prégnantes.

Ils ont pu bénéficier dès le début des années 2000 de dispositifs visant à réduire ces handicaps. Les différentes réalisations effectuées dans le cadre de ces programmes sont présentées dans la frise en pages 10 et 11.

Le dispositif européen PIC (programmes d'initiative communautaire) URBAN II, financé par le FEDER, a été mis en œuvre entre 2000 et 2006 et visait à réhabiliter les quartiers en crise en traitant de façon globale leurs difficultés en agissant sur l'environnement physique, l'économie, l'emploi, le social, le champ culturel, etc.

À partir de 2008, la Ville du Havre a souhaité prolonger les actions menées dans le cadre de ce dispositif par des interventions ciblées sur le parc social et la requalification des espaces publics, dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine (PRU) en partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). La convention ANRU Sud prévoyait la démolition de 332 logements avec reconstruction du même nombre de logements, dans les quartiers sud ou dans un autre quartier du Havre. Ce programme est également intervenu sur la voirie et les espaces publics.

Parallèlement à ces programmes, le secteur Saint-Nicolas, situé à l'extrême ouest du quartier de l'Eure, donc très proche du centre-ville, a connu une trajectoire différente du reste des quartiers sud : il a accueilli des projets emblématiques (pôle universitaire Frissard, centre commercial des Docks, etc. dans un environnement urbain de qualité (anciens bassins portuaires et docks) et des opérations d'habitat conséquentes, développant ainsi un nouveau quartier reliant les quartiers sud du Havre au centre-ville.

En 2013, le cadre réglementaire de la politique de la ville a évolué, il visait à fédérer l'ensemble de ses partenaires afin d'inscrire dans un document unique leurs interventions au bénéfice des quartiers en situation de décrochage. Elle a été mise en œuvre localement dans le cadre des contrats de ville.

Les contrats de ville 2014-2020 s'inscrivent dans une démarche intégrée devant tenir compte des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale. Ils fixent le cadre des futurs projets de renouvellement urbain et prévoient l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre ces projets et le volet social de la politique de la ville.

Les contrats de ville reposent sur trois piliers :

- le développement de l'activité économique et de l'emploi;
- la cohésion sociale ;
- le cadre de vie et le renouvellement urbain.

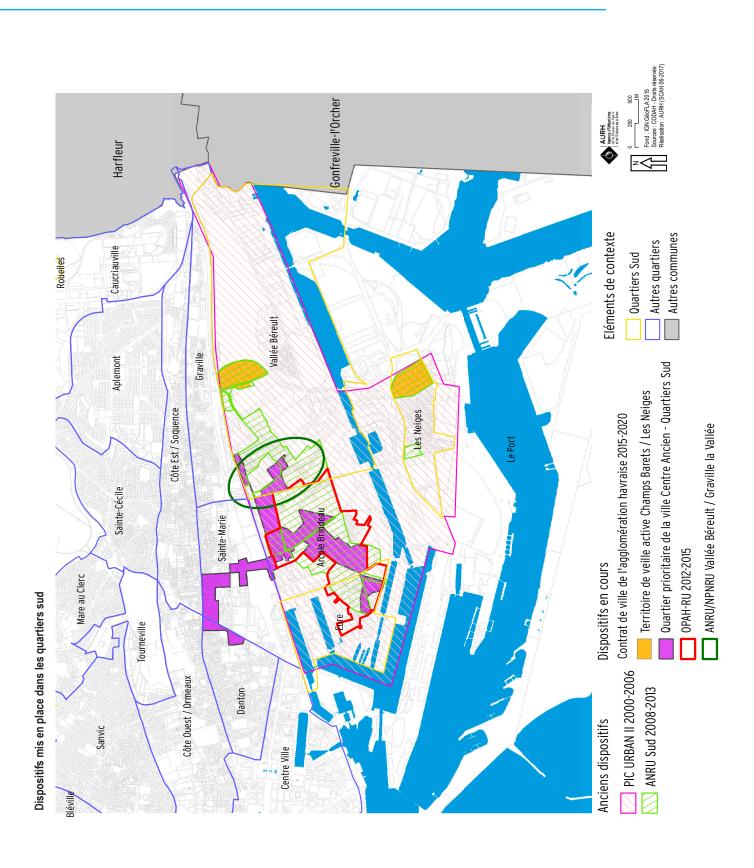
Les habitants sont directement associés à la démarche.

Le contrat de ville s'appuie sur une géographie prioritaire révisée qui remplace à compter du 1er janvier 2015 les zones urbaines sensibles (ZUS) et les quartiers en CUCS. La détermination des zonages repose sur un critère unique : le seuil de revenu des habitants.

Dans les quartiers sud, le périmètre concerné est resserré autour des territoires les plus précaires qui concernent le sud du quartier de l'Eure, Arcole / Brindeau ainsi que dans le quartier Vallée Béreult l'ouest du quartier. Les territoires à faible niveau de revenu mais un peu moins fragiles demeurent en territoires de veille active. C'est le cas du secteur des Champs Barret et de l'est des Neiges.

En complément, des actions dans le cadre du nouveau projet de rénovation urbaine (NPNRU) impacteront dans l'avenir le secteur Graville la Vallée.

Tout au long de cette période, les différents dispositifs se sont autant attachés à traiter, à la fois, l'environnement urbain et les questions sociales.



OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT RÉALISÉES ET COMMENCÉES

Dans le cadre des différents dispositifs relatifs à la politique de la ville ou en parallèle de ces dispositifs, différentes opérations d'aménagement ont été réalisées ou sont en cours actuellement.

Près de 2 000 logements ont ainsi été livrés entre 2008 et 2015, dont plus de 80 % dans le seul quartier de l'Eure, 11 % dans le quartier Arcole / Brindeau.

Ces **nouveaux logements** représentent le tiers des logements construits durant la période dans l'ensemble du Havre.

Ces opérations de logements neufs ont été complétées, pour une grande partie du parc social des quartiers sud, par des opérations d'amélioration de l'habitat (réhabilitation, résidentialisation, etc.), permettant ainsi une amélioration des conditions d'habitat et du cadre de vie des résidents, un changement d'image et par là même une stabilisation de la population.

