

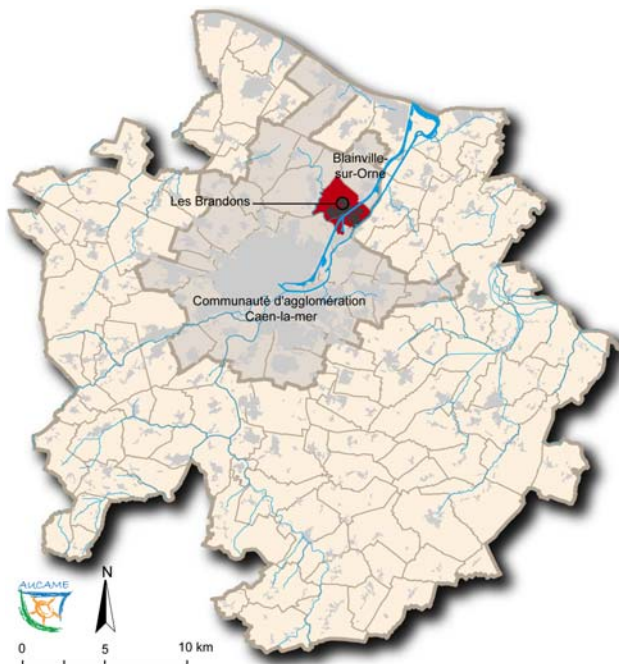
LES BRANDONS À BLAINVILLE-SUR-ORNE

UNE OPERATION DE DEMOLITION-RECONSTRUCTION EN ZONE PÉRIURBAINE

n°
 11
 Jan.
 2009

Cité-jardin de bonne qualité pour le début du 20^{ème} siècle, la Cité des Brandons s'est petit à petit dégradée. En 1998, débutent alors des réflexions menées conjointement entre la mairie de Blainville-sur-Orne et la société Plaine Normande, société anonyme HLM, autour d'une opération de démolition-reconstruction. L'opération bénéficiant de la proximité du centre-ville devait permettre un renouveau pour Blainville-sur-Orne et la Cité elle-même.

Rares sont les opérations de ce type sur le territoire de Caen-Métropole : d'une densité assez importante, elle a permis de créer des logements supplémentaires en renouvellement urbain, procédé encore peu usité par les communes du territoire.



QU'EN SAVONS-NOUS ?

La cité ouvrière

Située entre Caen et la mer, Blainville-sur-Orne est au début du 20^{ème} siècle un bourg agricole. Dans les années 1920, période charnière pour Blainville-sur-Orne, la commune passe brutalement à une économie industrielle. La Société des Chantiers Navals Français choisit, en effet, de s'y implanter pour réaliser la construction de cargo-boats en série sur un site de plus de 500 hectares. La physionomie de la commune et plus encore de la population s'en trouve changée, notamment par l'arrivée d'une main-d'œuvre ouvrière et de leur famille. Un nouveau quartier, la Cité des Brandons, est alors construit afin de loger ces nouvelles populations.

La Cité des Brandons se localise à proximité du centre-ville actuel de Blainville-sur-Orne. Occupée dès 1922, elle porte le nom de son architecte.

Elle appartenait à l'origine à la société d'Habitation à Bon Marché de Blainville-sur-Orne et était constituée de 110 maisons ouvrières situées sur des parcelles d'environ 500 m², toutes pourvues de jardin individuel :

- 25 grandes maisons divisées en quatre maisons de trois pièces,
- 5 maisons de contremaitres divisées en deux appartements de trois pièces.

Blainville-sur-Orne, siège historique de la Plaine Normande

- 1920**
 Création de la Société d'Habitation à Bon Marché de Blainville-sur-Orne pour répondre aux besoins des chantiers navals.
- 1976**
 Elle devient la Société Anonyme Plaine Normande.
- 1978**
 Elle entre dans le groupe SCIC (Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts).
- 1983**
 Elle étend son champ de compétences en Haute-Normandie par arrêté ministériel.
- 2005**
 Elle entre dans le groupe SNI (Société Nationale Immobilière), filiale de la Caisse des Dépôts.
- 2007**
 Son parc s'élève à 11 343 logements soit plus de 31 000 personnes logées. Elle détient encore 50% du parc de logements blainvillais.

Un sentiment d'appropriation s'est noué au fil des années entre la population et la Cité : de nombreux cabanons et dépendances ont été édifiés. Malgré cela les constructions sont devenues vétustes, les logements étroits et inadaptés aux nouveaux modes de vie, et le confort désuet (toilettes à l'extérieur, ni salle de bain, ni chauffage central). En outre, les espaces publics étaient délaissés, les cheminements piétonniers et les stationnements inexistantes.

