



**HAL**  
open science

## L'évolution récente de différents quartiers issus de la Reconstruction

Florent Monkerhey, Sylvain Guerrini, Anne-Peggy Hellequin, Peggy Mertiny

► **To cite this version:**

Florent Monkerhey, Sylvain Guerrini, Anne-Peggy Hellequin, Peggy Mertiny. L'évolution récente de différents quartiers issus de la Reconstruction. 2016. hal-04663131

**HAL Id: hal-04663131**

**<https://hal.science/hal-04663131v1>**

Submitted on 26 Jul 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

# L'évolution récente de différents quartiers issus de la Reconstruction

## Une recherche comparative

**Dunkerque**



**Le Havre**



**Brest**



**Saint-Nazaire**



Août 2016  
C14NR0113

# Bordereau documentaire

## Informations du document

**Titre :** L'évolution récente de différents quartiers issus de la Reconstruction – une étude comparative

**Date du document :** Juillet 2016

**Diffusion du document :**

- Confidentiel (diffusion réservée au Cerema)
- Diffusion restreinte au ministère
- Diffusion libre

## Auteur

Florent MONKERHEY

Sylvain GUERRINI

## Contributeurs

Peggy MERTINY, Cerema Nord Picardie

Anne-Peggy HELLEQUIN, Université du Littoral Côte d'Opale (ULCO)

## Organisme auteur

**Cerema, Direction territoriale Nord-Picardie**

Département Risques et Développement des Territoires, PCI Marché locaux de l'habitat

2, rue de Bruxelles – CS 20275 – 59019 LILLE Cedex

03 20 49 60 00

DTerNord-Picardie@cerema.fr

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr) ou [www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr)

## Organismes commanditaires

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature /

Plan urbanisme construction architecture

(DGALN / PUCA)

## Informations contractuelles

Nature du rapport

- Intermédiaire
- Définitif

Numéro d'affaire (SIGMA) : C14NR0113

## Résumé

## Maître d'ouvrage

DGALN/PUCA

## Références affaire / devis

Affaires n°C14NR0113

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	Juin 2016	Première version
2	Août 2016	Version enrichie par S. GUERRINI
3	2016-10-01	Version définitive, revue par S. GUERRINI

## Affaire suivie par

<b>Sylvain GUERRINI</b>
Tél. : 03 20 49 62 72
Courriel : sylvain.guerrini@cerema.fr

## Pilote et rédacteur

Florent MONKERHEY

## Directeur d'étude

Sylvain GUERRINI, Cerema NP

## Contributeurs

Peggy MERTINY, Cerema NP

Anne-Peggy HELLEQUIN, Université du Littoral Côte d'Opale (ULCO)

## Visas techniques

Le chargé d'étude pilote	Responsable
Florent MONKERHEY	Sylvain GUERRINI

## Sommaire

<b>Introduction - Problématique.....</b>	<b>6</b>
<i>Contexte.....</i>	6
<i>Une prise de conscience.....</i>	6
<i>Rénover mais surtout changer l'image des quartiers reconstruits.....</i>	6
<i>Les finalités de ces politiques.....</i>	7
<i>Le réseau PRISME.....</i>	7
<i>Objet de la recherche.....</i>	8
<i>Intérêt de la recherche : comparer les villes de la reconstruction entre elles.....</i>	8
<i>Éléments de méthode.....</i>	8
<i>Le choix des quatre villes retenues.....</i>	8
<i>Les collaborations qui ont rendu possible cette recherche.....</i>	9
<i>Les deux parties de la recherche.....</i>	9

<b>Quels sont les faits historiques ?</b> .....	<b>10</b>
<b>Les similitudes</b> .....	<b>10</b>
<b>4 villes industrialo-portuaires</b> .....	<b>10</b>
<b>Aucune de ces 4 villes importantes n'est le siège d'une préfecture</b> .....	<b>10</b>
<b>Des villes martyres de la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale</b> .....	<b>11</b>
<i>Dunkerque est la ville française la plus longtemps occupée par l'armée allemande</i> .....	<b>11</b>
<i>Le centre-ville du Havre est presque entièrement rasé après les bombardements</i> .....	<b>12</b>
<i>Le port militaire de Brest occasionne à la ville de nombreuses destructions collatérales</i> .....	<b>13</b>
<i>Saint-Nazaire est ciblée par les bombardements alliés à cause de sa base sous-marine</i> .....	<b>14</b>
<b>Une reconstruction simultanée</b> .....	<b>15</b>
<b>Des principes de reconstruction identiques</b> .....	<b>16</b>
<i>Des centres-villes aux normes du XX<sup>ème</sup> siècle</i> .....	<b>17</b>
<i>L'indemnité pour dommages de guerre est au centre du financement de la Reconstruction</i> .....	<b>18</b>
<i>Une majorité de logements possédant 3 pièces</i> .....	<b>18</b>
<i>Et mesurant entre 55 et 74 m<sup>2</sup></i> .....	<b>18</b>
<b>Une évolution démographique communale similaire</b> .....	<b>19</b>
<b>Les spécificités</b> .....	<b>20</b>
<b>Des quartiers reconstruits aux superficies différentes</b> .....	<b>20</b>
<i>À Dunkerque, le QR est peu étendu</i> .....	<b>20</b>
<i>Celui de Brest est de taille similaire</i> .....	<b>20</b>
<i>Le QR du Havre est 2 fois plus vaste que ceux de Dunkerque et de Brest</i> .....	<b>20</b>
<i>Celui de Saint-Nazaire est le plus vaste</i> .....	<b>20</b>
<b>Des statistiques démographiques divergentes</b> .....	<b>21</b>
<b>Le Mouvement Moderne appliqué en s'adaptant aux différents quartiers</b> .....	<b>22</b>
<i>L'urbaniste Leveau change peu la trame urbaine de Dunkerque</i> .....	<b>23</b>
<i>Perret fait du centre-ville du Havre une vitrine du savoir-faire lié à l'usage du béton</i> .....	<b>25</b>
<i>Mathon redessine le plan de Brest et déplace son centre</i> .....	<b>26</b>
<i>Le Maresquier coupe Saint-Nazaire de son port en déplaçant 500m en arrière la trame urbaine</i> .....	<b>27</b>
<b>Présence de logements individuels dans le quartier de la Reconstruction de Saint-Nazaire</b> .....	<b>28</b>
<b>Des copropriétés plus grandes au Havre</b> .....	<b>29</b>
<b>Des différences dans l'ampleur et la nature des politiques de rénovation mise en œuvre</b> .....	<b>30</b>
<i>Un, voir deux ravalements de façade effectués sur les immeubles de la Reconstruction au Havre</i> .....	<b>30</b>
<i>Le suivi de l'état du parc immobilier en avance à Brest</i> .....	<b>31</b>
<i>Lancement d'un programme de ravalement obligatoire à Dunkerque</i> .....	<b>31</b>
<i>Un « immeuble démonstrateur » à Saint-Nazaire pour inciter les propriétaires</i> .....	<b>32</b>
<i>L'émergence de la « patrimonialisation »</i> .....	<b>32</b>
<i>ZPPAUP et inscription à l'UNESCO du quartier reconstruction du Havre</i> .....	<b>33</b>
<i>ZPPAUP dans le centre-ville de Brest</i> .....	<b>33</b>
<i>Pas de dispositifs de protection à Dunkerque et Saint-Nazaire</i> .....	<b>33</b>
<i>Renouer avec l'attractivité</i> .....	<b>35</b>
<i>De nouveaux moyens de transport en communs</i> .....	<b>35</b>
<i>D'autres aménagements urbains</i> .....	<b>36</b>

<b>Quelles singularités de destin ?.....</b>	<b>37</b>
<b>Observe-t-on des phénomènes de « gentrification » ou de paupérisation de ces quartiers ?.....</b>	<b>37</b>
<b>Les signaux liés au peuplement.....</b>	<b>38</b>
<i>L'évolution récente du nombre d'habitants.....</i>	<i>38</i>
<i>Âge des résidents.....</i>	<i>39</i>
<i>Des ménages plus petits dans les QR.....</i>	<i>42</i>
<i>Activité des résidents.....</i>	<i>44</i>
<i>Professions et catégories socioprofessionnelles des actifs occupés.....</i>	<i>46</i>
<i>Revenu brut médian (ensemble QR et emménagés récents).....</i>	<i>48</i>
<i>Seuil de pauvreté.....</i>	<i>54</i>
<i>Lieu de résidence des propriétaires de locations privés.....</i>	<i>56</i>
<b>Les signaux liés au parc immobilier.....</b>	<b>57</b>
<i>Une tension du marché modérée.....</i>	<i>57</i>
<i>Prix de l'immobilier.....</i>	<i>58</i>
<i>4 villes aux contextes de développement différents.....</i>	<i>60</i>
<i>Mode et statut d'occupation des logements.....</i>	<i>61</i>
<i>La vacance (FILOCOM).....</i>	<i>63</i>
<i>Durée de la vacance (FILOCOM).....</i>	<i>64</i>
<i>Des contradictions avec les résultats obtenus à partir des données de l'INSEE.....</i>	<i>65</i>
<i>Le taux de rotation.....</i>	<i>67</i>
<i>Sous-occupation et sur-occupation.....</i>	<i>68</i>
<i>Parc privé potentiellement indigne.....</i>	<i>69</i>
<i>Fragilité des copropriétés.....</i>	<i>70</i>
<b>Des centres reconstruits dont les destins divergent.....</b>	<b>71</b>
<i>Un portrait général.....</i>	<i>71</i>
<i>... à nuancer en fonction des villes étudiées.....</i>	<i>71</i>
<i>Dunkerque : un centre reconstruit classique ?.....</i>	<i>72</i>
<i>Le Havre : une exception ?.....</i>	<i>73</i>
<i>Brest : une valorisation au regard des caractéristiques du peuplement, qui semble récente.....</i>	<i>74</i>
<i>Saint-Nazaire : un QR fortement dévalorisé vis-à-vis du reste de la commune.....</i>	<i>75</i>
<b>La mise en œuvre des politiques publiques visant ces quartiers a-t-elle eu un impact sur leur évolution ?.....</b>	<b>77</b>
<b>Des effets difficilement observables.....</b>	<b>77</b>
<i>Des villes fortement différentes dès le début de la période d'étude.....</i>	<i>77</i>
<i>Des évolutions engagées avant la période d'étude.....</i>	<i>78</i>
<i>Observer des tendances, énoncer des hypothèses.....</i>	<i>78</i>
<i>Le QR de Dunkerque se banalise alors qu'aucune mesure patrimoniale d'envergure n'a encore été conduite.....</i>	<i>79</i>
<i>La gentrification du QR du Havre est antérieure à la période étudiée et concomitante de politiques patrimoniales ambitieuses.....</i>	<i>80</i>
<i>La gentrification du QR de Brest est concomitante de politiques patrimoniales affirmées.....</i>	<i>81</i>
<i>Le quartier reconstruit de Saint-Nazaire subit les effets de la crise qu'aucune mesure patrimoniale forte ne vient atténuer.....</i>	<i>82</i>

<b>Conclusion - Perspectives.....</b>	<b>84</b>
<i>Constat.....</i>	<i>84</i>
<i>Valeur architecturale et urbaine.....</i>	<i>84</i>
<i>Des politiques de valorisation des quartiers de la reconstruction.....</i>	<i>84</i>
<i>Le questionnement du PUCA.....</i>	<i>85</i>
<i>La patrimonialisation, une politique d'intervention parmi d'autres.....</i>	<i>85</i>
<i>Cause ou conséquence ?.....</i>	<i>86</i>
<i>Le problème de la temporalité.....</i>	<i>86</i>
<i>Des éléments de réponse contrastés.....</i>	<i>86</i>
<i>Prolonger la recherche.....</i>	<i>88</i>
<i>La question de la qualité architecturale et urbaine.....</i>	<i>89</i>
<i>Derrière les centres reconstruits, la question du patrimoine des ZUP.....</i>	<i>89</i>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>91</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>98</b>
<b>Annexe 1 : Méthodologie.....</b>	<b>99</b>
<b>Annexe 2 : Chronologie des aménagements majeurs dans le centre de Dunkerque, Le Havre, Brest et Saint-Nazaire depuis 1939.....</b>	<b>100</b>
<b>Annexe 3 : Diagrammes complémentaires.....</b>	<b>101</b>
<b>Annexe 4 : Parc privé potentiellement indigne et classement cadastral.....</b>	<b>102</b>
<b>Annexe 5 : Potentiel de fragilité des copropriétés.....</b>	<b>103</b>
<b>Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées.....</b>	<b>104</b>



## Introduction - Problématique

**Contexte** « L'architecture s'empare de l'espace, le limite, le clôt, l'enferme. Elle a ce privilège de créer des lieux magiques, tout entiers œuvres de l'esprit. »

Auguste Perret (*Aphorismes* in Christophe Laurent et al., *Auguste Perret. Anthologie des écrits, conférences et entretiens*, Ed. Le Moniteur, 2006)

Cette citation du célèbre architecte illustre parfaitement les profonds changements dont les villes détruites ont offert le cadre au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. La reconstruction de ces villes a fait l'objet d'une mobilisation considérable de l'État et des acteurs locaux, qui s'est traduite par une renaissance de ces cités. Les centre-villes ravagés de ces agglomérations se sont alors transformés. Inspirés par la charte d'Athènes élaborée lors des congrès internationaux de l'architecture moderne (CIAM), de nouveaux standards et des techniques innovantes ont présidé à cette métamorphose.

Soixante ans plus tard, les quartiers issus de la Reconstruction ont vieilli plus ou moins bien. Souvent critiqués par la population pour leur aspect austère ou inhumain, ces quartiers ont parfois souffert d'une désaffection de la part de la population : ils se sont vidés d'une partie de leurs habitants, leurs commerces ont périclité et leur cadre bâti s'est dégradé, en même temps que leurs espaces publics.

### **Une prise de conscience**

Cependant, une prise de conscience est intervenue dans les années 1990 de la part des pouvoirs publics, au moment où « l'expansion du champ chronologique » de la notion de patrimoine (Choay, 1999) gagnait les bâtiments du siècle dernier, dans un mouvement qui devait notamment conduire à la création du label « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle »<sup>1</sup>. Certaines municipalités ont alors commencé à prendre en considération la richesse architecturale de leur tissu urbain construit après-guerre. Les collectivités ont ainsi engagé un processus de mise en valeur et de protection de leur quartier de la Reconstruction.

Aujourd'hui, le devenir des quartiers reconstruits fait pleinement partie des enjeux de dynamisme urbain des agglomérations dont ces secteurs constituent le plus souvent le centre. Afin de redonner une certaine attractivité à ce patrimoine, il a semblé essentiel de retrouver ou de conserver l'identité originale de ces quartiers lors des opérations de rénovation, en veillant notamment à respecter l'architecture des bâtiments qui les composent.

### **Rénover mais surtout changer l'image des quartiers reconstruits**

Afin de rendre à nouveaux attractifs les centre-villes de ces cités, leurs immeubles ont fait l'objet de réhabilitations importantes.

Ces politiques ont également pris pour objectif de rendre à ces quartiers un certain dynamisme, en y conservant ou en y développant des commerces, et en y réduisant la vacance des logements, en y restructurant les espaces publics.

Il s'est agi surtout de modifier les représentations que peut avoir la population de ces quartiers en mettant en lumière leur caractère patrimonial, et de changer le regard que portent leurs habitants sur les quartiers reconstruits.

Les actions entreprises s'inscrivent dans des processus complexes et coûteux, qu'il importe de conduire sur le temps long.

---

<sup>1</sup> Le label « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle » a été créé par la circulaire n° 169053 du 18 juin 1999 du Ministère de la Culture sur le Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, suite à la recommandation du Conseil de l'Europe (n°R 91/13) adoptée le 9 septembre 1991 invitant les États membres à mettre en œuvre une protection juridique du patrimoine architectural du XX<sup>e</sup> siècle.

**Les finalités de ces politiques**

Au-delà des questions d'ordre esthétique ou culturelle, les premières finalités de ces politiques consistent à lutter contre la désaffection dont souffrent ces centre-villes, de leur redonner une forme d'attractivité et de valorisation. Il s'agit par là de renverser les dynamiques conduisant à une vacance élevée des logements et à leur détérioration.

Une deuxième gamme d'objectifs liés au précédent, quoique rarement explicités par les responsables locaux, concernent un embourgeoisement ou une gentrification de ces secteurs. Il s'agirait de leur redonner l'attractivité qu'exerce dans la plupart des grandes villes françaises le centre historique dense, peuplé et commerçant, mais aussi un peuplement comparable. Ceci n'est pas sans soulever la question d'une éventuelle éviction des ménages modestes qui y résident, alors que les quartiers populaires paraissent constituer une ressource importante pour leurs habitants (Vignal, 2014). La centralité offre à ces ménages des services dont ils ne pourraient bénéficier dans d'autres quartiers et dont ils ont davantage besoin que des ménages plus favorisés. La présente recherche ne vise pas à prendre parti vis-à-vis de cette question invoquée dès l'origine du concept de gentrification (Glass, 1963) ; elle n'apporte pas d'élément spécifique sur le thème de l'éviction des ménages modestes.

**Le réseau PRISME**

La prise de conscience des pouvoirs publics locaux s'est aussi traduite dans les années 2010 par le souhait des différentes villes de la Reconstruction de se fédérer pour trouver des solutions communes à leurs difficultés et partager leurs expériences<sup>2</sup>. Ces dernières se sont regroupées sous la forme d'un club appelé « Prisme-Réinvestir les quartiers mixtes des années 50-70 ». Ses ambitions sont, notamment, de :

« - constituer un réseau d'échanges, mutualiser les réflexions, expérimenter dans nos villes et partager les retours de ces expériences, initier des réflexions à visées opérationnelles autour des enjeux des parcs immobiliers des années 50-70, aux échelles locales, nationales et européennes ;

- effectuer une veille sur les expérimentations innovantes, qui ont fait leur preuve, et analyser les possibilités de transposition aux patrimoines et quartiers concernés dans nos territoires ;

- proposer des solutions d'ingénierie et de financements innovantes et adaptées à nos contextes ;

- interpeller, aller au-devant des pouvoirs publics, proposer des évolutions de procédures, de réglementations, de financements... ;

- prolonger la sensibilisation de l'ensemble des pouvoirs publics nationaux, européens à nos enjeux, diffuser la réflexion et les propositions du Club, au service de l'intérêt général ;

- proposer des expérimentations, des sujets de recherche-action, lancer collectivement des appels à projets auprès d'industriels, ou répondre à des appels à projets ;

- faire reconnaître le club comme interlocuteur crédible sur les thématiques habitat-qualification résidentielle et urbaine-attractivité des villes »<sup>3</sup>.

Le réseau PRISME a ainsi organisé deux colloques. Le premier s'est tenu à Brest les 28 et 29 novembre 2013 sur le thème "Pour un renouveau du parc immobilier des années 50-70 : de la prise de conscience à la stratégie". Le second s'est réuni à Saint-Nazaire les 6 et 7 octobre 2015 et s'intitulait « Le patrimoine immobilier des années 50-70 - de la stratégie à l'action ». Ces événements ont offert aux villes participantes l'occasion d'échanger sur leurs travaux, études, observations concernant leur quartier de la Reconstruction.

---

<sup>2</sup> En 2016, le réseau PRISME rassemble les agglomérations suivantes : Brest métropole, Caen, Saint-Nazaire agglomération, Dunkerque communauté urbaine, Flers, Lorient agglomération, Rouen et Valenciennes.

<sup>3</sup> Cf. Charte d'intention du réseau PRISME

**Objet de la recherche** Pour éclairer les élus et leurs techniciens susceptibles d'engager des démarches de valorisation de leur patrimoine de la Reconstruction, il a semblé opportun au commanditaire de la présente recherche d'examiner des exemples de réussite, ou au contraire d'analyser des démarches qui auraient rencontré un succès plus mitigé.

Pour cela, étudier les villes qui auraient déjà passé le cap de l'expérimentation paraissait nécessaire. La présente recherche tentera d'apporter des éléments d'éclairage sur l'impact des politiques de valorisation patrimoniale vis-à-vis du devenir de ces quartiers, que ce soit du point de vue de la population qui les occupe, de leur parc immobilier ou bien encore du fonctionnement de leur marché local du logement.

Ce rapport cherchera pour l'essentiel à répondre à la question suivante :

Peut-on décrire la trajectoire de plusieurs centre-villes reconstruits après-guerre et ainsi mettre en lumière les effets éventuels des classements ou des mesures de valorisation appliqués à ces quartiers ?

**Intérêt de la recherche : comparer les villes de la reconstruction entre elles** L'intérêt de la présente recherche est d'offrir une comparaison de l'évolution de plusieurs villes de la Reconstruction ayant connu des politiques de valorisation patrimoniale de plus ou moins grande ampleur.

Si de nombreuses études existent qui décrivent la situation de ces villes, elles mobilisent, cependant, des méthodes différentes ; elles ne permettent pas de positionner ces villes les unes par rapport aux autres, au regard des actions qu'elles ont pu engager.

En outre, dans un contexte de questionnement sur le devenir des villes moyennes en France, des monographies isolées ne permettent pas complètement de comprendre ce qui relève de tendances nationales communes à toutes les villes moyennes et à leur centre-ville, et ce qui peut être mis au crédit des politiques engagées par les pouvoirs publics locaux. La comparaison des centres reconstruits avec le reste de leur commune d'appartenance doit permettre de mieux cerner les évolutions spécifiquement locales.

**Éléments de méthode** A défaut de pouvoir mettre en lumière des liens de causalité directs entre les politiques de valorisation et l'évolution de ces quartiers, la présente recherche tentera de réunir un faisceau d'indices reposant sur l'analyse de différents indicateurs caractérisant le parc de logements. Pour ce faire, nous examinerons en particulier des données illustrant l'occupation des logements situés dans ces quartiers et le fonctionnement de leur marché local du logement. Dans la présente recherche, une méthodologie homogène a été définie et mise en œuvre (Annexe 1), qui peut être appliquée à d'autres villes que celles ici retenues. Son principe consiste à comparer plusieurs quartiers issus de la Reconstruction entre eux, mais aussi à mettre en regard ces quartiers reconstruits avec le reste de leur commune d'appartenance. Les évolutions des différents indicateurs dans le temps est aussi examinée lorsque les données sont accessibles.

**Le choix des quatre villes retenues** Afin d'essayer de répondre à ces questions, une liste de villes a été dressée, présentant chacune un vaste quartier issu de la Reconstruction. Cette recherche étant née d'une collaboration entre le Cerema Nord Picardie et l'Université du Littoral Côte d'Opale (ULCO), le quartier reconstruit de Dunkerque a fait tout naturellement partie de cette sélection. Parmi les critères de choix figurait le caractère industrialo-portuaire des villes étudiées. Il fallait, en outre, que les agglomérations retenues présentent un nombre d'habitants du même ordre de grandeur que Dunkerque. Il fallait également que les villes sélectionnées aient adopté des démarches contrastées en matière de valorisation de leur patrimoine, allant d'un classement international, à de simples projets de valorisation n'ayant pas encore connu de traduction réglementaire. Les villes de Brest, de Saint-Nazaire et du Havre ont ainsi été choisies.

**Les collaborations qui ont rendu possible cette recherche**

Réalisée par le Cerema, la présente recherche répond à une commande du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Elle a bénéficié du soutien de l'Université du Littoral et de la Côte d'Opale avec laquelle le Cerema Nord Picardie entretient de longue date des liens privilégiés. La Communauté Urbaine de Dunkerque y a apporté son concours. Les institutions interrogées dans les 3 autres agglomérations ont réservé un accueil bienveillant à la démarche et répondu aux questions de son représentant. Il s'agit de la Ville du Havre et de l'Agence d'urbanisme de la région havraise (AURH), de Brest Métropole Océane et de l'Agence d'urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa), de la Ville de Saint-Nazaire de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE)<sup>4</sup>. Qu'ils soient ici chaleureusement remerciés.

Les premiers résultats de la présente recherche ont été présentés dans le cadre d'un atelier de colloque organisé à Saint-Nazaire en octobre 2015 par le réseau PRISME.

**Les deux parties de la recherche**

Ce rapport est composé d'une première partie qui décrit les faits historiques les plus notables ayant eu une influence sur les villes retenues, en soulignant des similitudes et des spécificités de leurs quartiers reconstruits.

Une seconde partie s'intéresse aux singularités de destin de ces centres-villes en examinant, en particulier, les deux volets d'une même question : lesquels ont pu connaître un phénomène assimilable à une « gentrification », et, à l'inverse, lesquels se sont paupérisés ? En cas de gentrification, ce phénomène peut-il être relié aux politiques de classements ou mesures de valorisation qu'ont connues ces quartiers ?

---

<sup>4</sup> Cf. liste des personnes rencontrées en annexe 4

## Quels sont les faits historiques ?

Les centres-villes reconstruits de Dunkerque, du Havre, de Brest et de Saint-Nazaire présentent des similitudes, mais aussi des spécificités. Cette première partie décrit les différents points communs et les divergences qui apparaissent lorsqu'on étudie ces quatre villes.

### Les similitudes

---

#### 4 villes industrialo-portuaires

L'une des premières similitudes qui paraît évidente concerne le caractère industrialo-portuaires de ces quatre villes.

Ainsi, Dunkerque a développé une industrie sidérurgique conséquente après la Seconde Guerre Mondiale. Jusqu'à sa fermeture à la fin des années 1980, la ville comportait également un chantier naval. Le port occupe aussi une place importante dans l'économie de la ville. Troisième port français en termes de tonnage global de marchandises, c'est également d'un port de transit de passagers, à destination pour l'essentiel de l'Angleterre. Enfin, la plus importante centrale nucléaire d'Europe est implantée sur la commune de Gravelines, à proximité de la ville.

Le Havre, quant à lui, est le 2<sup>ème</sup> port français, la 1<sup>er</sup> place étant occupée par Marseille. L'une des principales industries présente dans l'agglomération est celle de la pétrochimie avec la production de plastiques. L'entreprise automobile Renault y possède également une usine située à Sandouville. Pour finir, la zone portuaire de la ville comporte une centrale thermique à charbon gérée par Électricité de France (EDF).

Par ailleurs, la ville de Brest est réputée pour son port militaire. Installé de part et d'autre de la rivière la Penfeld, il coupe la cité en deux, d'autant qu'il n'est pas ouvert au public. Le port représente l'activité industrielle dominante avec l'entretien et la réparation de navires militaires. Néanmoins, le secteur tertiaire connaît un fort développement notamment dans le domaine de la recherche.

Enfin, Saint-Nazaire est connue pour son chantier naval dans lequel sont construits parmi les plus grands paquebots de croisière du monde, ainsi que, depuis peu, des navires militaires. L'usine d'assemblage d'Airbus qui s'y trouve illustre la place importante qu'occupe la construction aéronautique dans la vie économique de l'agglomération.

---

#### Aucune de ces 4 villes importantes n'est le siège d'une préfecture

Le deuxième point commun de ces quatre villes concerne leur statut administratif. Aucune n'est le siège d'une préfecture de département ou de région, alors qu'elles comptent une population importante numériquement. Trois d'entre elles sont situées à proximité et dans le même département qu'une capitale régionale (Nantes, Rouen, Lille). Quimper a été préférée à Brest en 1791 comme chef-lieu du Département du Finistère lors de sa création.

En conséquence, l'emploi public civil est aujourd'hui moins important dans les quatre villes étudiées que dans bien des agglomérations de taille comparable.

## Des villes martyres de la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale

**Dunkerque est la ville française la plus longtemps occupée par l'armée allemande**

Les destructions liées à la seconde Guerre Mondiale ont fortement touché ces quatre villes. Ainsi, Dunkerque est la première ville de France à connaître des destructions massives durant ce conflit. En effet, lors de la débâcle des armées alliées en mai 1940, Dunkerque sert de port de rapatriement des troupes vers l'Angleterre lors de l'opération Dynamo. La ville subit dans un premier temps les bombardements allemands qui la détruisent fortement. Puis, à la fin de la guerre, d'autres bombardements causés par les Alliés touchent la ville (*Ministère de la défense/SGA/DMPA, 2000*). L'agglomération dunkerquoise n'est pas libérée immédiatement après l'arrivée des forces alliées car une poche de résistance allemande tient tête aux Alliés. Les dernières troupes allemandes restées à Dunkerque rendent les armes au lendemain de l'armistice, le 9 mai 1945. Dunkerque est ainsi la ville française qui connaît l'occupation la plus longue : 4 ans, 11 mois et 5 jours (*Oddone et Harbion, site Internet de la ville de Dunkerque*).

Les destructions à Dunkerque sont considérables. Le port est inutilisable et la ville rasée à 70 %. Ainsi sur les 3 362 immeubles que comptait Dunkerque avant la guerre (*Monsenego, 2012*) :

- 1 524 sont détruits ;
- 805 sont fortement endommagés ;
- 1 032 sont toujours habitables.



Illustration 1: Vue aérienne oblique de Dunkerque avant 1940 (Archives municipales de Dunkerque)

**Le centre-ville du Havre est presque entièrement rasé après les bombardements**

Dès 1940, la ville du Havre connaît également des destructions importantes, lors de son occupation par la Wehrmacht. La ville devient une forteresse allemande, bastion clé du Mur de l'Atlantique. Les destructions les plus importantes furent causées durant les bombardements alliés du 5 et 6 septembre 1944 (*Ville du Havre, 2003*). Les alliés avaient besoin d'un port proche du front pour ravitailler l'ensemble des troupes notamment en carburant. En cas de pénurie, l'avancée des troupes alliées risquait, en effet, d'être stoppée et les troupes allemandes auraient pu avoir le temps de se remobiliser. Parmi les autres solutions, le port de Brest était alors situé trop en arrière du front. À l'inverse, celui d'Anvers paraissait trop éloigné. Ainsi, le port du Havre constituait la meilleure option. Les bombardements se poursuivirent jusqu'au 10 septembre 1944 (*Ville du Havre, 2003*). Le Havre est libérée le 12 septembre 1944 (*Licourt, 2014*). Ses habitants sont alors partagés entre la joie de retrouver la liberté et la douleur causée par les derniers bombardements.

Le bilan total du conflit (*Archives Municipales de la ville du Havre, site Internet*) fait état de :

- 4 500 immeubles en partie détruits ;
- 12 500 immeubles entièrement détruits ;
- 21 000 logements disparus sur 48 000 ;
- 35 000 sinistrés totaux ;
- 65 000 sinistrés partiels ;
- 5 126 morts.

Le port est quant à lui détruit à 85 % (*Liotard, 2007*).



Illustration 2: Vue aérienne oblique du Havre en 1933 : le quartier Notre-Dame et l'île Saint-François (Archives municipales du Havre)



Illustration 3: Vue aérienne oblique sur Le Havre détruite en septembre 1944 (Archives municipales du Havre)

**Le port militaire de Brest occasionne à la ville de nombreuses destructions collatérales**

Dès sa prise par les forces allemandes, Brest est utilisée comme base navale de ravitaillement pour les croiseurs et les sous-marins. Ce rôle lui vaudra d'être fréquemment bombardée par l'aviation alliée. En septembre 1944, l'abri Sadi Carnot explose suite à un incendie, causant la mort de nombreuses personnes. La majeure partie des bombardements ont lieu durant le siège de la ville qui dura 45 jours, du 7 août au 18 septembre 1944, date de la libération de la ville. À la fin de la guerre, on estime que sur les 11 700 immeubles que compte Brest, 4 800 sont détruits et 3 700 fortement endommagés ; la ville est détruite à 73 % (Marrière et al, 1997). Concernant le bilan humain, on dénombre 965 morts et 740 blessés graves. Le bilan apparaît donc moins important que dans d'autres villes bombardées (Jard, 2011). Les dernières destructions d'ampleur sont causées par l'explosion de l'Ocean Liberty, le 28 juillet 1947. Il s'agissait d'un navire transportant du nitrate d'ammonium. Les dégâts dans la rade couvrent un rayon de 10 kilomètres impactant 5 000 immeubles (Galliou, 2007).



Illustration 4: Vue aérienne oblique de Brest en 1928 (Archives municipales de Brest)



Illustration 5: Vue aérienne oblique du quartier du Bas de Siam en ruines en 1944 (Archives municipales de Brest)



**Saint-Nazaire est ciblée par les bombardements alliés à cause de sa base sous-marine**

À Saint-Nazaire, le quai d'embarquement sur les paquebots de croisière est transformé en un immense bunker abritant une base sous-marine dès février 1941. La ville devient alors la cible des frappes aériennes alliées. Vers la fin de la guerre, une poche de résistance allemande se forme dans la région nazairienne. La ville ne sera libérée que le 11 mai 1945, ce qui fait d'elle la dernière ville européenne libérée de l'occupation allemande. Après la Libération, le constat des destructions subies par Saint-Nazaire fait état de 45 000 sinistrés sans logements et de 10 000 immeubles entièrement détruits (*Les Actualités françaises*, 1948). La ville est ainsi détruite à 85% (*Richard*, 2012).

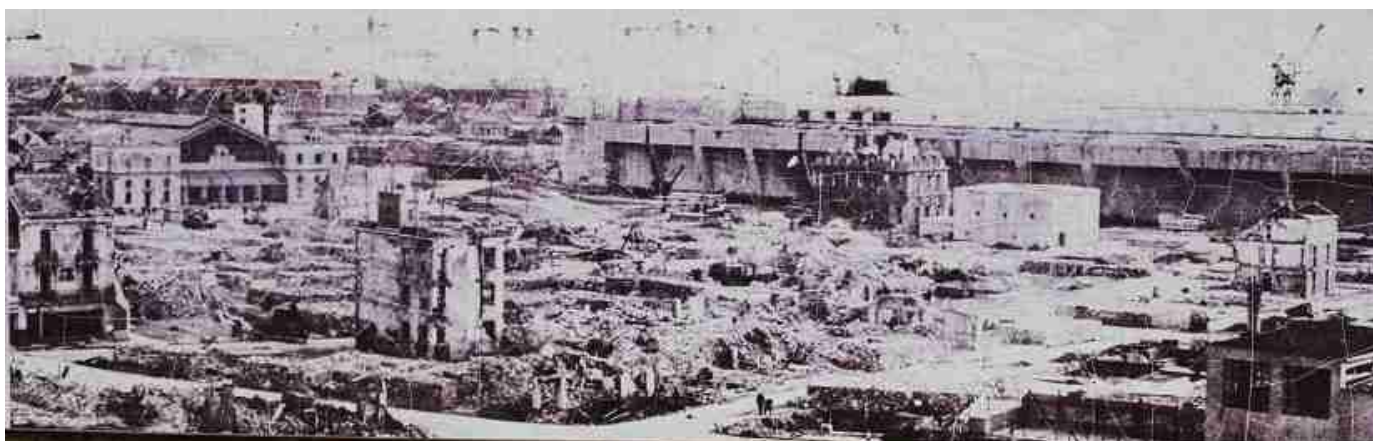


Illustration 6: Saint-Nazaire après le déblaiement en 1946 (Écomusée de Saint-Nazaire)

## Une reconstruction simultanée



Illustration 7: Jean-Baptiste Mathon (utl-kreizbroleon.fr)



Illustration 8: Raoul Dautry (cairn.info)

Les immeubles qui composent ces quatre centres-villes sont pour la plupart issus de la Reconstruction et présentent donc des dates de construction assez voisines.

En effet, avant même la fin de la guerre, le gouvernement de Vichy envisage la reconstruction des villes les plus meurtries (Voldman, 1997). Ainsi dès 1943, la délégation générale à l'équipement national désigne l'architecte urbaniste Jean-Baptiste Mathon pour assurer la Reconstruction de Brest. Grand Prix de Rome, il est professeur chef d'atelier à l'école des Beaux-Arts. Il est également membre fondateur et vice-président en 1930 de l'association des Architectes Anciens Combattants (Dieudonné et al., 1992).

En juin de la même année, Noël Le Maresquier est nommé architecte en chef de la Reconstruction de Saint-Nazaire (Lautrou, 2008). Il a été auparavant récompensé par le Grand Prix de Rome et connaît la région car il passe ses étés à Préfailles, une ville côtière située de l'autre côté de l'estuaire de la Loire. Il a par la suite enseigné à l'École des Beaux Arts de 1953 à 1974 (Thiollet-Monségo, 2007). Dans sa tâche, il est assisté de 3 architectes adjoints : Louis Baizeau, Henri Demur, et Marcel Rauby.

En novembre 1944, le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) est créé avec à sa tête Raoul Dautry (Jebrak, 2010). Peu de temps après, le MRU nomme Théodore Leveau comme urbaniste en chef de la reconstruction de Dunkerque (Jebrak, 2010). Il a auparavant travaillé sur les villes de La Havane et d'Ankara. Enfin, en mai 1945, la reconstruction du Havre est confiée à l'architecte urbaniste Auguste Perret (Gravari-Barbas, 2004). Ce dernier représente l'école rationaliste de l'architecture française. Son célèbre Atelier est constitué de ses anciens élèves.



Illustration 9: Noël Le Maresquier (professeurs-medicine-nancy.fr/architectes.htm)



Illustration 10: Théodore Leveau (citechaillot.fr)



Illustration 11: Auguste Perret et son atelier (Dossier UNESCO – Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret)

À travers ces différentes dates de nomination, on comprend que l'État français a pris conscience très tôt de l'étendue des travaux qui allaient être nécessaires à la reconstruction des villes détruites. Ainsi, il n'a pas tardé à en désigner des responsables. La majeure partie des travaux planifiés dans les différents quartiers de la Reconstruction est achevée aux alentours de 1965. Ainsi, la période d'une vingtaine d'années qui s'étale de 1945 à 1965 représente le Cœur de la Reconstruction dans les quatre villes examinées dans le cadre de la présente étude.

---

**Des principes de  
reconstruction  
identiques**

**Des centres-villes aux normes du XX<sup>ème</sup> siècle**

À la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la majeure partie des architectes-urbanistes à l'œuvre en métropole, appliquent les principes du Modernisme. Ces derniers sont précisés lors des congrès internationaux de l'architecture moderne (CIAM). La Charte d'Athènes élaborée<sup>1</sup> en 1933 lors du IV<sup>ème</sup> CIAM va servir de guide aux différents architectes urbanistes engagés dans la reconstruction de ces villes meurtries. Leur but est d'offrir à leurs habitants un meilleur cadre de vie. Les nouveaux logements apportent le confort moderne : l'eau courante, l'électricité, le gaz, le téléphone, etc. À la même époque, les architectes urbanistes dits « culturalistes » ont travaillé plus souvent dans les colonies françaises, comme à Alger ou à Casablanca en réutilisant le modèle de la médina et des motifs décoratifs inspirés des constructions traditionnelles (Choay, 1965 ; Cohen, 2004.).

Ainsi, la Reconstruction de ces villes est perçue comme une formidable opportunité d'expérimenter en grande nature les différentes techniques propres au Mouvement Moderne (Kopp et al., 1982). Concernant le style, il correspond à une architecture de volume qui s'oppose au « façadisme » caractéristique du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Avant d'être ravagées, les villes de la Reconstruction étaient composées majoritairement de petites parcelles. Les façades sur une même rue présentaient donc une grande variété. La Reconstruction a bouleversé cet état de fait, en cherchant à unifier les fronts de bâti. Pour réaliser ce projet, un remembrement foncier a été nécessaire sur ces centres-villes ravagés. Il conduit au regroupement de parcelles disponibles en des propriétés d'un seul tenant. Les plans de reconstruction et d'aménagement tiennent compte dans leur tracé ces remembrements. Ils répondent tous à un besoin d'aérer les centres-villes considérés auparavant comme trop fermés sur eux-mêmes. Ces nouveaux quartiers comportent généralement un tracé orthogonal des rues. Ces dernières sont aussi plus larges qu'avant-guerre, afin de favoriser la circulation de l'air et de permettre une circulation automobile plus aisée. La lumière naturelle est également davantage recherchée dans les nouveaux ensembles d'îlots qui composent ces quartiers reconstruits. On en retrouve de 3 types :

- îlot fermé dont le cœur ne possède aucun accès à la rue ;
- îlot dégagé dont le cœur possède au moins une ouverture à la rue ;
- îlot orienté qui ne possède pas de cœur et se compose de bâtiments formant un L.

La hauteur des immeubles est limitée à R+4 mais l'on observe dans chacun de ces quartiers plusieurs bâtiments qui peuvent dépasser cette norme de plusieurs niveaux. Parmi les matériaux utilisés lors de la Reconstruction des villes françaises détruites, le béton armé est privilégié, car il est peu coûteux et permet de construire rapidement. Les immeubles de la Reconstruction peuvent sembler à tort sensiblement identiques. En effet, les modénatures des façades permettent aux architectes d'exprimer leur créativité et de donner une identité à chacun des immeubles.

Parmi les spécificités que l'on retrouve dans chacun de ces quartiers reconstruits, il y a la présence de passages sous voûte qui permettent de relier différents secteurs de la ville sans emprunter les rues principales. Ces percées contribuent également à la circulation de l'air dans les centres-villes.