Des équipements d'agglomération ont été réalisés dans le secteur : centre des Congrès, stade Océane, Docks Océane, Docks Vauban, lycée Jules Lecesne, établissements d'enseignement supérieur, clinique des Ormeaux...

De même, **des équipements de proximité** ont vu le jour, complétant une offre jusqu'alors peu développée, structurant le territoire et contribuant en outre au changement d'image des quartiers sud : pôle de vie sociale le Parvis,

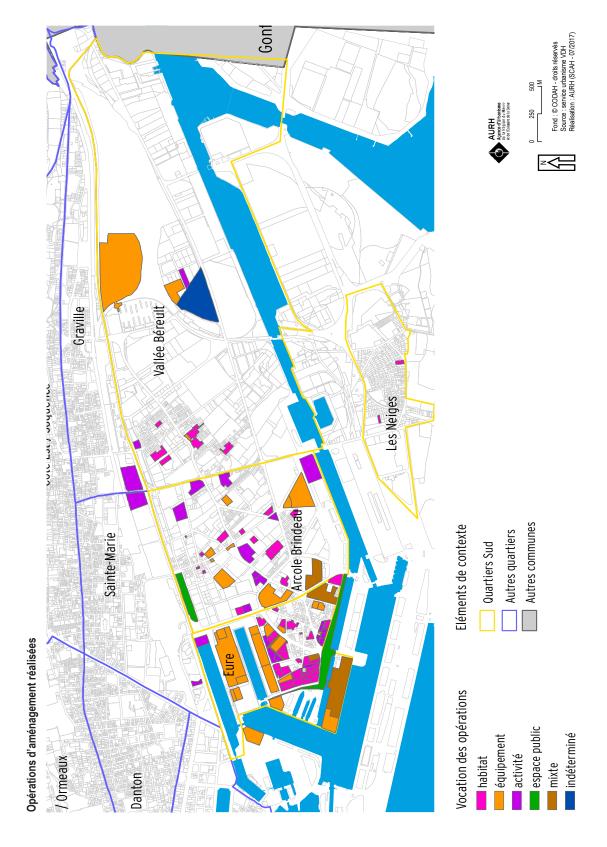
médiathèque Léopold Sédar Senghor à Brindeau, Pôle éducatif et familial Molière, structure nouvelle proposant un lieu de vie dédié à l'enfance, aux loisirs et aux familles, et composé entre autres d'une école maternelle et d'une école élémentaire, en remplacement des écoles Gravelotte et Amiral Courbet.

Des espaces publics et la trame viaire ont été créés ou requalifiés, contribuant à valoriser le paysage urbain : entrée de ville, jardin fluvial, axes Brindeau / Dumont D'Urville / Ferrer / Nicolle, places et squares dont les places des Neiges et Désiré Rebeuf dans le quartier de l'Eure.

Les activités économiques tertiaires se sont développées dans les quartiers sud, complétant et diversifiant les activités présentes : dans le quartier de l'Eure, on citera l'implantation de l'entreprise SOGET au sud, d'immeubles de bureau, d'une résidence hôtelière ; dans le quartier Arcole/Brindeau, l'implantation du siège de l'entreprise Auxitec ; enfin en entrée de ville, la chambre de commerce et d'industrie.

À l'échelle de l'ensemble des quartiers sud, des transformations importantes ont donc eu lieu ces 15 dernières années, apportant une amélioration du cadre de vie, tant pour les habitants des quartiers que pour les actifs venant y travailler quotidiennement.

L'image des quartiers sud et leur attractivité s'en sont trouvé renforcées.



Politique de la ville dans les quartiers sud sur 20 ans

Contrat urbain de cohésion sociale

(CUCS) 2007-2013

Création d'un hypercentre

PIC URBAN II

2000-2006

Installation d'une passerelle flottante (bassin Vauban) et d'un pont (pont des docks) Création du parc urbain Saint-Nicolas avec 900 logements dont 140 logements sociaux sur 3 lotissements (Saint-Nicolas, Courbet et Docks Dombasle)

Mise en place d'équipements publics et privés structurants (relocalisation de la clinique Ormeaux, construction du CC Vauban...)

Création des cœurs de quartiers

Médiathèque Léopold Sédar Senghor à Brindeau, Pôle de vie sociale Vallée Béreult (Parvis), Centre médico-social Vallée Béreult, Réaménagement de la rue des Chantiers et de la place Jean Lecerf aux Neiges

Renforcer les dispositifs qui favorisent l'employabilité et

l'accès à l'emploi : accueil, orientation, insertion par l'économie, développement de l'activité économique

Une politique renforcée d'intégration républicaine :

lutte contre l'illettrisme, réussite scolaire. intégration par le sport et la culture

Accompagnement du renouvellement urbain :

relogement, cadre de vie

La tranquillité publique : prévenir les comportements à risque, faciliter l'accès aux soins, renforcer la proximité entre population et institutions

Programme opérationnel régional (POR)/FEDER 2007-2013

Création d'un environnement favorable : pôle jeunesse de l'Eure, plateforme emploi, espace d'art contemporain rue Louis Richard...

Développement de l'activité et créations

d'emplois : création d'un hôtel d'entreprises sur les Docks Dombasle, développement de la filière plaisance, création d'une couveuse d'entreprises Brindeau, halte d'enfants aux Neiges...

Renforcement de l'attractivité du territoire : parc fluvial, promenade portuaire, parc des Roselières

ANRU

Qualification du parc

social: démolition/ reconstruction. réhabilitation. résidentialisation (démolition des immeubles Neiges/ Alcéane, réhabilitation/ résidentialisation Résidence Courbet/ EDLS, Humbert/Plaine Normande, Tréfileries/IBS)

Transformation de la trame viaire et espaces publics :

axes Brindeau et Dumont d'Urville-Ferrer-Nicolle, places des Neiges et Désiré Rebeuf, espace public des Champs-Barets

OPAH-RU 1 Saint-Nicolas/Brindeau/Eure 2007-2012

Requalification du parc de logements privés très dégradés ou insalubres

Environ 500 logements réhabilités

CPER / Contrat d'agglomération 2007-2013

Financement du volet enseignement supérieur (Sciences Po, INSA, Ecole Marine marchande)

Plan nautisme : pôle des croisières, zone de l'Escaut, bassin Vauban, bassins historiques...