La Plaine Normande, ne pouvant plus assurer la sécurité de ses locataires, ne relouait plus les logements, laissés ainsi vacants.

Au début des réflexions sur l'avenir de la Cité des Brandons, seuls 66 logements sont encore occupés, souvent par une population vieillissante (la moyenne d'âge des occupants était d'environ 70 ans).

Le constat de vétusté et la bonne localisation du quartier, en proximité du centre-ville, ont amené les élus et la Plaine Normande à se pencher sur l'avenir de ce site. Cette réflexion a abouti en 1998 à une opération de démolition-reconstruction.

Le relogement

Afin d'éviter les difficultés de relogement, une opération à tiroirs en trois tranches a été décidée.

En termes de relogement, deux possibilités ont été offertes aux 66 ménages encore résidents :

- un logement à Blainville-sur-Orne dans le parc de la Plaine Normande,
- un logement dans une autre commune toujours dans le parc de la Plaine Normande.

90% des résidents ont choisi d'être relogés dans le parc blainvillais et la majorité dans la résidence Colbert à Blainville. Si une réintégration dans les nouveaux logements construits sur site était souhaitée, elle devait être honorée par la Plaine Normande, les logements de plain-pied étant réservés en priorité pour les anciens résidents. Tout dépassement de loyer résiduel de plus de 25% des ressources mensuelles a été pris en charge par la Plaine Normande. Les déménagements et les réabonnements aux réseaux ont été également réglés par la Plaine Normande.

L'opération

Les objectifs principaux de l'opération sont au nombre de trois :

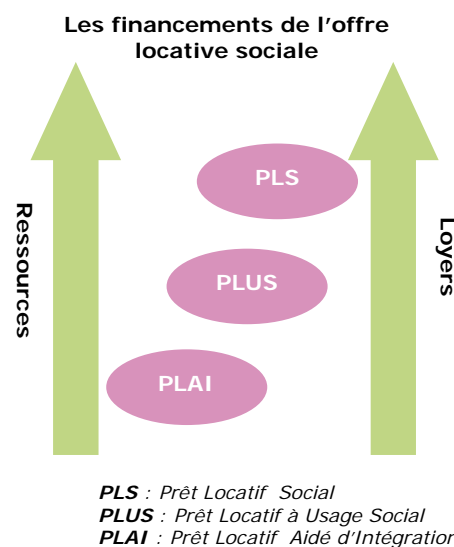
- garder la population de l'ancienne Cité des Brandons, souvent âgée,
- permettre un afflux d'une population nouvelle plus jeune,
- proposer de nouveaux produits locatifs sociaux et privés adaptés aux modes de vie et aux préoccupations actuelles.

Les premières démolitions ont eu lieu en 2000. L'opération s'est déroulée en trois phases distinctes. Les premières livraisons ont eu lieu en 2003, puis en 2005 et 2007.

Sur 230 logements conçus par l'architecte Jean-Yves Barrier, 182 ont été réalisés par la Plaine Normande et 48 par Bouygues-Immobilier, constructeur d'une partie de la 3^{ème} tranche.

Maître d'œuvre	Par type de logement		Total
	Maisons de ville	Appartements	
Plaine Normande	58	124	182
Bouygues	24	24	48
Total	82	148	230

152 logements ont bénéficié d'un financement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 30 d'un financement PLS (Prêt Locatif Social).



Le prix du m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) pour la 3^{ème} tranche (38 logements PLUS, 10 en PLS) livrée en 2007 s'est élevé à 1 661 €.

Financement	Par type de logement locatif social			Total
	Collectifs	Maisons de ville	Villas	
PLUS	84	50	18	152
PLS	20	8	2	30
Total	104	58	20	182



La forme urbaine

L'architecte a imaginé une cité-jardin contemporaine pour la Cité des Brandons.

Six principes ont prévalu à l'aménagement de la zone :

- **La variété des formes d'habitat.** Immeubles collectifs, maisons de villes et villas participent à la diversité urbaine.
- **L'amélioration de la qualité des logements.** Les nouveaux logements répondent aux normes actuelles de l'habitat : ils sont ensoleillés, spacieux et équipés du chauffage individuel au gaz.
- **Le maintien de l'ancienne trame viaire** du quartier et de la toponymie.
- **La valorisation des espaces publics et la résidentialisation.**
- **La densification.** La densité de logement a plus que doublé avec l'opération de démolition-reconstruction. Le quartier est passé d'environ 22 logements à l'hectare à 46 logements à l'hectare, densité forte pour une commune périurbaine de Caen-Métropole.
- **Une architecture innovante et respectueuse du cadre.** L'intégration du bois (bardage bois pour les garages, annexes et étages supérieurs) confère une architecture chaleureuse au quartier. L'utilisation de couleurs différentes personnalise chaque îlot.