Dans la perspective de reloger le plus rapidement possible une partie des habitants, le Gouvernement français soutient également la construction d'immeubles sans affectation individuelle ou immédiate (ISAI). Ainsi, leurs architectes ne sont pas soumis aux négociations, souvent longues et coûteuses, avec les anciens propriétaires. Les îlots composés d'ISAI sont intégrés dans les plans de reconstruction et d'aménagement (PRA) dès leur élaboration.

---

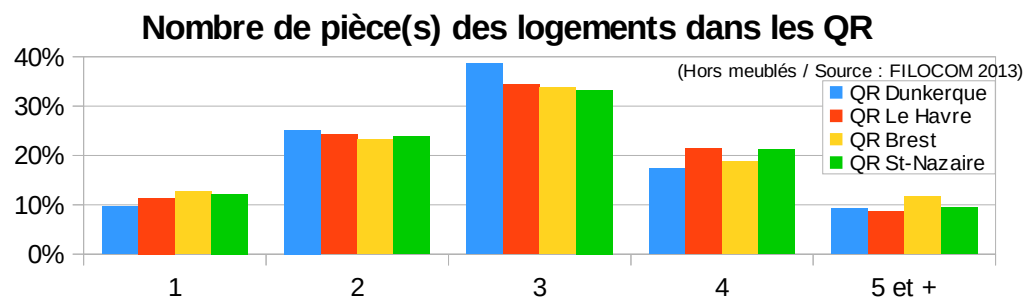
<sup>1</sup> Élaborée en 1933 lors du IV<sup>ème</sup> congrès des CIAM au large d'Athènes, la Charte fut formellement rédigée et publiée par Le Corbusier en 1941 de façon anonyme, puis sous son seul nom en 1943.

**L'indemnité pour dommages de guerre est au centre du financement de la Reconstruction**

La Reconstruction nécessite des moyens financiers importants. Chaque propriétaire est en droit de toucher une indemnité pour dommages de guerre. Pour cela, ils doivent se constituer en associations. Il s'agissait dans un premier temps d'associations syndicales de remembrement qui se sont transformées par la suite en associations syndicales de reconstruction ou en coopératives de reconstruction. Les associations syndicales de reconstruction étaient gérées par l'administration et étaient majoritaires par rapport aux coopératives de reconstruction qui, elles, étaient gérées par leurs propres membres. Leurs présidents, assistés des architectes de remembrement et placés sous le contrôle du maire, devaient établir l'inventaire des sinistrés compris dans leur zone à reconstruire. Ensuite, il fallait évaluer l'indemnité pour dommages de guerre correspondant à chaque bien en fonction de sa nature, sa taille, sa localisation, etc. L'année de référence pour déterminer la valeur des biens était 1939. Chaque propriétaire sinistré recevait ensuite une créance au nom de l'État pour la reconstruction de son logement. En général, 80 % des sommes dues était payé par l'État, le reste relevant de la commune. Jusqu'en 1949, le règlement des indemnités pour dommages de guerre était versé sous forme d'espèces. Par la suite, il s'effectua grâce à des titres remboursables au terme d'une durée de 3, 6 ou 9 ans. Le détenteur bénéficiait d'un taux d'intérêt de 4 % (Dewerd, 1993).

**Une majorité de logements possédant 3 pièces**

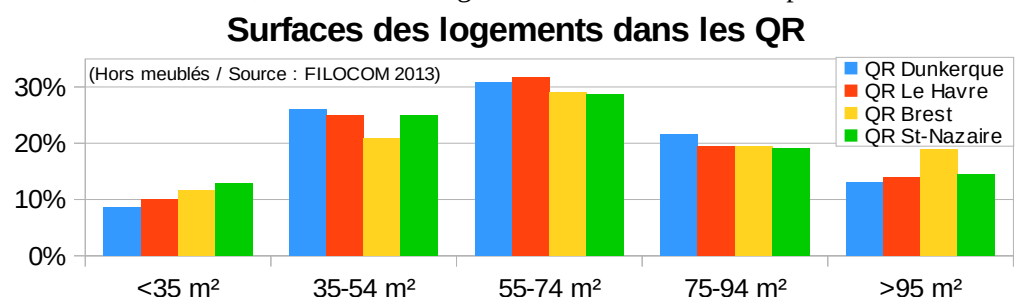
Les logements construits dans ces quartiers de la Reconstruction correspondent à différents types de ménage, mais les logements familiaux paraissent largement majoritaires. Certains sont de petites tailles afin d'accueillir une à deux personnes et d'autres de plus grandes tailles pour les familles. Le diagramme qui suit illustre la répartition de ces différentes sortes de logements, qui paraît plus ou moins similaire quel que soit le quartier reconstruit examiné.



On observe dans le quartier reconstruit de Dunkerque, davantage de logements de 2 et 3 pièces que dans les 3 autres quartiers. C'est aussi dans celui-là que les logements d'une pièce et de 4 pièces sont les moins nombreux. Enfin, dans le quartier de la Reconstruction de Brest, on constate une part plus élevée de logements de 5 pièces et plus.

**Et mesurant entre 55 et 74 m²**

De la même manière, la surface des logements connaît la même répartition.

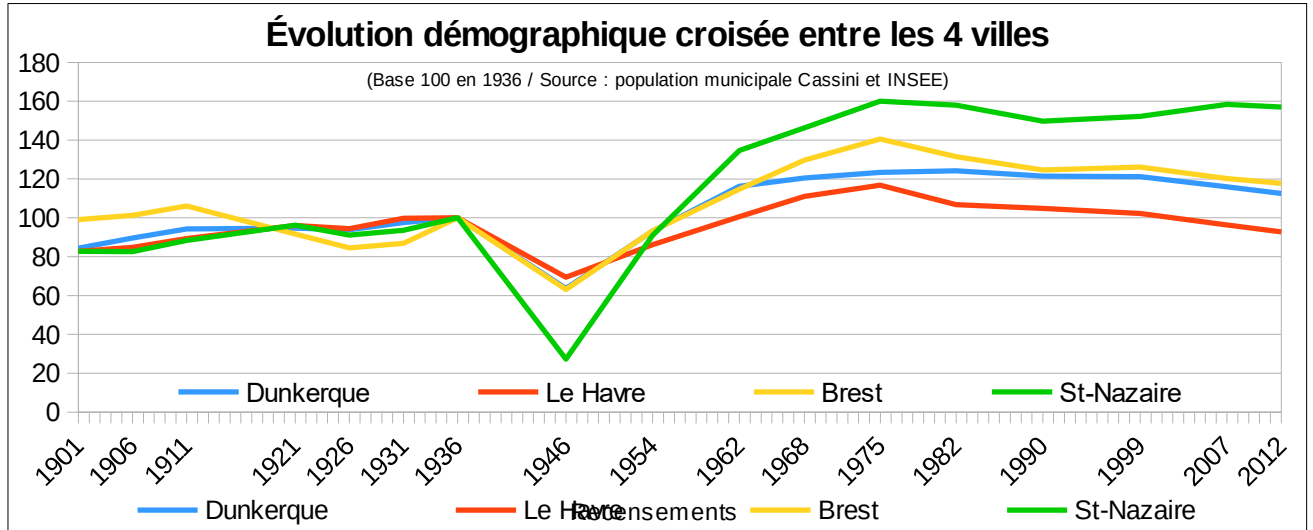


Ainsi, c'est toujours à Dunkerque, que l'on observe le moins de petits et grands logements. Dans le quartier brestois, la part plus élevée de logements de plus de 95 m² s'accorde bien avec le nombre un peu plus important de logement de 5 pièces et plus observé précédemment.

**Une évolution démographique communale similaire**

Ces quatre villes ont connu au cours du dernier siècle une évolution démographique assez similaire. Depuis le recensement 1901, elles ont connu des fusions avec des communes voisines à l'exception de Saint-Nazaire.

Le diagramme qui suit utilise une base 100 avec comme point de départ le recensement de 1936, soit le dernier disponible avant la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale. Dès le recensement de 1901 et afin d'établir des comparaisons homogènes, les dénombrements incluent la population des communes fusionnées par la suite avec Dunkerque, Le Havre et Brest.



En observant les évolutions démographiques croisées entre ces différentes villes, on remarque qu'entre les recensements de 1901 et de 1936, celles de Dunkerque, du Havre et de Saint-Nazaire connaissent sensiblement le même niveau de croissance. Seule Brest fait figure d'exception car après une hausse démographique de la même ampleur que celle des trois autres villes entre 1901 et 1911, sa population décline jusqu'en 1926 puis connaît une augmentation jusqu'en 1936. Finalement, Brest possède sensiblement le même nombre d'habitants en 1936 qu'elle n'en comptait en 1901. L'impact des destructions de la Seconde Guerre Mondiale, sur la population, présente le même ordre de grandeur dans les villes de Dunkerque, du Havre et de Brest. En revanche, Saint-Nazaire perd beaucoup plus d'habitants proportionnellement au nombre qu'elle en comptait en 1936. Ainsi, c'est Saint-Nazaire qui a été la plus touchée par le conflit. Après 1946, débute la phase de reconstruction qui va faire décoller pendant plusieurs recensements successifs le nombre d'habitants dans ces quatre villes. La croissance démographique est légèrement moins importante au Havre. À l'inverse, on assiste pour Saint-Nazaire à un véritable boom démographique. Dunkerque et Brest occupent une position intermédiaire. Enfin, du recensement de 1975 à celui de 2012, on observe au Havre et à Brest une décroissance constante de la population. À Dunkerque, après une période plus ou moins stable dans l'évolution du nombre d'habitants, on peut noter depuis 1999, un déclin plus marqué de la population. Concernant le cas de Saint-Nazaire, on remarque une baisse du nombre d'habitants jusqu'au recensement de 1990. Puis la croissance démographique est revenue. Cependant, entre le recensement de 2007 et le dernier de 2012, on constate une stagnation de la population.

En conclusion, on constate que depuis 1975, les communes de Dunkerque, du Havre et de Brest perdent régulièrement des habitants. Saint-Nazaire semble plutôt stagner ces 40 dernières années.

## Les spécificités

### Des quartiers reconstruits aux superficies différentes

La première spécificité qui différencie ces quatre quartiers de la Reconstruction concerne leurs caractéristiques géographiques. Une des premières phases de cette étude a consisté à délimiter ces quartiers. La méthodologie appliquée, présentée en annexe 1, a permis de dresser les différentes cartographies qui suivent. Les superficies données dans les paragraphes ci-dessous expriment la superficie de ces quartiers selon les divisions cadastrales retenues. Le chapitre suivant comporte également un tableau récapitulatif des superficies et des densités de population.

#### À Dunkerque, le QR est peu étendu

Avec seulement 64 hectares, le quartier de la Reconstruction de Dunkerque est celui le plus modeste en termes de superficie parmi les quatre étudiés. Il présente également la particularité d'être le seul qui ne soit pas en contact direct avec la mer. Il est en effet cerné par des bassins portuaires et des canaux.

#### Celui de Brest est de taille similaire

Un peu plus grand, le périmètre du centre reconstruit de Brest occupe 92 hectares. Il est délimité à l'ouest par la base militaire, ainsi que la Penfeld, et au sud par la rade.

#### Le QR du Havre est 2 fois plus vaste que ceux de Dunkerque et de Brest

Le quartier de la Reconstruction du Havre mesure 167 hectares. Il se situe à l'extrémité de la Pointe de Caux et fait face à la Manche, ainsi qu'à l'estuaire de la Seine. La partie nord s'arrête au pied de la côte qui marque la séparation longitudinale entre la ville basse et la ville haute. À l'intérieur de ce périmètre, on retrouve 2 grands bassins portuaires, à savoir celui du Commerce et celui du Roi.

#### Celui de Saint-Nazaire est le plus vaste

Enfin, le centre-ville reconstruit de Saint-Nazaire est le plus vaste totalisant 179 hectares. Sa partie sud borde l'estuaire de la Loire. À l'est, il est délimité par le port ainsi que par la base sous-marine. Au nord, se situe la gare SNCF.

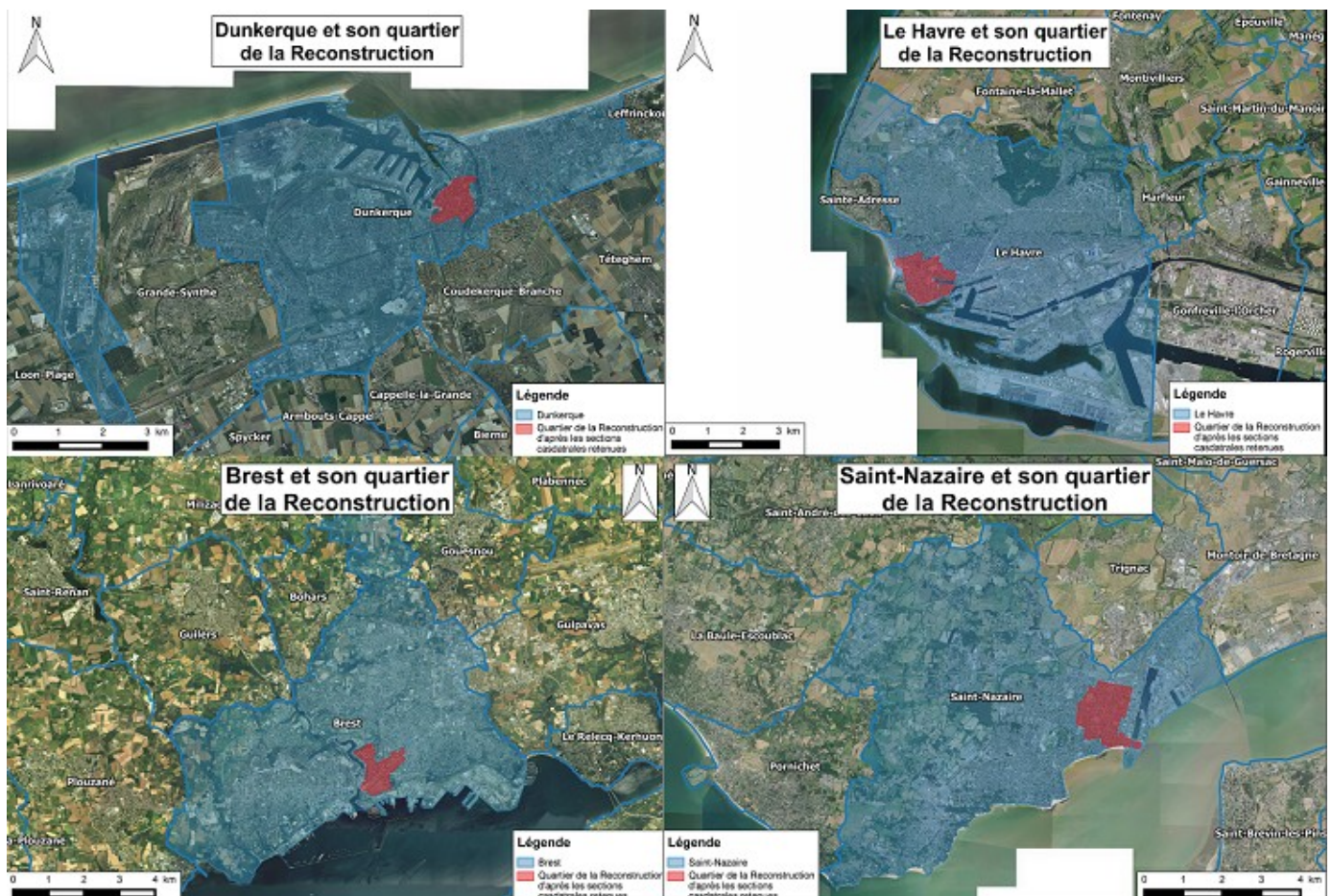
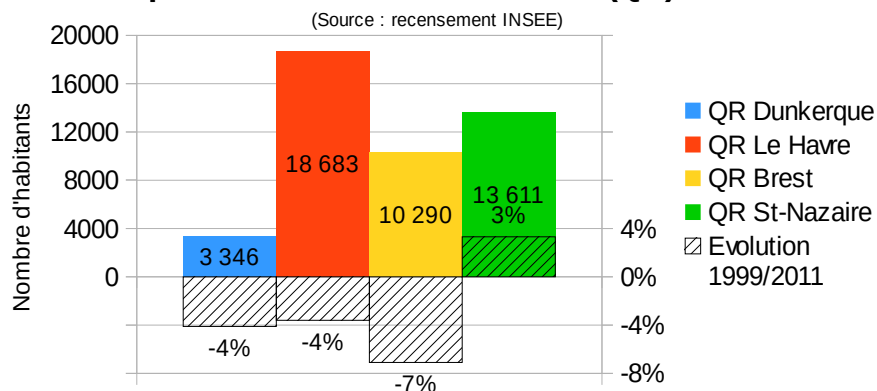


Illustration 12: Les quartiers de la Reconstruction par rapport à leur commune (Réalisation : Monkerhey Florent / Source : BD Topo et Ortho de l'IGN)

## Des statistiques démographiques divergentes

Les différences de superficie de ces différents quartiers influent sans surprise sur le nombre d'habitants qui y résident. Ainsi, c'est dans ceux du Havre et de Saint-Nazaire, les plus étendus, que l'on observe le plus d'habitants. A l'inverse, c'est dans le plus petit, celui de Dunkerque, qu'on observe le moins d'habitants.

### Nombre d'habitants dans les IRIS retenues pour former les quartiers de la Reconstruction (QR) en 2011



On remarque également que les centres-villes reconstruits de Dunkerque, du Havre et de Brest ont perdu plus d'habitants qu'ils n'en ont gagné au cours de ces dernières années. Cette baisse se situe entre - 4 % et - 7 %. Dans celui de Saint-Nazaire, c'est le phénomène inverse qui se produit, avec un nombre de total d'habitants qui a augmenté d'environ 3 % entre les recensements de 1999 et de 2011.

Le tableau ci-dessous résume les caractéristiques, en termes de population, de superficie et de densité, de chacun des quartiers reconstruits et communes d'appartenance ainsi que les proportions par rapport à ces dernières.

#### Caractéristiques des périmètres retenus pour former les quartiers de la Reconstruction

		Dunkerque	Le Havre	Brest	Saint-Nazaire
Surface en km <sup>2</sup> d'après les divisions cadastrales retenues	QR	0,64	1,67	0,92	1,79
	Commune	43,9	47	49,5	46,8
	Proportion	<b>1,45%</b>	3,55%	1,86%	<b>3,82%</b>
Surface en km <sup>2</sup> d'après les îlots IRIS retenus	QR	0,45	1,66	0,81	2,26
	Proportion	1,01%	3,53%	1,64%	4,82%
Population (INSEE 2011)	QR	3 346	18 683	10 290	13 611
	Commune	91 386	174 156	140 547	67 097
	Proportion	<b>3,66%</b>	10,73%	7,32%	<b>20,29%</b>
Densité d'habitants au km <sup>2</sup>	QR	7 511	11 255	12 664	6 033
Nombre de logements (FILOCOM 2013)	QR	3 823	12 104	7 924	9 134
	Commune	46 741	93 093	82 866	39 763
	Proportion	<b>8,18%</b>	13,00%	9,56%	<b>22,97%</b>
Densité de logements au km <sup>2</sup>	QR	8 582	7 292	9 753	4 048
Nombre de copropriétés (FILOCOM 2013)	QR	405	327	881	832
	Commune	1 170	2 793	3 515	1 395
	Proportion	34,62%	<b>11,71%</b>	25,06%	<b>59,64%</b>



Les chiffres relevant de la densité classent les quatre quartiers étudiés en 2 catégories. La première concerne ceux de Dunkerque et de Saint-Nazaire avec en moyenne 6 800 habitants au km<sup>2</sup>. La seconde regroupe ceux du Havre et de Brest qui présentent une densité 2 fois plus importante avec en moyenne 12 000 habitants au km<sup>2</sup>.

---

**Le Mouvement  
Moderne appliqué en  
s'adaptant aux  
différents quartiers**

Les Plans de Reconstruction et d'Aménagement dessinés pour chacun des quatre quartiers partagent des points communs puisque ce sont essentiellement les principes du Mouvement Moderne qui ont présidé à leur création. Néanmoins, tous présentent des particularités liées en premier lieu à la configuration des terrains sur lesquels ont été reconstruits ces quartiers. De plus, la signature stylistique propre à chacun des architectes et urbanistes en charge de ces reconstructions a également eu un impact sur le résultat final.

**L'urbaniste Leveau change peu la trame urbaine de Dunkerque**

À Dunkerque, le plan proposé par Leveau est présenté le 6 février 1946 et approuvé par le MRU le 24 mars 1948 (Dewerd, 1993). Il distingue clairement trois zones :

- la zone portuaire ;
- la zone industrielle ;
- la zone d'habitation divisée en deux secteurs (habitat continu et discontinu).

Son plan modifie peu la trame urbaine du centre-ville d'avant-guerre. Les grandes artères sont élargies afin de permettre une bonne aération et une luminosité accrue ainsi qu'une meilleure circulation des automobiles. Il met également en avant deux grands axes qui se rejoignent sur la place Jean Bart :

- l'axe est-ouest avec le boulevard Sainte-Barbe ;
- l'axe nord-sud avec le boulevard Alexandre III et la rue Clémenceau.

Le modèle de cité jardin d'Ebenez Howard inspire l'urbaniste en chef de Dunkerque dans le dessin des îlots. Ainsi, il crée des espaces verts au sein de certains îlots.

Au cours de l'année 1946 (Naye, 2010), Jean Niermans est nommé architecte en chef par le MRU. En 1929, Niermans a été récompensé par le premier Grand Prix de Rome pour la réalisation d'un palais pour l'Institut de France. En arrivant à Dunkerque, il espérait pouvoir réaliser un plan de reconstruction et d'aménagement moderne mais celui de Leveau était déjà proche de la validation. Durant les premières années de la Reconstruction, Niermans et Leveau entrent souvent en conflit. Leveau est partisan d'une reconstruction plus conservatrice de l'ancienne forme urbaine de Dunkerque, tandis que Niermans est plutôt en faveur d'une reconstruction moderne et plus radicale. Cette dernière aurait impliqué de profonds changements dans le dessin du réseau viaire.



Illustration 14: Jean Niermans (citechallot.fr)

Les 2 images suivantes illustrent le fait que la physionomie des rues dunkerquoises a été peu bouleversée par le PRA dessiné par Leveau.



Illustration 13: Vue aérienne de Dunkerque en 1936 (Archives municipales de Dunkerque)

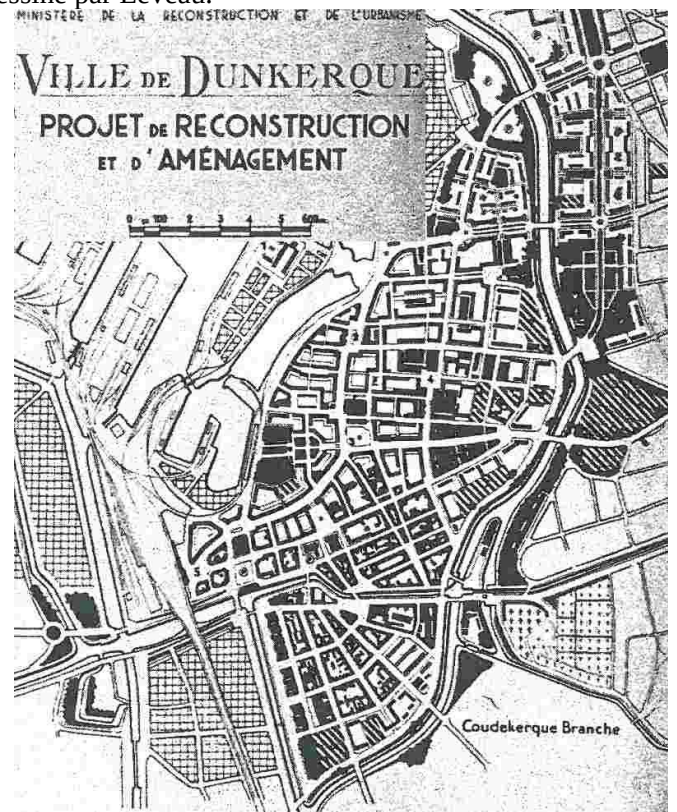


Illustration 15: PRA de Dunkerque adopté en 1948 Archives municipales de Dunkerque)

En contradiction avec le style moderniste de la Reconstruction, l'Hôtel de Ville de Dunkerque, ainsi qu'un îlot à proximité, adoptent un style régionaliste néo-flamand. L'Hôtel de Ville qui avait été construit par l'architecte Louis-Marie Cordonnier et inauguré en 1901, a été restauré presque à l'identique par son fils, Louis-Stanislas Cordonnier. Les travaux ont duré de 1948 à 1957 (*Monuments historiques, 1992*). On y retrouve des éléments tels que des pignons en front de rue à pas de moineau, des travées brugeoises, des toits à pentes marquées avec lucarnes et une utilisation de la brique en couverture.

Une grande partie du bâti du quartier reconstruit de Dunkerque présente des plaques de céramique en parement. Les ensembles urbains concernés sont d'ailleurs communément appelés « îlots rouges » du fait de la couleur de la terre cuite utilisée. Ce même quartier présente l'originalité d'arborer plusieurs œuvres d'art sur ses façades des bâtiments. Aujourd'hui, certaines d'entre elles sont dans un état très inquiétant et devront être rénovées si l'on souhaite leur préservation.



Illustration 16: Exemple d'art mural détérioré à Dunkerque (Monkerhey Florent 2015)

Enfin, les immeubles comportent des toits plats. Néanmoins, la ligne d'horizon n'est pas rectiligne, car le bâti ordinaire de la Reconstruction côtoie quelques édifices ou ensembles plus élevés. Ainsi, parmi ces éléments, on retrouve les beffrois de Saint-Éloi et de l'Hôtel de ville, plusieurs tours de logements notamment celle du Reuze, ainsi que 2 châteaux-d'eau.



Illustration 17: La place Jean Bart depuis le beffroi de Saint-Eloi (Monkerhey Florent 2014)

**Perret fait du centre-ville du Havre une vitrine du savoir-faire lié à l'usage du béton**

Pour Le Havre, Auguste Perret restructure le centre-ville en créant de grands îlots carrés et aérés, ainsi qu'en mettant en valeur de grands axes. Son PRA est adopté le 7 septembre 1946 (Gravari-Barbas, 2004). Il prévoit la conservation du tracé de trois grands axes :

- l'avenue Foch ;
- le boulevard François 1<sup>er</sup> ;
- la rue de Paris.

Ces 3 axes représentent ce que l'on surnomme le « triangle d'or » et relie trois grands espaces publics entre eux (Bertrand, 2005) :

- la place de l'Hôtel de ville ;
- la Porte Océane ;
- le front de mer sud.

Ces 2 images illustrent les grands changements d'organisation subis par le centre-ville.



Illustration 19: Vue aérienne du Havre en 1939 (Dossier UNESCO)

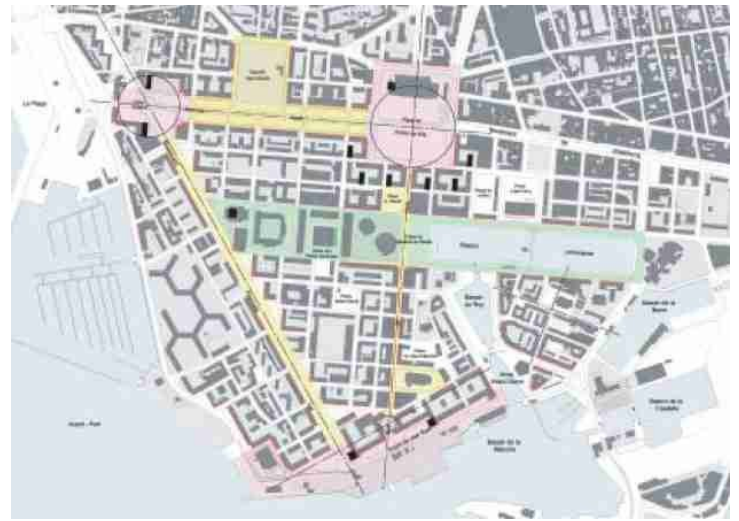


Illustration 18: Plan de composition urbaine du Havre – 2003 (Dossier UNESCO)

Les immeubles construits au Havre adoptent un système de poteaux et de dalles en béton armé, appliqué à une trame géométrique à module carré de 6,24 m par 6,24 m. Ces principes ont permis une standardisation des éléments de construction, ce qui a généré un gain de temps pour la reconstruction de la ville. De plus, une certaine harmonie entre les différents immeubles est obtenue. Le béton armé est utilisé sous toutes les formes par Perret et son atelier, qui tentent de lui donner ses lettres de noblesse.



Illustration 20: Le quartier de Saint-François au Havre (Monkerhey Florent 2015)

Comme dans le quartier reconstruit de Dunkerque, on retrouve au Havre des bâtiments de style régionaliste. Ils occupent d'ailleurs un périmètre bien plus important qu'à Dunkerque et constituent l'intégralité du quartier insulaire de Saint-François. Ces immeubles utilisent la brique comme ornement de façade et présentent des toits à

double pente recouverts d'ardoises.

Comme à Dunkerque, les bâtiments de style moderniste sont à toit plat. Le paysage urbain présente des similitudes avec celui observé à Dunkerque. En effet, certains édifices se singularisent du point de vue de leur gabarit tels que l'emblématique église Saint-Joseph, l'Hôtel de Ville ainsi que plusieurs tours de logements, comme celle des ISAI jouxtant la place de l'Hôtel de Ville et celles de la Porte Océane.

**Mathon redessine le plan de Brest et déplace son centre**

À Brest, le plan de reconstruction présenté par Mathon en 1945 (Charel, 2003) reprend comme base des éléments d'un autre plan plus ancien, celui de George Milineau, architecte de la ville entre 1919 et 1939 (Le Goïc, 2001). La trame urbaine du nouveau plan conserve un tracé orthogonal et repose sur 5 principes (Dieudonné et al, 1992) :

- dérasement du rempart ;
- nivellement du relief avec le remblaiement sur l'actuel rue Louis Pasteur ;
- construction du pont de l'Harteloire qui remplace le pont National détruit ;
- réalisation de quartiers de compensation pour abaisser la densité du centre ;
- refonte du centre qui est déplacé vers la place de la Liberté avec la mairie.

Ces 2 images permettent de voir les principales modifications apportées au centre-ville.



Illustration 22: Vue aérienne de Brest en 1919 (Archives municipales de Brest)

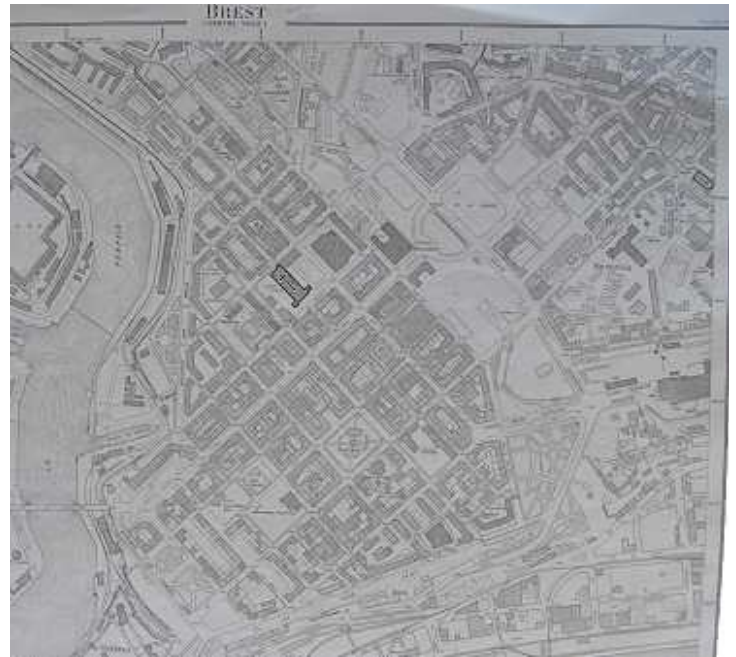


Illustration 23: Planche 11 du PRA de Brest - 1945 (ADEUPa)

Parmi les principaux acteurs de la Reconstruction de Brest figure aussi Maurice Piquemal, ingénieur des travaux publics. Il fait table rase et nivelle le centre de Brest auparavant très vallonné. Pour ce faire, il comble certaines dépressions grâce aux tonnes de gravats disponibles, suite aux bombardements, mais qui proviennent également de la démolition du rempart (Le Couedic, 2014). La ville est alors coupée en deux avec en bas le port militaire et en haut sa partie « civile ».



Illustration 21: le quartier de la Reconstruction à Brest (Monkerhey Florent 2015)

Une des particularités de la Reconstruction brestoise est le fait que Mathon a imposé peu de règles dans les finitions et modénatures des façades. Ainsi, les immeubles sont assez différents les uns des autres. De plus, certains parmi les architectes en charge des chantiers de reconstruction étaient eux-mêmes propriétaires dans le centre-ville détruit. De ce fait, ils ont de ce fait pu laisser en partie libre cours à leurs envies.

Concernant les toitures, elles présentent à Brest une faible pente mais leur originalité repose sur

le fait qu'elles évoquent parfois celles de Paris avec l'utilisation du zinc en couverture. La ligne d'horizon du ciel brestois est plutôt homogène et seuls les piliers du pont de Recouvrance viennent l'interrompre.

**Le Maresquier coupe Saint-Nazaire de son port en déplaçant 500m en arrière la trame urbaine**

Le PRA de Saint-Nazaire est réalisé par Le Maresquier et adopté en 1948 (Lautrou, 2008). Ce dernier reconstruit la ville de telle sorte que le nouveau centre tourne le dos au port. En effet, le plan prévoit le déplacement de l'axe principal de la ville, la rue Henri Gautier, de 500 mètres vers le nord-ouest. Cet axe deviendra l'avenue de la République que l'on connaît aujourd'hui. L'un des principaux enjeux de la Reconstruction de Saint-Nazaire est de libérer de l'espace autour de la zone portuaire afin que celle-ci puisse s'étendre en accueillant plus d'entreprises. Avec le déplacement du centre-ville plus en arrière, des zones libres deviennent disponibles pour l'expansion de la zone industrielle et portuaire. La ville de Saint-Nazaire est relativement récente car c'est au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle qu'elle s'est développée (Ville de Saint-Nazaire, site Internet). La trame urbaine était déjà pour l'essentiel de forme orthogonale. Certaines avenues ont été élargies et la gare ferroviaire a été déplacée vers le nord de la ville à l'une des extrémités de l'avenue de la République. Les 2 illustrations suivantes confirment le peu de différences que la Reconstruction a introduit dans le schéma général d'organisation de la ville.



Illustration 24: Vue aérienne de Saint-Nazaire - 1932 (Archives Municipales de Saint-Nazaire)



Illustration 25: PRA de Saint-Nazaire – 1948 (<http://rikostnaz.blogspot.fr/>)

Les immeubles nazairiens présentent la particularité d'être parfois recouverts d'un enduit ou de quelques pierres de granit taillées. Quant à elles, les toitures sont à double pente et sont recouvertes de tuiles.

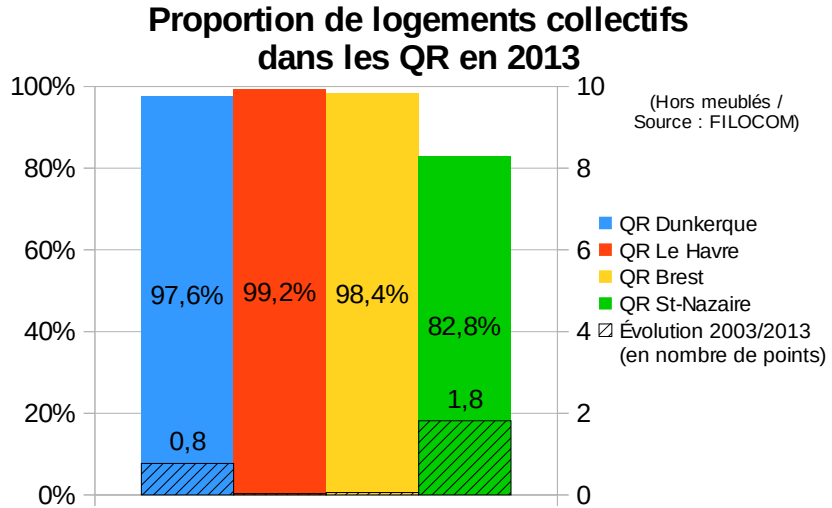


Illustration 26: Immeuble de la Reconstruction à Saint-Nazaire (Monkerhey Florent 2015)

Enfin, l'horizon urbain du centre est presque totalement linéaire, seul un immeuble d'habitation, proche de la base sous-marine, possède une hauteur relativement importante. Comme noté précédemment, le niveau du bâti correspond à un gabarit R+4, mais ce constat concerne principalement les immeubles qui bordent les grandes artères. En effet, plus on s'éloigne des grandes rues et moins les immeubles comportent d'étages.

**Présence de logements individuels dans le quartier de la Reconstruction de Saint-Nazaire**

Parmi les spécificités propres au quartier reconstruit de Saint-Nazaire, on observe une part moins élevée de logements collectifs. Ainsi, les maisons représentent environ 17 % des logements. Ce constat permet d’expliquer, en partie, le fait que l’on retrouve un tissu urbain à la hauteur moyenne plus modeste à Saint-Nazaire que dans les 3 autres quartiers étudiés.



On remarque néanmoins qu’entre 2003 et 2013, la proportion de logements collectifs a progressé d’un peu moins de 2 % dans le quartier reconstruit de Saint-Nazaire. Les récentes opérations immobilières réalisées dans le quartier Ville-Port, en face de la base sous-marine expliquent sans doute pour une large part cette hausse.



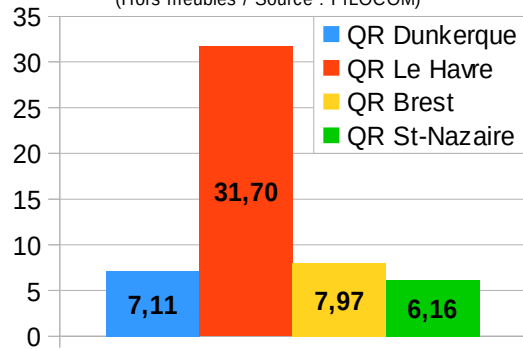
Illustration 27: Des ensembles de faible hauteur à Saint-Nazaire

### Des copropriétés plus grandes au Havre

L'étude du nombre moyen de logements par copropriété montre que les copropriétés du Havre sont composées en moyenne de près de 4 fois plus de logements que celles des 3 autres quartiers reconstruits. Ainsi, au Havre, ces copropriétés comportent en moyenne 32 logements, alors que ce nombre tourne plutôt au alentour de 7 logements dans ceux de Dunkerque, de Brest et de Saint-Nazaire.

#### Nombre moyen de logements dans les copropriétés des QR

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



En effet, les immeubles de la Reconstruction havraise s'inscrivent souvent dans une logique de grands ensembles. De plus, ce quartier inclut un nombre plus important de tours d'immeubles de logements avec, notamment, ceux de la Porte Océane et les ISAI de la place de l'Hôtel de ville.



Illustration 28: Le quartier de la Reconstruction au Havre avec les ISAI au 1er plan



**Des différences dans l'ampleur et la nature des politiques de rénovation mise en œuvre**

**Un, voir deux ravalements de façade effectués sur les immeubles de la Reconstruction au Havre**

Comme nous venons de le voir, ces quartiers de la Reconstruction possèdent une identité à part entière. La question de leur devenir se pose car différents phénomènes ont été observés ces dernières années qui peuvent être perçus comme des signes de déclin. Pour y faire face, différentes politiques publiques ont pu être mises en place. Certaines concernent la rénovation du parc immobilier de la Reconstruction, d'autres sa protection. Enfin, un dernier type de politiques publiques visent à renouer avec l'attractivité de ces quartiers qui composent une part importante du centre-ville de chacune des agglomérations considérées.

Avec les années, les matériaux utilisés lors de la Reconstruction connaissent diverses marques d'usures. Néanmoins, dans le quartier reconstruit du Havre, les bâtiments ont plutôt bien vieilli. Le béton présente peu de dégradations majeures et on observe plutôt des détériorations mineures telles que de petits éclats dans le béton de surface. Les immeubles de la Reconstruction ont par ailleurs subi pour la plupart déjà un, voir deux ravalements de façade. Lors des premiers chantiers, il a été difficile pour les entreprises de retrouver les mêmes textures et couleurs de béton (Bertrand, 2005). Petit à petit, un savoir-faire s'est développé au niveau local. Néanmoins, les DREAL de Basse et Haute Normandie se sont récemment associées pour réaliser une étude relative à la réhabilitation des copropriétés normandes construites entre 1948 et 1974 (Carretero et Delahais, 2014). L'étude a permis d'identifier les copropriétés en difficulté sur ce territoire. Grâce à cette étude, la Communauté de l'agglomération havraise (CODAH) mène un travail sur le terrain, afin de suivre les différents travaux de réhabilitation qui sont en cours.