Stade Océane

Création d'un centre chorégraphique national Mise en place d'un pôle scientifique et

technique: Docks Dombasle Restructuration de l'entrée de ville Création d'un Pôle Ingénieurs et Logistique

POLITIQUE DE LA VILLE

Contrat de ville de l'agglomération havraise

2015-2020

Quartiers Politique de la Ville (QPV) pour le centre ancien / quartiers sud Territoires de veille active pour une partie du quartier des Neiges et les Champs Barets

Nouveaux équipements :

PEF Molière qui regroupe les établissements primaire Courbet et préélémentaire Gravelotte en un même lieu. Il comprendra en outre, un accueil périscolaire, un espace dédié aux familles, un restaurant scolaire, et un centre de loisirs

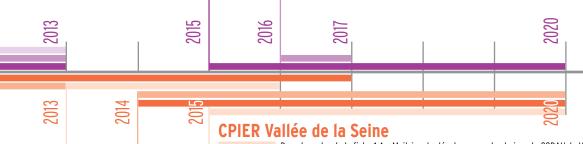
Bilan :

332 démolitions, 332 logements en reconstruction, 1746 logements réhabilités, 1868 logements résidentialisés

ANRU-NPNRU Vallée Béreult / Graville la Vallée Protocole signé le 27-06-2016

visant à élaborer en décembre 2017 le projet urbain Vallée Béreult / Graville la Vallée

Démolition annoncée des immeubles Graville La Vallée Préservation de l'école George Sand Reconstruction d'immeubles moins hauts et de maisons Intervention sur le square Viviani



OPAH-RU 2 Saint-Nicolas/ Brindeau/Eure 2012-2017

Requalification du parc de logements privés très dégradés ou insalubres

Environ 500 logements réhabilités

Programme d'Intérêt Général (PIG) de la CODAH

12013-2016

Environ 240 logements réhabilités

2015-2020

Dans le cadre de la fiche 1.4 « Maitrise du développement urbain », la CODAH, la Ville du Havre et le Grand Port Maritime ont identifié en 2018 des secteurs d'enjeux économiques à requalifier et à valoriser à l'intérieur de l'agglomération. Ces secteurs feront l'objet d'études et de travaux co-financés par le CPIER

CPER/Contrat d'agglomération

2014-2020

Plan Campus: hébergement sur le site Frissard / **Plan nautisme**: bassin Vauban 2^e tranche d'anneaux, bassin de l'Eure stade nautique / **Aménagement d'un pôle muséographique**: patrimoine portuaire

Construction d'un Centre des Congrès / Aménagement d'un hébergement collectif type auberge de jeunesse dans la zone commerciale et de loisirs des Docks Vauban / Zone d'activités de l'Escaut / Requalification et densification du secteur de la rue Dumont d'Urville / Requalification de la Cité Chauvin en zone d'activités / Réhabilitation des anciens ateliers Louis Richard en réserves muséales / Création d'un arboretum à l'entrée de ville

Programme opérationnel régional de Normandie

2014-2020

Fond FEDER: dans le cadre de l'axe 4 du POR: soutenir le développement d'espaces urbains durables, la région Normandie soutien les projets qui visent à conforter le cœur métropolitain de l'agglomération havraise. La reconquête des friches urbaines dans les quartiers Danton et de l'Eure et l'amélioration du cadre de vie (espaces publics, promotion des modes doux) sont les deux actions phares du programme

2016 : CODAH : Cœur métropolitain (9 millions d'euros)

Quelques bâtiments emblématiques des quartiers sud

Le quartier de l'Eure, riche d'un passé industriel et portuaire rythmé par les escales maritimes et les sorties d'usine, s'est dévitalisé dans les années 60 suite au déplacement vers le sud des activités de manutention portuaire et à la désindustrialisation du guartier.

Friches, bassins vides et brumeux, bâtiments industriels silencieux, docks et entrepôts abandonnés composent une atmosphère singulière à deux pas du centre reconstruit. C'est sur ce socle que la Ville du Havre, le Port et la Communauté d'agglomération décident de lancer un grand projet urbain et portuaire facteur d'attractivité pour la place havraise à l'échelle de la Vallée de Seine.

Cette métamorphose passe par la reconquête des friches industrielles, le maintien des activités et services portuaires, la réhabilitation du patrimoine bâti et la création de nouveaux espaces publics. Les nouveaux programmes de logements, de bureaux et d'équipements sont le plus souvent le résultat d'une exigence architecturale soutenue par les collectivités. Ils expriment pleinement le renouveau urbain du quartier où les traces du passé se mêlent subtilement à la recherche de modernité.



Immeuble rue de Jemmapes

La nouvelle résidence Jemmapes regroupe 29 logements sur l'ancien site industriel d'Aurox. Le projet alterne brigues noires et bardage en zinc sur un bâtiment BBC décliné en plusieurs gabarits. L'ensemble s'inscrit dans un bâti existant hétérogène tout en intégrant le futur aménagement urbain.

29 logements locatifs BBC

Maîtrise d'ouvrage

SNI Plaine Normande

Architecte

Soon / Philippe Challes

2013



65 logements BBC en accession

Maîtrise d'ouvrage

SCCV coté docks-Nacarat

Orientée plein sud, l'opération fait face au parking du Bains des Docks et au bassin Paul Vatine. Elle mêle les typologies sur quatre bâtiments distincts. L'ambition est à la diversité des typologies d'appartements et à la recherche des vues : maisons de ville, maisons superposées et collectifs s'agrègent sur trois strates visuellement décalées. L'opération marque sa différence avec les modénatures briques rencontrées dans le quartier par sa forme (quelques porte-à-faux) et le choix des matériaux (béton et métal).