Les îlots au nombre de quatre sont tous conçus de la même manière. Ce sont des îlots fermés, les voies qui les traversent ne servant qu'à leur desserte. Les immeubles collectifs sont situés aux extrémités des îlots et encadrent les maisons de ville. Les garages structurent l'intérieur des îlots.

Exemple d'îlot



La résidentialisation

Elle consiste à donner un caractère privé aux immeubles pour permettre une appropriation plus facile aux habitants, par exemple en posant des grilles à l'entrée ou en aménageant un jardin en pied d'immeuble. Les objectifs sont de responsabiliser les habitants au travers de l'amélioration de leur cadre de vie et de ce fait d'améliorer le taux d'occupation des logements et l'entretien des espaces extérieurs en définissant clairement la responsabilité de chacun.

Le financement des espaces publics

Tous les terrains appartenant à la Plaine Normande, le bouclage financier de l'opération a été facilité.

Les espaces publics d'un coût de 3,9 millions d'euros TTC ont été pris en charge, à parts égales, par la Ville de Blainville-sur-Orne et la Plaine Normande.

Des subventions ont d'ores et déjà été acquises auprès de plusieurs financeurs :

- 88 000 € du Conseil Général du Calvados,
- 79 000 € de l'Etat,
- 106 131 € du District Grand Caen (dénomination initiale de Caen la mer).

Une évolution de la composition sociale

L'enquête sur l'occupation du parc social au 1er janvier 2006 pour les tranches 1 et 2 de l'opération nous informe sur l'occupation de ces nouveaux logements. On remarque un net rajeunissement de la population : 30% des habitants ont moins de 18 ans, 41% entre 25 et 49 ans et 16% plus de 50 ans. En outre, 48% des ménages sont des familles avec enfants.

L'objectif de renouveler la population de la Cité des Brandons a été atteint. De nombreuses familles s'y sont installées. Cependant, très peu de personnes de l'ancien quartier des Brandons habitent dans le nouveau quartier. Etant donné leur âge souvent avancé, beaucoup sont restées dans le logement temporaire qui leur a été attribué.

Les maisons de ville



Les espaces publics



Les villas



Une autre opération de démolition-reconstruction : la résidence de l'Église

L'opération démolition-reconstruction des Brandons se prolongera par celle de la résidence de l'Église. Ce quartier situé entre les Brandons et le bourg a été construit au début des années 1960, également par la Plaine Normande. Il est constitué entièrement d'immeubles collectifs de 82 logements au total.

L'annonce du projet de démolition-reconstruction a été faite en janvier 2007 et a reçu un accueil favorable étant donné la réussite de l'opération des Brandons. Actuellement, la préfiguration de l'opération est en cours. Le programme devrait débuter en 2010.



Source © Google Earth



Le projet sera relié au réaménagement de bourg et à la création de nouveaux logements sociaux. La zone sera densifiée et mélangera probablement du collectif et des maisons de ville. Aujourd'hui, se pose le problème du relogement étant donné l'occupation totale des logements et la faible rotation dans le parc de logements blainvillais (entre 10 et 12%).

La persévérance de la municipalité de Blainville-sur-Orne a permis d'aller au bout de cette opération ambitieuse, pour laquelle la population était très hésitante.

Il faut retenir de cette opération :

- *La jouissance de la propriété foncière abaisse les coûts et facilite l'opération.*
- *Le nombre réduit d'acteurs et une longue habitude de travail en commun simplifie une opération de cette complexité.*

L'AUCAME remercie l'aimable collaboration de Monsieur Yves LEROUX, maire-adjoint à l'urbanisme à Blainville-sur-Orne, Monsieur Gilles FARGIER, Directeur de la clientèle et de l'exploitation à la Plaine Normande.

Sources :

Emilie MAUGER, « Les logements sociaux, L'exemple de Blainville-sur-Orne », Université de Caen, Plaine Normande, « Nous, les Brandons », 2000.
www.plainenormande-hlm.fr

Photos :

Yves Leroux
©AUCAME 2009

Schéma :

Réalisation ©AUCAME 2009

Dépôt Légal : 1er trimestre 2009
ISSN : 1964-5155

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : © AUCAME 2009



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 CAEN

Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
Email : contact@aucame.fr - Site : www.aucame.fr