Illustration 29: Le Havre - le front de mer sud

**Le suivi de l'état du parc immobilier en avance à Brest**

Dans les 3 autres quartiers étudiés, les constructions ont davantage souffert. C'est pourquoi certaines villes ont adopté des mesures pour protéger les logements anciens relevant notamment de la Reconstruction. Brest en est le meilleur exemple avec la mise en place, dès 1982, d'un observatoire de l'habitat qui permet de surveiller l'état des logements et vise à mettre en œuvre une politique de prévention (*Revue Urbanisme, 2014*). Cet observatoire permet d'étudier l'ensemble des segments de marché à savoir : public/privé, location/vente, immobilier/foncier. Il apporte son éclairage à la Communauté Urbaine de Brest pour l'élaboration de sa stratégie en matière de politique du logement. Depuis 1991, Brest Métropole a également mené plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Celle de 1992 porte sur le quartier du Petit Paris Armoricaïne. De 1992 à 1998, une autre OPAH a concerné l'ensemble du parc de la Reconstruction. Puis en 1998, un second observatoire consacré aux copropriétés a été créé (*Revue Urbanisme, 2014*). Son objectif est de veiller à ce que les copropriétés de Brest demeurent en bon état. Lorsque l'une d'entre elles se trouve en difficulté, cet observatoire permet d'aider à la prise de décision concernant la programmation des interventions publiques. Enfin, cet outil a également une vocation pédagogique, puisqu'il sert à faire prendre conscience aux copropriétaires des réalités objectives de leur patrimoine et ainsi à engager une réflexion pour l'entretenir et le valoriser.



Illustration 30: Immeuble de la Reconstruction à Brest (rue de Siam)

**Lancement d'un programme de ravalement obligatoire à Dunkerque**

La ville de Dunkerque a récemment entrepris de créer son propre observatoire concernant précisément les copropriétés de la Reconstruction. L'agence d'urbanisme de la région dunkerquoise et de développement (AGUR) a durant la première année réalisé un travail d'analyse statistique. Aujourd'hui, elle se tourne vers les partenaires sur le terrain en menant des animations et en collectant des données plus qualitatives. Depuis peu, un programme de ravalement obligatoire (PRO) a été lancé. Il concernera dans un premier temps les immeubles situés aux abords de la place Jean Bart, ainsi que la place de la République. L'objectif est de rénover l'état de la structure des immeubles si nécessaire et d'améliorer l'esthétique des façades. Des contacts avec l'ensemble des propriétaires auront lieu, afin de les guider dans le processus de rénovation et les aider à obtenir des financements grâce au PRO lui-même ou encore auprès de Réflex'énergie\*, de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ou du fonds d'interventions pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC). En parallèle à ces actions, une étude pré-opérationnelle financée par l'ANAH est en cours sur une copropriété de 150 logements avec comme objectif d'obtenir un diagnostic le plus complet possible traitant de tous les aspects (juridique, socio-économique, technique, etc.).



Illustration 31: Îlot dunkerquois concerné par le PRO (place Jean Bart)

\* Dispositif mis en place par la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) dans le but de permettre aux propriétaires de constater d'éventuelles déperditions d'énergie grâce à l'imagerie thermographique puis de réaliser les travaux d'isolation nécessaire. Pour les aider, une subvention financière est possible.

**Un « immeuble démonstrateur » à Saint-Nazaire pour inciter les propriétaires**

En 2010, une démarche de réflexion stratégique globale a mis en avant le fait que pour Saint-Nazaire, le parc de la reconstruction devait être une des priorités de l'actuel PLH adopté le 25 janvier 2011. La même année, la ville lance une étude de réflexion sur la revalorisation des copropriétés issues de la Reconstruction. Deux ans plus tard, une convention POPAC\* est signée menant à la création d'un observatoire des copropriétés et les premières opérations d'entretien ont commencé. Dernièrement, la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE) s'est portée acquéreur d'un immeuble de la Reconstruction. Ce dernier sera réhabilité et devra servir d'« immeuble démonstrateur », afin de donner envie et d'aider les opérateurs privés à faire de même.



Illustration 32: "Immeuble démonstrateur" à Saint-Nazaire

**L'émergence de la « patrimonialisation »**

Il y a encore quelques années, l'idée de mettre en valeur les aménagements réalisés durant la période de la Reconstruction semblait surprenante. Dans l'esprit de la population, ces bâtiments ne présentaient aucune valeur esthétique. Bien au contraire, certains critiquaient leur architecture et cela est encore le cas de nos jours. Malgré tout, des villes ont tenté le pari de la « patrimonialisation ». Il s'agit d'un processus qui vise à créer une valeur symbolique pour un bien matériel ou immatériel, ainsi qu'à le préserver, afin de pouvoir le transmettre aux générations futures (Davallon, 2006). Un bien patrimonial possède également une dimension temporelle, puisqu'il perdure dans le temps et n'a plus uniquement une simple utilité pratique. Il n'est pas aisé de définir ce qui appartient au patrimoine. Pendant très longtemps, la ville n'était pas considérée comme un espace mais plutôt comme une communauté avec ses habitants. De plus, il y avait peu de bases cartographiques fiables avant le XIX<sup>ème</sup> siècle. C'est à partir de la Révolution qu'apparaissent les premiers processus de patrimonialisation avec la nationalisation de biens d'origine privée présentant un intérêt commun.

En règle générale, on distingue plusieurs phases à ce phénomène (Davallon, 2006). La première commence dès lors qu'un sentiment de valeur s'associe à un bien. La population résidente s'approprie alors progressivement ce bien. Puis des groupements d'individus, voire des associations, se forment dans le but de faire reconnaître le statut de patrimoine à ce bien. Afin qu'un immeuble ou un objet puisse être reconnu comme élément du patrimoine, il faut que des études soient menées pour déterminer précisément ses caractéristiques. Elles peuvent être aussi bien historiques que techniques ou encore ethnologiques. L'étape suivante consiste en un travail d'inventaire des biens pouvant appartenir au patrimoine. Pour ce faire, des phases d'identification et de diagnostic sont nécessaires. Enfin, une fois qu'une déclaration est venue reconnaître la nature patrimoniale du bien, débute alors les phases de préservation. Différents processus entrent alors en œuvre pour la sauvegarde de ces biens. Ils concernent aussi bien sa conservation que sa valorisation dans l'espace public.

\* Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés.

**ZPPAUP et inscription à l'UNESCO du quartier reconstruction du Havre**

Parmi les villes retenues pour la présente étude, Le Havre illustre parfaitement ce phénomène. Dès 1995 (*Brochard et Patry, 1995*), la municipalité havraise met en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ce type de dispositif est une servitude d'utilité publique qui permet de mettre en valeur le patrimoine aussi bien urbain que naturel compris dans son périmètre. L'avis d'un architecte des bâtiments de France est requis avant d'engager des travaux sur un bâtiment inclus dans la ZPPAUP. Le périmètre concerné comprend le centre-ville reconstruit par Auguste Perret ainsi que son pourtour. Dans le quartier insulaire de Saint-François se trouve également plusieurs immeubles classés Monuments Historiques depuis 1946. Il s'agit de :

- l'église Saint-François (fondée en 1551) ;
- les pavillons d'entrée des Classes de la Miséricorde (1868) ;
- l'ancien Foyer Transatlantique édifié au cours du 1<sup>er</sup> Empire ;
- l'Hôtel Dubocage de Bléville (1739), aujourd'hui musée de l'Ancien Havre ;
- l'Hôtel de Brocques (1740) ;
- la Maison de l'Armateur (1795) ;
- ainsi que quelques maisons anciennes dans la rue Dauphine et sur les quais.



Illustration 33: Les 10 ans de l'inscription à l'UNESCO du quartier de la Reconstruction du Havre

En 2005, c'est la consécration pour le centre-ville reconstruit qui est inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO. Comme vu précédemment dans les cartographies des différents quartiers, le périmètre retenu, dans le cadre de l'inscription au patrimoine mondial de l'humanité, est plus réduit et il est inclus dans la ZPPAUP. Enfin, l'ensemble du quartier bénéficie aussi du label « Patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle » créé en 1999 (*Ministère de la Culture et de la Communication, site Internet*).

**ZPPAUP dans le centre-ville de Brest**

Brest a également instauré une ZPPAUP en 2001 (*Métropole et ville de Brest, site Internet*). Elle couvre une vaste zone de 689 hectares et comporte :

- 4 monuments historiques qui sont :
  - le Château ;
  - la Villa Mathon ;
  - une partie de l'hôpital Morvan ;
  - le Bâtiment aux Lions.
- 4320 immeubles dont 155 sont protégés.



Illustration 34: Label "Patrimoine du XXe siècle »

Le 21 novembre 2014 (*Métropole et ville de Brest, site Internet*), la ville a décidé de faire évoluer cette ZPPAUP en AVAP, comme le prévoit la réglementation. Son approbation était prévue pour février/mars 2017 avant la nouvelle modification de réglementation intervenue. Pour finir, le label « Patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle » a été accordé à la Gare SNCF ainsi qu'à l'église Saint-Louis.

**Pas de dispositifs de protection à Dunkerque et Saint-Nazaire**

À Dunkerque et Saint-Nazaire, il n'existe ni projet de ZPPAUP, ni démarche d'inscription dans un dispositif protecteur de tout ou partie du quartier reconstruit. Néanmoins, Dunkerque étudiait la possibilité d'établir une AVAP lors de la promulgation de la loi du 7 juillet 2016, qui a substitué les sites patrimoniaux remarquables à ce dispositif réglementaire. Il est à noter que les beffrois de l'église Saint-Éloi et de l'Hôtel de Ville sont inscrits au patrimoine mondial de l'humanité au titre du classement des Beffrois de Belgique et de France, depuis 2005 (*UNESCO, site Internet*).



Illustration 35: Le beffroi Saint-Éloi et la statue de Jean Bart



**Renouer avec l'attractivité**

Un dernier type de politique publique mise en œuvre dans ces quartiers a pour objectif de renouer avec une certaine attractivité. Comme nous venons de le voir, le suivi de l'état du parc immobilier de la Reconstruction et sa valorisation grâce à la patrimonialisation ont tout deux également ce but. Renouer avec l'attractivité est un défi qui est apparu ces dernières années depuis la mise en évidence d'une perte démographique associée à la fermeture de commerces. Bien que le quartier de la Reconstruction de Saint-Nazaire semble dans une moindre mesure impacté à moyen terme par ce phénomène de décrue démographique, un certain nombre de commerces ont quitté ce quartier au cours des dernières années. Pour maintenir ou attirer la population dans ces secteurs, les villes cherchent ainsi à les doter de nouveaux équipements ou à ré-aménager leurs espaces publics.

**De nouveaux moyens de transport en communs**

Certaines villes ont choisi d'améliorer leur desserte en transports en communs avec, par exemple, la mise en service d'un tramway. En 2012, Le Havre s'est ainsi doté de deux lignes de tramway (Viennet, 2012). Ce mode de transport en site propre permet de relier rapidement les quartiers nord au centre reconstruit et à la plage.

La ville de Brest a aussi fait le pari du tram avec la construction d'une ligne inaugurée en juin 2012 (Cabiron, juin 2012). De plus, la ville réaménage le quartier des Capucins côté Recouvrance. Afin de relier ce secteur au centre-ville sans engorger davantage les ponts de Recouvrance et de l'Harteloire, un téléphérique urbain est en cours de construction, dont la mise en service est prévue pour octobre 2016 (Moreau, 2016).



Illustration 36: Le tramway de Brest descendant la rue de Jean Jaurès



Illustration 37: Vue (depuis le pont de Recouvrance) sur le quartier des Capucins avec au fond le boulevard Jean Moulin faisant parti du quartier de la Reconstruction de Brest

À Saint-Nazaire, un réseau de bus traditionnel demeure le principal moyen de transport en commun. Cependant, son efficacité a été améliorée en 2012 avec la mise en place du bus à haut niveau de service Hélyce (Cabiron, mars 2012). Afin de pouvoir se déplacer rapidement dans l'agglomération, ce dernier emprunte une voie en site propre sur de nombreux kilomètres.

A Dunkerque, les bus sont gratuits le week-end depuis la rentrée 2015 (Michaud, 2015), et cette mesure doit être étendue à tous les jours de la semaine à partir de 2018. Enfin, une refonte du réseau de bus est actuellement à l'étude afin de créer notamment des lignes en site propre.

**D'autres aménagements urbains**

Parmi les politiques publiques mises en œuvre dans les quartiers de la Reconstruction figurent des politiques d'aménagements urbains. Dès le 15 octobre 1973 est inauguré dans le quartier reconstruit de Dunkerque, le Musée des Beaux-Arts (*Musenor, site Internet*).



Illustration 38: Le Volcan d'Oscar Niemeyer (*Monkerhey Florent 2015*)

La cité havraise, quant à elle, engage le 15 septembre 1978, la construction de la Maison de la Culture, d'après les plans d'Oscar Niemeyer. Le « Volcan »

est inauguré le 18 novembre 1982 par Jack Lang, Ministre de la Culture et de la Communication (*Lemonnier, 2015*). Suite à la rénovation du bâtiment et au réaménagement de la place Gambetta, la bibliothèque Oscar-Niemeyer est inaugurée le 3 novembre 2015 (*Raspiengeas, 2015*).

À Brest, la politique d'aménagement se concentre sur la réhabilitation du quartier des Capucins. Situé de l'autre côté de la Penfeld par rapport au centre-ville, ce secteur accueillera de nouveaux logements, des commerces, des entreprises et des espaces de loisirs.

La municipalité dunkerquoise mise, quant à elle, sur son projet Phoenix qui a pour objectif de redynamiser les commerces et les logements du centre-ville (*Vergriete, 2015*). Auparavant, un nouveau quartier, appelé « le Grand Large », avait été créé sur les friches laissées libres par la fermeture en 1988 des chantiers navals (*Tartart, 2008*). Ce quartier se situe à proximité du quartier de la Reconstruction et doit participer à son renouveau. L'orientation « redynamiser le cœur d'agglomération » du projet Phoenix a également pour objectif de créer de nouveaux points de passage permettant de mieux relier le centre commercial du Pôle Marine construit au début des années 2000 au reste du centre-ville.

Saint-Nazaire a elle aussi engagé de nombreuses opérations visant à relancer les activités commerciales et résidentielles dans son quartier reconstruit. En 1989, le projet du Centre République avec son emblématique Paquebot est réalisé (*Lecardane et Tesoriere, 2011*). La friche qui séparait jusqu'alors le centre-ville et la base sous-marine est réaménagée dans le cadre de la phase 1 du projet Ville-Port. Celui-ci permet de recréer un lien entre la ville et le port que la Reconstruction avait rendu moins accessible. C'est en 2002 qu'est réalisée la phase 2 du projet qui comprend la réalisation de logements, d'hôtels et d'un centre commercial de 3ème génération appelé le Ruban Bleu (*CARENE, site Internet*).

Ainsi s'achève cette première partie présentant les similitudes et les spécificités de ces quatre quartiers issus de la Reconstruction.

## Quelles singularités de destin ?

### Observe-t-on des phénomènes de « gentrification » ou de paupérisation de ces quartiers ?

Cette partie du rapport s'attache à déterminer si parmi les quartiers de la Reconstruction étudiés, certains auraient connu des phénomènes de « gentrification » ou à l'inverse de paupérisation.

La gentrification est décrite par Chris Hamnett, professeur de géographie à King's College à Londres, comme :

*« un phénomène à la fois physique, économique, social et culturel. La gentrification implique en général l'invasion de quartiers auparavant ouvriers ou d'immeubles collectifs en dégradation par des groupes de classes moyennes ou aisées et le remplacement ou le déplacement de beaucoup des occupants originaux de ces quartiers. Cela implique la rénovation ou la réhabilitation physique de ce qui était auparavant un stock de logements très dégradés et son amélioration pour convenir aux besoins des nouveaux occupants. Au cours de ce processus, le prix des logements situés dans les quartiers concernés, réhabilités ou non, augmente fortement. Un tel processus de transition des quartiers implique en règle générale un certain degré de transformation des statuts d'occupation, de la location à la propriété occupante. » (Hammet, 1997).*

Jacques Donzelot ajoute que ces populations migrant vers les centre-villes proviennent souvent de quartiers périurbains. Ils ont ainsi pu bénéficier par le passé des avantages que présentent une maison à la campagne, préservée du bruit et des foules la ville. Cependant, ils ont également pu prendre conscience au fil du temps des inconvénients de ce mode de vie : sentiment d'isolement et d'insécurité, problèmes liés aux transports, etc. (Donzelot, 2009).

L'étude de données quantitatives issues des recensements de la population par l'INSEE, de FILOCOM et de Perval, nous permettra de mettre en lumière le maintien ou non d'une certaine mixité sociale dans ces quartiers au cours des dernières années. Une comparaison avec le reste de la commune d'appartenance de ces quartiers de la Reconstruction sera également effectuée. Des références portant sur l'ensemble du territoire national seront également présentées.

Ainsi une première partie décrira-t-elle les caractéristiques des populations, puis une seconde traitera du fonctionnement de leur marché du logement.



Illustration 39: Rue de Siam à Brest (Monkerhey Florent 2015)



## Les signaux liés au peuplement

### L'évolution récente du nombre d'habitants

Les chiffres de Dunkerque pour 2006 intègrent la population des communes fusionnées avec elle en 2010, à savoir Saint-Pol-sur-Mer et Fort-Mardyck.

#### Evolution du nombre d'habitants entre 2006 et 2011

(source : recensements INSEE)

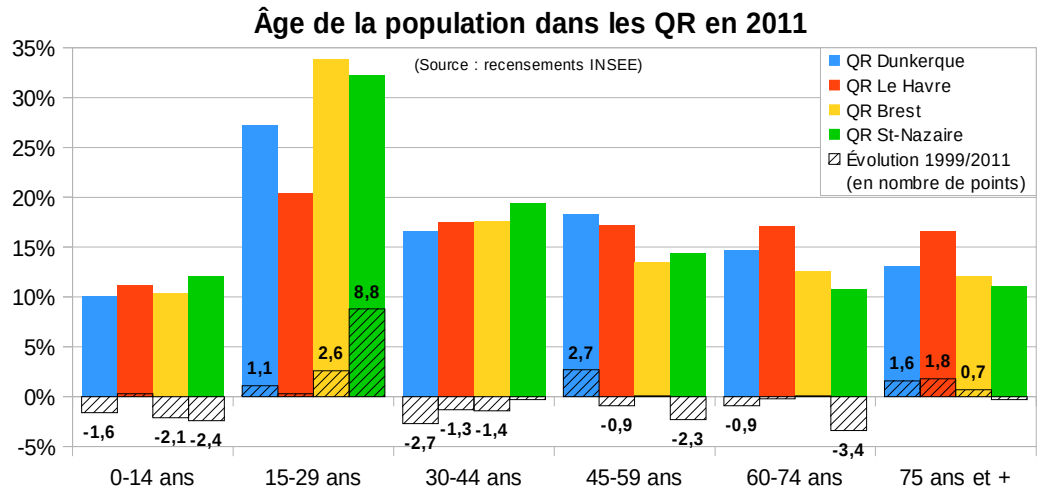
	Quartier de la Reconstruction	Reste de la commune
Dunkerque 59183	-5,8%	-3,7%
Le Havre 76351	-4,5%	-4,6%
Brest 29019	-4,0%	-2,7%
Saint-Nazaire 44184	-5,7%	-1,7%

Si les quatre quartiers de la Reconstruction (QR) connaissent des évolutions similaires – une baisse de l'ordre de 5 % - leur situation relative au regard du reste de leur commune d'appartenance est assez contrastée.

Le QR du Havre connaît la même diminution de population que le reste de la commune. Les QR de Brest et de Dunkerque connaissent des évolutions à la baisse plus prononcées que le reste de leur commune d'appartenance.

Enfin, le QR de Saint-Nazaire dont la population diminue également, paraît depuis 2006 décrocher du reste de la commune dont la population est proche de la stabilité. En effet, l'évolution de la population communale sur la période 2008-2013 redevient positive alors que la population des 3 autres communes continue de décroître.

**Âge des résidents** Obtenus grâce aux recensements de l'INSEE, ce premier indicateur permet de dessiner une tendance concernant l'âge moyen des habitants.



- **Davantage de jeunes adultes dans les quartiers de la Reconstruction**

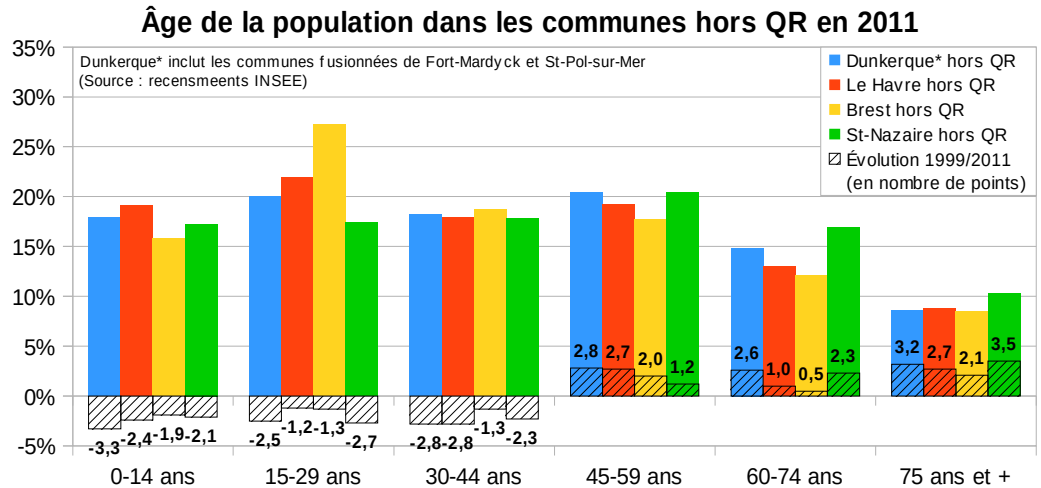
La tranche de population la plus représentée dans les quartiers de la Reconstruction (QR) est celle des 15-29 ans, en particulier à Brest et à Saint-Nazaire. Par ailleurs, la population de 60 ans et plus, occupe une place plus importante dans le centre reconstruit du Havre. On note aussi une certaine homogénéité dans la ventilation de sa population par classes d'âge. Enfin, on observe un peu plus d'enfants dans le QR de Saint-Nazaire. Environ 44 % de la population des centres reconstruits de Brest et de Saint-Nazaire sont âgés de moins de 29 ans, contre environ 30 % au Havre et 37 % à Dunkerque.

En matière d'évolution, il faut prendre en considération le fait que certaines personnes ont changé de classe en vieillissant. Tout d'abord, on constate que la part des enfants baisse dans chacun des quartiers, à l'exception de celui du Havre où elle stagne. Ensuite, on observe que la tranche 15-29 ans a progressé dans chacun des quartiers étudiés excepté au Havre. Cette hausse est particulièrement impressionnante dans le QR de Saint-Nazaire. La part des 30-44 ans, est, quant à elle, en baisse partout, sauf dans le quartier reconstruit de Saint-Nazaire où elle reste stable. Dans le QR dunkerquois, c'est la tranche des 45-59 ans qui a le plus augmenté, alors qu'elle a baissé au Havre et à Saint-Nazaire. La part des 60-74 ans baisse dans les quartiers reconstruits de Dunkerque et surtout de Saint-Nazaire. Dans ceux du Havre et de Brest, leur part reste sensiblement la même. Enfin, la tranche des 75 ans et + augmente dans les quatre QR, sauf à Saint-Nazaire où elle diminue légèrement.

En résumé, les centres reconstruits de Dunkerque, Brest et Saint-Nazaire rassemblent un nombre important de jeunes adultes qui ont vu leur nombre augmenter entre 1999 et 2011. Celui de Dunkerque se caractérise par le fait qu'y vivent de plus en plus d'adultes se rapprochant de l'âge de la retraite. Concernant le QR du Havre, on remarque peu de variations, si ce n'est la part des 75 ans et + qui y progresse davantage que dans les 3 autres QR. Ensuite, le QR de Brest voit principalement sa part d'enfants diminuer, entraînant probablement un effet de bascule avec la tranche des jeunes adultes, qui augmente. Pour le quartier reconstruit de Saint-Nazaire, on remarque, enfin, une baisse de la population de presque chacune des classes d'âge exceptée celle des jeunes adultes qui connaît une forte augmentation.

- **Un vieillissement de la population dans le reste des communes étudiées**

Si l'on compare ces premiers résultats avec l'âge de la population présente dans les communes hors quartier de la Reconstruction, on constate que la part des 75 ans et + y est bien moins importante que dans les quartiers de la Reconstruction. On note toujours une part importante de 15-29 ans à Brest. Cette fois, c'est à Saint-Nazaire que la répartition de la population par tranches d'âge est la plus homogène.



Des diagrammes complémentaires figurent en annexe, illustrant plus en détail les chiffres pour 1999, 2006 et 2011 à l'échelle des 4 territoires.

En s'intéressant à l'évolution récente, on s'aperçoit que les 3 tranches rassemblant les personnes les plus jeunes sont en baisse, à l'inverse des 3 tranches les plus âgées.

En résumé, la population des quatre quartiers de la Reconstruction étudiés, excepté celui du Havre, est composée de davantage de jeunes adultes que le reste de leur commune d'appartenance et ce phénomène tend à se renforcer ces 10 dernières années. A l'inverse, les enfants y sont plus rares et le sont de plus en plus, suivant par là l'évolution de chacune de leur commune d'appartenance. Les QR présentent également plus de personnes âgées de 75 ans et + que le reste des communes (sauf Saint-Nazaire où la proportion apparaît la même) et cette présence se renforce, suivant là aussi une tendance générale des villes où ils se situent. La population âgée de 45-74 des QR pèse d'un poids sensiblement égal ou un peu inférieur à ce qu'on observe sur le reste des communes, mais elle tend à diminuer ces dernières années, alors qu'elle augmente dans le reste des villes considérées.



Illustration 40: La plage au pied de la Porte Océane au Havre, au fond Saint-Adresse (Monkerhey Florent 2015)

• **Les propriétaires occupants âgés sont plus nombreux dans les quartiers de la Reconstruction**

L'étude de l'âge des propriétaires occupants des QR montre que la classe des propriétaires occupants âgés de 75 ans et plus est la classe la plus importante (sauf à Saint-Nazaire) et qu'elle occupe une place très supérieure à ce qu'on observe sur le reste des communes.

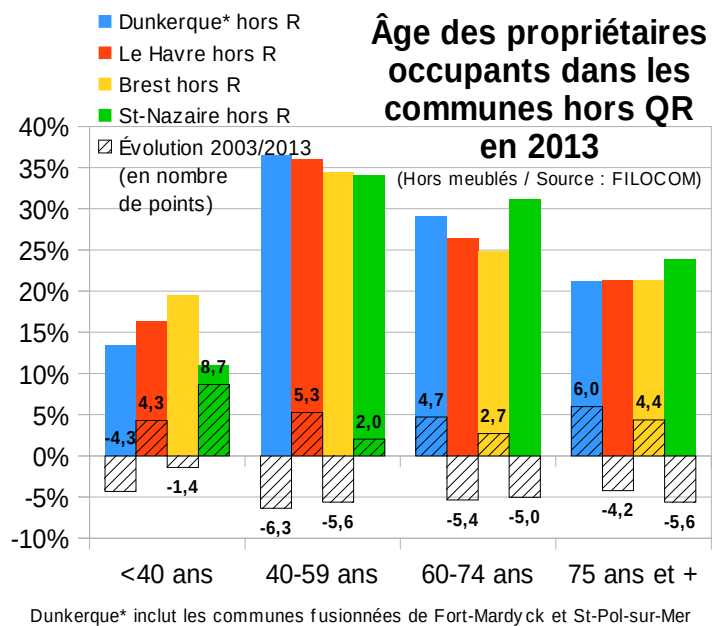
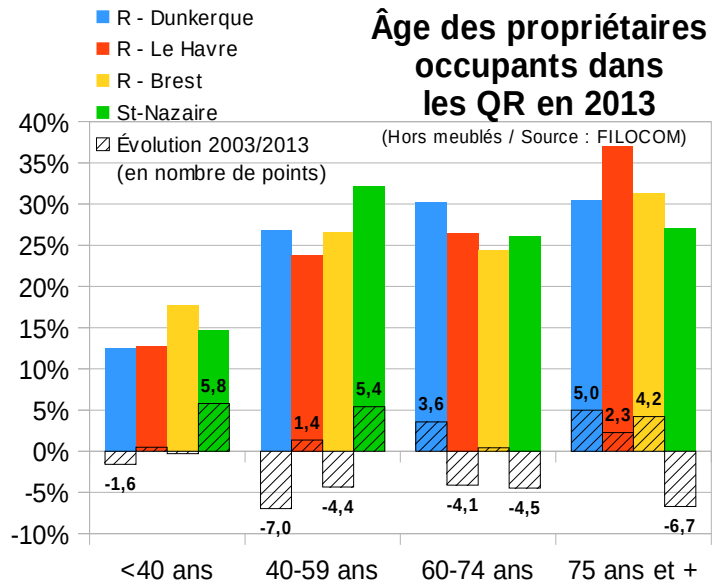
Cette tendance s'est renforcée ces dernières années (sauf à Saint-Nazaire). En effet, dans le reste des communes étudiées, c'est la tranche des 40-59 ans

qui est la mieux représentée. C'est à Brest que l'on retrouve le plus de propriétaires occupants âgés de moins de 40 ans, aussi bien dans et en dehors du quartier de la Reconstruction. À l'opposé, le quartier du Havre est celui dans lequel résident le plus de personnes de 75 ans et plus, et cette tendance s'est renforcée ces 10 dernières années, alors que le reste de la commune connaît une évolution inverse.

On note également que dans le QR de Saint-Nazaire, la part des propriétaires occupant de moins de 60 ans a augmenté à l'inverse de ceux plus âgés.

Le rajeunissement peut faire partie des signes avant-coureurs d'un phénomène de gentrification. Les ménages jeunes propriétaires occupants, considérés comme plus dynamiques, paraissent à même de transformer l'image du quartier. À ce titre, c'est dans celui de Brest que l'on retrouve le plus de jeunes propriétaires. Le quartier reconstruit de Saint-Nazaire connaît quant à lui la plus forte augmentation de la part des PO les plus jeunes.

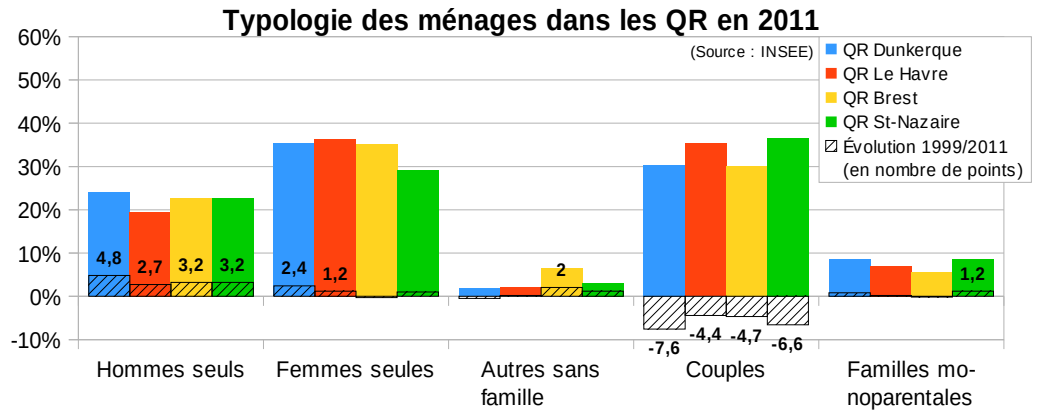
À l'inverse, les QR du Havre et de Dunkerque accueillent moins de ménages jeunes et cette part stagne ou décroît.



Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail l'âge des propriétaires de logements locatifs privés dans les 4 quartiers de la Reconstruction et dans le reste de leur commune d'appartenance.

**Des ménages plus petits dans les QR**

La typologie des ménages est ici étudiée grâce aux recensements de l'INSEE. Dans notre société contemporaine, la part des couples a tendance à baisser au profit des personnes isolées<sup>5</sup>.



La part des couples est plus faible dans les QR que dans le reste des communes auxquelles ils appartiennent. En outre, leur poids tend à diminuer ces 10 dernières années, suivant en cela une tendance générale de ces villes. On constate également une plus forte présence des femmes seules que des hommes seuls dans les QR comme dans le reste des communes.

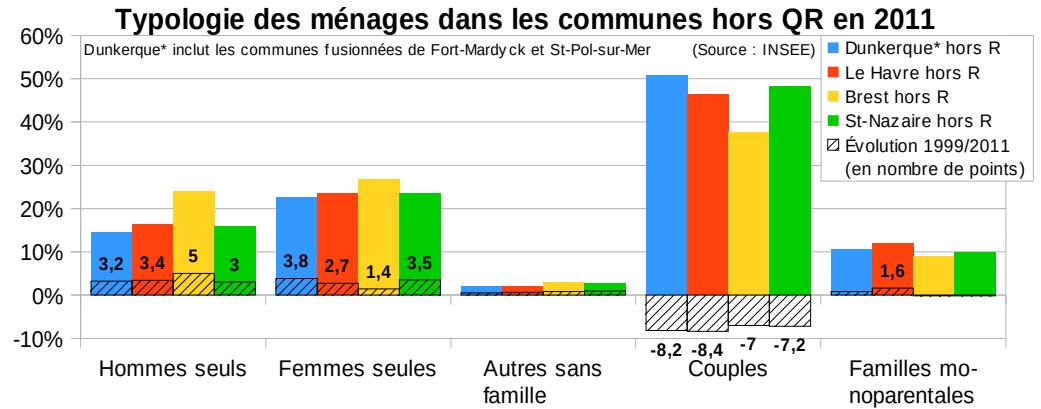
- **Une majorité de célibataires dans les quartiers de la Reconstruction**

On observe davantage de couples dans les quartiers reconstruits du Havre et de Saint-Nazaire. Toujours dans celui de Saint-Nazaire, on observe moins de femmes seules, mais également un peu plus de familles monoparentales, tout comme à Dunkerque. Dans ces 2 quartiers, ce nombre a d'ailleurs très légèrement progressé, alors qu'il est resté stable dans les 2 autres. Il s'agit d'un signe plutôt négatif, car ces ménages connaissent souvent des difficultés économiques. Dans les quatre quartiers de la Reconstruction, le nombre d'hommes seuls a progressé entre 1999 et 2011.

Ainsi, les quartiers de la Reconstruction logent principalement des célibataires et cette tendance se confirme avec la chute du nombre de couples dans ces quatre centres-villes reconstruits. Au vu de ces résultats, ces quatre quartiers sont concernés par ce phénomène, mais plus encore celui de Dunkerque.

<sup>5</sup> Selon l'INSEE, la taille moyenne des ménages est passée en France de 3,08 personnes en 1968 à 2,59 en 1990, 2,42 en 1999, 2,30 en 2007 et 2,26 en 2012 (recensements INSEE).

- **Diminution générale du nombre des couples dans les communes hors quartier reconstruit**



Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail les chiffres pour 1999, 2006 et 2011 à l'échelle des 4 territoires.

Dans le reste des communes, on observe aussi un phénomène de diminution du nombre de couples au profit d'une hausse des célibataires. Cependant, les couples représentent encore près la moitié des ménages contre un tiers dans les quartiers reconstruits. Seule la ville de Brest accueille autant de célibataires que son quartier reconstruit. On observe un peu plus de familles monoparentales à Brest hors quartier reconstruit et leur nombre a aussi un peu progressé.

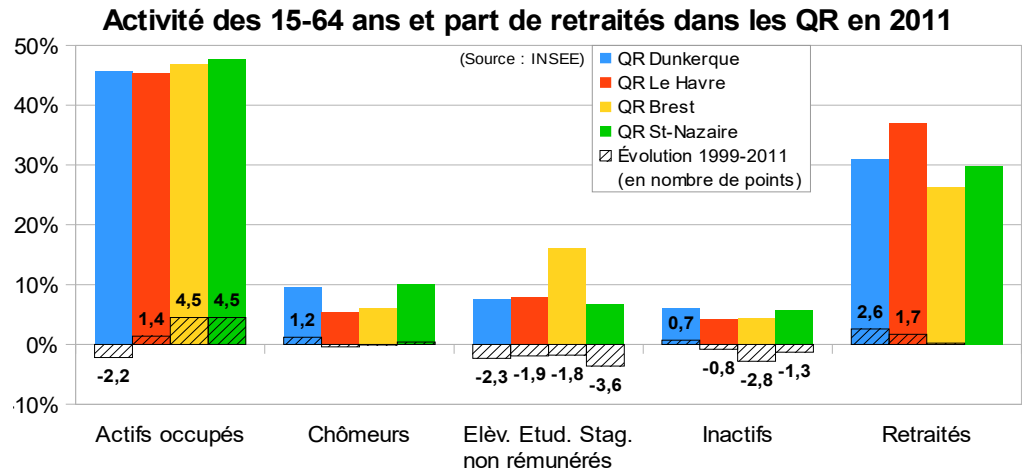
En résumé, les célibataires sont sur-représentés dans les QR au regard du reste des communes étudiées et cette tendance s'est renforcée depuis 1999. La part des femmes seules est plus importante que celle des hommes seuls, dans les QR comme dans le reste des communes concernées. Symétriquement, la part des couples est faible dans les quartiers reconstruits et a fortement diminué depuis 1999.

- **Une inadaptation du parc de logements à ses occupants**

La sur-représentation des personnes isolées peut paraître étonnante, compte tenu de la taille des logements dans les QR. On y observe, en effet, qu'environ 60 % des logements comportent au moins trois pièces et dépassent 55 m<sup>2</sup>. Le parc de logements semble donc en partie mal adapté à la demande qui s'exprime sur ces secteurs.

On peut faire l'hypothèse que la demande de logements familiaux trouve davantage satisfaction dans les logements individuels situés en dehors du centre-ville et que les QR souffrent ainsi d'une certaine concurrence exercée par le parc de logement péri-urbain.

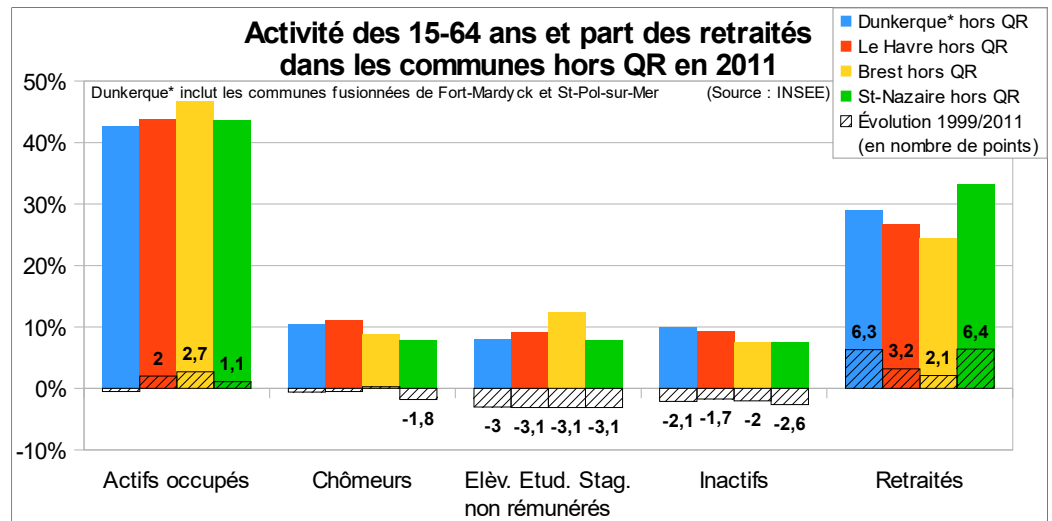
**Activité des résidents** L'activité des résidents est étudiée à partir des données de l'INSEE.



- **Une part importante d'actifs occupés et de retraités dans les quartiers de la Reconstruction**

Comme observé généralement, la part des actifs occupés est la plus importante. Leur poids augmente dans les QR, sauf à Dunkerque. Cependant, la part des retraités est assez élevée et se situe entre 26 et 37 %. C'est dans le centre reconstruit du Havre que l'on observe le plus de retraités. A Brest, les retraités apparaissent plus rares. Le chômage touche un nombre plus important de personnes dans les quartiers reconstruits de Dunkerque et de Saint-Nazaire que dans ceux du Havre et de Brest, atteignant environ 10 % de la population. À l'inverse, dans ceux du Havre et de Brest, le chômage ne concerne qu'environ 5% de la population. Concernant les étudiants, ils représentent environ 7 % des résidents des QR, sauf à Brest où leur proportion est plus de deux fois supérieure (16 %). Enfin, la part des retraités a progressé dans les QR de Dunkerque et du Havre. Elle reste stable dans ceux de Brest et de Saint-Nazaire.

- Une hausse des retraités et plus de 64 ans dans ces communes hors quartier de la Reconstruction



Ce second diagramme qui porte sur les communes hors quartier de la Reconstruction montre une répartition de la population active assez similaire.

Parmi les différences, on remarque que globalement les chômeurs sont moins nombreux dans les QR que dans le reste des communes, sauf à Dunkerque et Saint-Nazaire où leurs poids est du même ordre et a tendance à croître. La part des actifs est plus importante dans les QR que dans le reste des communes, à l'exception Brest où elle est similaire.