Architecte

Philippe Novembre 2013



Le bâtiment prolonge la forme alvéolaire d'anciens entrepôts réhabilités et s'implante le long du jardin fluvial (aménagement conçu par l'agence OBRAS) et du bassin Vétillard. Le choix des matériaux (béton préfabriqué et module de façade métallique) fait référence au paysage et aux activités portuaires tout proches.

Immeuble quai de Saône (Docks Dombasle) et jardin fluvial

Programme

25 logements + bureaux + parking

Maîtrise d'ouvrage

Investir Immobilier

Architecte

Hamonic + Masson & Associés

Livraison

Avril 2009



La résidence A'Docks a été implantée au Havre dans l'interface ville-port, rue Marceau. Projet pionnier en France, il développe un concept d'habitat collectif ambitieux en containers. Trouvant un équilibre entre architecture industrielle et qualité des logements plus grands que la moyenne, il offre aux étudiants 100 studios de 25 m² chacun, comprenant une chambre, une cuisine et une salle de bains. Les containers sont séparés les uns des autres par une structure métallique.

Cité universitaire A'Docks

Programme

100 studios de 25 m²

Maîtrise d'ouvrage

CROUS

Architecte

Catani

ivraison

Août 2010

L'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain des quartiers sud

CONSTATS & OBJECTIFS



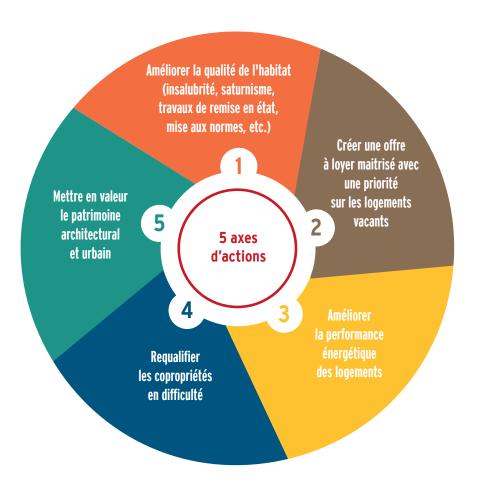
630 immeubles privés soit environ 2 200 logements



1/4 des immeubles aun intérêt architectural



+ de 50 % des immeubles nécessitent des travaux



3 TYPES DE DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE

Dans le cadre des dispositifs de rénovation urbaine, 3 types d'actions sont mis en place pour répondre aux objectifs de rénovation urbaine du parc privé des quartiers sud.

Volet incitatif II vise dans un premier temps à inciter les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants ou les syndics de copropriété à engager des travaux pour rénover leurs logements à travers des aides au financement des travaux. Pour les propriétaires bailleurs, les subventions impliquent la mise en place de loyers conventionnés. Dans le cadre du dispositif incitatif à la rénovation, la collectivité offre notamment un appui au montage des dossiers de financement, un suivi des dossiers et un contrôle des travaux, et la mise en place de loyers conventionné.





Volet coercitif et recyclage immobiler ou foncier

Il permet à la collectivité d'aller au-delà du volet incitatif en contraignant certains propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser des travaux (procédure d'Opération de restauration immobilière - ORI). Si les travaux ne sont pas réalisés dans un délai précis, les immeubles peuvent être acquis par la collectivité (expropriation ou droit de délaissement). Par ailleurs, le recyclage offre la possibilité à la collectivité de lancer des opérations d'aménagement et d'acquisition foncière sur certains îlots ou secteurs où la seule réhabilitation des immeubles dégradés paraît insuffisante pour une requalification complète.



32 immeubles

ont fait l'objet d'une opération de restauration immobilière

soit 180 logements en tout, dont 22 immeubles réhabilités, 10 immeubles recyclés en 2018

Campagne de ravalement des façades

Elle permet notamment de répondre aux objectifs de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain des quartiers sud d'une part et d'autre part à la requalification des copropriétés en difficulté. Il s'agit d'aider les copropriétaires ou les syndics à se lancer dans des travaux de ravalement de leurs façades.



94 immeubles ont fait l'objet d'un ravalement de façade

BILAN DÉTAILLÉ 2007-2017

	Bilan 207-2017	Phase 1	Phase 2
Nombre de logements rénovés	498	354	144
dont logements locatifs à loyers maîtrisés	364	302	62
dont logements de propriétaires occupants	70	51	18
dont logements en copropriété	97	0	97
Montant de travaux générés	12 800 000 €	8 870 977 €	3 930 295 €
Montant de subventions publiques	6 600 000 €	4 420 706 €	2 174 942 €
dont ANAH	4 400 000 €	3 366 407 €	1 008 288 €
dont CD76	594 000 €	464 177 €	130 300 €
dont VDH	1 200 000 €	471 309 €	713 843 €
dont CODAH	440 000 €	118 813 €	322 511 €

UNE ÉVOLUTION DES STRUCTURES SOCIALES

À la suite de ces interventions massives, on observe que les quartiers sud perdent l'homogénéité qui caractérisait leur structure sociodémographique au profit d'une dichotomie croissante entre la partie ouest du quartier de l'Eure et le reste des quartiers.

Si la population des quartiers sud a globalement baissé (- 500 habitants depuis 2008), le quartier de l'Eure navigue à contre-courant avec une hausse de 1 440 habitants depuis 1999.

Cette hausse est surtout le fait de l'arrivée dans les programmes de logements neufs de ce quartier d'une population dont la structure sociale est sensiblement différente de celle de la population en place. Les nouveaux habitants sont le plus souvent des actifs ayant un emploi. La part des chômeurs déclarés au recensement parmi la population âgée de 15 à 64 ans est ainsi plus faible dans le quartier de l'Eure (23 %) que dans le reste des quartiers sud où elle est proche de 30 %. À noter cependant que la part des chômeurs reste toujours plus élevée que dans l'ensemble du Havre (21 % des 15-64 ans ont déclaré être chômeurs au recensement de la population).

La part des cadres supérieurs et professions intermédiaires a progressé dans le quartier de l'Eure, mettant en évidence une nette évolution de la structure sociale de la population : le nombre des cadres a ainsi plus que doublé en 5 ans ; ils représentent actuellement près de 35 % des actifs âgés de 15 à 64 ans contre 19 % il y a 5 ans. *A contrario*, cette population est particulièrement peu représentée dans le reste des quartiers sud : 20 % pour l'ensemble des quartiers sud contre 36 % au Havre. Ces quartiers restent des quartiers ouvriers, même si leur part a diminué depuis 2008 : près de 42 % des 15-64 ans

sont ainsi ouvriers, contre 27 % dans l'ensemble de la commune.

Cette hausse est également le fait de personnes diplômées de l'enseignement supérieur, leur proportion a en effet doublé depuis 2008 atteignant 25 %. Cela permet au quartier de dépasser la moyenne havraise de 21 % tandis que l'ensemble des quartiers sud continue d'être bien en-dessous de cette moyenne; seuls 11 % de la population sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur. De même, près de 48 % des plus de 15 ans non scolarisés n'ont aucun diplôme supérieur au brevet des collèges contre 37 % dans l'ensemble de la commune.

Le guartier de l'Eure ne fait pas pour autant office de locomotive à l'échelle des quartiers sud. Il se rapproche progressivement des moyennes observées sur le reste de la ville sans avoir d'effet d'entrainement pour le moment. Ainsi, le revenu médian disponible par UC s'élevait au Havre en 2013 à 18 087 €. Les revenus observés dans les quartiers sud la même année sont nettement plus faibles. Ils s'échelonnent de 12 811 € dans l'IRIS Arcole/ Brindeau - Humbert à 16 749 € dans le guartier de l'Eure. Dans un même ordre d'idée, le pourcentage de ménages au-dessous du seuil de pauvreté à 60 %* est nettement plus élevé dans les quartiers sud que dans l'ensemble du Havre. Les quartiers Arcole/Brindeau et Vallée/Béreult/ Pressensé sont particulièrement touchés par la pauvreté. Seul le guartier de l'Eure présente un taux de pauvreté plus faible, d'un niveau à peine supérieur à celui du Havre.

Distribution des revenus disponibles des ménages par unité de consommation - Année 2013

Libellé de l'IRIS	Médiane du revenu disponible par UC (€)	Taux de pauvreté au seuil de 60 % (%)
Arcole Brindeau - Amiral Mouchez	13 522	40,3
Arcole Brindeau - Humbert	12 811	43,2
Eure	16 749	21,7
Vallée Béreult - Trefileries Ch Baret	15 180	29,2
Vallée Béreult Pressense	13 613	39,6
Les Neiges	16 187	24,0
Le Havre	18 087	20,2

⁻ NOTE

^{*} Taux de pauvreté au seuil de 60 % du revenu disponible par unité de consommation médian métropolitain (%).

NS D'AMÉNAGEMENT SUR

UN MARCHÉ IMMOBILIER GLOBALEMENT RESTRUCTURÉ

Concernant l'évolution immobilière d'un quartier jusqu'à présent caractérisé par une surreprésentation du logement social et une vacance élevée, on observe, de la même façon que pour l'évolution du peuplement des quartiers sud, une certaine spécificité du quartier de l'Eure. Ce phénomène ne se traduit pas pour autant par l'amorce d'une transformation similaire dans le reste des quartiers sud.

Évolution du parc de logements

Le volume de logements dans les quartiers sud est passé de 7 030 logements en 1999 à 7 685 logements en 2013 soit une augmentation de 9,3 %. En volume, le nombre de logements sociaux a peu varié entre 1999 et 2013 puisque les démolitions de logements ont été compensées par des programmes neufs. Néanmoins, par rapport à l'ensemble du Havre, on constate une surreprésentation du logement social dans les quartiers sud puisqu'on y relève environ 51 % de logements locatifs sociaux contre 32 % en moyenne au Havre. Au sein des différents quartiers composant les quartiers sud la situation est plus nuancée.

C'est le quartier Arcole / Brindeau qui enregistre la part de logements sociaux la plus importante des quartiers sud avec 69 % du parc de résidences principales suivi de Vallée Béreult, 57 %. Les Neiges ne comptent plus que 31 % de logements sociaux, une partie de son parc social ayant été démoli dans le cadre des opérations de rénovation urbaine de l'ANRU durant la période. Compte tenu des investissements qui ont eu lieu, le quartier de l'Eure se démarque nettement du reste des quartiers sud avec une part plus faible de logements sociaux à 27 % du parc de résidences principales ce qui le situe en dessous de la moyenne havraise.

Les investissements ayant eu lieu dans les quartiers sud ont globalement modifié la structure du parc immobilier en faisant venir des investisseurs privés. Entre 2008 et 2015, 1 240 logements ont été construits par des investisseurs privés et 552 dans le cadre des dispositifs ANRU. La part de logements sociaux a baissé depuis 1999 dans les quartiers de l'Eure, Vallée Béreult et Les Neiges, en lien avec les démolitions et les investissements privés durant cette période.

Logements construits SANS les dispositifs ANRU nord et sud entre 2008 et 2015

Le Havre

3 509 logements construits

Quartiers sud

1 240 logements construits

Logements construits AVEC les dispositifs ANRU nord et sud entre 2008 et 2015

Le Havre

1803 logements construits

Quartiers sud

552 logements construits

Total des logements réalisés

Total

5 312 logements construits

Total

1792 logements construits

Quartiers	Logements en 1999	Logements en 2008 (princ)	Logements en 2013 (princ)	Part logements sociaux en 1999	Part logements sociaux en 2008	Part logements sociaux en 2013
Arcole Brindeau	2 579	2 556	2 634	62,8	57,4	68,7
Eure	1 103	1 310	2 021	31,2	42,4	26,8
Vallée Béreult	2 375	2 312	2 290	59,8	59,3	56,8
Les Neiges	973	913	741	40,7	26,0	31,0
Total quartiers sud	7 030	7 090	7 685	53,8	51,2	50,7
Total Le Havre						32,6

Évolution de l'occupation du parc

C'est en terme d'occupation du parc que les dispositifs mis en place dans les quartiers sud ont eu un impact important et plus particulièrement dans le quartier de l'Eure. Globalement, les propriétaires occupants sont passés de 1 277 en 1999 à 1 326 en 2013, soit une évolution marginale. Néanmoins, dans le quartier de l'Eure, le nombre de propriétaires a augmenté de plus de 60 % entre 1999 et 2013, signe que les investissements et les programmes de logements ont attiré à la fois des propriétaires occupants et des investisseurs. De ce fait, c'est la part des locataires du parc privé qui a le plus évolué dans les quartiers sud. Le volume de locataires du parc privé est passé de 1 447 en 1999 à 1 894 en 2013, signe que les programmes neufs ont été attractifs pour les investisseurs souhaitant louer leur bien. C'est dans le quartier de l'Eure que l'évolution est la plus marquée : le nombre de locataires du parc privé a quasiment doublé, passant de 465 en 1999 à 971 en 2013. Cette progression concerne également, mais dans une moindre mesure, le quartier Vallée Béreult, + 23 %.