On observe également dans le QR du Havre une présence moins importante des retraités que dans le centre reconstruit. A Brest, les retraités apparaissent plus rares dans le QR vis-à-vis des 3 autres quartiers, mais présente à peu près le même poids que dans le reste de la ville. Par ailleurs, entre 1999 et 2011, le nombre de retraités a progressé dans ces quatre villes beaucoup plus que dans les secteurs reconstruits.

Les étudiants n'apparaissent pas sur-représentés dans les QR par rapport au reste des communes concernées. En outre, leur nombre baisse entre 1999 et 2011, un peu moins fortement dans les QR que dans le reste des communes (sauf à Saint-Nazaire). Ainsi, on peut supposer un basculement d'une partie des étudiants comptabilisés en 1999 dans la catégorie des actifs occupés en 2011.

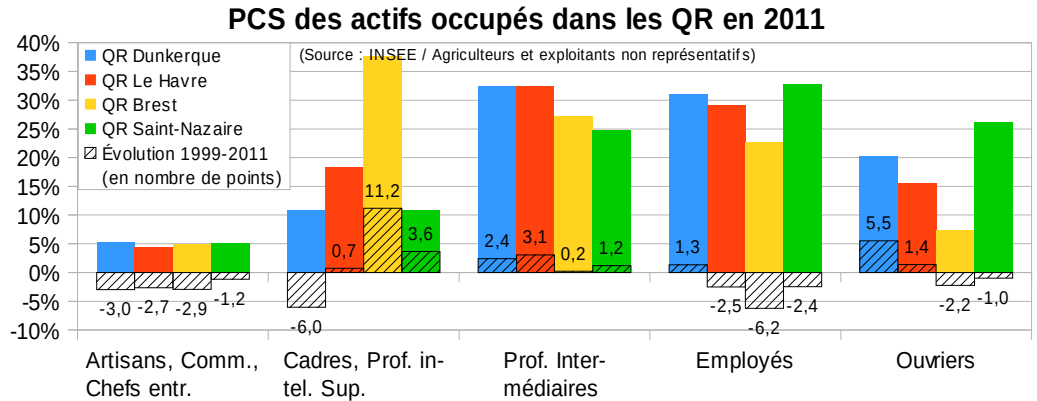
Enfin, le chômage est environ moitié moins élevé dans les QR du Havre et de Brest que dans le reste des 2 communes, tandis qu'il est du même niveau pour Dunkerque et Saint-Nazaire. En outre, il a diminué de 2 points à Saint-Nazaire hors quartier reconstruit alors qu'il s'est maintenu dans son quartier reconstruit.

Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail les chiffres pour 1999, 2006 et 2011 à l'échelle des 4 territoires.



**Professions et catégories socioprofessionnelles des actifs occupés**

Complémentaires du précédent indicateur, les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) de la population de plus de 15 ans permettent de décrire plus précisément la population. Étant donné le très faible pourcentage d'agriculteurs exploitants présents aussi bien dans les quatre quartiers de la Reconstruction que dans le reste des communes étudiées, cette catégorie n'a pas été représentée dans les diagrammes qui suivent.



- **La part des cadres du quartier dunkerquois diminue alors qu'elle augmente fortement dans celui de Brest où elle est déjà très importante**

Tout d'abord, la proportion de cadres est plus de 3 fois supérieure dans le quartier reconstruit brestois à ce qu'on peut observer dans les QR de Dunkerque et Saint-Nazaire, à l'inverse de la part d'employés et d'ouvriers. C'est à Saint-Nazaire que l'on retrouve le plus d'ouvriers dans le secteur reconstruit. Entre 1999 et 2011, on peut constater une forte augmentation de la part des cadres dans le quartier de la Reconstruction de Brest avec une progression de plus de 11 points. En outre, ce quartier a perdu plus de 6 points en ce qui concerne sa part d'employés. À l'inverse, dans celui de Dunkerque, la proportion de cadres a baissé de 6 points. Symétriquement, le quartier dunkerquois a vu sa part d'ouvriers progresser de plus de 5 points. De plus, il est le seul de quatre quartiers à voir sa part d'employés légèrement s'élever là où elle baisse dans les 3 autres. Enfin, la part des professions intermédiaires a augmenté partout sauf dans celui Brest.

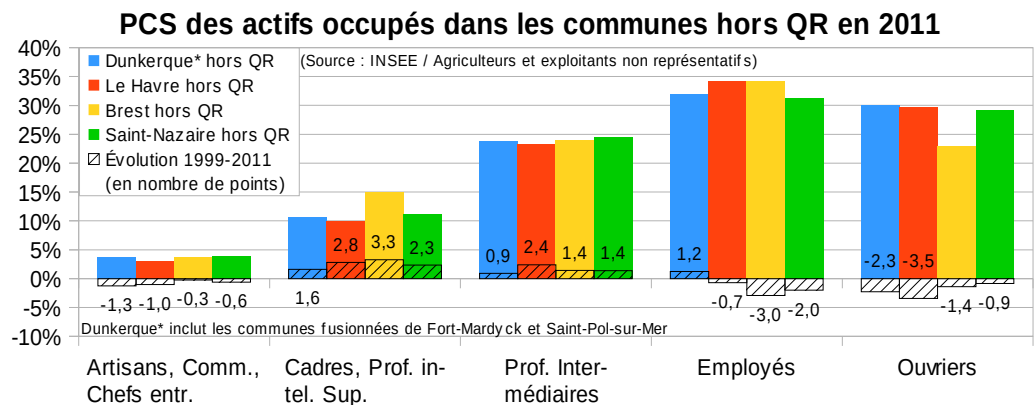
Ces résultats tendent à illustrer un phénomène de paupérisation du quartier reconstruit de Dunkerque. Concernant celui du Havre, aucune évolution liée aux PCS ne semble pouvoir être discernée. Le quartier de la Reconstruction de Saint-Nazaire, bien qu'il soit celui où l'on observe le plus d'employés et d'ouvriers, connaît une progression des PCS les plus qualifiées. Enfin, le quartier de la Reconstruction brestois montre un signe de gentrification avec une arrivée massive de cadres et professions intellectuelles supérieures.

• **Également plus de cadres et moins d'ouvriers dans Brest hors QR**

En s'intéressant aux PCS des actifs occupés dans le reste des communes, on remarque que les différences que l'on observait précédemment entre les QR sont beaucoup moins marquées au niveau du reste des communes.

Cependant, c'est toujours à Brest que l'on note le plus grand nombre de cadres et le moins d'ouvriers. Cette fois, la part des employés est un peu plus élevée au Havre et à Brest qu'elle ne l'est à Dunkerque et Saint-Nazaire.

En termes d'évolution depuis 1999, les proportions de cadres et de professions intermédiaires ont augmenté dans les quatre quartiers reconstruits alors que celles des ouvriers et des employés ont baissé. Il s'agit d'un signal plutôt positif pour ces villes. Seule la ville de Dunkerque voit légèrement progresser sa part d'employés.



• **Les cadres sur-représentés dans les QR de Brest et du Havre**

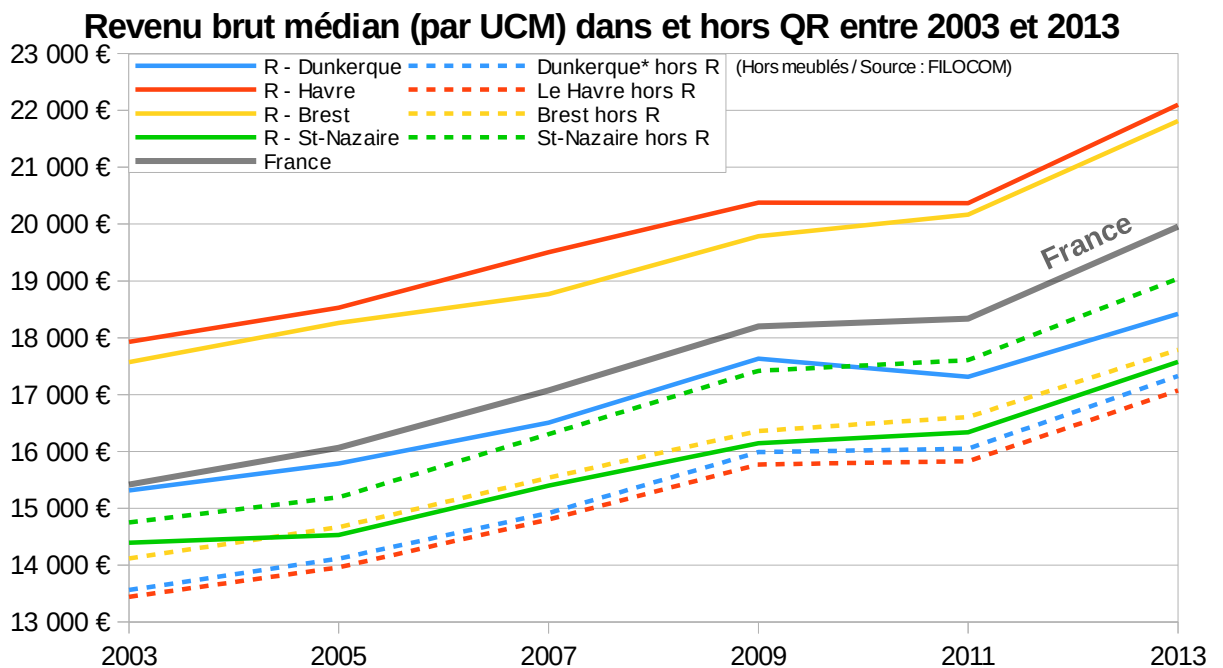
Lorsqu'on compare les QR et leur commune d'appartenance, on constate que :

- les ménages appartenant aux PCS+<sup>6</sup> ont un poids plus important dans les QR que dans le reste de leur commune,
- les cadres et les « professions intellectuelles supérieures » sont aussi plus nombreux dans les QR qu'à l'extérieur de leur périmètre, sauf à Dunkerque et Saint-Nazaire, où leur poids est similaire ;
- la part des cadres augmente fortement et plus rapidement pour les QR que dans le reste des communes pour Brest et - dans une moindre mesure - pour Saint-Nazaire ; ces parts stagnent dans le QR Havre et baissent dans le QR de Dunkerque, alors qu'elles augmentent dans le reste de ces communes ;
- la part des employés et des ouvriers est plus faible dans les QR que dans le reste des communes à l'exception de Saint-Nazaire où elle est similaire (et la plus élevée) ; cette part diminue beaucoup plus vite à Brest que dans les autres QR et beaucoup plus fortement que dans le reste de la commune de Brest ; dans le QR de Dunkerque, la part des ouvriers et employés apparaît un peu plus faible que dans le reste de la commune, mais elle y augmente plus vite ;
- la part des professions intermédiaires est plus importante dans les QR que dans le reste des communes sauf à Saint-Nazaire où elle est similaire, et leur poids a augmenté un peu plus vite ces dernières années que dans le reste des communes (sauf à Brest).

<sup>6</sup> PCS+ : cadres et profession intellectuelles supérieures, artisans, commerçants chef d'entreprise, professions intermédiaires

**Revenu brut médian (ensemble QR et emménagés récents)**

Le revenu brut médian est un indicateur obtenu grâce à FILOCOM. Il donne un bon aperçu du niveau de vie de la population. Tous les montants indiqués concernent des revenus annuel bruts par unité de consommation des ménages en euros courants.



- **Une population plus aisée dans les quartiers de la Reconstruction du Havre et de Brest**

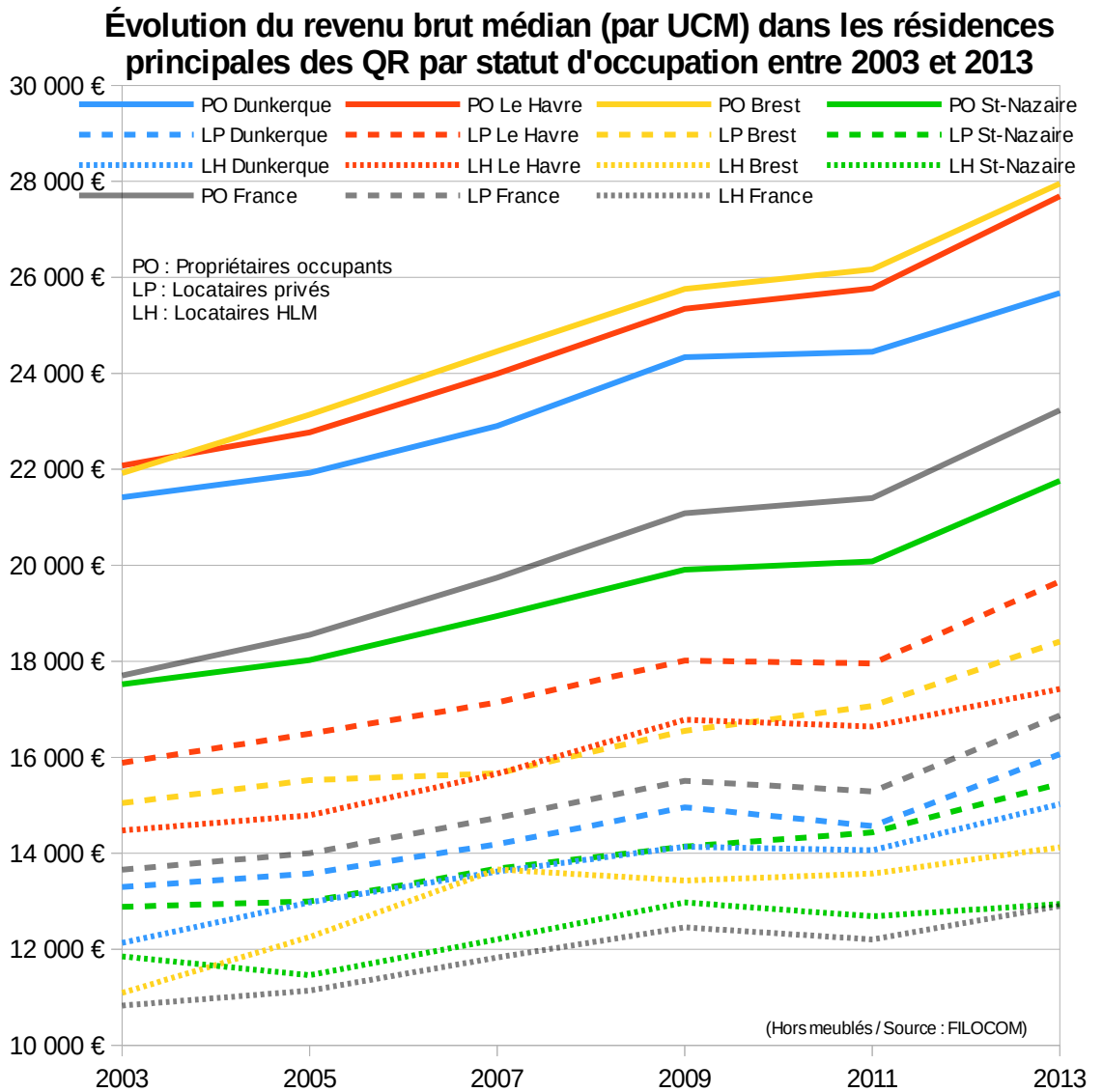
Ce premier diagramme montre que l'évolution du revenu médian suit à peu près les mêmes fluctuations entre 2003 et 2013 dans les quatre territoires. On remarque le même ralentissement de sa progression, voire une baisse entre 2009 et 2011, due à la crise. Une hiérarchie des QR se retrouve sur la totalité de la période : Le Havre à égalité avec Brest, Dunkerque et enfin Saint-Nazaire. Cette hiérarchie n'est pas la même concernant le revenu des ménages du reste de chacune des communes étudiée : Saint-Nazaire apparaît comme nettement plus favorisées que les 3 autres.

En 2013, les populations vivant dans les quartiers de la Reconstruction du Havre et de Brest présentent les revenus bruts médians les plus élevés, avec en moyenne 22 000 €/an, suivis par le quartier reconstruit de Dunkerque et enfin celui de Saint-Nazaire avec environ 18 000 €/an, soit tout de même 4 000 €/an de moins. Ils se situent notamment en dessous de la médiane française qui s'élève à environ 20 000 €/an en 2013.

On remarque que les habitants des QR présentent des revenus nettement plus élevés que ceux du reste de leur commune d'appartenance à l'exception de celui de Saint-Nazaire où le QR apparaît nettement moins favorisé. On constate que les écarts entre les revenus des habitants des quartiers reconstruits du Havre et de Brest et ceux du reste de ces communes sont les plus importants, montrant une concentration des ménages les plus aisés dans ces quartiers. À Dunkerque, cette différence tend à se réduire au fil des ans et n'est que d'environ 1 000 €/an d'écart en 2013. Enfin, les habitants du quartier de la Reconstruction de Saint-Nazaire sont moins aisés que ceux du reste de la commune. De plus, cet écart s'est accentué entre 2003 et 2013.

• Une situation moins favorisée dans le quartier reconstruit de Saint-Nazaire

Le diagramme ci-dessous illustre l'évolution du revenu des ménages des résidences principales des quartiers de la Reconstruction (en euros courants), mais en fonction de leur statut d'occupation : propriétaire occupant (PO), locataire du parc privé (LP), locataire du parc social (LH). La hiérarchie PO – LP – LH est respectée pour chacune des villes quels que soient le secteur et la période considérée. La hiérarchie observée pour l'ensemble des revenus médians - à savoir par ordre décroissant : Le Havre, Brest, Dunkerque, Saint-Nazaire - se retrouve globalement par statut d'occupation, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels Dunkerque occupe la deuxième place.



Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail les courbes des différents revenus bruts à l'échelle des 4 territoires.

A nouveau, les quartiers reconstruits du Havre et de Brest se démarquent des deux autres. Leurs propriétaires occupants sont les plus aisés de ce comparatif, avec un peu moins de 28 000 €/an en 2013. Ceux de Dunkerque disposent d'un revenu inférieur d'environ 2 500 €/an. Enfin, les propriétaires occupants du quartier reconstruit de Saint-Nazaire ferment la marche avec environ 21 500 €/an, soit une importante différence. Ce classement est respecté concernant le revenu brut médian des locataires privés, mais cette fois le montant dunkerquois rejoint celui de Saint-Nazaire, toujours en dernière position. En outre, lorsque l'on examine le revenu médian des locataires HLM/SEM, le montant est une nouvelle fois le plus faible à Saint-Nazaire, mais également à Brest. On observe peu de différence à Dunkerque entre ce montant et celui des locataires du parc privés. Enfin, il est frappant de constater que les revenus bruts médians des locataires HLM/SEM des habitants du quartier reconstruit havrais sont plus élevés que celui des locataires privés des quartiers dunkerquois et nazairiens.

On remarque toujours les effets de la crise entre 2009 et 2011. Ce sont les locataires du parc privés du quartier reconstruit de Dunkerque qui semblent le plus avoir été affectés par ce ralentissement entre 2009 et 2011 : leur revenu brut médian a diminué d'environ 400 €/an.

- **D'importantes disparités selon le statut d'occupation des ménages**

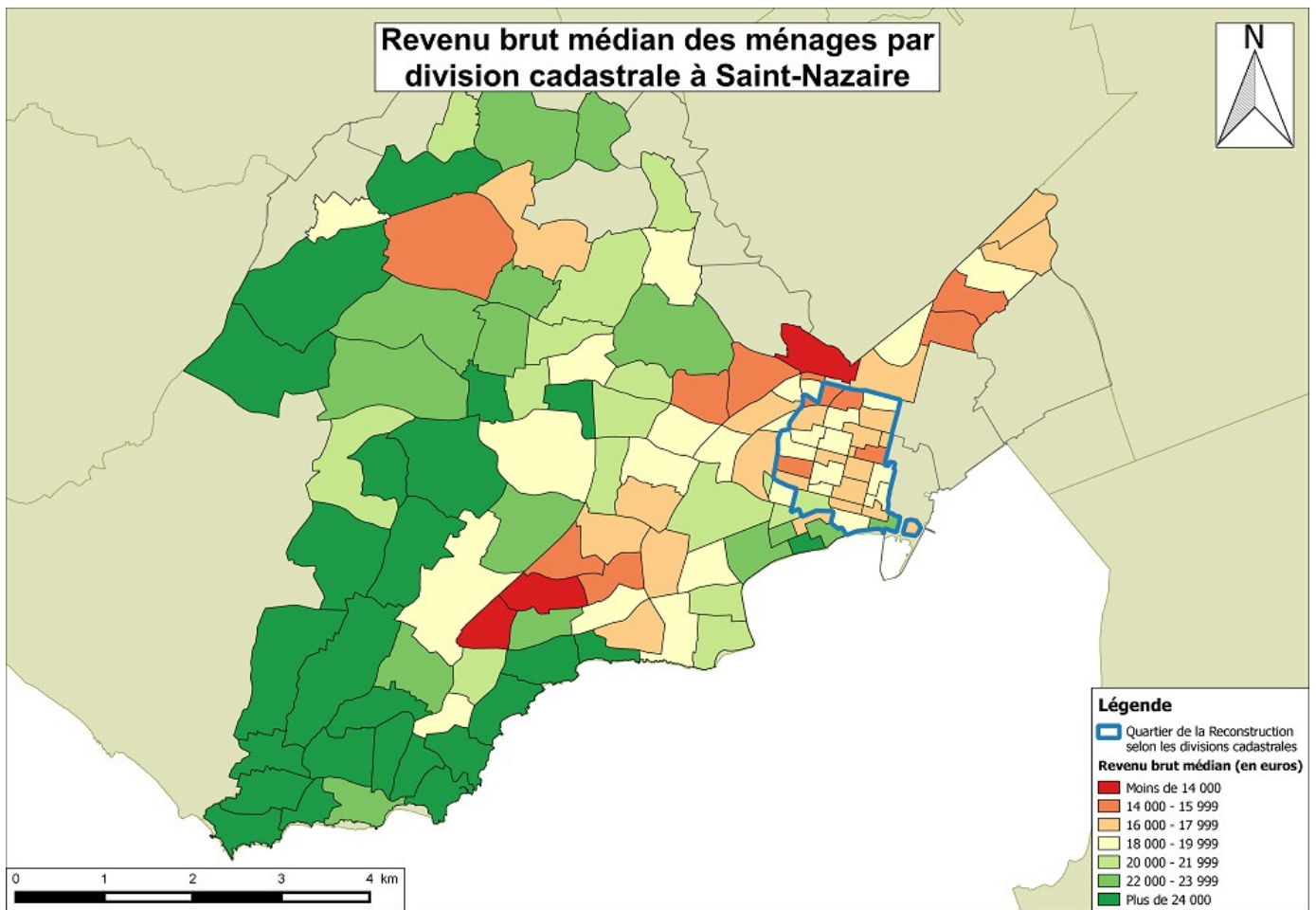
Concernant la période 2003 - 2013, plusieurs constats s'imposent. Les propriétaires occupants du QR de Brest se sont enrichis plus vite que les ménages du pays : ils ont gagné environ 500 €/an de plus que la médiane française qui a gagné environ 5 500 €/an. Ceux du Havre ont sensiblement bénéficié du même gain sur cette période. En revanche, le revenu brut médian des ménages des QR de Dunkerque et de Saint-Nazaire, n'a pas connu la même augmentation : la hausse se situe seulement aux alentours de 4 200 €/an.

Concernant les locataires du parc privé, cette fois ce sont ceux du quartier reconstruit du Havre qui connaissent la plus forte augmentation avec là aussi une augmentation de 500 €/an supérieure à la médiane française correspondante, qui se situe à environ 3 200 €/an de gain. Celui de Brest est à peine supérieur à cette dernière. En revanche, ceux de Dunkerque et Saint-Nazaire ont une nouvelle fois vu leur revenu progresser bien moins vite que la médiane française. Ainsi sur celui de Saint-Nazaire, cette hausse n'est que de 2 600 €/an au terme de la période.

Enfin, à propos de l'évolution du revenu brut médian des locataires HLM, on s'aperçoit qu'il a augmenté d'environ 3 000 €/an dans tous les quartiers de la Reconstruction étudiés, sauf celui de Saint-Nazaire. Dans ce dernier, la hausse est bien inférieure à celle constatée à l'échelle de la France, avec à peine un gain de 1 100 €/an.

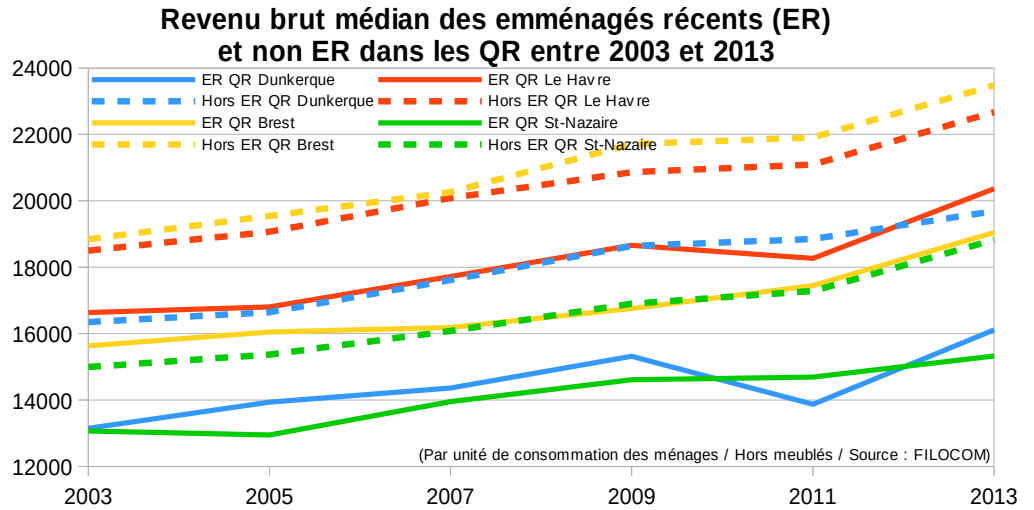
Pour illustrer, ces propos, voici une cartographie qui présente le revenu brut médian par section cadastrale à Saint-Nazaire. Le centre-ville reconstruit fait partie des secteurs où l'on trouve la densité d'habitants la plus élevée. Cependant, on y observe la présence de ménages ayant des revenus plutôt moyens.

Des cartographies similaires figurent en annexe pour les 3 autres territoires.



- Les emménagés récents des QR du Havre sont plus aisés vis-à-vis des ménages stables que ceux des autres villes

Grâce à FILOCOM, il est également possible d'étudier les revenus annuels bruts médians des ménages emménagés récemment (durée d'occupation strictement inférieure à 2 ans). Le diagramme qui suit présente les revenus annuels des emménagés récents (ER) des QR au regard des ménages stables en euros courants.

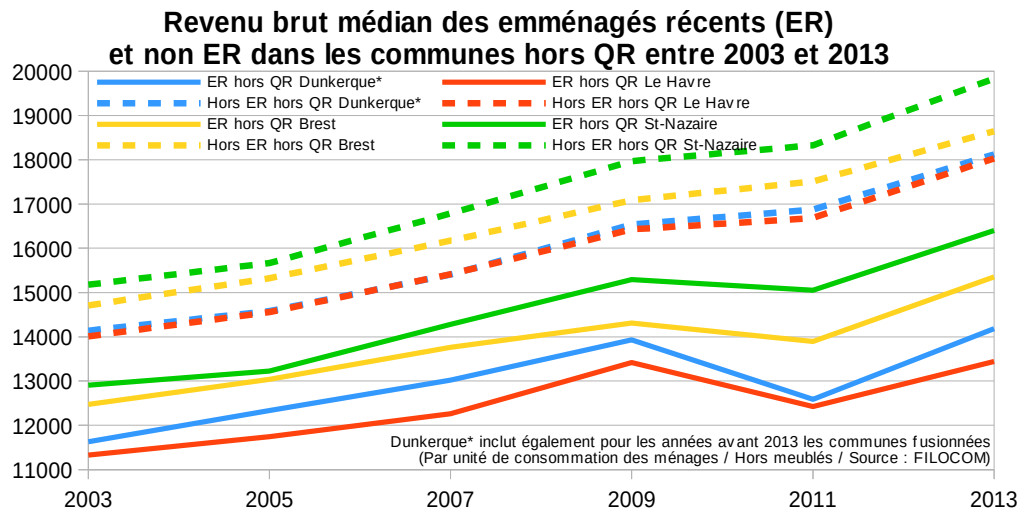


On observe tout d'abord que les emménagés récents présentent des revenus plus faibles que les ménages stables pour chaque quartier et millésime. Il s'agit d'un effet de structure se vérifiant sur tout territoire, les ménages mobiles étant en général plus jeunes et moins fortunés que les ménages stables. On remarque que la hiérarchie des QR en termes de revenus est globalement respectée, pour les emménagés récents comme pour les ménages stables (LH, B, DK, StN). Ainsi, les emménagés récents du QR du Havre présentent-ils les revenus les plus élevés. De surcroît, l'écart entre population emménagée récemment et la population stable apparaît plus resserré au Havre, ce qui semble indiquer que les EM sont relativement plus aisés financièrement au Havre que dans les 3 autres villes, au regard de la population en place, elle-même déjà favorisée en termes absolus.

Ce constat confirme l'attractivité qu'exerce le QR du Havre sur les ménages les plus aisés, en particulier sur les emménagés récents. Par ailleurs, on remarque que la crise a davantage impacté les emménagés récents dans les centres reconstruits de Dunkerque et du Havre, car leurs revenus ont connu une baisse entre 2009 et 2011, ce qui ne s'observe pas pour les ménages en place.

- Les habitants de Saint-Nazaire hors QR sont une nouvelle fois plus aisés que ceux des 3 autres villes hors QR

Ce second diagramme nous présente les chiffres au niveau des communes hors QR (en euros courants).



Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail les courbes des différents revenus bruts médians des emménagés récents à l'échelle des 4 territoires.

On observe la même hiérarchie pour les emménagés récents pour les villes hors QR que celle des revenus médians. On remarque une nouvelle fois que les habitants de Saint-Nazaire hors QR présentent en moyenne un revenu plus élevé que ceux des 3 autres villes hors QR.

Les effets de la crise sont toujours visibles pour les emménagés récents des quatre villes, quoique plus marqués pour Dunkerque et Le Havre.

En comparant les 2 diagrammes, on constate qu'en 2013, l'écart de revenu entre les emménagés récents des QR et du reste de la commune est considérable au Havre : le revenu médian des EM du QR est supérieur de 7 000 € à celui des EM du reste de la commune. En outre, cet écart s'est accru depuis 2003, année pour laquelle il n'était que de 5 000 €.

Pour Brest, le constat est à peu près le même, mais atténué : cet écart passe d'environ 3 000 € en 2003 à 4 000 € en 2013.

A Dunkerque, les ménages EM du QR sont également plus aisés financièrement que les EM du reste de la commune ; l'écart entre les deux reste stable (de l'ordre de 2000 €).

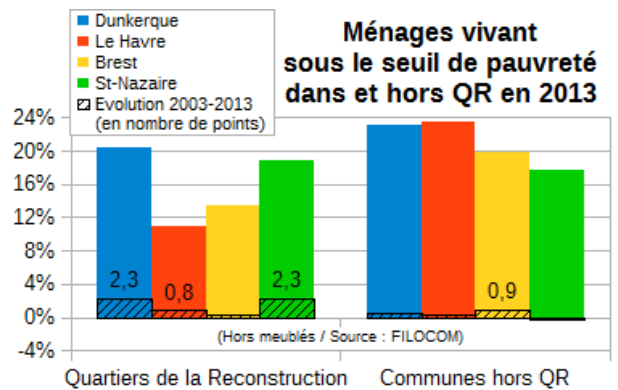
Enfin, la situation de Saint-Nazaire est complètement différente puisque les EM du QR présentent en 2013 des revenus inférieurs à eux des EM du reste de la commune (15 300 € vs 16 300 €), alors qu'ils étaient au même niveau en 2003.

Ces résultats confirment que le centre reconstruit du Havre exerce une attractivité spécifique et grandissante sur les ménages les plus aisés. C'est un signe supplémentaire de gentrification, que l'on retrouve également dans une moindre mesure à Brest. À l'inverse, l'étude des revenus des ménages emménagés récents du quartier reconstruit de Saint-Nazaire tend à conforter les signes de paupérisation observés par ailleurs.

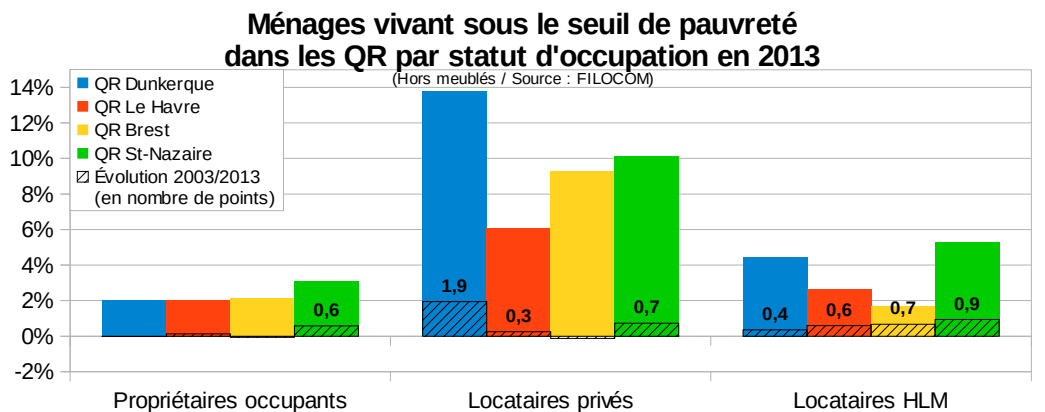


**Seuil de pauvreté** FILOCOM permet également d'étudier les ménages vivant sous le seuil de pauvreté. Celui-ci correspond à 60 % du revenu brut par unité de consommation des ménages, fixé à l'échelle de la France, qui évolue chaque année. Pour information, voici son montant (en euros courants) pour les différents millésimes utilisés :

- 2003 = 5 253 €/an
- 2005 = 5 472 €/an
- 2007 = 7 243 €/an
- 2009 = 7 753 €/an
- 2011 = 8 009 €/an
- 2013 = 8 489 €/an



Ce premier diagramme montre que dans chacun des quartiers reconstruits, on observe moins de ménages vivant sous le seuil de pauvreté que dans le reste de la commune, à l'exception de celui de Saint-Nazaire. Néanmoins, on remarque que dans les quartiers reconstruits de Dunkerque et de Saint-Nazaire, cette part augmente de plus de 2 points entre 2003 et 2013. Dans les quartiers de la Reconstruction du Havre et de Brest, elle augmente de manière plus contenue. C'est dans le quartier reconstruit de Dunkerque que l'on compte le plus de ménages pauvres, avec plus de 20 %. À l'opposé, la part des ménages pauvres au Havre est la plus faible, avec environ 11 %. Enfin, on note que seule la ville de Brest, quartier de la Reconstruction non compris, voit son nombre de ménages pauvres augmenter sensiblement.



Lire : en 2013, 6 % des ménages du QR du Havre étaient à la fois pauvres et locataires du parc locatif privé et ce pourcentage a augmenté de 0,3 point depuis 2003

Le second diagramme présente la part de chaque segment de parc dans le nombre de ménages pauvres au regard de l'ensemble des ménages des QR. On remarque tout d'abord que les locataires du parc privé sont les plus concernés par cette situation de pauvreté. Le quartier de la Reconstruction dunkerquois occupe une place à part en regroupant près de 14 % de l'ensemble des ménages pauvres du quartier reconstruit de la ville. Là encore, c'est le QR du Havre qui se trouve dans la meilleure situation : le parc locatif privé n'y accueille que 6 % des ménages du QR dont les revenus se situent sous le seuil de pauvreté. Les quartiers reconstruits de Brest et de Saint-Nazaire occupent une situation intermédiaire.

Le taux de ménages pauvres dans chacun des segments de parc est, cependant, différent en raison des poids contrastés de chacun de ces segments ans les QR des quatre villes étudiées<sup>7</sup>.

En termes d'évolution, c'est encore une fois dans le QR de Dunkerque, que l'on observe

Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail les proportions de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, par statuts d'occupation à l'échelle des 4 territoires.

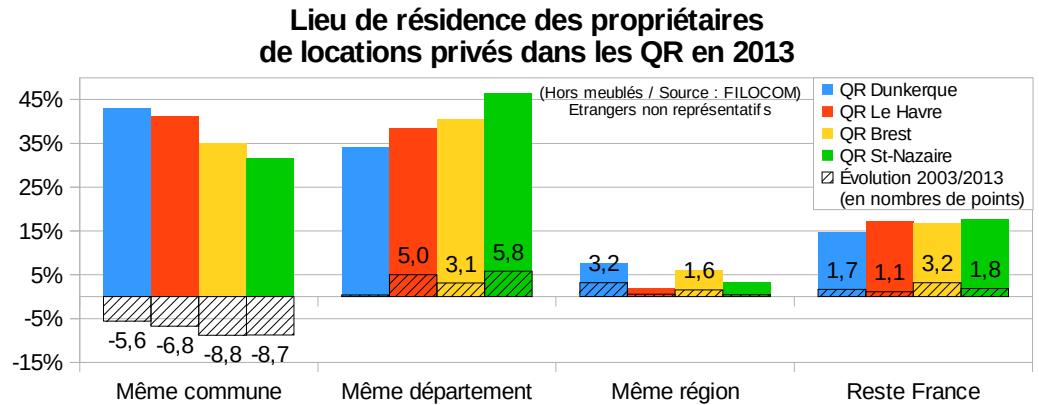
<sup>7</sup> Par exemple le taux de ménages sous le seuil de pauvreté dans le QR de Dunkerque était en 2013 de 6,4 % parmi les PO, 24,4 % dans le parc HLM et 28,1 % dans le parc locatif privé ; au Havre, ils étaient respectivement de 5,1 %, 16,1 % et 14,6 %.

la plus forte augmentation de la part des ménages pauvres, avec presque 2 points de plus en 10 ans. Concernant les locataires HLM, c'est toujours dans les quartiers reconstruits de Dunkerque et de Saint-Nazaire que l'on compte le plus de pauvres avec environ 5 % des ménages des QR, contre 2 % dans les deux autres quartiers reconstruits. Leur nombre a légèrement progressé dans ces quatre quartiers reconstruits au cours des 10 dernières années. Enfin, les propriétaires occupants, dans ces quartiers, sont les moins concernés par ce phénomène de pauvreté. Seuls le poids des ménages pauvres de Saint-Nazaire parmi l'ensemble des ménages est un peu plus important ; leur part a augmenté davantage entre 2003 et 2013.

Cet indicateur confirme ce que le revenu brut médian nous a précédemment appris, à savoir que les quartiers de la Reconstruction du Havre et de Brest sont ceux dans lesquels résident le moins de ménages pauvres. Cependant, on ne remarque pas de régression de leur nombre dans ces deux quartiers mais plutôt une stagnation. En revanche, au vu de la part de ménages locataires privés vivant sous le seuil de pauvreté dans le centre reconstruit de Dunkerque et de leur augmentation en 10 ans, ce quartier présente des signes de paupérisation relativement marqués.

**Lieu de résidence des propriétaires de locations privées**

Le lieu de résidence des ménages propriétaires de locations privées est une information également obtenue grâce à la base de données FILOCOM.



Grâce à ce diagramme, on constate que le lieu de résidence des bailleurs privés personne physique se situe majoritairement à proximité du logement loué, à savoir dans la commune de localisation de leur bien ou dans une autre commune du département. De plus, on observe un faible nombre de propriétaires habitants dans une commune de la même région. Cependant, on remarque, qu'autour de 15 % des propriétaires bailleurs vivent en dehors de la région et que leur résidence est donc assez éloignée de leur bien. C'est dans le centre reconstruit de Saint-Nazaire qu'il y a le moins de propriétaires bailleurs habitant la commune. En revanche, c'est toujours dans ce quartier que l'on observe le plus de ces propriétaires qui résident dans une commune du même département. Enfin, en examinant l'évolution récente, on observe que ces propriétaires de locations privées habitent de moins en moins dans la commune de localisation de leur bien. De ce fait, on observe une augmentation des localisations extérieures à la commune du quartier reconstruit.

## Les signaux liés au parc immobilier

### Une tension du marché modérée

Cette seconde partie est consacrée au fonctionnement du parc immobilier. Elle cherchera notamment à mettre en évidence leur niveau d'attractivité des quartiers de la Reconstruction au regard de leur ville d'appartenance.

La carte suivante a été réalisée par Guy Taieb Conseil pour le compte de l'ANAH et de la DGALN. Elle est extraite du Mémento de l'habitat privé publié en janvier 2015. Elle présente la tension du marché immobilier en utilisant pour cela une hiérarchisation en 6 niveaux. Le niveau 1 correspond à un marché où la tension est minimale alors que le niveau 6 rassemble les territoires où elle est la plus élevée. Cette tension est définie selon le niveau et l'évolution des prix d'acquisition des logements, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou par assurer leur parcours résidentiel.