Durant la même période, le nombre de logements sociaux a peu évolué dans l'ensemble des quartiers sud: - 62 logements depuis 1999. Il a diminué dans les quartiers Vallée Béreult (- 144 logements) et Les Neiges (- 155 logements), du fait de la démolition d'une partie du parc. Il a faiblement progressé dans le quartier Arcole / Brindeau (+ 92 logements) et nettement augmenté dans le quartier de l'Eure (+ 145 logements), les programmes neufs étant en partie composés de logements sociaux (résidence La Transat quai de la Marne, résidence Prony rue de Prony).

Une vacance en logements qui a progressé dans les quartiers sud

Les différents dispositifs et actions mis en place dans les quartiers sud n'ont pas permis d'endiguer une vacance des logements qui reste haute et progresse rapidement. Selon l'INSEE, 925 logements étaient vacants dans les quartiers sud au recensement 2013, soit 12 % du parc de logements, contre 9,3 % dans l'ensemble du Havre. Le nombre de logements vacants a progressé de près de 3 points depuis 2008, contre deux points en moyenne dans l'ensemble du Havre.

Le quartier de l'Eure semble le plus impacté par la vacance en logements. Le taux de vacance en logement est de près de 15 % en 2013, contre 6,5 % il y a 5 ans. Il est possible que cette progression importante soit due en partie à la livraison des programmes neufs dont tous les logements n'étaient pas encore occupés au moment du recensement. Dans le reste des quartiers sud, la vacance reste stable sauf dans le quartier Vallée Béreult, toutefois la progression dans ce dernier quartier peut s'expliquer par une mise en vacance technique du groupe Graville la Vallée.

Évolution du parc de résidences principales suivant le statut d'occupation depuis 1999

Résidences principales		Résidences principales occupées propriétaires		Résidences principales occupées locataires parc privé			Résidences principales HLM louée vide					
444.000	1999	2008	2013	1999	2008	2013	1999	2008	2013	1999	2008	2013
Arcole Brindeau	2371	2 243	2 299	232	237	230	559	674	466	1 489	1 288	1 581
Eure	1 002	1204	1708	159	133	256	465	556	971	313	511	458
Vallée Béreult	2 189	2 136	2 054	486	472	460	320	348	393	1 310	1 266	1166
Les Neiges	892	820	670	400	428	379	103	163	64	363	213	208
Quartiers sud	6 454	6 403	6 732	1 277	1 270	1 326	1 447	1 741	1894	3 475	3 277	3 413

Libellé de l'IRIS	Logements en 2013	Logements vacants en 2008 %	Logements vacants en 2013 %
Arcole Brindeau - Amiral Mouchez	1 532	12,8	12,5
Arcole Brindeau - Humbert	1 102	8,9	12,4
Eure	2 021	6,5	14,7
Vallée Béreult - Tréfileries Ch Baret	1 356	5,4	8,8
Vallée Béreult Pressensé	921	8,5	11,9
Vallée Béreult Sud	14	50,2	0,0
Les Neiges	741	9,6	9,5
Quartiers sud	7 685	8,7	12,0

Des investisseurs extraterritoriaux relativement nombreux



36 % du parc privé

appartiennent à des résidents de Seine-Maritime hors Le Havre (22 % dans le parc privé du Havre)



46 % des logements

achetés depuis 1995 par des havrais pour de la location sont situés quartier de l'Eure

Les investissements menés dans les quartiers sud ont eu pour conséquence de diversifier les acteurs de l'immobilier présents dans ce secteur. L'analyse menée ici se concentre sur les données relatives aux propriétaires privés tirées des fichiers fonciers de la DGFIP.

L'analyse de l'origine géographique des propriétaires met en évidence les spécificités des quartiers sud par rapport au Havre : les quartiers sud comptent en effet une part moins importante d'investissement local puisque 54,3 % du parc privé des quartiers sud sont détenus par des Havrais, contre 69,4 % à l'échelle du Havre. En conséquence, une part plus importante du parc privé est détenue par des propriétaires originaires de l'extérieur du Havre, de la Seine-Maritime pour 36 % contre 22 % dans l'ensemble du Havre mais également du reste de la France pour 8,4 % contre 7,5 % à l'échelle du Havre.

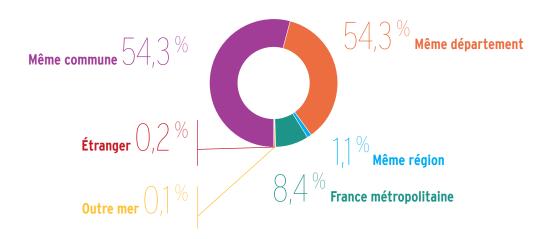
Les propriétaires havrais qui ont investi dans les quartiers sud, ont choisi, à parts sensiblement égales, les quartiers Vallée Béreult (environ 920 logements acquis), Arcole / Brindeau (environ 870 logements) ou de l'Eure (863 logements). Le quartier des Neiges pourrait sembler moins

attractif, 450 logements acquis par des propriétaires havrais, toutefois son parc de logements est près de deux fois moins important en nombre que celui des autres quartiers sud.