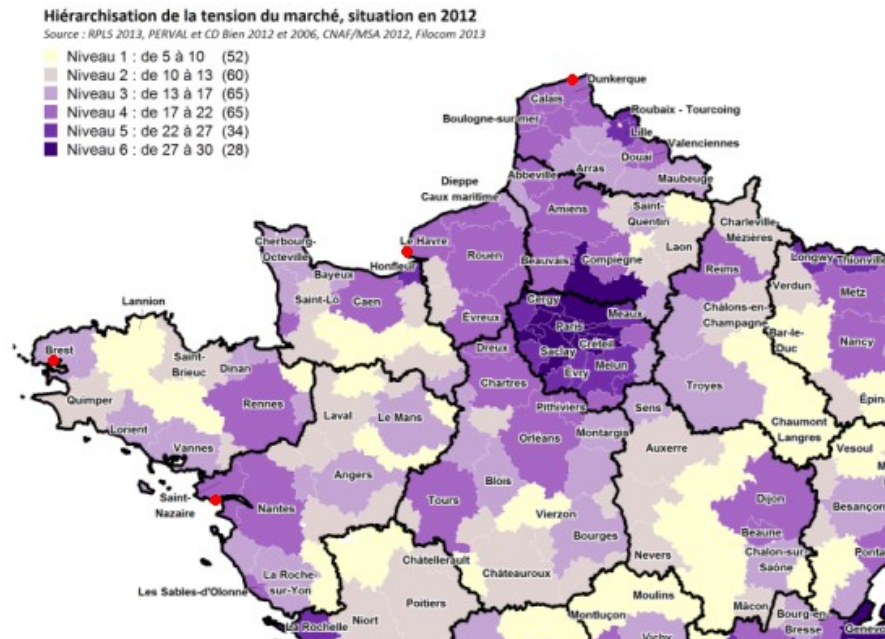
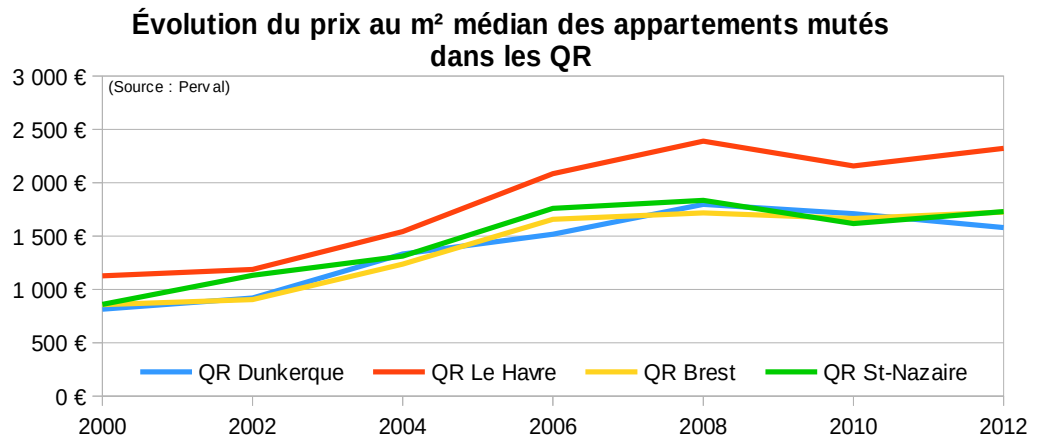


Illustration 41: Hiérarchisation de la tension du marché, situation en 2012 (Guy Taieb Conseil)

Ainsi, les zones d'emplois de Dunkerque, du Havre et de Saint-Nazaire sont classées en zone de tension de niveau 4, c'est-à-dire dans une situation moyenne. Brest appartient à la catégorie 3 ; sa zone d'emplois est donc considérée comme relativement peu tendue.

**Prix de l'immobilier** L'un des principaux indicateurs examinés lorsque l'on étudie le parc immobilier est celui du prix des logements. On peut dans un premier temps s'intéresser au prix du m<sup>2</sup> médian des appartements. Cette information est obtenue ici grâce au calcul de la médiane des prix du m<sup>2</sup> de l'ensemble des transactions immobilières effectuées sur une période de 2 ans, enregistrées par les notaires (logements anciens et neufs)<sup>8</sup>. Les valeurs présentées correspondent à tous les types de logements mutés, quel que soit le nombre de pièces ou la surface habitable des logements. On tient pas compte ici des biais que pourraient impliquer des effets de structure (variation de la taille ou de la localisation des logements vendus par exemple).

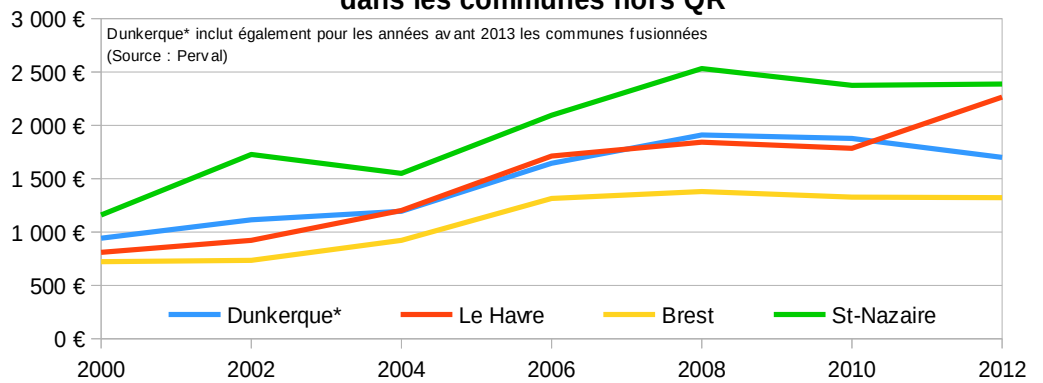


- **Le QR du Havre est de plus en plus valorisé par rapport aux 3 autres QR**

Ce diagramme permet d'observer une tendance générale à la hausse du prix médian au m<sup>2</sup> des logements jusqu'en 2008. Puis, avec la crise, on remarque une baisse sur les 2 années qui suivent. Entre 2010 et 2012, les prix au m<sup>2</sup> augmentent à nouveau, sauf dans le quartier de la Reconstruction de Dunkerque où la baisse commencée en 2008 se poursuit. Si l'on compare ces quatre quartiers, c'est dans celui du Havre que le prix au m<sup>2</sup> est le plus élevé quelle que soit l'année d'observation. Cela confirme la valorisation de ce quartier par rapport aux 3 autres. Ceux-ci demeurent dans des fourchettes de prix assez similaires. Cependant, on remarque que l'écart entre, d'une part, ces 3 quartiers et, d'autre part, celui du Havre s'est accru au cours de ces 12 années, en particulier à partir de 2006. En l'an 2000, cet écart était d'un peu moins de 300 € alors qu'il dépasse 600 € en 2012. Le quartier reconstruit du Havre semblerait donc se valoriser au vu de ce résultat. À l'opposé, celui de Dunkerque montre plutôt des signes de dévalorisation, car c'est le seul des quatre dont le prix au m<sup>2</sup> continue de baisser depuis 2008.

<sup>8</sup> Depuis 2000, la base de donnée des notaires PERVAL (qui couvre l'ensemble du territoire national à l'exception de l'Île-de-France) est acquise toutes les années paires par le Ministère en charge du logement.

### Évolution du prix au m<sup>2</sup> médian des appartements mutés dans les communes hors QR



- Les QR de Saint-Nazaire est moins valorisé que le reste de la commune, tandis que Brest et Le Havre se situent dans une situation inverse

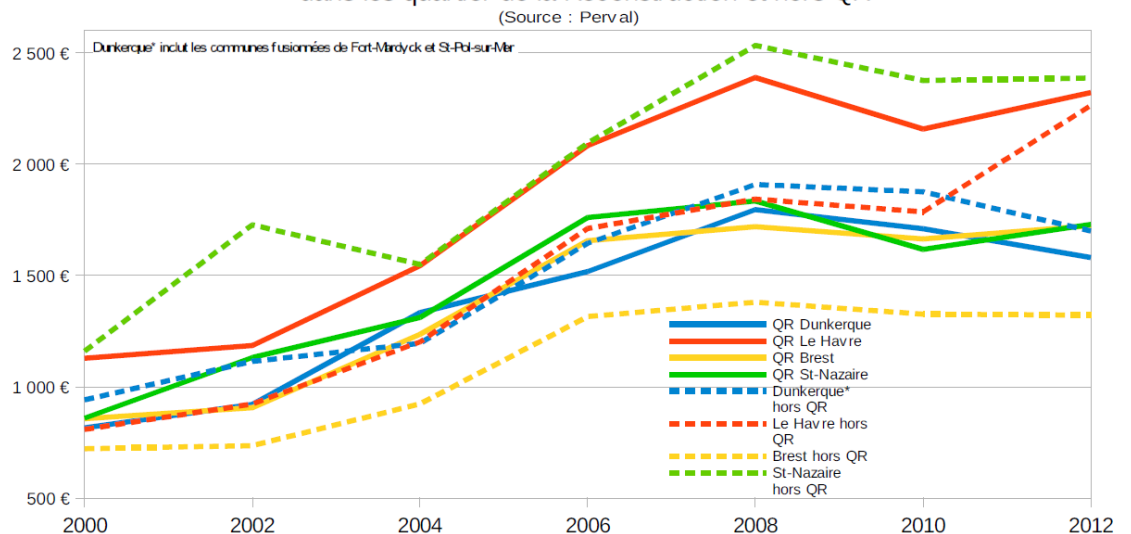
Lorsque l'on examine le reste de ces communes, on constate que la hiérarchie des villes est modifiée : Saint-Nazaire apparaît plus valorisé que Dunkerque et le Havre qui se situent dans des ordres de prix similaire (sauf en 2012 où le Havre connaît une forte augmentation de ses prix par rapport à 2010), et que Brest, qui occupe la dernière place. En comparant les 2 diagrammes, on constate que les prix au m<sup>2</sup> à Saint-Nazaire sont bien plus élevés que dans le quartier reconstruit, ce qui tend à conforter l'idée d'une dévalorisation du centre reconstruit de cette ville par rapport au reste de la commune.

Au Havre, après s'être situé jusqu'en 2010 sous les niveaux observés dans le centre reconstruit, le prix au m<sup>2</sup> des logements du reste de la commune tend en 2012 à le rejoindre aux environs de 2 300 €/m<sup>2</sup>.

À Dunkerque, les logements du quartier de la Reconstruction présentent un prix au m<sup>2</sup> légèrement inférieur à ceux du reste de la commune.

Enfin, à Brest, on remarque que les prix des logements en 2000 et 2002 sont assez proches dans et en dehors du quartier reconstruit, mais qu'à partir de 2004 ceux du centre reconstruit dépassent ceux des biens situés à l'extérieur de ce quartier. Ainsi se confirme que sur le marché relativement peu tendu de Brest, le quartier reconstruit a connu un mouvement de valorisation relativement récent.

### Évolution du prix au m<sup>2</sup> médian des appartements mutés dans les quartier de la Reconstruction et hors QR



**4 villes aux contextes de développement différents**

La carte qui suit a été également produite par Guy Taieb Conseil. Cette fois, elle fait le lien entre la tension du marché et les dynamiques de développement observées sur les territoires. Les zones d'emplois françaises y sont réparties en 9 classes.

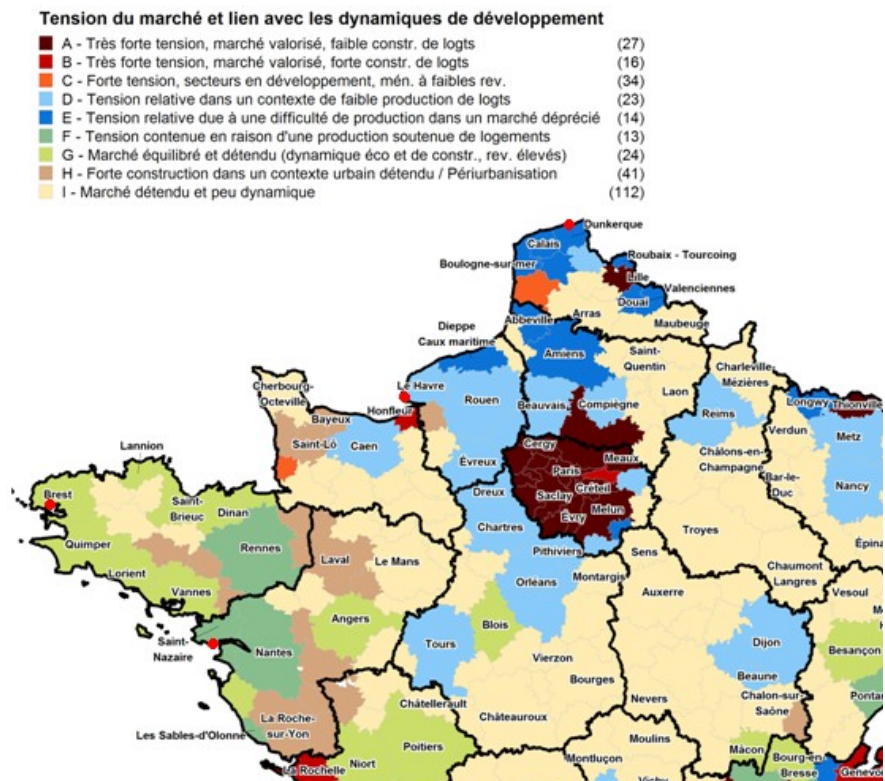
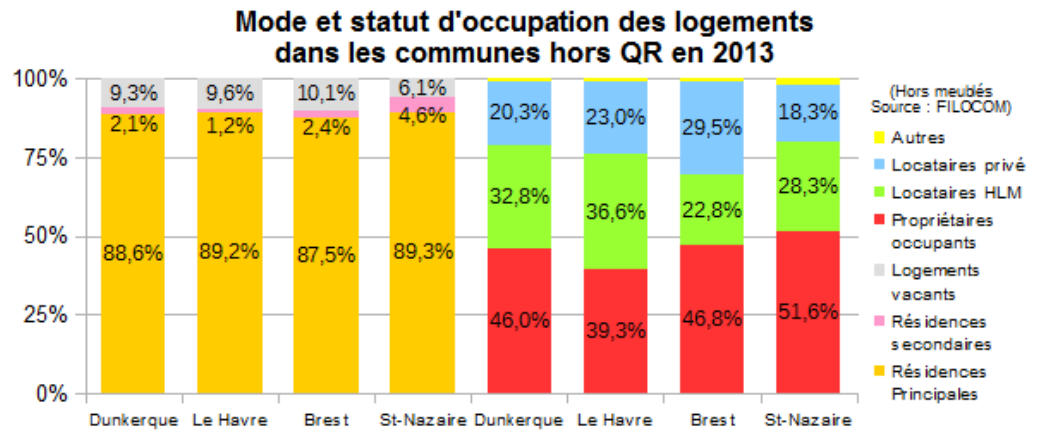
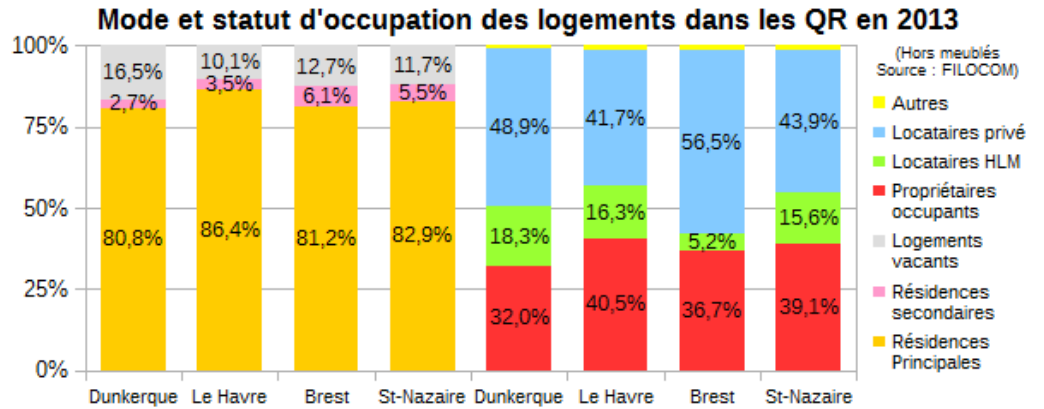


Illustration 42: Tension du marché et lien avec les dynamiques de développement (Guy Taieb Conseil, [www.guytaiebconseil.fr](http://www.guytaiebconseil.fr)),

Les quatre villes étudiées dans la présente étude appartiennent à des classes différentes. Tout d'abord, le territoire de Dunkerque connaît une tension relative due à une difficulté de production de nouveaux logements, car son marché immobilier est déprécié. Il s'agit d'un fait qui corrobore l'analyse du prix médian au m<sup>2</sup> des logements. Le Havre présente également une tension relative, mais celle-ci n'est pas due à un contexte déprécié. Le cas de Saint-Nazaire se situe à l'opposé de ces 2 premières villes évoquées. La tension du marché y est contenue grâce cette fois à une production soutenue de logements. Enfin, on observe à Brest une situation de marché équilibrée et détendue. L'offre et la demande en logements sont donc sensiblement en concordance.

**Mode et statut d'occupation des logements**

Les indicateurs qui suivent sont tous issus de FILOCOM. Les premiers concernent les modes et statuts d'occupation des logements.



- Les QR connaissent une vacance plus forte que leur commune d'appartenance, en particulier à Dunkerque

L'étude des modes d'occupation des logements dans les quartiers de la Reconstruction montre tout d'abord que le taux de vacance y est plus élevé que dans le reste des communes auxquels ils appartiennent. Ce phénomène peut être lié au dynamisme de ces marchés (vacance de rotation) ou, au contraire, à l'inadéquation de l'offre avec la demande (vacance d'inadéquation de l'offre ou d'obsolescence, cf. suite). Le nombre de logements vacants à Dunkerque est particulièrement élevé.

On peut noter une part légèrement plus élevée de résidences secondaires dans les quartiers reconstruits de Brest et de Saint-Nazaire.

Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail la part des différents modes et statuts d'occupation des logements à l'échelle des 4 territoires.



- **Des QR sont fortement spécialisés dans le locatif privé, en particulier à Brest**

Concernant les statuts d'occupation, on remarque un nombre moins important de propriétaires occupants (PO) à Dunkerque que dans les autres quartiers reconstruits : à peine un tiers des résidences principales y sont occupées par leur propriétaire. Les propriétaires occupants sont d'ailleurs généralement moins présents dans les centres reconstruits que dans le reste des communes auxquelles ils appartiennent. Seul le Havre présente une proportion un peu plus importante de PO, ce qui est un signe de valorisation du QR vis-à-vis du reste de la commune.

Par ailleurs, on peut observer que le nombre de locataires HLM/SEM est peu élevé par rapport au reste des communes, ce qui est lié à l'histoire de chacune de ces villes et aux modalités de leur reconstruction. Ceci est particulièrement vrai pour le quartier reconstruit de Brest où on observe que seuls 5 % des résidences principales appartiennent à un organisme HLM ou une SEM.

Enfin, le statut d'occupation le plus important dans les quartiers de la Reconstruction est celui de locatif privé, en particulier à Brest où le parc locatif privé représente plus de 56 % des résidences principales. Leur poids est presque le double de celui observé dans le reste de la commune de Brest, alors que c'est dans cette ville qu'il est le plus élevé par rapport au 3 autres villes. Cette spécialisation des QR est ancienne puisqu'elle a peu évolué depuis 2003 (cf. diagramme complémentaire en annexe). Si les QR étaient essentiellement composés de copropriétés dont les logements étaient occupés par leur propriétaire dans les années 1960, ces quartiers ont connu une forte évolution au profit du parc locatif privé, antérieurement aux années 2000, vraisemblablement à l'époque du développement de l'habitat pavillonnaire engagé au milieu des années 1970.

La progression entre 2003 et 2013, montre une grande stabilité de ces proportions. Seule la vacance progresse partout. Ces données n'apportent pas d'élément déterminant concernant une gentrification ou une paupérisation éventuelle de ces centres reconstruits.

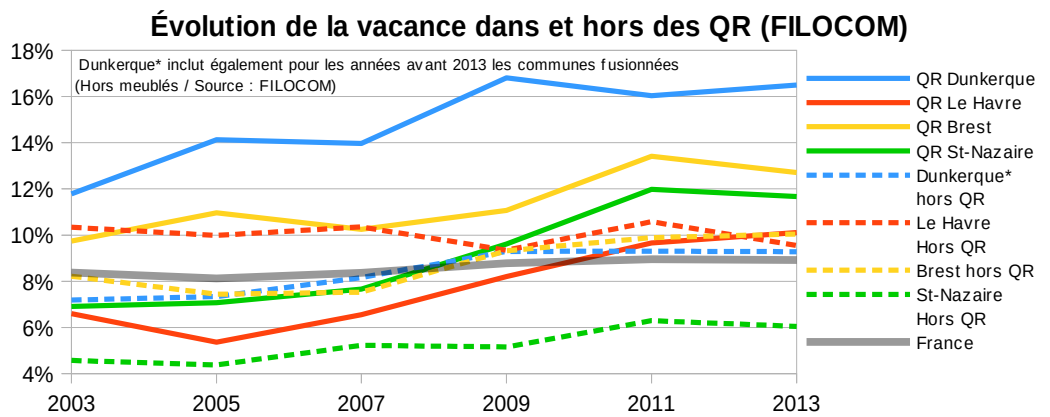
**La vacance (FILOCOM)**

Bien qu’il s’agisse de quartiers centraux, la vacance dans les QR est donc relativement élevée et plus importante que dans le reste de leur commune d’appartenance.

Un trop grand nombre de logements vacants témoigne souvent d’un problème d’attractivité du quartier et/ou d’obsolescence du parc, en particulier lorsqu’elle est de longue durée. La durée de la vacance joue un rôle important : une vacance dépassant une année devient un indicateur inquiétant quant au devenir du quartier. Néanmoins, un taux élevé de vacance de courte durée est plutôt le signe d’une rotation élevée des logements (vacance de rotation) et donc d’un certain dynamisme du marché.

Enfin, la vacance dans FILOCOM est en général sur-évaluée en raison de stratégies d’évitement fiscal des ménages. On fait l’hypothèse dans ce paragraphe que ce biais est homogène et on s’attache à observer ces chiffres dans une logique comparative.

Construit à partir de données FILOCOM, le diagramme suivant décrit l’évolution de la vacance dans les quartiers de la Reconstruction et dans le reste de leur commune d’appartenance.



- Une vacance plus faible dans le QR du Havre, plus forte dans celui de Dunkerque

Le QR du Havre présente la part la plus faible de logements vacants dès le premier millésime FILOCOM étudié. Du point de vue de la vacance des logements, le QR du Havre occupe donc la place la plus favorisée, suivi par le QR de Saint-Nazaire, de Brest, et enfin, largement devancé par les autres, par le QR de Dunkerque.

On observe sur chacun des quartiers reconstruits une hausse générale de la vacance. Elle apparaît plus forte dans ceux de Dunkerque et de Saint-Nazaire, car elle gagne respectivement environ 5 et 4 points contre 3 points au Havre et à Brest. Cependant, on remarque dans les centres reconstruits de Brest et Saint-Nazaire une légère baisse à partir de 2011.

Dans le reste de ces communes, la hausse est beaucoup plus limitée. On note même une baisse du nombre de logements vacants au Havre hors quartier de la Reconstruction.

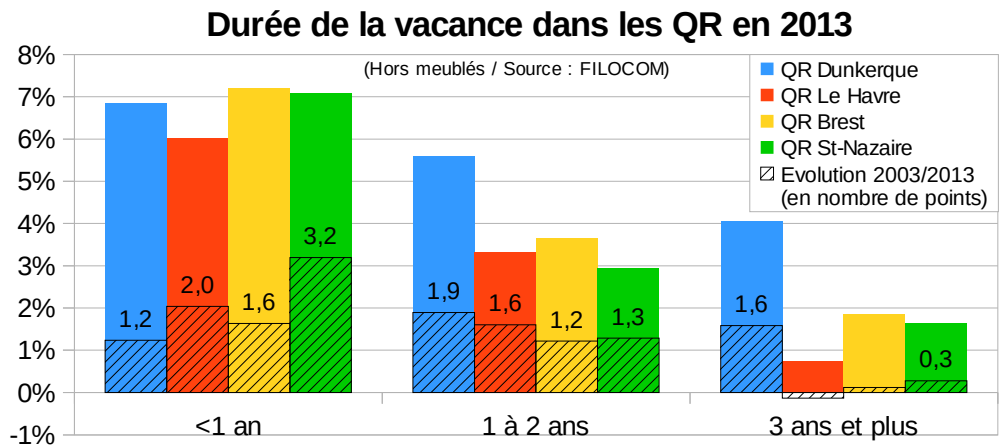
- Une vacance généralement plus importante dans les QR que dans le reste de leur commune d’appartenance

La vacance est généralement plus forte dans les QR que dans leur commune d’appartenance, mais cet écart est particulièrement prononcé pour Dunkerque et Saint-Nazaire et a cru dans ces 2 villes depuis 2003. Au Havre, cet écart s’est réduit au point que les taux de vacances sont sensiblement les mêmes en 2013, confirmant par là que la situation du QR du Havre est particulièrement favorable du point de vue de cet indicateur.

Au regard du reste de leur commune d’appartenance et du point de vue de la vacance, les quartiers de la reconstruction occupent donc une place moins favorable que le reste de leur commune d’appartenance, situation qui a eu tendance à se dégrader, à l’exception du Havre qui connaît une situation plus favorable et qui s’est améliorée.

**Durée de la vacance (FILOCOM)**

Ce second diagramme permet de relativiser la part des logements vacants, car cette vacance est le plus souvent de courte durée et peut donc être liée à un plus grand dynamisme du marché (vacance de rotation).



- **Une vacance supérieure à 1 an particulièrement forte dans le QR de Dunkerque**

Cependant, on observe qu'à Dunkerque, une part conséquente des logements connaît une vacance de durée intermédiaire (1 à 2 ans), mais aussi de longue durée (3 ans et plus). Il s'agit là d'un signe négatif pour l'attractivité du quartier, témoignant de l'inadaptation des logements à la demande, voire de leur obsolescence.

De plus, en étudiant la progression de la vacance entre 2003 et 2013, on constate que c'est également à Dunkerque que la vacance moyenne et longue progresse le plus parmi les quatre quartiers de la Reconstruction. À l'inverse, la vacance de courte durée y augmente moins que dans les autres quartiers reconstruits. Cette fois, c'est Saint-Nazaire qui connaît la plus forte hausse.

Diagrammes complémentaires, disponibles en annexe, illustrant plus en détail la part de logements vacants pour les différentes durées à l'échelle des 4 territoires.

Les résultats obtenus avec les données FILOCOM montrent un phénomène de vacance inquiétant dans le quartier de la Reconstruction de Dunkerque. Cependant, les chiffres de la vacance donnés par FILOCOM sont régulièrement critiqués, car ils englobent une grande diversité de bien à partir du moment où celui-ci est déclaré. Ainsi, des locaux d'habitation hors d'usage mais non détruits sont toujours comptabilisés parmi les logements vacants.

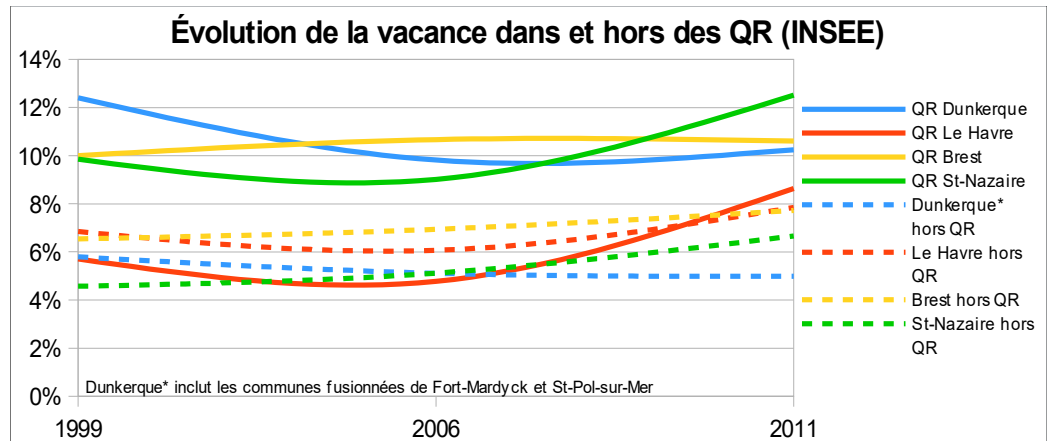


Illustration 43: Boulevard Alexandre III à Dunkerque (Monkerhey Florent 2015)

**Des contradictions avec les résultats obtenus à partir des données de l'INSEE**

Les recensements de l'INSEE permettent également d'étudier la vacance des logements.. Néanmoins, l'exploitation des recensements impose de travailler à l'échelle de l'IRIS et non plus à partir d'un regroupement de sections cadastrales. Les millésimes disponibles au Cerema à l'échelle de l'IRIS sont également moins nombreux ; les résultats de 3 recensements ont été utilisés ici : 1999, 2006 et 2011.

Les chiffres de la vacance issus des recensements sont souvent inférieurs à ceux obtenus grâce à FILOCOM. La vacance peut être sur-évaluée dans FILOCOM en raison de la stratégie d'évitement fiscal d'une partie des ménages (qui peuvent emménager dans leur logement le 2 janvier de l'année en cours pour ne pas être soumis à la taxe d'habitation). Par ailleurs, lorsque les agents mandatés par l'INSEE effectuent des enquêtes et qu'ils constatent qu'un local d'habitation est en mauvais état, ils ne le comptabilisent pas comme un logement, alors que ce logement pourra apparaître comme vacant dans FILOCOM. En outre, d'après la fiche méthode traitant de la vacance, publiée en avril 2011 par le CETE Nord-Picardie, les données INSEE n'apparaissent pas exhaustives, car les recensements s'effectuent depuis 2004 par quintile de logements. De plus, certaines données sont estimées, extrapolées ou encore interpolées à partir des années précédentes ou suivantes.



- **Une vacance généralement plus importante dans les QR que dans le reste de leur commune d'appartenance**

En observant le diagramme issu des données INSEE, on remarque un certain nombre de points communs avec ceux obtenus grâce à FILOCOM. Tout d'abord la vacance dans les QR apparaît nettement plus élevée que dans le reste de leur commune d'appartenance, sauf au Havre où le QR présente un taux de vacance plus faible ou égal à celui du reste de la commune. En outre, la situation du QR du Havre semble nettement plus favorable que celle des 3 autres QR.

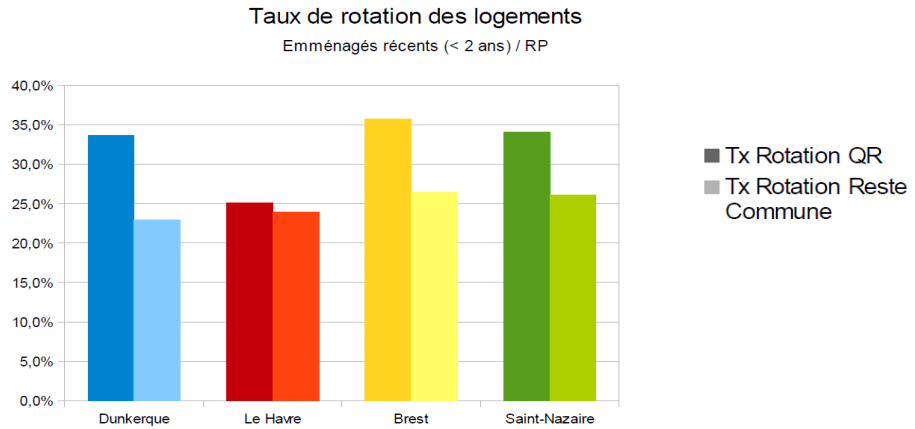
- **Des différences en tendances**

Cependant, on constate de nombreuses divergences avec les diagrammes précédents, notamment en tendances. Concernant Dunkerque, la vacance dans le quartier reconstruit a baissé de plus de 2 points entre 1999 et 2006 et a connu ensuite une légère croissance jusqu'en 2011. Dans le reste de cette commune, cette baisse se remarque également, mais apparaît moins marquée. En 2011, la différence entre les chiffres obtenus par l'INSEE et FILOCOM est conséquente. On atteint seulement 10 % de logements vacants si l'on se fie aux données de l'INSEE, contre plus de 16 % d'après les chiffres issus de FILOCOM. Dans une moindre mesure, on peut faire le même constat pour Le Havre et Brest. Les taux de vacance obtenus dans ces 2 quartiers de la Reconstruction à partir des données de l'INSEE, sont également plus faibles que ceux de FILOCOM d'environ 2 points. En revanche, ces 2 taux de vacance sont sensiblement les mêmes dans et en dehors du centre reconstruit de Saint-Nazaire avec environ 12 %. Dans le reste de Brest et du Havre, la surévaluation du taux de vacance FILOCOM est d'environ 2 points.

En résumé, ces chiffres permettent de nuancer les résultats obtenus grâce à FILOCOM. Ainsi, on note généralement une surévaluation du taux de vacance calculé à partir de FILOCOM. En comparant nos quatre territoires, d'après les données de FILOCOM, la situation semble dégradée pour le QR de Dunkerque, tandis qu'elle paraît plus proche des 3 autres territoires, si l'on se rapporte au recensement de l'INSEE.

**Le taux de rotation**

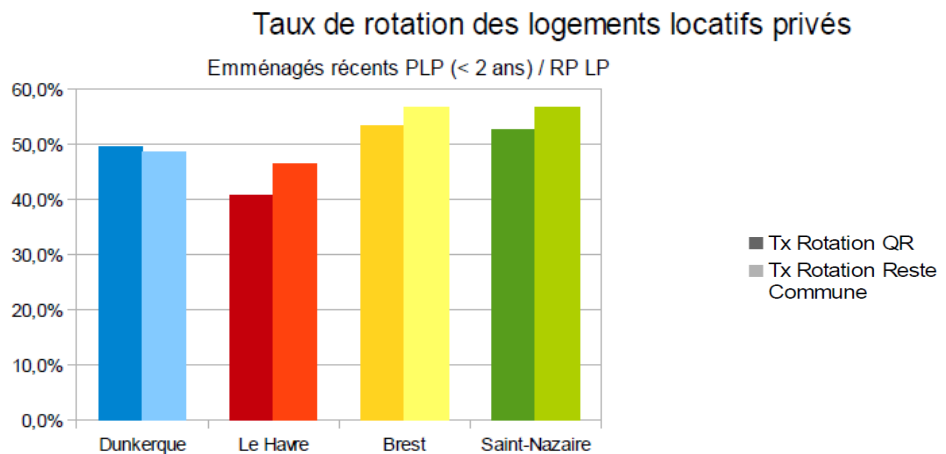
Pour calculer le taux de rotation des logements, il a été retenu, dans ce chapitre, les résidences principales dont la durée d’occupation est strictement inférieure à 2 années, rapportées au nombre total de résidences principales. Une nouvelle fois, cet indicateur est construit à partir des données FILOCOM 2013.



- **Des logements connaissant de forts taux de rotation dans les QR au regard du reste de leur commune d’appartenance**

On observe que le taux de rotation des logements dans les quartiers de la Reconstruction est similaire et nettement plus élevé que dans le reste de la commune, à l’exception du Havre où il est plus bas et où on ne relève pas de différence notable entre QR et reste de la commune. Ce constat est largement lié à la structure du parc du point de vue des statuts d’occupation. En effet, le parc de logements des QR est pour une grande part spécialisé dans le locatif privé – segment de parc nettement plus fluide que les 2 autres. Seul le QR du Havre fait exception (cf. supra).

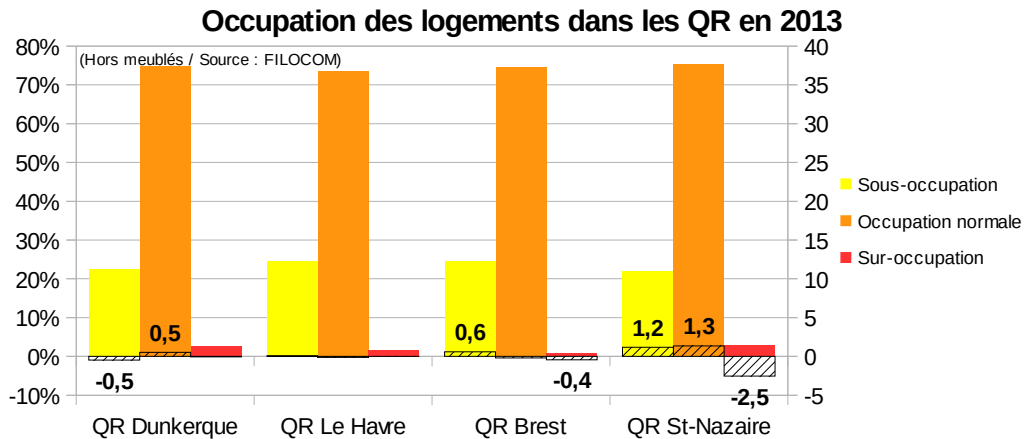
En revanche, le parc locatif privé des QR ne semble pas connaître un taux de rotation plus élevé que dans le reste de la commune et on ne peut pas observer une rotation accrue dans les QR par segment de parc vis-à-vis du reste de la commune. Au contraire, le taux de rotation dans le parc privé des quartiers de la Reconstruction semble légèrement moins élevé que dans le reste de la commune.



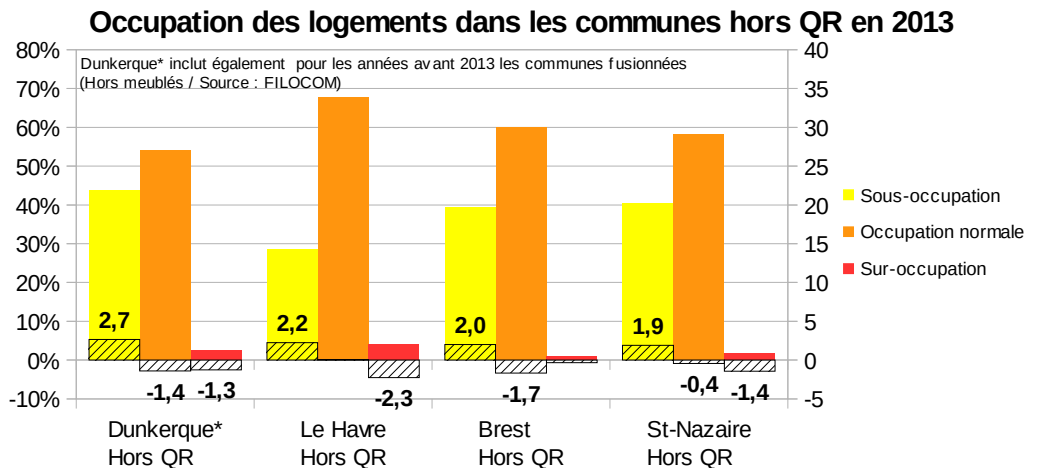
Cet indicateur place donc une nouvelle fois le Havre dans une situation privilégiée par rapport aux autres quartiers reconstruits, un taux de rotation élevé étant souvent le signe que le quartier constitue une zone où les ménages loge de façon transitoire, en attente d’un logement définitif. À ce titre, les logements concernés font souvent moins l’objet de travaux d’entretien ou de rénovation.

**Sous-occupation et sur-occupation**

Le fichier FILOCOM offre des informations sur la sur-occupation des logements. Grâce à des traitements spécifiques, il est également possible de mesurer leur sous-occupation. Pour cela, on compare le nombre de personnes qui résident dans chaque logement avec son nombre de pièces. Selon l'article R.641-4 du Code de la construction et de l'habitation, un logement est ainsi considéré comme sous-occupé s'il présente un nombre de pièces habitables supérieur ou égal au nombre d'occupants de plus de 2 unités. De cette manière, un couple vivant dans un logement de 5 pièces est en situation de sous-occupation. D'après FILOCOM 2013, en France, près de 40% des logements à usage de résidence principale sont en situation de sous-occupation. Ce nombre a augmenté de 2,5 points en 10 ans. La sur-occupation concerne, quant à elle, un peu moins de 4% des logements. Entre 2003 et 2013, elle a baissé d'un point.



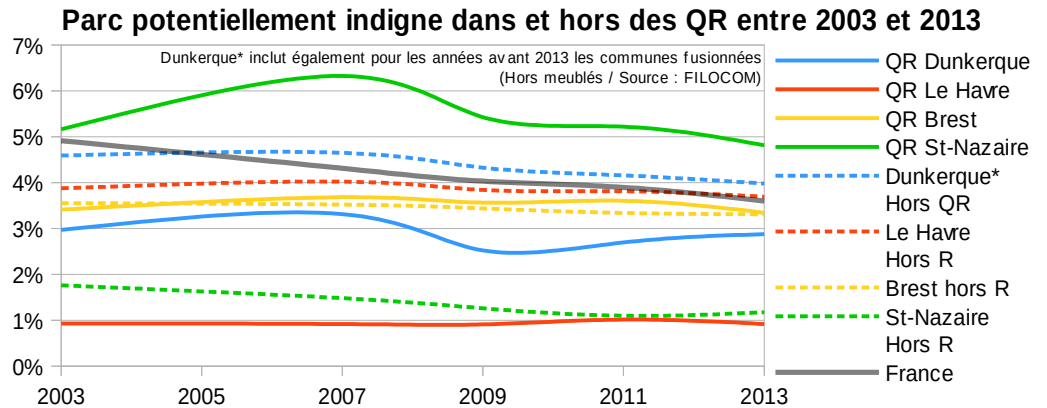
Ce diagramme représentant la situation des quatre quartiers de la Reconstruction étudiés dans le cadre de cette recherche ne met pas en lumière de grandes différences. On y observe entre 21 et 24% de logements en sous-occupation. Seul le QR de Saint-Nazaire présente une part légèrement plus importante de logements en sur-occupation. De plus, cet effectif était encore plus important il y a 10 ans, car l'on remarque une diminution de 2,5 points.



La comparaison de ces quartiers avec le reste de leur commune montre que les QR connaissent une sous-occupation nettement plus moins forte que le reste du parc de logement de leur commune (de l'ordre de 2 fois inférieure), à l'exception du Havre qui présente des taux de sous-occupation proches. Malgré la prégnance des ménages composés d'une personne dans ces quartiers composés de logements familiaux, ce constat semble indiquer que les QR demeurent relativement attractifs, mais doit être relativisé au regard du parc de logements individuels généralement plus grand présent sur le reste des communes. Ces taux sont néanmoins stables dans les QR alors qu'ils ont augmenté dans le reste des communes. La sur-occupation dans les QR est faible et le plus souvent inférieure à ce qu'on observe sur le reste de la commune.

**Parc privé potentiellement indigne**

Cette donnée est disponible grâce à un outil d'observation issu de FILOCOM. Produit par le Cerema pour le compte de la DGALN et de l'ANAH, cet outil est réalisé à partir du croisement entre le classement cadastral du logement et le revenu de ses occupants (cf. annexe 3).



- **La situation du QR du Havre est nettement plus favorable que le reste de la commune, tandis que Saint-Nazaire connaît une situation inverse.**

Tout d'abord, les résultats issus du fichier PPPI confirment que le quartier de la Reconstruction du Havre est celui qui a de loin le mieux vieilli : seul 1 % de ses logements y sont classés comme potentiellement indignes. Environ 3 % des logements des quartiers reconstruits de Dunkerque et de Brest sont classés comme tels. Le quartier reconstruit qui semble avoir le moins bien subi les épreuves du temps est celui de Saint-Nazaire, qui en comporte un peu moins de 5 %. Cependant, c'est le seul qui a connu une amélioration sensible depuis de 2007, époque à laquelle, un peu plus de 6 % des logements étaient classés comme potentiellement indignes.

Par ailleurs, on observe que les logements du quartier de la Reconstruction du Havre paraissent en bien meilleur état que ceux du reste de la commune, ce qui confirme la valorisation relative du QR du Havre par rapport au reste de la commune. Cependant, le constat est inverse pour Saint-Nazaire et, dans une moindre mesure, pour Dunkerque. En revanche, on n'observe pas de différence marquée pour Brest entre les deux périmètres. Enfin, on peut noter qu'à Dunkerque et Saint-Nazaire hors quartiers reconstruits, le nombre de logements indignes a légèrement diminué entre 2003 et 2013. Dans chacun de ces 2 quartiers reconstruits, il est resté plutôt stable sur cette décennie.

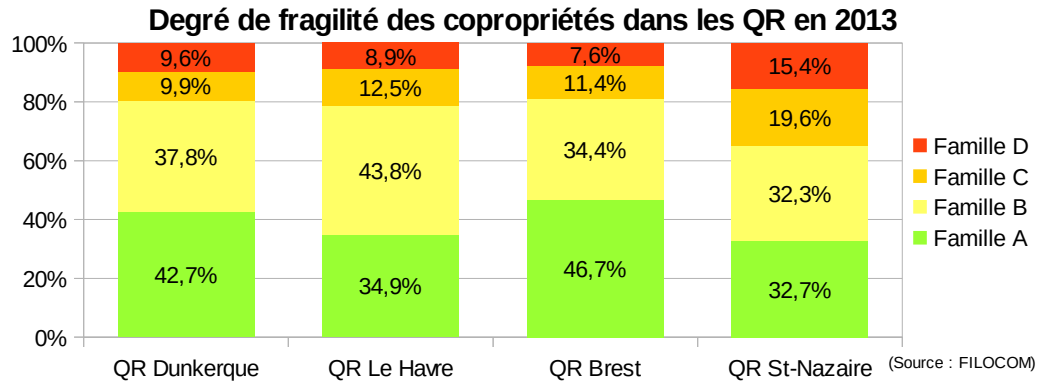
Ainsi, un quartier comportant peu de logements potentiellement indignes est plutôt dans de bonnes conditions pour accueillir une population plus aisée. À ce titre, le quartier de la Reconstruction du Havre figure une nouvelle fois en tête des quatre villes étudiées. On peut supposer que dans cette ville, le classement a été réactualisé suite aux travaux conduits en anticipation de l'inscription du centre-ville au patrimoine mondial de l'humanité, mais que l'amélioration a eu lieu avant notre période d'étude. À l'inverse, un quartier dans lequel on retrouve un nombre plus conséquent d'habitations en mauvais état connaîtra une moindre attractivité vis-à-vis des ménages les plus aisés. Le quartier reconstruit de Saint-Nazaire se situe dans cette position, les logements du reste de la ville étant dans un meilleur état. Les différences sont bien plus mesurées entre les quartiers reconstruits de Dunkerque et Brest et le reste de ces communes.



**Fragilité des copropriétés**

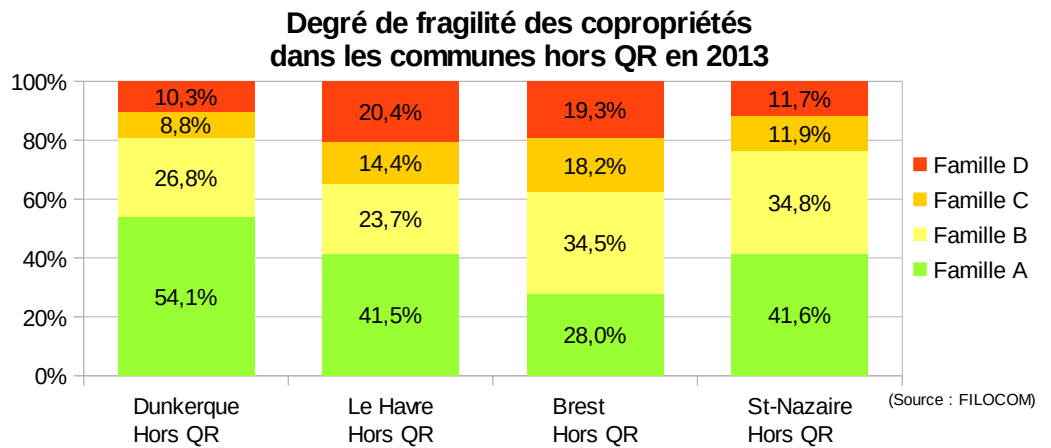
Le dernier indicateur traité dans cette étude est le degré de fragilité des copropriétés. Cet indicateur provient d'un outil d'observation conçu en 2009 par le CETE Nord-Picardie - devenu depuis CEREMA - sous la maîtrise d'ouvrage de la DGALN et de l'ANAH. Cet outil est fondé sur une combinaison hiérarchisée d'indicateurs, issus une nouvelle fois de FILOCOM, conduisant à l'identification de 4 catégories de copropriété : A, B, C et D. Les copropriétés classées D présentent le potentiel de fragilité le plus important et celles classées en A appartiennent à la catégorie la plus favorable (cf. annexe 4).

- Les copropriétés dans le QR de Saint-Nazaire dans une situation potentiellement plus fragile que les 3 autres QR



Ce premier diagramme nous montre que le quartier de la Reconstruction de Saint-Nazaire comporte une part nettement plus importante de copropriétés en difficulté (Famille D et C), que les 3 autres : 35 % contre 20%.

- Des copropriétés potentiellement fragiles nettement moins nombreuses dans les QR du Havre et de Brest que dans le reste de leur commune d'appartenance, Saint-Nazaire dans une situation inverse.



Sur ce second diagramme, on observe plusieurs choses intéressantes. On note tout d'abord une proportion identique de copropriétés fragiles aussi bien dans le centre reconstruit que dans le reste de Dunkerque. Ce quartier ne se démarque donc pas du reste de la ville. Au Havre et à Brest, on peut observer à l'inverse qu'en dehors du quartier de la Reconstruction, la part de copropriétés en difficultés est nettement plus élevée qu'à l'intérieur de ce secteur. Une nouvelle fois, il s'agit d'un signe que la quartier est valorisé par rapport au reste de la commune. Enfin, à Saint-Nazaire, on observe une situation inverse, car on compte davantage de copropriétés fragiles dans le quartier reconstruit que dans le reste de cette ville. Ce quartier montre comme vu précédemment des signes de dévalorisation.

## Des centres reconstruits dont les destins divergent

**Un portrait général...** « [Le parc immobilier des centres reconstruits] présente aujourd’hui de multiples facteurs de fragilité. [...] La seconde catégorie de fragilités renvoie aux caractéristiques socio-économiques de l’occupation de ces immeubles. Ayant souvent perdu leur attractivité résidentielle face à la concurrence de la maison individuelle périurbaine, ou vampirisées par les opérations d’urbanisme menées à proximité, les copropriétés des centres des villes reconstruites sont devenues majoritairement locatives. Elles constituent le plus souvent un parc de passage pour les ménages jeunes, dé-cohabitants ou récemment arrivés dans l’agglomération dans l’attente d’une situation pérenne de propriétaires. La rotation des occupants y est donc élevée, et cette population mouvante cohabite avec quelques propriétaires vieillissants et à revenus souvent très modestes. Porté à son extrémité, cette évolution donne lieu à des taux de vacance élevés et croissants, qui se diffusent à tout le centre-ville. L’ensemble de ces facteurs ne favorise pas la propension des copropriétaires à l’investissement dans l’entretien et l’amélioration des immeubles.

Au total les grands absents de ce parc immobilier sont les familles avec enfants, qui désertent les centres, alors même que les typologies des logements des villes reconstruites sont souvent plus favorables aux grands ménages que celles que l’on trouve dans le parc immobilier des centres anciens traditionnels. »<sup>9</sup>

**... à nuancer en fonction des villes étudiées**

Le constat général dressé par Jean-Claude DRIANT pour les villes de la Reconstruction semble en grande partie s’appliquer aux quatre centres-villes étudiés dans la présente recherche. A l’examen des indicateurs étudiés dans les paragraphes précédents, il apparaît, cependant, des différences qui suggèrent que le destin de ces cités divergent depuis quelques années et les ont conduits à des situations assez différentes.

En effet, les quartiers de la Reconstruction du Havre et - dans une moindre mesure - de Brest montrent des signes d’une valorisation relative au regard du reste de leur commune d’appartenance, voire de gentrification. En cela, ils se démarquent des 2 autres centres reconstruits étudiés dans la présente recherche.

---

<sup>9</sup> DRIANT Jean-Claude, *Les enjeux sociaux et urbains des parcs privés des années 1950-1970* in Urbanisme, Hors série n°48, avril 2014.

**Dunkerque : un centre reconstruit classique ?**

Le quartier reconstruit de Dunkerque semble assez bien correspondre à la description générale des quartiers reconstruits citée dans le paragraphe précédent.

- **Le marché immobilier du quartier reconstruit de Dunkerque montre des signes de faible valorisation**

La part des propriétaires occupants dans le QR de Dunkerque est la plus faible des quatre villes étudiées et proportionnellement la plus faible au regard du reste de sa commune d'appartenance (32,0 % vs 46,0 %). Le taux de rotation des logements y est très supérieur à ce qu'on observe dans le reste de la ville. Les jeunes adultes y sont relativement nombreux par rapport au reste de la commune, tout comme les ménages constitués d'une seule personne, ainsi que les chômeurs. Sa population décroît plus vite que celle de la commune entre 2006 et 2011. En outre, le taux de vacance de longue durée des logements y est le plus élevé des quatre QR étudiés, marquant par là un problème d'attractivité du secteur.

Le quartier reconstruit de Dunkerque offre les chiffres assez défavorables par rapport à ceux du Havre et de Brest : chômeurs, part des ménages dont la personne de référence est cadre ou exerce une « profession intellectuelle supérieure », parts des ménages sous le seuil de pauvreté, revenus brut médian, etc. Les prix médians des appartements y sont comparables à ceux de Saint-Nazaire et de Brest. En revanche, la part des copropriétés potentiellement fragiles y est faible et comparable aux QR du Havre et de Brest.

- **Une évolution défavorable...**

Cette situation est pour la plupart des indicateurs étudiés le résultat d'une évolution relativement forte sur la période 1999-2013 : répartition des PCS, revenu brut médian, nombre d'habitants vivant sous le seuil de pauvreté, prix au m<sup>2</sup> médian des logements, vacance supérieure à 1 an, taux du parc privé potentiellement indigne... Ces indicateurs connaissent tous une évolution défavorable sur la période étudiée, plus marquée ou inverse à ce qu'on peut observer sur le reste du territoire communal. La paupérisation du centre reconstruit est ainsi engagée, que ce soit par le départ des populations les plus aisées ou par l'appauvrissement des ménages stables.

- **...qui tend à rapprocher les caractéristiques du QR de celles du reste de la commune**

La part des cadres et « professions intellectuelles supérieures » a atteint le même niveau que celui observé sur le reste de la commune, alors qu'il demeure comparativement plus élevé pour les QR du Havre et de Brest. L'écart de revenu brut médian entre le reste de la ville et le quartier reconstruit en faveur de celui-ci, se réduit lui aussi au cours de notre période d'étude. Il est à noter que ce quartier a aussi moins progressé que la médiane française concernant ce critère. Ce chiffre est d'ailleurs légèrement inférieur à celui qu'on peut observer dans le reste de la commune.

La vacance y est du même niveau que celle constatée sur le reste de la commune, la diminution de population entre 1999 et 2011 du même ordre.

Le QR de Dunkerque est le seul où le prix médian des appartements continue à baisser depuis 2008, rejoignant là encore les niveaux de prix du reste de la commune.

La part du parc privé potentiellement indigne augmente légèrement depuis 2009 et tend à se rapprocher du taux plus élevé qui s'observe dans le reste de la commune.

Correspondant pleinement avec la description générale des quartiers de la reconstruction évoquée en début de ce chapitre, la situation du QR de Dunkerque est ainsi plutôt défavorable, en particulier par rapport au QR du Havre et de Brest, et s'est dégradée sur la période étudiée. Le QR présentent en fin de période des caractéristiques proches du reste de la commune, alors que les QR du Havre et de Brest sont comparativement plus favorisés que le reste du territoire communal.

**Le Havre : une exception ?**

Plusieurs facteurs suggèrent que le Havre occupe une place à part vis-à-vis des 3 autres quartiers reconstruits, et répond mal à la description générale de ce type de secteur dressée par J.-Cl. DRIANT.

- **Le parc immobilier du Havre montre des signes marqués de valorisation.**

En effet, le taux de vacance dans le centre reconstruit du Havre est faible par rapport aux autres QR, et similaire à ce qu'on observe dans le reste de la commune, quelle que soit la source utilisée. En particulier, la vacance supérieure à un an est la plus faible des quatre QR étudiés. La part des propriétaires occupants y est relativement élevée et aussi importante qu'ailleurs sur la commune (40,5 % dans le QR vs 39,3 %). Le taux de rotation des logements y est bas et comparable à celui du reste de la commune. Les copropriétés sont potentiellement beaucoup moins fragiles dans le centre reconstruit que celles implantées en dehors de ce périmètre. La sous-occupation y est du même ordre qu'ailleurs sur la commune. La population n'y décroît pas plus vite que dans le reste de la commune entre 2006 et 2011. Le parc privé potentiellement indigne est très faible numériquement dans le QR du Havre, et quatre fois moins important que ce qu'on peut observer sur le reste du territoire communal. Enfin, le prix médian au mètre carré des appartements y est resté très longtemps supérieur à ce qu'on peut constater en dehors du QR et semblait du même niveau en 2013.

- **Un quartier gentrifié**

Du point de vue du peuplement, les résidents du QR du Havre sont généralement plus qualifiés et disposent par conséquent de revenus nettement plus élevés que les havrais installés en dehors du centre reconstruit. Les ménages aux revenus inférieurs aux seuils de pauvreté y sont rares (1 % des ménages) par rapport aux 3 autres QR et au reste de la commune (4 %). L'écart de revenu entre emménagés récents et ménages en place (au profit de ces derniers) y est plus réduit que dans les 3 autres QR et qu'ailleurs dans la commune, ce qui confirme la spécialisation du quartier dans l'accueil de ménages aisés. Contrairement à ce qu'on observe dans les 3 autres villes, la part des jeunes adultes y est relativement faible (1/5ème) et comparable à ce qu'on observe dans le reste de la commune. La population décroît beaucoup moins fortement dans le QR que dans le reste de la commune entre 1999 et 2011 (-4,5 % vs -9,3 %). Parmi les spécificités du centre reconstruit du Havre, on observe la présence d'une population plus âgées (et à la retraite), nettement plus importante que dans les 3 autres quartiers reconstruits, et qui tend à croître. Enfin, contrairement aux 3 autres QR où elle est comparativement nettement plus basse, la sous-occupation des logements du QR du Havre est comparable à celle observée sur le reste de la ville.

- **Le QR du Havre, le centre-ville attractif d'une métropole**

Ainsi le QR du Havre présentent des caractéristiques assez éloignées de celles évoquées pour les centres reconstruits au début de ce chapitre. Il ne paraît pas jouer le rôle de sas d'entrée pour les populations extérieures à l'agglomération ou de lieu de passage pour de jeunes ménages dé-cohabitant, mais constitue bien une partie attractive de la ville, à l'instar de ce qu'on peut observer pour d'autres métropoles françaises dont les centres historiques présentent une forte valorisation.

**Brest : une valorisation au regard des caractéristiques du peuplement, qui semble récente**

Les indicateurs de marché placent le QR de Brest dans une situation moins favorable que celui du Havre et le rapprochent du portrait général des centres reconstruits esquissé par J.-Cl. DRIANT. Ce quartier semble néanmoins assez fortement valorisé vis-à-vis du reste de la commune, ce dont témoignent en particulier les caractéristiques du peuplement. La situation actuelle est, en outre, le résultat d'une évolution positive.

- **Les quartiers reconstruits de Brest dans une situation intermédiaire ?**

Si la vacance demeure relativement élevée dans le QR de Brest, elle correspond en grande partie à une vacance de courte durée et évolue plus favorablement que dans les autres QR. La part relative des propriétaires occupants y est encore assez élevée (36,7 % vs 46,8 % dans le reste de la commune). Le poids des copropriétés les plus fragiles y est potentiellement plus faible qu'au Havre et inférieure de moitié à ce qui peut être relevé ailleurs sur la commune. On n'y observe pas plus de logements privés potentiellement indignes que sur le reste du territoire communal. Le prix médian des appartements y était plus bas que dans le reste de la commune en 2000, mais la situation s'est inversée à partir de 2004 et l'écart se maintient à un niveau assez élevé depuis 2006 (de l'ordre de 400 €/m<sup>2</sup>).

- **Les quartiers reconstruits de Brest en cours de gentrification ?**

Si la part des jeunes adultes y est élevée par rapport au reste de la commune (34 % vs 27 %), le QR de Brest est fortement spécialisé dans l'accueil des ménages dont la personne de référence est cadre ou exerce une « profession intellectuelle supérieure » (37 % vs 15 % dans le reste de la commune). Le poids de ces ménages y est le double de celui observé dans le QR du Havre, plus du triple de celui des 2 autres QR. Cette situation est le résultat d'une forte croissance de cette spécialisation entre 1999 et 2011, par rapport aux autres quartiers de la ville. À l'inverse, les ouvriers et employés y sont beaucoup plus rares que dans les autres QR ou que dans le reste de la commune et leur part a diminué. Le revenu brut médian des ménages du QR est comparable à celui observé dans le QR du Havre et très supérieur à celui des ménages de Brest habitant en dehors de ce périmètre. Élevé par rapport aux revenus des ménages de Saint-Nazaire ou Dunkerque, il a crû davantage que le revenu brut médian national. La part des ménages sous le seuil de pauvreté y est inférieure à celle observée ailleurs sur la commune, ainsi qu'à Dunkerque et à Saint-Nazaire.

Ce qui frappe dans le cas de Brest est l'ampleur des évolutions qu'a connues le QR depuis 1999, notamment concernant les PCS et les prix immobiliers. Cela semble indiquer un repositionnement de ce quartier au cours des années 2000, vis-à-vis du reste de la commune, et dénote d'un phénomène de gentrification.

Brest présente de nombreux points communs avec la description générale des centres reconstruits dressée en début de chapitre : parc locatif privé important, taux de rotation élevé, forte présence des jeunes adultes, ménages constitués d'une seule personne, etc. Cependant, le quartier conserve une attractivité certaine vis-à-vis des ménages les plus aisés et ses logements ne montrent pas de signes d'obsolescence ou de dysfonctionnement. Enfin, le QR de Brest a connu une évolution favorable au cours des années 2000 au vu des indicateurs étudiés.

**Saint-Nazaire : un QR  
fortement dévalorisé  
vis-à-vis du reste de la  
commune**

Le centre de Saint-Nazaire présente beaucoup des caractéristiques classiques d'un quartier reconstruit. Si la part des propriétaires occupant y est aussi élevée qu'au Havre, elle reste nettement inférieure dans le QR à ce qu'on observe dans le reste de la commune (39,1 % vs 51,6 %). Le taux de rotation des logements est élevé et proche de ceux des QR de Brest et Dunkerque. Comme les personnes seules, les jeunes y sont fortement présents et sur-représentés vis-à-vis du reste de la commune (ce qui résulte d'une forte augmentation sur la période d'étude). Il en va de même des retraités. La vacance comparée y paraît également importante, ce qui va de pair avec une diminution marquée de la population dans le QR, tandis que le reste de la commune connaît une forme de stabilité entre 2006 et 2011.

- **Le quartier reconstruit de Saint-Nazaire présentant des signes de faible valorisation par rapport aux autres QR et au reste de la commune**

Le QR de Saint-Nazaire présente, en outre, des signes convergents de faible valorisation par rapport au reste du territoire communal. L'écart entre la vacance que connaissent les logements situés dans le QR et en dehors au détriment du premier est fort. Comme à Dunkerque, le poids des ménages cadres ou exerçant une « profession intellectuelle supérieure » est faible et comparable à ce qu'on observe ailleurs dans la commune (mais il est en croissance). La part des chômeurs est importante (quoique stable). C'est le QR dont la population présente le revenu médian le plus faible et le seul qui est moins élevé que celui observé sur le reste de la commune (17 500 vs 18 900 €/an en 2013). Les emménagés récents également y sont nettement moins favorisés qu'ailleurs dans la commune, et occupent la dernière place des quatre QR en termes de revenu (assez proche de Dunkerque néanmoins). Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté y sont fréquents (autant que dans le QR de Dunkerque). Le taux de logements privés potentiellement indignes du QR de Saint-Nazaire est nettement le plus élevé des quatre QR étudiés et le seul considérablement supérieur à ce qu'on observe sur le reste de la commune. Les prix médians des appartements sont sensiblement inférieurs à ce qu'on constate sur le reste de la commune, et, là encore, c'est le seul QR dans ce cas en 2013 (stable, écart stable). Les copropriétés potentiellement fragiles y sont beaucoup plus nombreuses que dans les 3 autres QR et que dans le reste de la ville, ce qui, à nouveau, constitue une spécificité vis-à-vis des 3 autres villes.

- **Une évolution récente moins défavorable qu'à Dunkerque**

Quoique proche au regard de plusieurs paramètres – voire en plus mauvaise posture (revenu brut médian, copropriétés, parc privé potentiellement indigne), le QR de Saint-Nazaire occupe une situation différente du QR de Dunkerque. En effet, le QR de Saint-Nazaire a connu des évolutions contrastées selon les paramètres étudiés, tandis que la situation s'est dégradée à Dunkerque sur la période étudiée. Ainsi, les parts d'actifs occupés ainsi que celle des cadres progressent entre 1999 et 2011 dans le QR de Saint-Nazaire. La part des ménages dont la personne de référence est au chômage reste stable. Malgré cela, le revenu médian brut n'augmente pas autant que celui de la médiane française et la vacance a eu tendance à augmenter dans le QR de Saint-Nazaire. De plus, le nombre d'habitants vivant sous le seuil de pauvreté est lui aussi en hausse (mais autant que dans le QR de Dunkerque).



Illustration 44: Rue d'Anjou à Saint-Nazaire, réservée à la ligne de bus en site propre (Monkerhey Florent 2015)

Surtout, si à Dunkerque le quartier reconstruit tend à rejoindre et à présenter des caractéristiques similaires à celle du reste de la ville. A Saint-Nazaire au contraire, le centre reconstruit est lui nettement dévalorisé par rapport au reste de la commune, dont la population est plus aisée et les prix immobiliers plus élevés.

## La mise en œuvre des politiques publiques visant ces quartiers a-t-elle eu un impact sur leur évolution ?

### **Des effets difficilement observables**

Tout d'abord, il serait illusoire de chercher à identifier des liens de causalité directs entre les indicateurs étudiés et les mesures de classement ou de protection qu'ont connues les centres reconstruits retenus dans la présente recherche. Seule une concomitance pourrait éventuellement être mise en lumière, entre, d'une part, un ensemble de politiques et, d'autre part, une trajectoire que l'on peut discerner grâce à un faisceau d'indices.

Après avoir passé en revue ces différents indicateurs, cette conjonction des politiques publiques avec l'évolution socio-économique des quatre quartiers étudiés est difficilement observable de façon certaine.

On pourra néanmoins distinguer quelques tendances et énoncer des hypothèses.

### **Des villes fortement différentes dès le début de la période d'étude**

En effet, on constate tout d'abord que ces quartiers, malgré une genèse relativement similaire, présentent de fortes disparités dès les premiers millésimes disponibles des bases de données utilisées dans le cadre de la présente recherche (RGP 1999 et FILOCOM 2003).

Par exemple, les populations des quartiers reconstruits du Havre et de Brest ont dès 1999 des profils socio-professionnels nettement plus favorisés que les habitants des quartiers reconstruits de Dunkerque et de Saint-Nazaire.

Ces disparités ne sont sans doute pas seulement liées aux politiques urbaines engagées, mais aussi à l'histoire différente de ces villes et à leurs systèmes économiques fondés sur des domaines d'activité variés. Ces agglomérations ont chacune plus ou moins bien traversé les différentes crises économiques intervenues depuis les années 1970. Certains secteurs de l'industrie ont plus souffert que d'autres. Le poids de chacun de ces secteurs d'activité dans la part des emplois de l'agglomération en question a une influence. Citons par exemple, la fermeture des chantiers navals à Dunkerque en 1987 et au Havre en 1999 (cf. Annexe 2). A Dunkerque, on peut faire l'hypothèse que la fermeture des chantiers navals a dû avoir un impact fort sur le territoire en général. Au Havre, il semblerait que les effets de leurs fermetures soient moindres, car le tissu industriel était plus important et plus diversifié. Une analyse fine et comparée de l'histoire économique des quatre villes depuis la fin de la seconde Guerre Mondiale apporterait des éclairages utiles à la compréhension des phénomènes à l'œuvre dans leur centre-ville, mais dépasse le cadre de la présente étude. Il serait également nécessaire de mener d'autres recherches sur l'histoire économique de ces territoires afin de mieux cerner leur fonctionnement.

La comparaison entre centres reconstruits et restes de la commune a pour objectif de neutraliser en partie ces effets, en étudiant le positionnement relatif du QR par rapport au reste de la commune. Elle n'y parvient pas complètement cependant, car les différences entre la trajectoire des centres reconstruits et celle du reste du territoire communal ne paraissent pas seulement relever d'une question de degré, mais aussi de nature. Il semble que les indicateurs ne puissent pas toujours être interprétés de la même façon selon les villes étudiées. Ces différences de nature sont, en outre, liées aussi aux dynamiques enclenchées qui en changent le sens.



Par exemple, la part importante des personnes âgées dans le QR du Havre va de pair avec des niveaux de revenu relativement confortables et donc avec une forme de valorisation du quartier, tandis que ce même ratio élevé à Dunkerque correspond mieux au cas des propriétaires âgés aux revenus modestes évoqué par J-Cl. DRIANT.

Surtout, c'est la question du rôle relatif d'autres quartiers de la ville, voire de l'agglomération, qui est posée, en termes, par exemple, d'effets de concurrence ou de complémentarité. La notion de reste de la commune paraît trop englobante et mériterait d'être déclinée. Il s'agit en fait de comprendre le rôle du QR dans un système composé de plusieurs quartiers jouant des rôles différenciés. Une analyse du fonctionnement des systèmes urbains auxquels appartiennent ces quatre quartiers serait donc utile. Là encore, une telle étude dépasserait le cadre de la présente recherche.

**Des évolutions engagées avant la période d'étude**

Par ailleurs, il semble que des dynamiques liées à la patrimonialisation des quartiers reconstruits aient été engagées sensiblement avant notre période d'étude et au moins depuis les années 1990. En effet, si le classement UNESCO du Havre est obtenu en 2005, il est précédé par la création d'une ZPPAUP en 1995 et par les études et les travaux qui ont préparé ou accompagné ces mesures.

Cela pose la question de l'anticipation des labels et des différents classements par les acteurs du territoire, voire des effets de boucle des politiques engagées et des phénomènes étudiés : la valorisation ou la gentrification éventuelle de certains quartiers reconstruits est-elle la résultante ou la cause des mesures de classement, au travers notamment de la prise de conscience de la dimension patrimoniale de ces secteurs ?

Plus généralement, l'extension du champ chronologique de la notion de patrimoine aux constructions et aux ensembles urbains du XXème siècle semble relever d'une prise de conscience engagée dès les années 1990 (Choay, 1999).

Il serait donc intéressant de pouvoir mobiliser des données qui offrent un éclairage sur l'évolution plus ancienne des quatre villes objet de notre recherche, durant les années 1990 pour le moins.

Pour des raisons légales, il n'est pas envisageable de mobiliser des millésimes de FILOCOM antérieurs à 2003. Par ailleurs, il serait techniquement possible de mobiliser des données à l'IRIS du recensement de 1990 de l'INSEE. Toutefois, il convient de garder à l'esprit que certaines nomenclatures ne correspondent plus à celles utilisées aujourd'hui, ce qui rend difficile les comparaisons. C'est le cas notamment des PCS (CSP autrefois), de l'emploi ou du chômage.

**Observer des tendances, énoncer des hypothèses**

Malgré les réserves évoquées ci-dessous, la période étudiée (1993-2011, 2003-2013) permet d'analyser quelques tendances et d'énoncer un jeu d'hypothèses.

**Le QR de Dunkerque se banalise alors qu'aucune mesure patrimoniale d'envergure n'a encore été conduite**

La tendance absolue et relative du quartier reconstruit de Dunkerque semble relativement défavorable. Elle conduit ce quartier à rejoindre le profil moyen de la ville et à perdre un positionnement favorable que sa nature de centre-ville lui permettait d'occuper vis-à-vis du reste de la commune.

Après examen des différents indicateurs, certains semblent montrer, en effet, que le quartier se paupérise. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures diminue fortement durant les années 2000, à l'inverse de celle des employés et surtout des ouvriers. On remarque que l'écart de revenu brut médian entre le quartier reconstruit et le reste de la ville s'est réduit progressivement depuis 2003. Le taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté augmente entre 2003 et 2013 et tend à se rapprocher de celui observé à l'échelle du reste de la commune. Le quartier reconstruit est le seul des quatre étudiés pour lequel le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements baisse encore en 2012 ; il demeure d'ailleurs inférieur à celui observé dans le reste de la commune. Le quartier de la Reconstruction de Dunkerque est également celui qui semble le plus touché par la vacance, de surcroît de longue durée. Enfin, la part du parc privé potentiellement indigne augmente légèrement depuis 2009. Enfin, à partir de ces différentes observations, on peut faire le constat que le quartier reconstruit de Dunkerque se démarque de moins en moins du reste de la ville.

Le quartier de la Reconstruction de Dunkerque ne fait que depuis récemment l'objet d'une politique publique de revalorisation avec, notamment, les études pour la création d'une AVAP ou encore le programme de ravalement obligatoire de certaines façades.

Il est donc logique de ne pas observer d'effet de ces politiques sur le peuplement ou le marché local du logement sur notre période d'étude. Une inversion de tendance ou, à défaut, une stabilisation devront être recherchées au travers des données disponibles dans les années à venir.

**La gentrification du QR du Havre est antérieure à la période étudiée et concomitante de politiques patrimoniales ambitieuses**

Le cas du Havre se situe à l'opposé de celui de Dunkerque.

Le centre-reconstruit occupe un positionnement valorisé dès le début de notre période d'étude. Depuis, l'évolution des différents indicateurs y apparaît assez mesurée.

Parmi les faits notables, on observe une part plus importante et en légère progression des personnes âgées en comparaison avec les 3 autres quartiers reconstruits. L'étude des PCS montrent une part de cadres plutôt importante et assez peu d'ouvriers par rapport aux quartiers de Dunkerque et de Saint-Nazaire. L'évolution de leurs répartitions est assez stable et seules les professions intermédiaires voient leur poids augmenter. Les revenus médians sont assez élevés et ont progressé presque autant que la médiane française. Ainsi, le nombre d'habitants vivant sous le seuil de pauvreté est assez faible et demeure stable. Concernant le parc immobilier, c'est dans ce quartier reconstruit que le prix au m<sup>2</sup> médian est le plus élevé parmi les quatre étudiés. Depuis 2008, celui-ci est plutôt stable, mais il est rejoint par le prix au m<sup>2</sup> médian observé dans le reste de la commune. La vacance est la plus faible des quatre QR et essentiellement de courte durée. Après avoir progressé entre 2005 et 2011, elle semble désormais se stabiliser. Enfin, le parc privé potentiellement indigne y est quasi inexistant et n'a pas progressé.

La bibliographie montre que le quartier reconstruit du Havre souffrait d'une certaine défaveur dans les années 1980. On peut donc faire l'hypothèse que ce quartier a connu un phénomène de gentrification. Dans ce cas, la gentrification du quartier avait déjà eu lieu au début des années 2000 et si les politiques liées à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine ont contribué à cette évolution, leur influence semble précéder notre période d'étude. Aucune rupture de tendance n'est en effet décelable au travers des indicateurs étudiés dans la présente recherche.

Il est vrai que les politiques de revalorisation du centre-ville ont été engagées relativement tôt. C'est, en effet, dès le début des années 1980, que le quartier voit la construction de la maison de la culture réalisée par Niemeyer, surnommé le « Volcan ». Puis, le quartier a fait l'objet d'une protection sous la forme d'une ZPPAUP dès 1995. L'inscription au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO est intervenue plus tardivement en 2005. Ce dernier classement a fait suite à des travaux de rénovation et de mise en valeur de la ville engagés dans les années qui ont précédé. Le classement UNESCO constitue donc vraisemblablement le couronnement des démarches engagées, mais n'apparaît pas concomitant avec une modification du peuplement ou des caractéristiques des logements entre 1999 et 2013.

En conclusion, les indicateurs illustrant le quartier reconstruit du Havre ont plutôt suivi les tendances nationales. Une population plus aisée et plus âgée que dans le reste de la commune y est installée. Il semble que le centre reconstruit du Havre occupe vis-à-vis du reste de la commune - voire de l'agglomération - une position similaire aux centres historiques denses, valorisés et attractifs de métropoles. Ainsi peut-on imaginer que le regard porté sur le centre reconstruit du Havre par ses habitants s'apparente à celui sur un centre historique standard n'ayant pas connu de destruction massive. Le renouvellement régulier des politiques publiques visant à valoriser le quartier a probablement contribué à son attractivité retrouvée.

**La gentrification du QR de Brest est concomitante de politiques patrimoniales affirmées**

Le quartier de la Reconstruction de Brest présente quant à lui des similitudes avec celui du Havre lorsqu'on observe sa situation en 2013.

Le quartier reconstruit est habité par une population elle aussi plus aisée que celle du reste de la ville, les prix immobiliers y sont plus élevés, le QR accueille plus de cadres et de ménages dont la personne de référence est cadre ou exerce une « profession intellectuelle supérieure », le taux de pauvreté y est plus bas, etc. Le positionnement du QR vis-à-vis du reste de la commune est globalement favorable.

Par rapport au Havre, cependant, les évolutions paraissent plus contrastées.

Certains indicateurs apparaissent stables (part des retraités, revenu, taux de pauvreté...), indiquant un positionnement favorable dès le début de notre période d'étude, tout comme au Havre.

A l'inverse d'autres indicateurs ont connu une forte évolution, suggérant que le QR de Brest a connu un phénomène de gentrification pendant les années 2000.

Ainsi, la population jeune et active montre-t-elle une progression sensible entre 1999 et 2011. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a fortement augmenté durant la période d'étude, à l'inverse de celles des employés et des ouvriers. Si les prix immobiliers paraissent assez proches de ceux de Dunkerque et de Saint-Nazaire, ils ont néanmoins subi une hausse sensible, au point de dépasser ceux du reste de la commune au milieu des années 2000. Quoiqu'en soit, la vacance est pour l'essentiel de courte durée et augmente peu. Enfin, la part du parc privé potentiellement indigne est modérée et stable dans le temps.

En résumé, le quartier de la Reconstruction montre des signes de gentrification, car il loge de plus en plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures, et sa valeur immobilière a cru depuis quelques années au point de devenir supérieure à celle du reste de la commune. Les politiques de valorisation du quartier reconstruit de Brest ont débuté plus tard qu'au Havre : à la fin des années 1990 la rénovation de la place de la Liberté a été engagée, puis une vaste ZPPAUP a été créée en 2001. On constate donc que ces politiques ont été concomitantes avec un phénomène de valorisation et on peut faire l'hypothèse qu'elles ont contribué à la revalorisation du quartier et à sa gentrification.

**Le quartier reconstruit de Saint-Nazaire subit les effets de la crise qu'aucune mesure patrimoniale forte ne vient atténuer**

Des quatre centres reconstruits étudiés, celui de Saint-Nazaire apparaît sur plusieurs indicateurs comme le moins favorisé, alors que le reste de cette commune occupe souvent la première place. En conséquence, le QR de Saint-Nazaire occupe le positionnement relatif vis-à-vis du reste de la commune largement le moins valorisé des quatre villes objet de cette recherche. Cette situation est en partie le résultat d'évolutions soulignant une forme de décrochage de ce quartier en partie vis-à-vis du reste de la commune.

Cela est particulièrement sensible au travers des données relatives aux revenus médians dont l'écart avec le reste de la commune a cru en sa défaveur, aux ménages sous le seuil de pauvreté (taux élevé malgré une baisse depuis 2008), aux prix des appartements, à la vacance, au taux des copropriétés potentiellement fragiles, au parc privé potentiellement indigne.

À propos des caractéristiques et évolutions récentes du quartier de la Reconstruction nazairien, il faut tout d'abord garder à l'esprit qu'il s'agit du plus vaste des quatre étudiés. Il est également situé dans une ville de la façade atlantique et non loin de stations balnéaires fortement valorisées, telles que la Baule-Escoublac, Pornichet ou Le Croisic. Ces villes touristiques présentent des prix immobiliers assez élevés. C'est le cas également des quartiers Sud-Ouest de Saint-Nazaire, qui sont proches de Pornichet et qui bénéficient de la proximité immédiate des plages. Ainsi, le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements est-il bien plus élevé en dehors du quartier reconstruit que dans ce dernier. Ce quartier semble ainsi jouer un rôle d'accueil d'une partie de la population jeune, dé-cohabitante et modeste de l'agglomération, évincée des quartiers les plus recherchés. La part des jeunes actifs y a d'ailleurs fortement augmenté ces dernières années. On observe néanmoins, une légère progression des cadres et professions intellectuelles supérieures.

A ce jour, ce quartier n'a fait l'objet d'aucun dispositif de protection ou de valorisation patrimoniale, telle qu'une AVAP. Étonnamment, aucun projet de ce type ne semble encore actuellement inscrit à l'agenda politique.

Ainsi, le positionnement et l'évolution de ce QR semblent-ils en phase avec l'absence de politique patrimoniale.

Néanmoins, le quartier a bénéficié à partir de la fin des années 1980 de la réalisation de plusieurs projets : la construction d'un centre commercial en son centre (1989) ; le projet urbain Ville-Port (1994 et 2002). Ces politiques ne semblent pas avoir eu d'effet en termes de valorisation relative du quartier vis-à-vis du reste de la commune. Elles ont peut-être provoqué une croissance de la part des jeunes actifs et de celle des cadres et de ménages dont la personne de référence exerce une « profession intellectuelle supérieure ». Plusieurs projets aux alentours de l'ancienne base sous marine ont été réalisés depuis : centre commercial Ruban Bleu (2008), Théâtre (2012). Ils ont eu pour objectif de rattacher le centre-ville au port mais apparaissent trop récents pour avoir modifié les indicateurs que nous avons étudiés, tout comme le projet d'« immeuble démonstrateur ».