Au sein des quartiers sud, le quartier de l'Eure est celui qui compte le plus de propriétaires investisseurs. Seuls 44 % des propriétaires sont des Havrais contre plus de 50 % dans les quartiers Arcole / Brindeau et Vallée Béreult. C'est le quartier de l'Eure qui apparait également comme le plus attractif pour les propriétaires privés investisseurs extérieurs à la région Haute-Normandie. La majorité (61,3 %) a investi dans le quartier de l'Eure, 23 % ont investi dans le quartier Arcole / Brindeau et 12 % dans Vallée Béreult, et enfin 3,8 % dans le quartier des Neiges.

Au contraire, l'attractivité du quartier des Neiges est essentiellement locale puisque 90 % du parc privé est détenu par des propriétaires havrais, 5 % par des propriétaires originaires du reste de la Seine-Maritime et 3,6 % par des propriétaires originaires du reste de la France (hors Haute-Normandie).

Origine géographique des propriétaires



Une dynamique de construction maintenue et un effort de réhabilitation du logement ancien



641 permis déposés

dans **les quartiers Sud** entre **1996** et **2015** (soit **9** % des permis de construire du **Havre**)

En s'appuyant sur la base de données « Autorisation du droit des sols » fournie par la Ville du Havre, on constate que le nombre de permis de construire déposés dans les quartiers sud représente environ 9 % de l'ensemble des permis de construire de la ville du Havre pour la période allant de 1996 à 2015. Au total, 641 permis, tant pour du commerce, pour des entreprises ou du logement ont été déposés dans les quartiers sud, que ce soit pour des opérations de construction, d'extension ou de réhabilitation, soit en moyenne une trentaine de permis déposés par an.

Ces permis ont principalement été déposés par des acteurs privés, qui représentent 80 % de l'ensemble. Les acteurs publics représentent 10 % des permis et les bailleurs sociaux 10 % également. Depuis 2012, les permis de construire déposés dans les quartiers sud sont pour l'essentiel liés à des acteurs privés et dans une moindre mesure à des bailleurs (2 permis en 2014). Sur l'ensemble des permis de construire déposés depuis 1996, environ 10 % concernent de la construction neuve de logements, pour un total d'un peu plus de 1 900 logements créés dans les quartiers sud soit 20 % des logements construits dans l'ensemble du Havre depuis cette date. Forte des politiques publiques mises en place depuis 2008, la construction neuve dans les quartiers sud est particulièrement dynamique avec en moyenne 200 logements réalisés par an. L'effort s'est d'ailleurs maintenu jusqu'à maintenant avec des opérations de construction qui sont en cours (Dock City).

Une partie de ces nouveaux logements sont à destination des seniors (120 nouveaux logements en résidence

+ 50 permis déposés

sénior) et des étudiants (243 logements). La majorité de ces nouveaux logements se concentre dans le quartier de l'Eure (1 627 logements) et dans une moindre mesure à Arcole Brindeau (219 logements) et Vallée Béreult (122 logements).

Au-delà des nouvelles constructions qui ont modifié le visage des quartiers sud, les politiques publiques menées ont également favorisé l'amélioration de l'habitat plus ancien. Dans les quartiers sud, l'amélioration du logement a principalement porté, dans le cadre de l'ANRU (2008-2013), sur de la réhabilitation et surtout de la résidentialisation de logements sociaux (réhabilitation/résidentialisation résidence Courbet/EDLS, Humbert / Plaine Normande, Tréfileries/IBS). Le bilan de l'ANRU fait ainsi état de 1 746 logements réhabilités et 1 868 logements résidentialisés.

L'OPAH-RU Saint-Nicolas / Brindeau / Eure, de 2007 à 2010, ainsi que la suivante (2012-2015) avait pour vocation la requalification du parc de logements privés très dégradés ou insalubres. Environ 500 logements ont été réhabilités sur une période de 10 ans pour un total de travaux générés de 12 millions d'euros dont la moitié ont pu être subventionnés par des fonds publics. En termes d'amélioration de l'habitat dans le parc ancien privé, les efforts incitatifs de la collectivité se poursuivent dans les quartiers sud à travers l'OPAH Renouvellement urbain portant sur les quartiers Eure / Brindeau pour la période 2016/2021.

Nombre de logements réalisés par quartier et par année dans les quartiers sud depuis 2008

Quartiers	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total général
Arcole Brindeau	0	27	21	36	0	29	0	98	211
Eure	268	206	289	71	232	282	37	90	1 475
Les Neiges	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Vallée Béreult	0	39	12	8	11	0	0	24	94
Total quartiers sud	280	272	322	115	243	311	37	212	1792
Total Le Havre	655	686	100	813	670	631	568	540	4 663



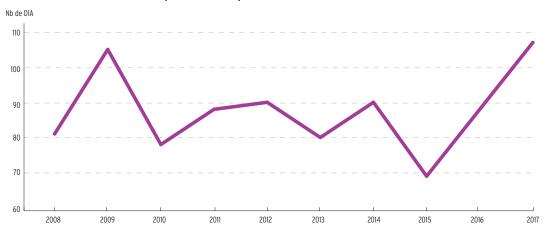
dans les quartiers sud sur le marché de l'occasion en 2017 soit 6,4 %

En 2017, environ 1 670 logements anciens ont fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) au Havre soit une progression des transactions d'environ 12 % sur l'ensemble du marché de l'ancien. Le volume de transactions dans les quartiers sud représentait 6,4 % du marché havrais en 2017 soit plus d'une centaine de transactions (56 % de maisons et 44 % d'appartements). Cela représente une progression de presque 22 % par rapport à 2016 dans les quartiers sud.

Entre 2008 et 2017, on recense entre 80 et 90 transactions en moyenne dans les quartiers sud avec de légères fluctuations selon les années et une année particulièrement creuse en 2015 (moins de 70 transactions). En 2016, on constatait une légère reprise du marché immobilier au Havre ainsi que dans les quartiers sud avec un retour à la moyenne du volume de transaction dans ces quartiers. La reprise se confirme en 2017 et marque même un tournant avec un volume de transactions dépassant le seuil de la centaine de transactions dans les quartiers sud pour la première fois depuis 2009. Les politiques de rénovation urbaine en cours ces dernières années dans les quartiers sud, les investissements réalisés dans la construction de nouveaux logements et équipements, la conjoncture économique rendant favorable l'acquisition d'un bien plutôt que la location, sont autant de facteurs pouvant expliquer l'attractivité des quartiers sud pour les acquéreurs de logements. Il faudra voir si la tendance se confirme ces prochaines années.