En résumé, le QR de Saint-Nazaire apparaît comme un quartier pour lequel les décideurs ont préféré miser sur des aménagements plutôt que sur des mesures de protection patrimoniale. Pour l'heure, ces mesures ont eu peu d'effet sur le positionnement relatif du quartier et n'ont déclenché ni valorisation, ni gentrification du secteur. Il est cependant encore un peu tôt pour juger de l'effet des plus récentes d'entre elles, notamment la construction du centre commercial Ruban Bleu ou l'ouverture du Théâtre.

La ville de Saint-Nazaire paraît surtout très impactée par le niveau d'activité de son chantier naval. Jusqu'en 2012, ce dernier n'avait plus enregistré de commande majeure et de nombreux salariés se trouvaient en situation de chômage technique.

Les effets de la crise étaient alors bien visibles sur le quartier reconstruit. Mais depuis, plusieurs importantes commandes ont été passées et la première d'entre elles, l'*Harmony of the seas*, vient à peine d'être livrée (Waintrop, 2014). Les chantiers navals ont dorénavant du travail pour plusieurs années. Il sera intéressant d'observer si l'évolution économique de la ville engage un repositionnement du QR vis-à-vis du reste de la commune.

## Conclusion - Perspectives

**Constat** Aujourd'hui, les parcs immobiliers des quatre quartiers issus de la Reconstruction qui ont fait l'objet de cette recherche présentent un âge compris entre 50 et 70 ans. Les logements qui les composent paraissent en plus ou moins bon état selon les cas, et leur examen a mis parfois en lumière des signes marqués de dévalorisation et de désaffection de la part de la population. Certains de ces quartiers souffrent - ou ont souffert par le passé - d'une perte d'attractivité, qui s'est traduit par la baisse du nombre d'habitants observée pour les quatre quartiers reconstruits de notre recherche, par des taux élevés de vacance et de rotation des logements et, parfois, par des signes de fragilité des copropriétés.

**Valeur architecturale et urbaine** Cependant, l'architecture des quartiers sortis de terre après guerre dans les quatre villes étudiées ici, tout comme leur urbanisme, présentent une grande originalité. Celle-ci provient tout d'abord de l'application de techniques innovantes dans la réalisation des bâtiments. Le béton en est le matériau maître et il y est traité sous de nombreuses formes, des textures et des couleurs variées.

Par ailleurs, l'originalité de l'urbanisme et de la forme urbaine de ces quatre quartiers reconstruits a pour origine la rencontre des principes du Mouvement Moderne et d'un contexte géographique et culturel particulier. Appliqué à des morceaux entiers de ville qui, de surcroît, constituent leur centre-ville, ce courant de pensée trouve dans les quatre villes étudiées une forme achevée, témoignage exemplaire des idées qui prévalaient après la seconde guerre mondiale dans le champ de l'urbanisme.

**Des politiques de valorisation des quartiers de la reconstruction** Alors que ces quartiers subissaient les effets d'une certaine désaffection depuis plusieurs décennies, une prise de conscience est intervenue au cours des 1990 de la part des pouvoirs publics locaux. Il leur est apparu nécessaire de protéger ces ensembles urbains qui se détérioraient progressivement, faute jusqu'alors de mesures de conservation et d'un regard positif porté sur leurs qualités esthétiques et fonctionnelles. L'objectif semblait de « patrimonialiser » ces secteurs, c'est-à-dire de transformer ces quartiers en objet culturel digne de conservation et de restauration.

Ce fut le cas en particulier au Havre et à Brest, et cette prise de conscience a gagné plus récemment les pouvoirs publics à Dunkerque et à Saint-Nazaire.

Les élus locaux ont alors décidé de mettre en œuvre des politiques relativement variées, afin de prévenir et lutter contre une dégradation du parc immobilier qui composent ces quartiers. Les municipalités ou les intercommunalités ont mis en œuvre différents processus visant à surveiller ce parc composé pour l'essentiel de copropriétés, et à apporter leur soutien à ses propriétaires lorsque des rénovations s'avéraient nécessaires. Au-delà des programmes de rénovation, ces politiques comprenaient également des actions pour mettre en exergue le caractère patrimonial de ces ensembles immobiliers (inventaires, plaquettes, mise en lumière, etc.).

**Le questionnement du  
PUCA**

Le PUCA s'est interrogé sur les effets de ces politiques sur le devenir des villes qui les avaient développées et mises en œuvre. Il a ainsi semblé opportun d'examiner selon différents critères comment évoluait ces quartiers de la reconstruction, non seulement dans l'absolu, mais aussi vis-à-vis de leur ville d'appartenance, afin de neutraliser les tendances observées sur ces secteurs qui relèvent du devenir global de leurs agglomérations, voire de l'ensemble des villes moyennes françaises.

La ville de Dunkerque, partenaire, souhaitait également savoir si la mise en place d'une politique de patrimonialisation pouvait contribuer à la revitalisation de son centre-ville.

Cependant, à l'examen des différents indicateurs mobilisés pour étudier les quatre villes retenues, plusieurs difficultés apparaissent dont il importe de prendre la mesure avant d'appréhender les résultats de notre recherche.

La question des effets des politiques publique et de leur évaluation apparaît une nouvelle fois complexe, tant pour les politiques de patrimonialisation que pour les autres type d'action publique.

**La patrimonialisation,  
une politique  
d'intervention parmi  
d'autres**

La première difficulté relève de la présence de projets d'un autre ordre sur les territoires des villes étudiées. Les politiques patrimoniales ne sont jamais conduites isolément – et c'est heureux – par rapport aux autres dimensions de l'action publique locale. Les municipalités ou les intercommunalités de ces quatre territoires ont donc mis en œuvre des politiques variées pour revitaliser leur centre-ville, complémentaires ou concurrentes de celles qui font l'objet de notre recherche.

Pour redynamiser ces centres-villes, l'action des pouvoirs publics a parfois porté sur des secteurs très voisins de ces centres. Ce fut le cas à Dunkerque et à Saint-Nazaire où les municipalités ont engagé un processus de réhabilitation des friches qui jouxtent leur centre-ville reconstruit.

Ces actions peuvent également porter sur d'autres thèmes d'intervention que l'habitat ou le bâtiment. Par exemple, Le Havre et Brest ont développé de nouveaux moyens de transports en commun tels que le tramway, afin notamment d'accroître l'accessibilité et l'attractivité de leur centre-ville.

Des politiques commerciales ciblées ont également été conduites (Saint-Nazaire, Dunkerque, Le Havre).

Des équipements culturels ou ludiques majeurs ont aussi été créés dans le périmètre des centres reconstruits, afin notamment d'en changer l'image (Le Havre, Brest, Saint-Nazaire récemment).

La politique dite de patrimonialisation ne constitue, en fait, qu'un des leviers à la disposition des collectivités. Les villes reconstruites dont les centres ont retrouvé une certaine attractivité semblent d'ailleurs avoir mobilisé une vaste gamme de politiques d'intervention.



**Cause ou conséquence ?**

Outre ces actions publiques qui brouillent la perception que l'on peut avoir des effets des politiques patrimoniales, se pose la question de l'émergence de celles-ci. Sont-elles à l'origine d'un embourgeoisement ou d'une gentrification des centres reconstruits ou bien est-ce l'embourgeoisement qui a créé la demande de patrimonialisation ?

Le Havre et Brest possèdent un quartier reconstruit habité par une population plus aisée que celles de Dunkerque et de Saint-Nazaire. C'est peut être ce qui explique le fait que les municipalités du Havre et de Brest ont également travaillé à une politique de patrimonialisation de ce parc immobilier particulier, car ils répondaient ainsi à une certaine demande de la part de la population résidente.

On peut s'interroger sur l'origine du processus, ou même se poser la question d'une inter-action de la gentrification avec la demande de patrimonialisation. Ou bien encore sommes-nous devant un phénomène de rétro-action, voire de congruence (*Offner, 1993*) ?

À ce titre, la recherche d'une causalité ou d'un ordre chronologique des phénomènes apparaît relativement illusoire. Il faut garder à l'esprit que seule la concomitance des phénomènes peut être constatée.

**Le problème de la temporalité**

Une fois ces limites soulignées, il n'en demeure pas moins que la période d'étude n'est pas complètement satisfaisante au regard de la durée des phénomènes étudiés.

L'analyse de plusieurs indicateurs obtenus grâce à FILOCOM, aux recensements de l'INSEE ou à Perval ont permis de confirmer certaines tendances. Malheureusement, les données disponibles au Cerema n'ont pas permis de remonter à des périodes antérieures et, en particulier, aux années 1990. Nous nous situons ainsi en aval des politiques de patrimonialisation engagées au Havre. À l'inverse, il est sans doute encore trop tôt pour appréhender les effets des actions conduites récemment à Saint-Nazaire (Centre commercial Ruban Bleu en 2008, ouverture du Théâtre en 2014, immeuble démonstrateur à venir).

Seul le cas de Brest paraît concluant du point de vue de la période examinée, l'étude ayant montré un changement de positionnement du quartier pendant la période d'étude.

**Des éléments de réponse contrastés**

Malgré ces réserves, l'examen des différents indicateurs mobilisés dans le cadre de la présente recherche permet d'esquisser à grands traits la situation des quatre quartiers de la Reconstruction sélectionnés.

Globalement parmi les quatre quartiers étudiés, 3 présentent les caractéristiques mentionnées par J.-Cl. DRIANT dans son portrait général des villes reconstruites : devenues essentiellement locatives, leurs copropriétés accueillent pour des durées courtes des jeunes ménages de taille réduite, dé-cohabitants ou arrivés récemment dans l'agglomération, dans l'attente d'un logement plus pérenne qui serait le fruit d'une acquisition. Ils coexistent cependant avec des propriétaires vieillissant aux revenus modestes.

• **Le Havre**

Seul le quartier reconstruit du Havre paraît faire exception à ce portrait général. Ce quartier reconstruit exerce, en effet, la même attractivité qu'un quartier central historique et dense d'une métropole et correspond mal avec le portrait évoqué ci-dessus. En outre, les indicateurs retenus dans la présente recherche ne permettent pas de mettre en lumière pendant la période d'étude une évolution sensible du quartier reconstruit du Havre vis-à-vis du reste de la ville. Il occupe aujourd'hui comme au début des années 2000 une position valorisée. Si sa population a connu un phénomène de gentrification, celui-ci a eu lieu avant notre période d'étude, vraisemblablement au cours des années 1990. Il est probable que les politiques patrimoniales mises en œuvre dès cette période, combinées avec des politiques d'aménagement engagées encore auparavant, ont contribué à cette position valorisée.

- **Dunkerque**

A l'inverse, les indicateurs utilisés dans la présente recherche montrent que le quartier reconstruit de Dunkerque correspond bien au portrait général des villes reconstruites évoqué ci-dessus. Leur évolution au cours des années 2000 est relativement défavorable et a conduit ce quartier à occuper un positionnement moyen dans la commune. Le centre reconstruit n'a pas connu sur la période étudiée de politique importante de patrimonialisation qui aurait pu enrayer ce relatif déclin.
  
- **Saint-Nazaire**

Il en va de même pour Saint-Nazaire. Son quartier reconstruit occupe une position défavorable vis-à-vis du reste de l'agglomération, qui a stagné voir régressé sur la période d'étude. La ville n'a pas défini de politique de patrimonialisation en tant que telle. Les politiques d'aménagement engagées néanmoins depuis les années 1990 ne semblent pas complètement avoir porté leur fruit : le positionnement du quartier vis-à-vis du reste de la commune demeure défavorable et présente des signes inquiétants par rapport aux processus de dégradation (vacance, PPPI, copro potentiellement fragiles). Aucun phénomène de gentrification ne s'observe sur cette partie de la ville. On peut se poser la question de savoir si l'action des pouvoirs publics n'a pas justement manqué d'un volet patrimonial qui aurait pu contribuer à lui donner une meilleure image et lui redonner une certaine attractivité...
  
- **Brest**

Brest occupe une position intermédiaire. Si elle répond assez bien au portrait général des centres reconstruits évoqué ci-dessus, son positionnement vis-à-vis du reste de la commune paraît favorable et son évolution au cours des années 2000 présentent les caractéristiques d'un phénomène de gentrification. Les politiques patrimoniales engagées juste avant ou au cours de la période semble ainsi, parmi d'autres actions, avoir contribué à ce repositionnement.

**Prolonger la recherche** Pour répondre en partie aux réserves évoquées ci-dessus, il serait souhaitable d'approfondir la présente recherche selon différentes voies.

La première consisterait à élargir la période d'étude, en amont en mobilisant davantage le recensement général de 1990, tout en développant des méthodes pour assurer une continuité des séries statistiques (ex : recomposer des PCS à partir des CSP). Pour des raisons juridiques, la mobilisation de millésimes plus anciens de FILOCOM paraît cependant exclue.

En aval, l'étude pourrait être prolongée grâce au recensement complet de 2013, dont les résultats à l'IRIS devraient être prochainement disponibles. De la même façon FILOCOM 2015 devraient être prochainement constitués.

Un prolongement d'un autre ordre de la présente étude pourrait porter sur l'histoire depuis la fin de la guerre des quatre villes retenues d'un point de vue économique, afin de mieux expliciter les phénomènes à l'œuvre dans ces agglomérations. Cette étude apporterait un éclairage pour l'interprétation de l'évolution des différents indicateurs utilisés.

Une analyse systémique du rôle des différentes parties de ces villes, voire de ces agglomérations pourrait être également conduite.

La recherche pourrait être étendue à d'autres villes de la reconstruction, telles que Lorient, Valenciennes ou Royan afin de vérifier la pertinence de sa méthode appliquée à des villes présentant des caractéristiques très différentes.

Surtout une approche qualitative pourrait être engagée, sur la base d'une démarche sociologique d'enquête auprès des habitants des centres reconstruits. Elle permettrait notamment d'interroger une partie des habitants pour obtenir leur avis sur les différents problèmes que rencontre leur quartier et sur la façon dont ils perçoivent et se représentent le centre-ville. Il pourrait être intéressant par exemple de comparer la perception du centre-ville qu'ont les habitants du Havre avec celle des habitants d'une autre ville dont le centre n'aurait pas souffert de destructions pendant la guerre et présenterait un caractère historique et patrimonial plus évident.

**La question de la  
qualité architecturale et  
urbaine**

Nous n'avons pas dans la présente étude questionné la valeur esthétique et architecturale, fonctionnelle et urbaine des quatre quartiers de la reconstruction étudiés ici. L'avis positif unanime des urbanistes et des architectes porté aujourd'hui sur les réalisations d'Auguste Perret au Havre ne se rencontre pas pour tous les quartiers reconstruits. Cette question dépassait nos compétences et le cadre de la présente étude. Il est vraisemblable, cependant, qu'elle joue un rôle fondamental dans le devenir de ces quartiers. Sur ces questions de qualité urbaine ou de valeur d'usage, nous ne pouvons que renvoyer à des débats architecturaux ou urbanistiques.

Observons simplement et de façon réductrice que la densité d'habitants dans les centres reconstruits du Havre est de Brest est deux fois plus élevée qu'à Dunkerque et Saint-Nazaire et que cette question peut jouer un rôle dans la qualité urbaine et l'attractivité retrouvée de ces morceaux de ville... Des études adoptant cet autre angle d'approche apporteraient un éclairage des plus utiles.

**Derrière les centres  
reconstruits, la  
question du patrimoine  
des ZUP**

La question de la qualité architecturale et urbaine ne s'applique pas seulement aux quartiers reconstruits. Ainsi, il paraît important d'étudier les politiques de valorisation des constructions d'après guerre, car d'autres ensembles urbains contemporains ou un peu plus tardifs pourraient être également touchés par l'extension du champ chronologique de la notion patrimoine. Il s'agit bien sûr des Grands Ensembles construits à partir des années 1960 sans des zones à urbaniser en priorité (ZUP). La patrimonialisation des réalisations les plus remarquables pourraient contribuer aux yeux de certains auteurs à résoudre une partie de leurs difficultés (Bertier, 2014). Plusieurs ensembles emblématiques ont d'ailleurs d'ores-et-déjà bénéficié du label « Patrimoine du XXème siècle »<sup>10</sup>.

Les politiques de patrimonialisation conduites dans les quartiers de la Reconstruction pourraient ainsi constituer un modèle pour ces Grands ensembles, ou du moins une source d'inspiration pour les élus des villes concernées. Les centre-villes reconstruits forment ainsi une sorte de type précurseur pour les Grands Ensembles, alors que l'architecture de ceux-ci est elle aussi inspirée par le Mouvement Moderne.

Si changer le regard des habitants sur les grands ensembles est un enjeu numériquement beaucoup plus important, c'est aussi une question essentielle pour le devenir de la plupart des grandes agglomérations françaises.

---

<sup>10</sup> Par exemple, le grand ensemble des Courtilières à Pantin (Seine-Saint-Denis), construit en plusieurs phases de 1956 à 1966 par l'architecte Emile Aillaud, a été labellisé en 2008 (cf. base la base Architecture - Mérimée du Ministère de la culture et de la communication - [http://www.culture.gouv.fr/documentation/memoire/VISITES/labelxx/lieu\\_frameset.htm](http://www.culture.gouv.fr/documentation/memoire/VISITES/labelxx/lieu_frameset.htm))

Enfin, la patrimonialisation de ces quartiers de la Reconstruction apparaît comme un enjeu crucial si l'on ne souhaite pas voir les bâtiments qui les composent rénovés de manière anarchique, sans respect pour leur identité d'origine. La mise en place de ces processus de mise en valeur ne doit pas avoir comme seul objectif à court terme de relancer l'attractivité de ces quartiers. La patrimonialisation doit plutôt être perçue comme un investissement à long terme afin que ces quartiers puissent encore durant de nombreuses années raconter leur surprenante genèse.



*Illustration 45: Soleil couchant sur Le Havre et son quartier de la Reconstruction (Monkerhey Florent 2015)*

## Bibliographie

### Dunkerque

– DEWERDT Florence, *La reconstruction de Dunkerque après la Seconde Guerre mondiale*, université de Lille 3, mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine sous la direction de M. MENAGER, Villeneuve d'Ascq, 1993.

– JEBRAK Yona, *La Reconstruction et la résilience urbaine : l'évolution du paysage urbain*, université du Québec à Montréal, thèse présentée comme exigence partielle du doctorat en études urbaines sous la direction de M. NOPPEN, juin 2010.

– MICHAUD Annick, *Dunkerquois : à partir de samedi, le bus devient gratuit le week-end*, La Voix du Nord, 3 septembre 2015 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.lavoixdunord.fr/region/dunkerquois-a-partir-de-samedi-le-bus-devient-gratuit-le-ia17b47588n3022644> > (consulté le 25/05/2016).

– Ministère de la Défense. Direction de la mémoire, du patrimoine et des archives, *Bataille de Dunkerque 28 mai – 4 juin 1940*, N°2 de la collection « Mémoire et Citoyenneté », Paris, 2000.

– Monuments historiques, *Hôtel de ville de Dunkerque*, Base Mérimée, 1992 [en ligne]. Disponible sur : < [http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee\\_fr?ACTION=CHERCHER&FIELD\\_1=REF&VALUE\\_1=PA00107900](http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee_fr?ACTION=CHERCHER&FIELD_1=REF&VALUE_1=PA00107900) > (consulté le 25/05/2016).

– MONSENEGO Véronique, *Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Dunkerque – Rapport de présentation*, Une fenêtre sur la ville, Paris, décembre 2012.

– Musenor, *Dunkerque, Musée des Beaux-Arts*, site Internet [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.musenor.com/Les-Musees/Dunkerque-Musee-des-Beaux-Arts> > (consulté le 25/05/2016).

– NAYE Claire, *Le parc de la reconstruction de Dunkerque*, université du Littoral Côte d'Opale, mémoire de 2<sup>ème</sup> année de Master MUTUDIL sous la direction de M. LEBLANC, Dunkerque, 2010.

– ODDONE Patrick et HARBION Christine, *Le choc de la Seconde Guerre mondiale*, site Internet de la ville de Dunkerque [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.ville-dunkerque.fr/decouvrir-sortir-bouger/histoire-patrimoine/lhistoire-de-dunkerque/le-choc-de-la-seconde-guerre-mondiale/> > (consulté le 25/05/2016).

– TARTART Olivier, *Grandeur et décadence des Chantiers de France - Actualité Dunkerque – Nord*, La Voix du Nord, 16 août 2008 [en ligne]. Disponible sur : < [http://www.lavoixdunord.fr/Locales/Dunkerque/actualite/Secteur\\_Dunkerque/2008/08/16/article\\_grandeur-et-decadence-des-chantiers-de-f.shtml](http://www.lavoixdunord.fr/Locales/Dunkerque/actualite/Secteur_Dunkerque/2008/08/16/article_grandeur-et-decadence-des-chantiers-de-f.shtml) > (consulté le 25/05/2016).

– UNESCO, *Beffrois de Belgique et de France*, site Internet [en ligne]. Disponible sur : <<http://whc.unesco.org/fr/list/943/>> (consulté le 25/05/2016).

– VERGRIETE Patrice, Maire de Dunkerque, discours pour le lancement du « Projet Phoenix » à la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Opale à Dunkerque, 19 septembre 2014 [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.ville-dunkerque.fr/entreprendre-developper/le-projet-phoenix/>> (consulté le 25/05/2016).

## Le Havre

- Archives Municipales de la ville du Havre, *Les étapes de la Reconstruction* [en ligne]. Disponible sur : < [http://archives.lehavre.fr/delia-CMS/archives/site/article\\_id-/sstopic\\_id-/topic\\_id-824/topic\\_parent\\_id-757/les-etapes-de-la-reconstruction.html](http://archives.lehavre.fr/delia-CMS/archives/site/article_id-/sstopic_id-/topic_id-824/topic_parent_id-757/les-etapes-de-la-reconstruction.html) > (consulté le 25/05/2016).
  
- BERTRAND Catherine, *Dossier de presse – Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret*, ville du Havre, juillet 2005.
  
- BROCHARD Alain et PATRY Jean-Alain, *Le Havre – ZPPAUP centre reconstruit – Rapport de présentation*, 1995.
  
- GRAVARI-BARBAS Maria, *Patrimonialisation et réaffirmation symbolique du centre-ville du havre. Rapports entre le jeu des acteurs et la production de l'espace*, Annales de la géographie n°640, p. 588-611, 2004.
  
- LEMONNIER Luc, 1er adjoint, chargé de l'urbanisme à Le Havre, directeur de publication du site internet lancé en 2015 pour les 10 ans de l'inscription du centre reconstruit par Perret au patrimoine mondiale de l'UNESCO [en ligne]. Disponible sur : < <http://unesco.lehavre.fr/fr> > (consulté le 25/05/2016).
  
- LICOURT Julien, *70 ans après, Le Havre s'interroge toujours sur sa destruction*, Le Figaro Histoire, 5 septembre 2014 [en ligne]. Disponible sur : <<http://www.lefigaro.fr/histoire/2014/09/05/26001-20140905ARTFIG00276-70-ans-apres-le-havre-s-interroge-toujours-sur-sa-destruction.php> > (consulté le 25/05/2016).
  
- LIOTARD Martine, *Le Havre 1930-2006 la renaissance ou l'irruption du moderne*, Editions A&J Picard, janvier 2007.
  
- RASPIENGEAS Jean-Claude, *Au Havre, le réveil du Volcan*, La Croix, 16 novembre 2015 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.la-croix.com/Culture/Expositions/Au-Havre-le-reveil-du-Volcan-2015-11-16-1380924> > (consulté le 25/05/2016).
  
- VIENNET Robert, *Le Havre : 12 décembre 2012, 12h12, le tramway entre en scène*, Mobilicités, 12 décembre 2012 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.mobilicites.com/011-1784-Le-Havre-12-decembre-2012-12h12-le-tramway-entre-en-scene.html> > (consulté le : 25/05/2016).
  
- Ville du Havre, *Dossier UNESCO – Proposition d'inscription du centre reconstruit par Perret sur la liste du patrimoine mondiale*, Le Havre, décembre 2003.



## Brest

- CABIRON Christine, *Un tramway pour redessiner la ville de Brest*, Mobilicités, 24 juin 2012 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.mobilicites.com/011-1483-Un-tramway-pour-redessiner-la-ville-de-Brest.html> > (consulté le 25/05/2016).
- CHARREL Émilie, 31 juillet 2003, *L'enthousiasme de la Reconstruction*, L'Express [en ligne]. Disponible sur : < [http://www.lexpress.fr/region/l-enthousiasme-de-la-reconstruction\\_480445.html](http://www.lexpress.fr/region/l-enthousiasme-de-la-reconstruction_480445.html) > (consulté le 25/05/2016).
- DIEUDONNE Patrick, LE COUEDIC Daniel, CHAMPOT Emmanuelle et al, « *Brest alias Brest – trois siècles d'urbanisme* », Éditions Mardaga, 1992.
- GALLIOU Patrick, *Histoire de Brest*, Éditions Jean-paul Gisserot, 2007.
- JARD Élisabeth, 18 novembre 2011, « Brest libérée : 18 septembre 1944 / Brest retrouve sa mémoire de guerre », Finistère Hebdo [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.finisterehebdo.fr/brestliberee18septembre44.php> > (consulté le 25/05/2016).
- LE COUEDIC Charles, « La ville reconstruite a fini par se faire accepter », entretien avec Ouest France, 27 mai 2014 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.ouest-france.fr/la-ville-reconstruite-fini-par-se-faire-accepter-2579835> > (consulté le 25/05/2016).
- LE GOIC Pierre, *Brest en reconstruction - Antimémoires d'une ville*, Presses universitaires de Rennes, 2001.
- MARRIERE Delphine, RATOUIS Olivier et DIEUDONNE Patrick, 1997, *La requalification des espaces publics de la reconstruction – Brest et Dunkerque*, Université de Bretagne Occidentale.
- Métropole et ville de Brest, *La ZPPAUP du centre-ville de Brest*, site Internet de la mairie et métropole [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.brest.fr/dessiner-un-urbanisme-equilibre/la-zone-de-protection-du-patrimoine-architectural-urbain-et-paysager-zppaup-3011.html> > (consulté le 25/05/2016).
- MOREAU Nora, « Brest découvre son futur téléphérique », Le Parisien, 9 avril 2016 [en ligne]. Disponible sur < <http://www.leparisien.fr/bretagne/brest-decouvre-son-futur-telepherique-09-04-2016-5699213.php> > (consulté le 25/05/2016).

## Saint-Nazaire

– CABIRON Christine, *Grâce à Hélyce, les bus de Saint-Nazaire redressent la barre*, Mobilicités, 29 mars 2012 [en ligne]. Disponible sur : < > (consulté le 25/05/2016).

– CARENE, *Ville-Port 2*, site Internet de la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire [en ligne]. Disponible sur : < [http://www.agglo-carene.fr/32462765/0/fiche\\_\\_\\_pagelibre/&RH=PROJ\\_URBAINS](http://www.agglo-carene.fr/32462765/0/fiche___pagelibre/&RH=PROJ_URBAINS) > (consulté le 25/05/2016).

– LAUTROU Pierre-Yves, *Daniel Sicard « Les Nazairiens n'ont pas de nostalgie »*, L'Espress, 25 janvier 2008 [en ligne]. Disponible sur : <[http://www.lexpress.fr/region/daniel-sicard-les-nazairiens-n-ont-pas-de-nostalgie\\_473645.html](http://www.lexpress.fr/region/daniel-sicard-les-nazairiens-n-ont-pas-de-nostalgie_473645.html) > (consulté le 25/05/2016).

– LECARDANE Renzo et TESORIERE Zeila, *Bunker culturel : la régénération du patrimoine militaire urbain à Saint-Nazaire*, In Situ, 2011 [en ligne]. Disponible sur : < <http://insitu.revues.org/779> > (consulté le 25/05/2016).

– Les Actualités françaises, *Le ministre de la reconstruction à Nantes et Saint-Nazaire, villes martyres*, vidéo de l'INA, 22 janvier 1948 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.ina.fr/video/AFE85001863/le-ministre-de-la-reconstruction-a-nantes-et-saint-nazaire-villes-martyres-video.html> > (consulté le 25/05/2016).

– RICHARD Clothilde, *Requalification des friches portuaires et travail sur la proximité intergénérationnelle à Saint-Nazaire*, Projet de fin d'études à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-La Villette, équipe d'enseignement : Mario Zoratto, Jean-Marc Chanteux et Varinia Taboada, 2012.

– THIOLLET-MONSENEGO Véronique, « *Saint-Nazaire - de la Brière, à la ville reconstruite, un patrimoine architectural, d'intérêt local, aux multiples facettes. La prise en compte du patrimoine dans le PLU. L'architecture de la ville* », Une fenêtre sur la ville, Ville-d'Avray, 2007.

– Ville de Saint-Nazaire, *Une ville neuve*, site Internet de la mairie [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.mairie-saintnazaire.fr/connaitre-la-ville/histoire/la-ville-et-son-histoire/une-ville-neuve/> > (consulté le 25/05/2016).

– WAINTROP Michel, *Un nouveau paquebot géant commandé aux chantiers STX*, La Croix, 11 mai 2014 [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.la-croix.com/Economie/Un-nouveau-paquebot-geant-commande-aux-chantiers-STX-2014-05-11-1148620> > (consulté le 25/05/2016).

## Autres sources

- ANAH, « *Mémento de l'habitat privé 2014* », janv. 2015
- BERTIER Marc, MARCHAL Hervé, STEBE Jean-Marc, « *La patrimonialisation contre la ségrégation : le cas des grands ensembles français* », Métropolitiques, 16 mai 2014. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-patrimonialisation-contre-la.html>
- CAPLAIN Patrick, « *Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat - Fiche méthode : vacance* », CETE Nord Picardie, avr. 2011.
- CARRETERO Noélie, DELAHAIS Cédric, « *Réhabilitation énergétique des copropriétés normandes construites entre 1948 et 1974* », Cerema Normandie Centre, juin 2014.
- CHOAY Françoise, « *L'urbanisme, utopie et réalités. Une anthologie* », Paris, Éditions du Seuil, 1965.
- CHOAY Françoise, « *L'allégorie du patrimoine* », Paris, Éditions du Seuil, 1999
- CHOAY Françoise, « *Le patrimoine en question : Anthologie pour un combat* », Paris, Éditions du Seuil, 2009.
- COHEN Jean-Louis, ELEB Monique, « *Casablanca : Mythes et figures d'une aventure urbaine* », Paris, Éditions Hazan, 2004.
- DAVALLON Jean, professeur à l'Université d'Avignon, *discours durant le séminaire « La fabrique d'un patrimoine partagé »*, Cité de l'architecture et du patrimoine, 28 novembre 2012.
- DONZELOT Jacques, « *La ville à trois vitesses* », Éditions de la Villette, 2009.
- GLASS Ruth, « *Introduction to London : aspects of change.* » London : Center for Urban Studies, 1963
- HAMNETT Chris, « *Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification* », Strates, 1997 [en ligne]. Disponible sur : < <http://strates.revues.org/611> > (consulté le 25/05/2016).
- LE CORBUSIER,, Charles-Édouard JEANNERET-GRIS dit, « *La Charte d'Athènes* », Plon, 1943
- KOPP Anatole, BOUCHER Frédérique, PAULY Danièle, « *L'Architecture de la Reconstruction en France, 1945-1953* », Architecture "Etudes", Ed. du Moniteur – janv. 1982
- Ministère de la Culture et de la Communication, *Label du Patrimoine du XXème siècle*, site Internet [en ligne]. Disponible sur : < [http://www.culture.gouv.fr/documentation/memoire/VISITES/labelxx/lieu\\_frameset.htm](http://www.culture.gouv.fr/documentation/memoire/VISITES/labelxx/lieu_frameset.htm) > (consulté le 25/05/2016).
- OFFNER Jean-Marc, « *Les « effets structurants » du transport : mythe politique, mystification scientifique* ». in: *Espace géographique*, tome 22, n°3, 1993. pp. 233-242

- PRISME, « Charte d'intention, création du club PRISME, Réinvestir les quartiers mixtes des années 50-70 », nov. 2013
- Urbanisme, « Parc privé des années 50-70. L'urgence du renouveau », hors série n°48, printemps 2014.
- VIGNAL Cécile, « L'ancrage local, une ressource pour les classes populaires des territoires désindustrialisés » in *Mobilité résidentielles, territoires et politiques publiques*, Presses universitaires Septentrion, 2014.
- VOLDMAN Daniele, « La reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954 - Histoire d'une politique », Paris, Ed. L'Harmattan, 1997, 487 p.

## Annexes

Annexe 1 : Méthodologie

Annexe 2 : Chronologie des aménagements majeurs dans le centre de Dunkerque, Le Havre, Brest et Saint-Nazaire depuis 1939.

Annexe 3 : Diagrammes complémentaires

Annexe 4 : Classement cadastral

Annexe 5 : Le potentiel de fragilité des copropriétés

Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées

# Annexe 1 : Méthodologie

La réalisation de cette recherche a nécessité la mise en place d'une méthodologie adaptée à son objet. Le premier objectif de ce travail était de comparer les quartiers de la Reconstruction de Dunkerque, du Havre, de Brest et de Saint-Nazaire entre-eux. Ensuite, il s'agissait de mettre en lumière des effets potentiels liés à un phénomène de gentrification ou de paupérisation. Pour cela, il était nécessaire de comparer ces périmètres d'études à différentes périodes. La première étape consistait en la délimitation des différents périmètres.

## 1. Délimitation des différents périmètres

Cette première phase est cruciale, car elle influence l'ensemble des croisements de données effectuées dans le cadre de cette recherche. Il est donc nécessaire dans un premier temps de prendre connaissance de l'histoire de ces quatre villes, en particulier du XX<sup>ème</sup> siècle.

Une phase de lecture bibliographique a été entreprise avec comme objectif de recueillir un grand nombre d'informations concernant aussi bien les destructions que la reconstruction de ces villes. Parmi les ressources utilisées, les archives municipales ont à chaque fois permis de retrouver des documents iconographiques : cartes postales, photographies aériennes, plans, etc. D'autres part, des chronologies ont été établies. Elles détaillent et classent par date les événements marquants ayant eu lieu sur les différents quartiers de la Reconstruction (cf. Annexe 2)

Une fois toutes ces informations recueillies, il a été possible de dresser les premiers périmètres de délimitation des différents quartiers de la Reconstruction. Le principe retenu fut de faire apparaître sur les différents centres-villes l'année de construction de chaque bâtiment.

### 1.1 Les fichiers fonciers

Le Cerema dispose des fichiers fonciers qui comportent notamment plusieurs champs renseignant sur l'année de construction des bâtiments :

- *jannatmin* pour l'année de construction du local le plus ancien
- *jannatmax* pour l'année de construction du local le plus récent
- *jannatminh* pour l'année de construction du local d'habitation le plus ancien
- *jannatmaxh* pour l'année de construction du local d'habitation le plus récent

Il est important de noter que les fichiers fonciers n'offrent pas toujours des informations complètes. Ainsi n'est-il pas rare de trouver des parcelles qui ne présente aucun de ces 4 champs renseigné.

Il s'agit ensuite d'établir des périodes auxquelles on affectera une couleur. Après concertation entre les différentes personnes impliquées dans le projet, nous avons décidé de retenir les 3 périodes suivantes :

- avant 1945 ;
- entre 1945 et 1965, période qui correspond au cœur de la Reconstruction et qui coïncide assez bien avec les dates de début et de fin officielles des travaux dans ces 4 villes ;
- après 1965.

Une fois ces choix faits, un logiciel de cartographie a été utilisé pour réaliser les premières cartes. Il s'agit de QGIS ; ce dernier fait partie des applications informatiques validées par le Cerema. Ce logiciel présente l'avantage d'être gratuit.

## 1.2 Autres sources des données

Pour établir les cartographies, en plus des fichiers fonciers, différentes ressources ont été mobilisées. Une grande partie provient de l'IGN et ont été obtenues grâce au groupe Stratégies Foncières Expertise Géomatique (SFEG) faisant également partie du département RDT au Cerema Nord-Picardie. On y retrouve :

- la BD TOPO® qui permet une description vectorielle 3D (structurée en objets) des éléments du territoire et de ses infrastructures, de précision métrique, comme la forme des communes et des bâtiments ;
- la BD PARCELLAIRE® qui fournit l'information cadastrale numérique, géo-référencée et continue sur l'ensemble du territoire français ;
- les Contours...Iris® qui fournit la géographie des Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS) ;
- la BD ORTHO® qui offre des photographies aériennes fournissant des éléments de repère.

Parmi les autres ressources utilisées pour les cartographies, figurent :

- le site internet de l'INSEE pour la base communale des aires urbaines 2010 ;
- les fichiers fonciers qui rassemblent beaucoup d'informations décrivant l'occupation des parcelles ;
- les sites internet des différents Conseils départementaux concernés, pour recueillir le zonage des établissements publics de coopération intercommunale ;
- les municipalités pour celles qui ont mis en place une zone de protection du patrimoine telle qu'une ZPPAUP. Il s'agit alors de documents réalisés pour leur description.

## 1.3 Réalisation des cartographies

Afin de rendre la lecture de ces cartes la plus aisée possible, il était nécessaire de faire un croisement entre la couche représentant la forme des bâtiments issue de la BD TOPO® et les fichiers fonciers. Pour cela, une jointure a été réalisée grâce à un champ commun : *idpar* qui correspond à l'identifiant des parcelles.

Après avoir effectué de premiers essais en affectant différentes couleurs pour chaque période, le champ *jannatminh* est apparu comme le plus adapté pour parvenir à un résultat exploitable. En effet, ce champ concerne les logements et c'est justement le but principal de cette recherche que de s'intéresser au peuplement de ces quartiers et au parc immobilier de la Reconstruction. En choisissant ce champ, on est en droit de penser que seuls les bâtiments qui sont retenus et donc colorés comportent au moins un logement. A y regarder de plus près, on remarque cependant des incohérences liées à la présence de bâtiments publics. Par exemple, à Dunkerque, le musée des Beaux Arts et le théâtre du Bateau Feu présentent un champ *jannatminh* renseigné et sont colorés comme s'il s'agissait de bâtiments comportant des logements. Cela dit, cette technique donne tout de même un bon aperçu de l'âge des logements dans un centre-ville.

De cette manière, il a été possible de délimiter dans chacun des 4 centres-villes un ensemble de divisions cadastrales rassemblant en leur sein une majorité de logements issus de la Reconstruction. Les cas de Dunkerque et du Havre présentent une complexité supplémentaire. En effet, les périmètres sélectionnés comportent également une ou plusieurs divisions cadastrales incluses partiellement seulement dans le périmètre. Ces 2 centres-villes comportent des divisions cadastrales qui comprennent à la fois :

- soit une grande partie de logements antérieurs à la Reconstruction (cas du Havre),
- soit une grande partie de logement postérieurs à la Reconstruction (cas de Dunkerque).

Afin de sélectionner, dans chacun des cas, les logements issus de la Reconstruction, un filtre portant sur l'année de construction des bâtiment a par la suite été appliqué lors des extractions de données FILOCOM.

À partir de ce premier travail, un second regroupement correspondant aux îlots IRIS définis par l'INSEE est défini. Lorsque le centre-ville est concerné par une zone de protection, cette dernière apparaît sur la cartographie. Sans surprise, on observe que les divisions cadastrales choisies font à chaque fois partie de ces périmètres classés. Par la suite, ces premières délimitations ont été modifiées pour tenir compte des réactions des personnes rencontrées et des conclusions des visites de terrain.

Des cartographies représentant l'environnement administratif ont également été réalisées, afin de pouvoir placer dans son contexte chacun des 4 territoires. Le choix s'est porté sur la présentation des différents EPCI et SCOT présents dans le voisinage des 4 villes. Dans le but de comparer, si besoin, le quartier de la Reconstruction avec un territoire alentour plus vaste que la commune auquel il appartient, un zonage supplémentaire a été ajouté. Il s'agit de l'ensemble des communes du pôle urbain défini selon la base communale des aires urbaines 2010 produite par l'INSEE. Afin d'obtenir une vision d'ensemble de l'influence de chaque pôle urbain, les communes appartenant à leur couronne sont également représentées. Pour mesurer l'importance de chacun de ces zonages, le nombre de communes inclus dans chacun des EPCI et SCOT est enfin affiché.