Globalement, les transactions dans les quartiers sud se concentrent dans le quartier de l'Eure et d'Arcole / Brindeau, où s'effectuent deux tiers des transactions. Plus précisément, les ventes d'appartements se concentrent dans les guartiers de l'Eure et Arcole / Brindeau tandis que la majorité des maisons vendues sont situées dans les quartiers Vallée Béreult et Les Neiges regroupant la majorité du parc individuel des quartiers sud. Concernant les prix moyens des transactions, le prix moyen des maisons individuelles aux Neiges et à Vallée Béreult fluctuent assez peu ces deux dernières années. Il faut compter en movenne entre 101 000 € et 112 000 € pour acquérir une maison individuelle dans l'un de ces deux quartiers. Après la baisse des prix constatée en 2016 (989 €/m² à Arcole / Brindeau et 1 524 €/m² dans le guartier de l'Eure), le prix moyen des appartements a augmenté en 2017. Il faut compter 1 690 €/m² en moyenne dans le quartier de l'Eure et 1 100 € à Arcole / Brindeau pour acquérir un appartement.

Nombre de transactions dans les quartiers sud depuis 2008





À l'échelle de l'ensemble des quartiers sud, des transformations importantes ont eu lieu ces 15 dernières années, apportant un changement d'image et une nouvelle attractivité à ces quartiers, marqués par leur vocation industrielle et les activités économiques liées au port.

Les actions publiques engagées depuis les années 2000 ont rebattu les cartes du logement. Le parc social a été pour partie démoli, reconstruit, rénové permettant ainsi de le moderniser. Mais c'est en terme d'habitat privé que le quartier a connu de profondes mutations. Les nombreux projets immobiliers ont permis l'arrivée de propriétaires occupants et de nouveaux locataires modifiant la structure de l'occupation du parc. Pour autant, la dynamique récente porte sur la construction de logements sociaux, principalement localisés dans le secteur Arcole Brindeau tandis que les programmes privés s'implantent plus volontiers sur la partie ouest du territoire au plus près du centre-ville.

Ces changements sont particulièrement perceptibles dans la partie ouest des quartiers sud où les entrepôts ont laissé la place à un quartier neuf: Saint-Nicolas. La densité de grands équipements d'agglomération, l'implantation de plusieurs centaines de logements neufs, en grande partie privés, et le développement d'activités commerciales permettent d'accueillir une nouvelle population de classes moyennes jusqu'alors absentes. Plus à l'est, les autres quartiers, plus propices à l'activité économique, restent quant à eux en marge de ces évolutions sociodémographiques.

Grâce à cette réappropriation des bassins et entrepôts historiques, Le Havre présente un nouveau visage en cœur d'agglomération. Le secteur des Docks, autour des bassins Vauban et Vatine présente les premières réalisations architecturales contemporaines des années 2000, s'inscrivant pleinement dans la logique de réinterprétation du patrimoine et de dialogue avec l'eau (siège CCI Seine Estuaire en 2005 - Bains des Docks en 2008, Docks Vauban en 2009).

Les dynamiques enclenchées par l'action publique face à la nécessité de rénover ces quartiers font dorénavant des quartiers sud un territoire de projets dont les acteurs privés ont su progressivement se saisir comme en témoignent les différentes réponses émises lors de l'appel à projets « Réinventer la Seine ». Ces projets d'urbanisme et d'architecture mettent un coup de projecteur sur la qualité d'interface ville-port des quartiers sud, au regard de laquelle de nouveaux modes d'habiter sont proposés.

Les deux dernières décennies montrent comment des impulsions données dans l'espace public et autour d'opérations emblématiques ont su installer une dynamique de fond générant une profonde reconversion des espaces. Cette mutation des espaces d'activités vers un tissu urbain et résidentiel n'est cependant pas la vocation exclusive de l'ensemble des quartiers sud. Si la dynamique installée dans le quartier Saint-Nicolas / Eure s'inscrit pleinement dans le prolongement des mouvements engagés dans le centre-ville et le secteur de la gare, on découvre d'ouest en est, un tissu mixte entrecroisant l'habitat et activités qui laisse peu à peu place à l'activité économique qui s'impose au-delà du boulevard de Graville. Cette vocation économique est une force pour le territoire de l'agglomération.

Destination prisée et reconnue des entrepreneurs, les quartiers sud proposent une offre foncière et immobilière de premier choix ; conciliant proximité du centre-ville, des installations portuaires et accessibilité aux infrastructures routières. La partie nord présente une façade dont la valorisation accompagne l'aménagement de l'entrée de ville. Les travaux en cours vont modifier l'apparence et l'intérêt des façades aujourd'hui situées en contre allée (magasins généraux). Cette nouvelle donne permet d'envisager un changement de destination des bâtiments actuels en considérant tout autant la possibilité d'une reconversion tertiaire, qu'un programme mixte (proposant par exemple du commerce - ceux par nature qui exigent des surfaces plus conséquentes) ou encore des équipements collectifs profitant à la fois d'une vitrine en entrée de ville et d'une localisation avantageuse à proximité de la gare. À l'est des quartiers sud ce sont de larges emprises que l'on découvre. Le potentiel foncier de ce secteur est conséquent, il ouvre un champ des possibles important pour développer une stratégie de renouvellement urbain, d'amélioration des bâtiments à usage d'activité. Cette orientation qui viserait à accueillir de nouvelles activités contribuerait à démontrer en quoi les activités peuvent permettre de construire un projet urbain attractif et rendre plus lisible le dynamisme économique de l'agglomération.

Appréhender ce champ d'action permet maintenant d'envisager le sud et l'est des quartiers sud comme un nouveau secteur d'intervention centrée sur la requalification et l'optimisation de son tissu économique offrant alors la perspective d'une transformation complète du quartier. Les quartiers sud consolideraient ainsi leur position de 1er pôle économique de l'agglomération.