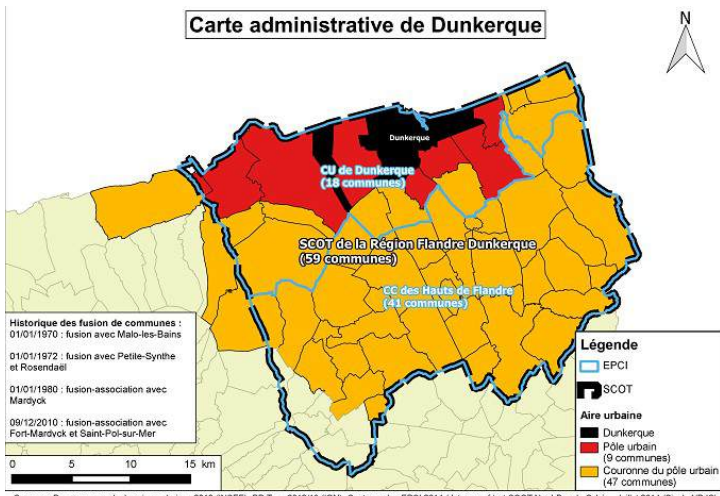


Illustration 1: Carte administrative de Dunkerque

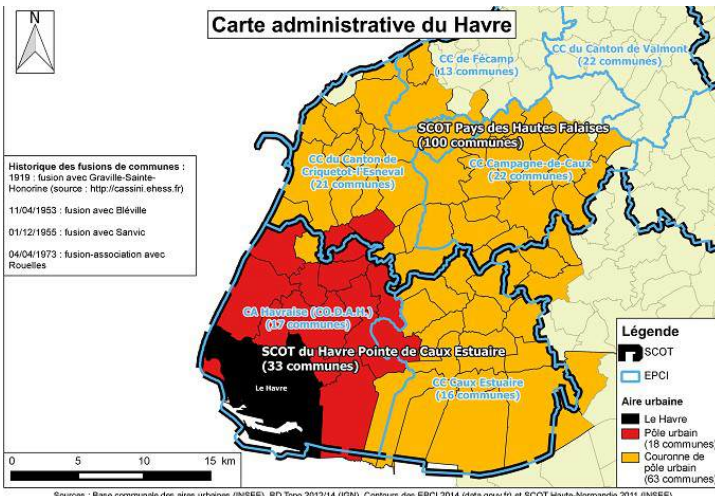


Illustration 2: Carte administrative du Havre

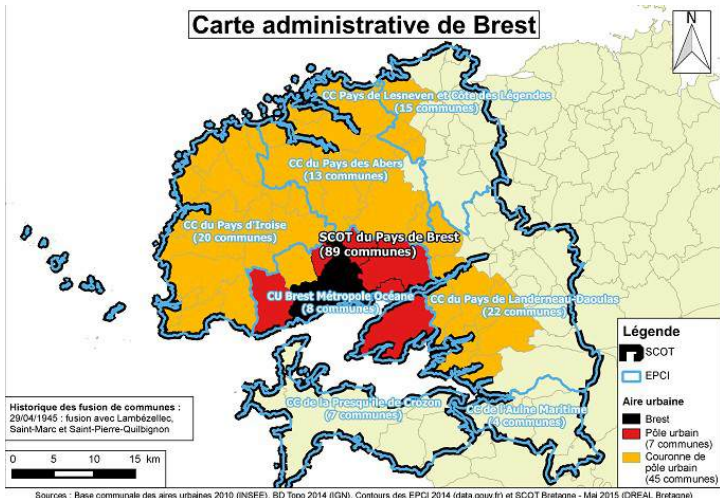


Illustration 3: Carte administrative de Brest

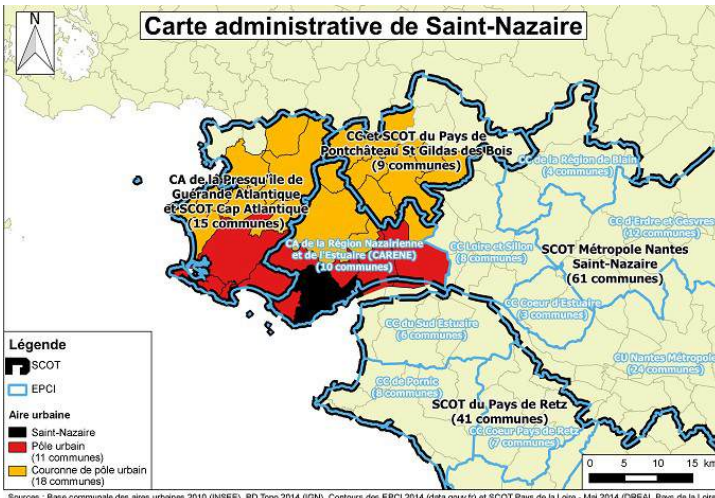


Illustration 4: Carte administrative de Saint-Nazaire



Un dernier type de cartographies a été produit. Elles représentent la superficie des 4 villes dans leur globalité d'une première couleur et, grâce à une seconde, l'ensemble des divisions cadastrales retenues pour former le quartier de la Reconstruction. En fond de carte, une couche représentant une vue aérienne est également utilisée. Le calcul de la superficie de ces périmètres a été possible grâce à QGIS. On obtient ainsi pour Dunkerque 63,7 ha, pour Le Havre 137,3 ha, pour Brest 78,8 ha et pour Saint-Nazaire 166,4 ha.

Cette première partie de la recherche a permis de se familiariser avec les différents territoires. Pour la compléter, le meilleur moyen consistait à se rendre sur place. C'est pourquoi des visites et des entretiens ont été réalisés.

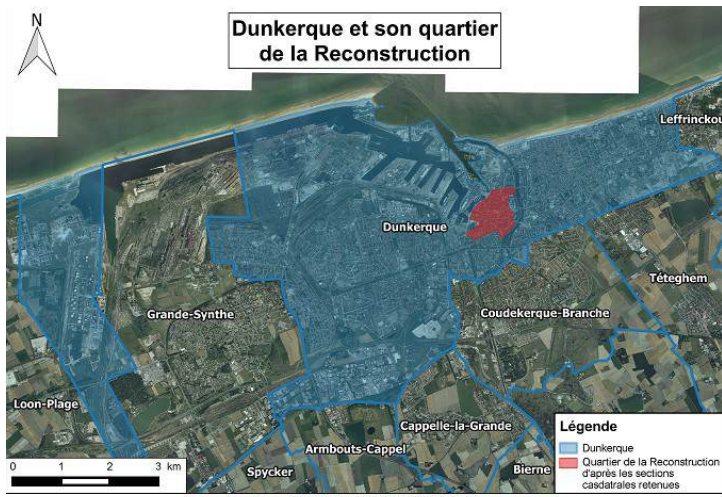


Illustration 5: Dunkerque et son quartier de la Reconstruction

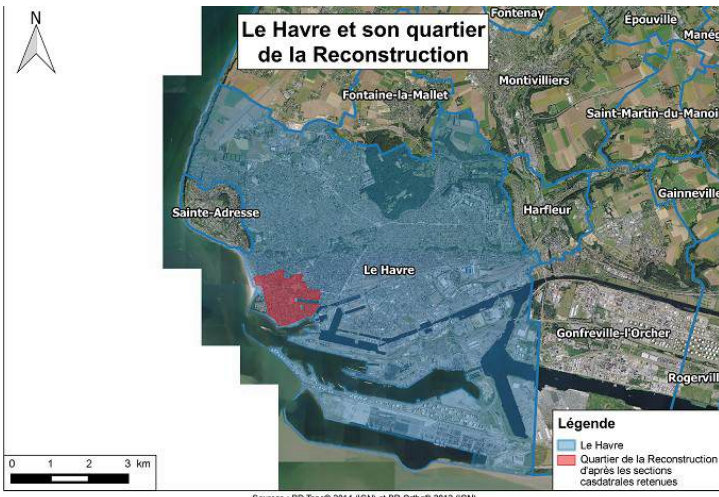


Illustration 6: Le Havre et son quartier de la Reconstruction

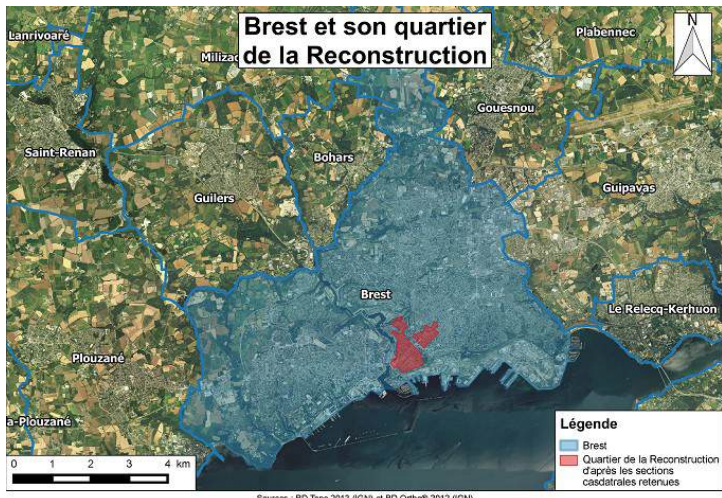


Illustration 7: Brest et son quartier de la Reconstruction

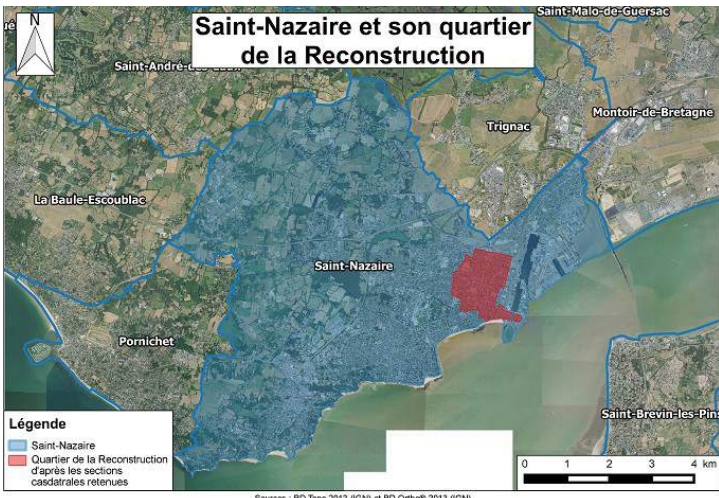


Illustration 8: Saint-Nazaire et son quartier de la Reconstruction

## 2. Visites et entretiens

Cette recherche a été l'occasion de se rendre dans ces différentes villes grâce aux crédits qui lui ont été alloués. Cette opportunité, confirmée début juin, fut très intéressante, car elle permit de visiter les 4 quartiers de la Reconstruction, mais également d'interroger plusieurs acteurs travaillant sur ces derniers. Ces visites ont aussi été l'occasion de réaliser un grand nombre de photographies.

### 2.1 Prises de contacts et rendez-vous

Il a été décidé de se rendre dans ces 3 villes dès le début du travail de recherche, afin de pouvoir valider les périmètres d'étude auprès des différentes personnes interviewées. La première étape a consisté à identifier des interlocuteurs disponibles durant le mois de juillet qui a été choisi pour ces visites. Sophie Louchaert de la Communauté Urbaine de Dunkerque, a fourni une première liste de contacts avec lesquels elle avait déjà travaillé. D'autres recherches, notamment sur les sites internet des différentes mairies, EPCI et agences d'urbanisme ont été effectuées, afin de trouver d'autres acteurs susceptibles d'avoir des éléments à apporter. Une fois cet ensemble de contacts réunis, un premier envoi de mails a été effectué. Ces mails détaillaient le contexte de cette recherche et exprimaient le souhait de rencontrer la personne si cela lui convenait. Au total, une trentaine de personnes qui ont été contactées.

La plupart ont répondu. Certains ont expliqué ne pas pouvoir apporter d'éléments intéressants, mais ont parfois fournis les coordonnées d'autres contacts. Progressivement, des périodes propices sont apparues et quelques premiers rendez-vous ont pu être fixés. Les dates suivantes pour les trois déplacements ont été retenues :

- Le Havre : du lundi 6 juillet au mercredi 8 juillet 2015,
- Brest : du mercredi 8 juillet au vendredi 10 juillet 2015,
- Saint-Nazaire : du lundi 20 juillet au mercredi 22 juillet 2015.

Au final, ce sont 10 personnes qui ont été rencontrés dans le cadre d'un entretien.

**Liste des personnes interviewées**

Date	Structure	Nom et prénom	Fonction
Lundi 6 juillet 2015 16h00	Ville du Havre	BONNEAU-CONTREMOULINS Véronique	Chef du service urbanisme
		LECERF Laurie-Anne	Chargé d'étude au service urbanisme
Mardi 7 juillet 2015 14h00	Agence d'urbanisme de la région havraise (AURH)	LEMOINE Marie-Laure	Chargé d'étude – Habitat
Jeudi 9 juillet 2015 10h00	Agence d'urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa)	CHODZKO Pascale	Chargé d'étude – Habitat
		FERAC Anne	Chargé d'étude – Habitat
Jeudi 9 juillet 2015 15h30	Brest Métropole Océane	KERLEROUX Christian	Directeur du service habitat
Lundi 20 juillet 2015 17h00	Ville de Saint-Nazaire	HAMEAU Pascale	Élue en charge du patrimoine immobilier, de la transition énergétique, du développement durable et de la commission de sécurité ainsi que du quartier de Thébale
		COTTA Christophe	Élu en charge des espaces publics
		SEGUELA Vincent	Élu en charge du commerce, artisanat et vie économique ainsi que du quartier du Centre-ville, ville-port et du Petit Maroc
Mardi 21 juillet 2015 10h00	Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE)	MAURICE Erika	Chef de projet habitat de la reconstruction

*Illustration 9: Liste des personnes interviewées*

Dans le but de préparer ces rencontres, une grille d'entretien a été réalisée. Elle liste l'ensemble des thèmes et questions à aborder durant les entretiens. Les sujets traités étaient assez larges et concernaient aussi bien l'histoire de la ville que celle de son quartier de la Reconstruction, en passant par les politiques de la ville qui y sont appliquées ces dernières années. Les 2 pages suivantes présentent cette grille d'entretien.

## Grille d'entretien V.1 (Saint-Nazaire)

### Éléments historiques

#### 1) Destructiions

- rapide description des phénomènes de destructions (dates clés).
- proportion et ampleur
- localisation (zone portuaire et industrielle et/ou centre-ville et institution)

#### 2) Reconstruction

- dates clés
- opérateurs
- montage juridique mis en place (expulsion, réappropriation des lots aux habitants, etc.)
- parti pris urbanistique (charte d'Athènes ?) :
  - architectes
  - densité
  - hauteur
  - etc.
- politique de l'aménagement urbain (intentions des aménageurs)
- implication de l'État
- groupement constitué entre sinistrés ?

#### 3) Le zonage du quartier

Présentation d'une carte micro faisant apparaître

- l'année de construction des logements (d'après les fichiers fonciers)
- les sections cadastrales
- les îlots IRIS

Ajout(s) / suppression(s) de sections cadastrales? Îlots IRIS ?

### Événements marquants post-reconstruction

#### 4) Frise chronologique

Présentation d'une frise chronologique des événements d'aménagement marquants dans le quartier de la reconstruction.

- équipements publics, commerces, écoles, etc.
- ligne de transport en commun (métro, tram, bus, ligne en site propre, etc.)

Cause(s) de la hausse démographique sur le territoire du pôle urbain actuel entre 1936 et 1946 ?

#### 5) Politiques mise en place

- rénovation / Réhabilitation
- copropriétés
- observatoire de l'habitat?
- ancien PLH ?
- ancien SCOT ?

**6) Logements**

- état
- rénovation/réhabilitation (en cours ou projet)
- observatoire de l'habitat?

**7) Population**

- rapide description (âge, statut, etc.)

**8) Quartier**

- politique mise en place?
- mise en valeur du quartier (classement)
- rénovation / réhabilitation
- études en cours
- PLH ?
- SCOT ?

**9) Acteurs incontournables sur le quartier**

Quelles sont les personnes qui interviennent sur ces quartiers (communes, intercommunalités, associations, agence d'urbanisme, CAUE, Architecte des bâtiments de France) ?

Jeu d'acteurs

**10) Projets**

- en matière de planification et politique de la ville (classement, zonage, PLUI, etc.)
- politique économique
- transport
- copropriétés dégradées (observatoire)

Les entretiens ont permis de confirmer des éléments historiques relatifs aux destructions et les phases de la Reconstruction. Les acteurs ont également pu expliquer les différents processus à l'œuvre dans les quartiers de la Reconstruction.

## **2.2 Modifications des périmètres d'étude**

Comme attendu, des modifications ont été apportées à chacun des regroupements de divisions cadastrales retenus pour former le quartier de la Reconstruction. Il s'agissait d'obtenir des périmètres d'étude qui correspondent davantage à un quartier uniforme.

Concernant Le Havre, c'est principalement un secteur situé dans la partie au nord du périmètre initialement retenu qui a été ajouté. A Brest, une division cadastrale a été retirée, car elle est occupée dans sa quasi totalité par un hôpital militaire ; plusieurs autres ont été au contraire ajoutées, qui se situent dans le quartier Bas Jaurès / Saint-Michel à proximité de l'Hôtel de Ville. A Saint-Nazaire, plusieurs divisions cadastrales ont été retirées pour affiner le périmètre. De plus, les divisions cadastrales proches du récent centre commercial du Ruban Bleu et de la base sous-marine ont été également retirées, car cette zone comporte aujourd'hui de nombreux logements récemment construits.

Après ces dernières modifications, il devenait possible d'effectuer les exploitations de données numériques.

## **3. Cartographies des 4 quartiers reconstruits**

Les pages suivantes présentent les 4 cartographies représentant les divisions cadastrales et les îlots IRIS retenus définitivement pour les comparaisons de données numériques.

Parmi les remarques nécessaires à la lecture de ces cartographies, la première concerne celle de Dunkerque où l'on peut voir apparaître une zone correspondant à un projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Si elle devient réalité, cette AVAP ne concernera pas uniquement le quartier de la Reconstruction, mais englobera également d'autres quartiers comme celui de la Citadelle ou encore le quartier Soubise où subsistent de nombreuses constructions d'avant-guerre.

Concernant la cartographie du centre-ville du Havre, on peut observer d'une part une ZPPAUP qui inclut notamment le port de plaisance ainsi que le front de mer, et, d'autre part, le périmètre inscrit à l'UNESCO. Ce dernier correspond presque parfaitement au zonage composé par l'ensemble des divisions cadastrales retenues. Seuls quelques petits ensembles immobiliers ont été ajoutés.

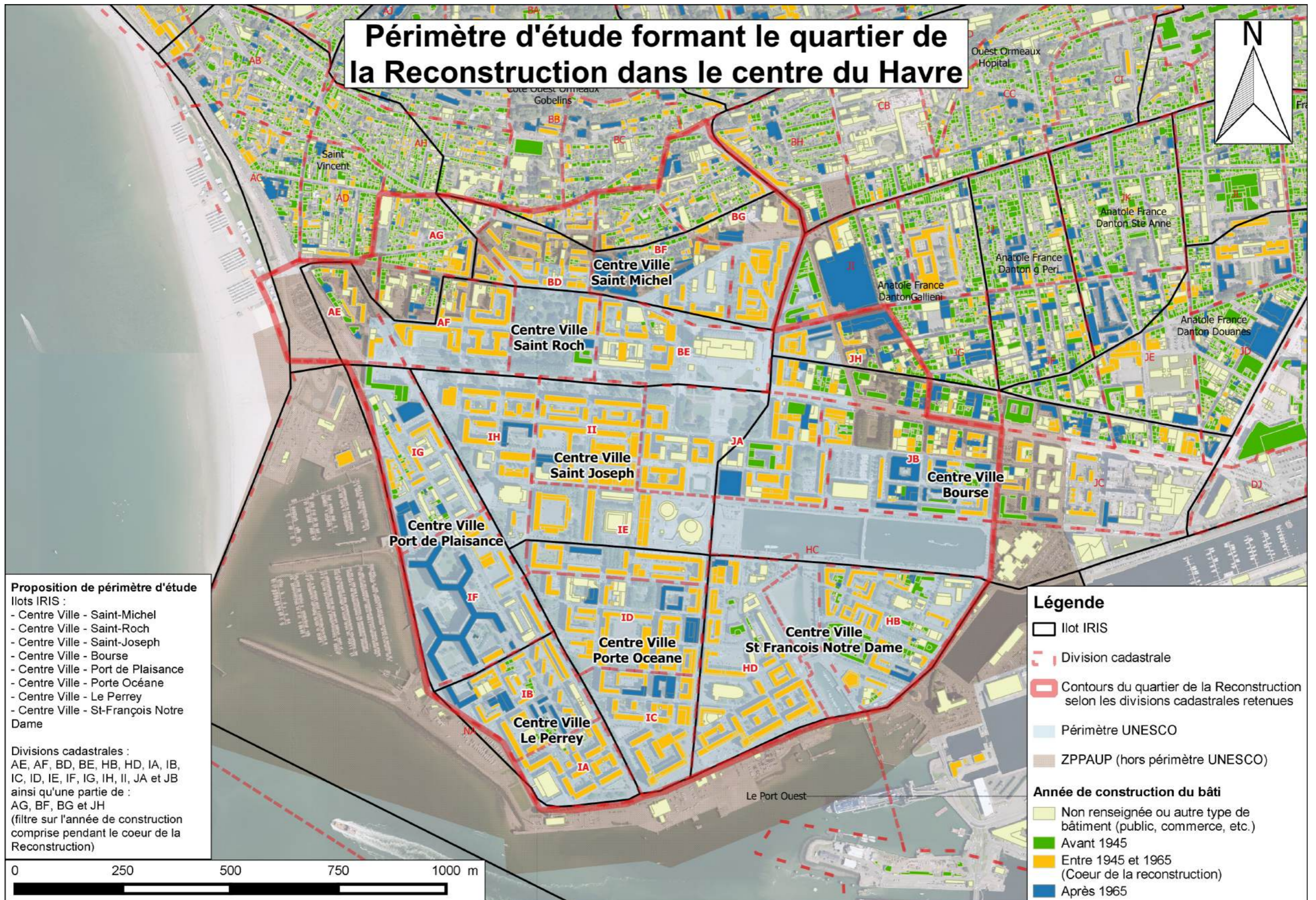
Enfin, la cartographie du centre-ville de Brest montre elle aussi une ZPPAUP assez vaste en termes de superficie. Le quartier de la Reconstruction en fait également partie.



Réalisation : Monkerhey Florent / Sources : Fichiers fonciers 2013, BD Parcellaire® 2014, BD Ortho® 2004 et Contours... Iris® 2015 (IGN) ainsi que le plan de mise en valeur inclu dans le dossier "Une fenêtre sur la ville"; Ville de Dunkerque 2012

Illustration 10: Les logements de la reconstruction dans le centre de Dunkerque

# Périmètre d'étude formant le quartier de la Reconstruction dans le centre du Havre



**Proposition de périmètre d'étude**  
 Ilots IRIS :  
 - Centre Ville - Saint-Michel  
 - Centre Ville - Saint-Roch  
 - Centre Ville - Saint-Joseph  
 - Centre Ville - Bourse  
 - Centre Ville - Port de Plaisance  
 - Centre Ville - Porte Océane  
 - Centre Ville - Le Perrey  
 - Centre Ville - St-François Notre Dame

Divisions cadastrales :  
 AE, AF, BD, BE, HB, HD, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, JA et JB  
 ainsi qu'une partie de :  
 AG, BF, BG et JH  
 (filtre sur l'année de construction comprise pendant le coeur de la Reconstruction)

**Légende**

- Ilot IRIS
- Division cadastrale
- Contours du quartier de la Reconstruction selon les divisions cadastrales retenues
- Périmètre UNESCO
- ZPPAUP (hors périmètre UNESCO)

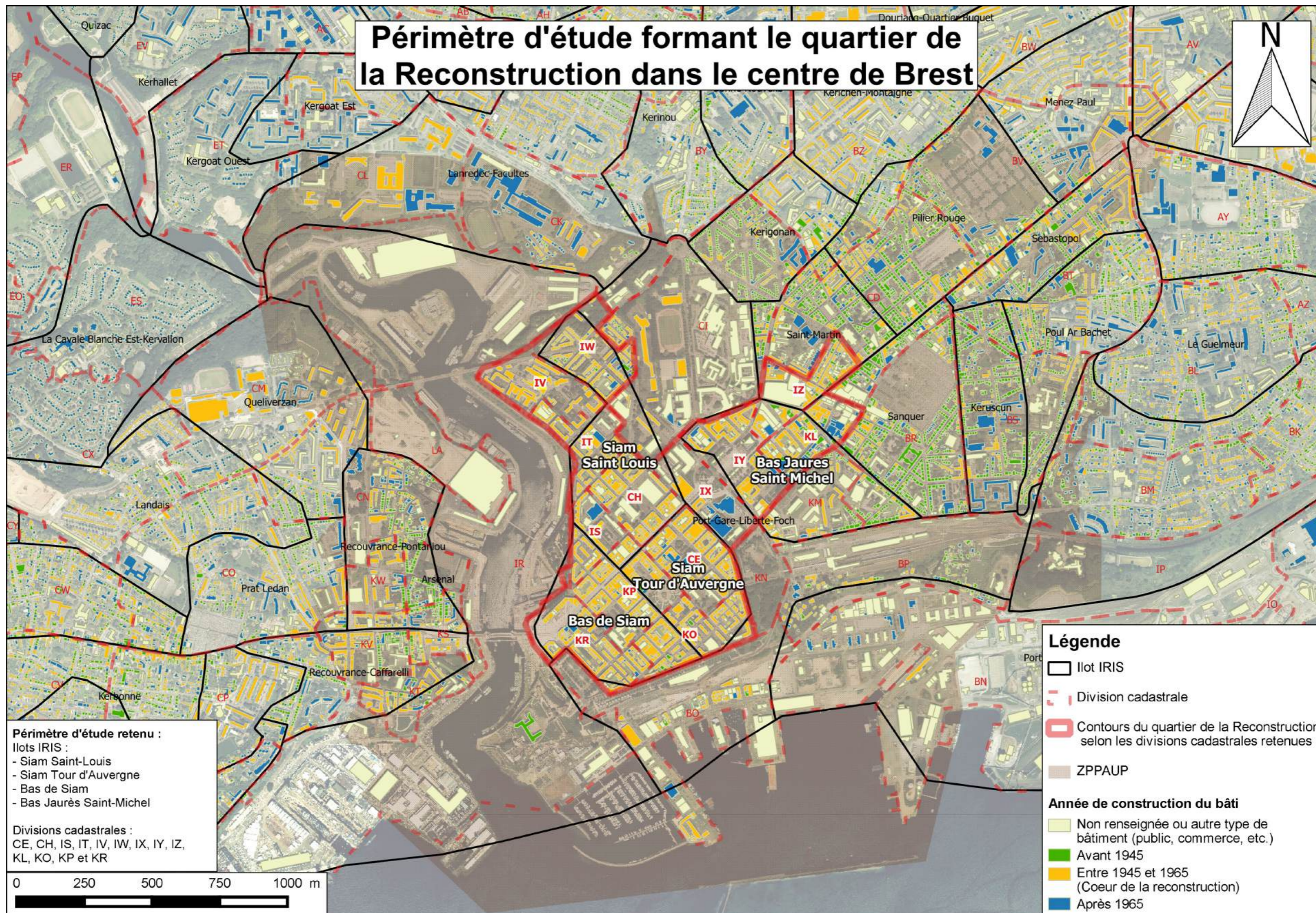
**Année de construction du bâti**

- Non renseignée ou autre type de bâtiment (public, commerce, etc.)
- Avant 1945
- Entre 1945 et 1965 (Coeur de la reconstruction)
- Après 1965

Réalisation : Monkerhey Florent / Sources : Fichiers fonciers 2013, BD Parcellaire© 2011, BD Ortho© 2012 et Contours... Iris© 2015 (IGN), ainsi que le dossier UNESCO ; Le Havre - La ville reconstruite par Auguste Perret (2005),

Illustration 11: Les logements de la reconstruction dans le centre du Havre

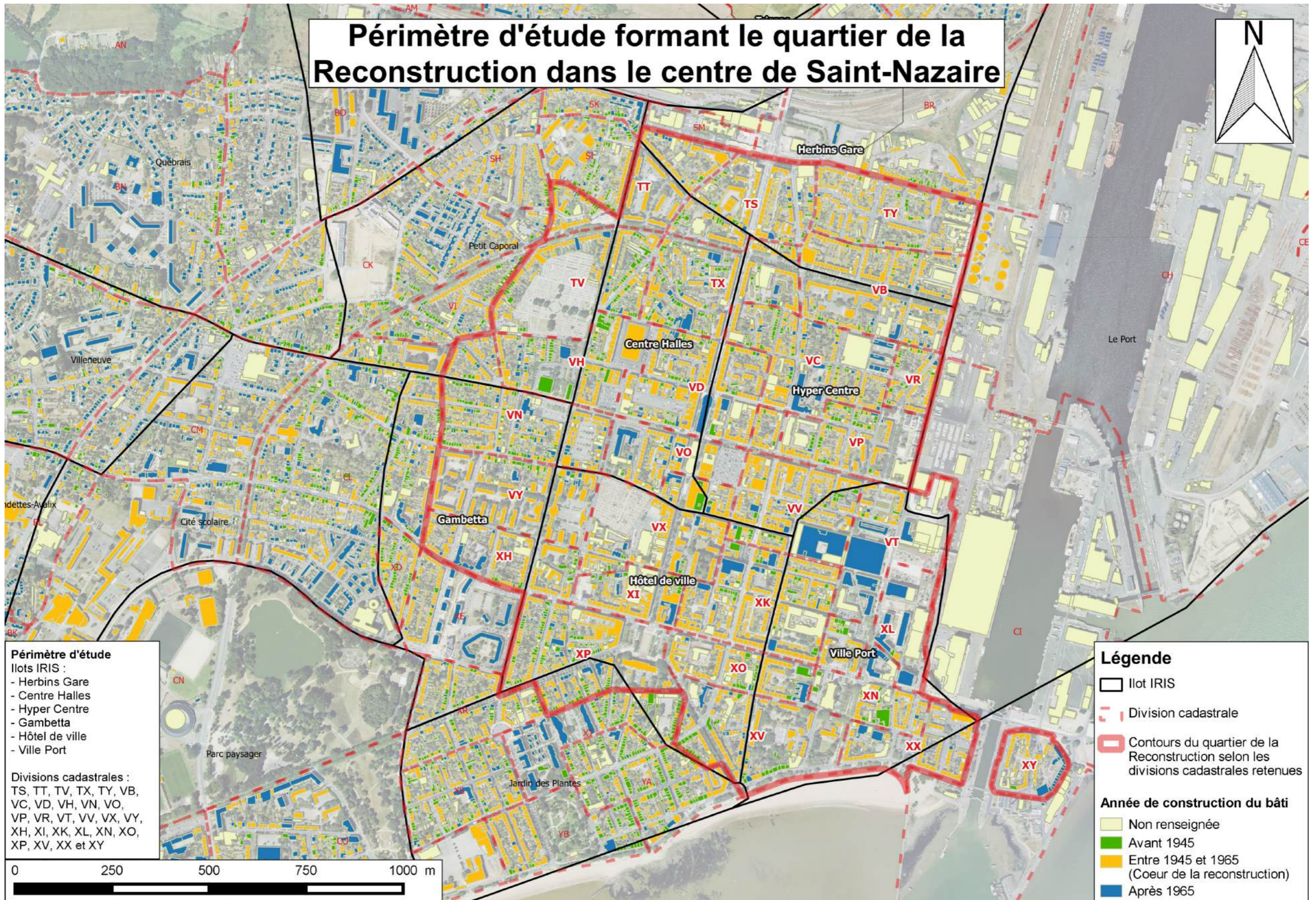
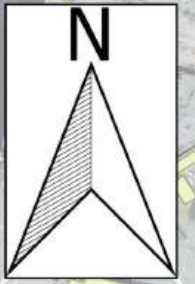




Réalisation : Monkerhey Florent / Sources : Fichiers fonciers 2013, BD Parcellaire® 2013, BD Ortho® 2012 et Contours... Iris® 2015 (IGN) ainsi que l'arrêté portant création de la ZPPAUP de Brest (2006)

Illustration 12: Les logements de la reconstruction dans le centre de Brest

# Périmètre d'étude formant le quartier de la Reconstruction dans le centre de Saint-Nazaire



**Périmètre d'étude**  
 Ilots IRIS :  
 - Herbins Gare  
 - Centre Halles  
 - Hyper Centre  
 - Gambetta  
 - Hôtel de ville  
 - Ville Port

Divisions cadastrales :  
 TS, TT, TV, TX, TY, VB,  
 VC, VD, VH, VN, VO,  
 VP, VR, VT, VV, VX, VY,  
 XH, XI, XK, XL, XN, XO,  
 XP, XV, XX et XY

**Légende**

- Ilot IRIS
- Division cadastrale
- Contours du quartier de la Reconstruction selon les divisions cadastrales retenues
- Année de construction du bâti**
- Non renseignée
- Avant 1945
- Entre 1945 et 1965 (Coeur de la reconstruction)
- Après 1965

## 4. Exploitations des données numériques

Les premières exploitations de données numériques ont commencé après avoir défini grossièrement la délimitation des différents quartiers de la Reconstruction. En effet, la démarche de recherche a été présentée dès le 3 juillet 2015 à Dunkerque dans le cadre d'une journée consacrée au patrimoine immobilier. Ces premiers résultats ont permis de préciser les phénomènes à l'oeuvre sur les quartiers de la Reconstruction, même si les éléments présentés n'étaient pas définitifs. Une fois les différents périmètres d'étude précisés, il a été possible de créer des diagrammes correspond au mieux à la réalité de ces quartiers.

### 4.1 INSEE

Parmi les données numériques utilisées, une première partie provient du site internet de l'INSEE et plus précisément du recensement de la population. Ces dernières peuvent être directement téléchargées dans un format tableur.

On y retrouve des éléments tels que :

- la composition familiale des ménages,
- l'âge des habitants,
- l'activité des résidents,
- les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS),
- etc.

À noter que concernant les chiffres des recensements de population, seuls ceux relatifs aux années 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 et 2012 sont disponibles sur le site internet de l'INSEE.

Pour obtenir le nombre d'habitants dans chacune des communes avant 1968, il est nécessaire de se rendre sur le site internet Cassini de l'École des hautes études en sciences sociales. Grâce à ce site, il est possible de remonter jusqu'en 1793 dans le cas de communes assez anciennes. Ainsi, des diagrammes présentant l'évolution de la population dans les différentes communes et leur pôle urbain à partir de 1901 ont-ils été réalisés. Ce choix de date permet d'observer la croissance de chaque territoire durant l'ensemble du XX<sup>ème</sup> siècle et ce jusqu'à aujourd'hui.

### 4.2 FILOCOM

L'autre grande source de données numériques utilisée dans le cadre de cette recherche est FILOCOM : le Fichier des LOGements à la COMMunes. Ce fichier est produit par le Cerema pour le compte du Ministère en charge du logement. Ce fichier présente une image du parc de logements en France métropolitaine chaque 1<sup>er</sup> janvier d'une année impaire. Un nouveau millésime est donc publié tous les 2 ans. Le fichier le plus ancien sur lequel il a été possible de travailler dans le cadre de cette recherche est le millésime 2003. Les millésimes antérieurs n'étaient pas disponibles et présentent des variables différentes des millésimes les plus récents.

Ce fichier est renseigné par la Direction Générale des finances publiques (DGFIP) pour le compte du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) qui appartient au Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable.

Sa création se fait grâce au rassemblement des données issues :

- de la taxe d'habitation (TH),
- du fichier foncier (des propriétés bâties),
- du fichier des propriétaires,
- du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP).

Il est important de préciser que le secret statistique est appliqué dès qu'une section cadastrale comporte moins de 11 locaux. Dans ce cas, aucune données ne peut être publiées.

FILOCOM contient un grand nombre de variables. C'est pourquoi la première étape avant de pouvoir utiliser ce type de données est de formuler une commande précise.

Cette commande permet de mettre au clair différents points :

- les informations que l'on souhaite,
- les filtres que l'on désire appliquer,
- les niveaux d'échelle de territoire à mobiliser.

Elle est ensuite transmise à un membre du groupe RDT/DUHL. Les 2 dernières pages de cette annexe présentent une commande de données issues de FILOCOM.

## 4.3 Perval

Perval est une base de données qui réunit les références immobilières du notariat. Elle a été créée en 1990 par l'entreprise du même nom. Son objectif principal est de permettre l'observation des prix des biens immobiliers. Grâce à elle, il est possible d'obtenir le prix réel des transactions de chaque bien type, qu'ils s'agisse d'immeubles, de maisons, d'appartements ou encore de terrains. À noter que seuls les biens vendus, qui sont construits depuis plus de 5 ans, sont enregistrés dans la base Perval.

Tous les mois, la base de données est mise à jour. Un décalage de 3 mois est cependant à prévoir pour établir des statistiques.

Cette base de données a été utilisée dans cette recherche afin de calculer l'évolution du prix médian au m<sup>2</sup> des biens.

## Détails de la commande FILOCOM

**Identifiant section de type** : Code INSEE (5ch) + Code COM\_ABS(3ch) + Code SECCA(2ch)

Donnée		Indicateur	Filtre
Nombre de logement selon modes et statuts d'occupation		modeoc	
		statut	
Revenus bruts par UCM : MOYEN et MEDIAN		revb	par UCM au sein des Résidence principales selon statut d'occupation (RP total / PO / LP / LH / au)
Quartile de revenu		revb	
Revenus étalonnés par rapport au plafond HLM - % d'HLM - <= 60% - ]60 % - 100 %] - plus de 100%		pcthlm	
Nombre de logements selon durée d'occupation du logement selon différentes classes : - 0 an - 1 an - 2ans - [3-6[ ans - [6 et plus[ ans		duroc	selon Modes et statuts d'occupation : RS, VA, RP, PO, LP, LH et Au
Nombre de logements en situation de sur-occupation		Surocle et suroclo	
Nombre d'occupants des résidences principales selon statut		nbper	
Nombre de logements en situation de sous-occupation : nombre de pièces du logements en fonction de la composition familiale : Créer une variable "nboccupants" : - si nbper = 0 : nboccupants = 0 - si nbper = 1 : nboccupants = 1 - si nbper >=2 : SI : SFP = "O"; "M" then Nboccupant =nbper-1 SI : SFP # "O"; "M" then Nboccupant =nbper Puis comparer au nombre de pièces.		Nbpi et Nboccupant (à créer à partir de : Nbper et Sfp)	Résidence principales selon statut d'occupation (RP total / PO / LP / LH / au)
Nombre de logement Parc privé potentiellement indigne		variable PPPI	
Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté		Variable ?	
Taille des logements		nbpi et surfh	classe et moyenne
Lieu de résidence du propriétaire		memcom	Modeoc = rp et typro = personne physique Résidence principales selon statut d'occupation (RP total / PO / LP / LH / au)
Age du propriétaire		agepro par tranches	

Territoire	Année
Toutes les sections cadastrales de Dunkerque (regroupé avec Saint-Pol-sur-Mer et Fort-Mardyck), Le Havre, Brest et Saint-Nazaire	1999 si possible
Toutes les communes (principales + les autres du pôle urbain)	2003
Périmètre de la Reconstruction comprenant : - les sections cadastrales listées ci-dessous - ainsi que pour Dunkerque et Le Havre; une partie de certaines sections cadastrales avec un filtre sur l'année de construction qui doit être comprise entre 1945 et 1965	2013
Hors périmètre de la Reconstruction comprenant : - les reste des sections cadastrales - ainsi que le reste des logements non sélectionné par le précédent filtre sur l'année de construction.	
Pôle urbain avec et sans le périmètre de la Reconstruction	
Département du Nord (59), Seine-Maritime (76), Finistère (29) et Loire-Atlantique (44)	
France entière	

## Dunkerque

### SECCA du quartier de la reconstruction (R)

XH, XI, XM, XN, XT et YB

+ **AL** en partie via filtre sur l'année de construction comprise entre 1945 et 1965

### DEPCOM des communes du pôle urbain

Cappelle-la-Grande	59131
Coudekerque-Branche	59155
<b>Dunkerque</b>	<b>59183</b>
Fort-Mardyck	59248
Grande-Synthe	59271
Grand-Fort-Philippe	59272
Gravelines	59273
Leffrinckoucke	59340
Loon-Plage	59359
Saint-Pol-sur-Mer	59540
Téteghem	59588

**AU2010 : 038**

## Le Havre

### SECCA du quartier de la reconstruction (R)

AE, AF, BD, BE, HB, HC, HD, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, JA et JB

+ **AG, BF, BG** et **JH** en partie via filtre sur l'année de construction comprise entre 1945 et 1965

### DEPCOM des communes du pôle urbain

Cauville-sur-Mer	76167
Épouville	76238
Fontaine-la-Mallet	76270
Fontenay	76275
Gainneville	76296
Gonfreville-l'Orcher	76305
Harfleur	76341
<b>Le Havre</b>	<b>76351</b>
Manéglise	76404
Montivilliers	76477
Notre-Dame-du-Bec	76481
Octeville-sur-Mer	76534
Rolleville	76552
Sainte-Adresse	76596
Saint-Laurent-de-Brèvedent	76615
Saint-Martin-du-Bec	76616
Saint-Martin-du-Manoir	76716
Turretot	76716

**AU2010 : 032**

## Brest

### SECCA du quartier de la reconstruction (R)

CE, CH, IS, IT, IV, IW, IX, IY, IZ, KL, KO, KP et KR

### DEPCOM des communes du pôle urbain

Bohars	29011
<b>Brest</b>	<b>29019</b>
Gouesnou	29061
Guipavas	29075
Plougastel-Daoulas	29189
Plouzané	29212
Le Relecq-Kerhuon	29235

**AU2010 : 030**

## Saint-Nazaire

### SECCA du quartier de la reconstruction (R)

TS, TT, TV, TX, TY, VB, VC, VD, VH, VN, VO, VT, VP, VR, VV, VX, VY, XH, XI, XK, XL, XN, XO, XP, XV, XX et XY

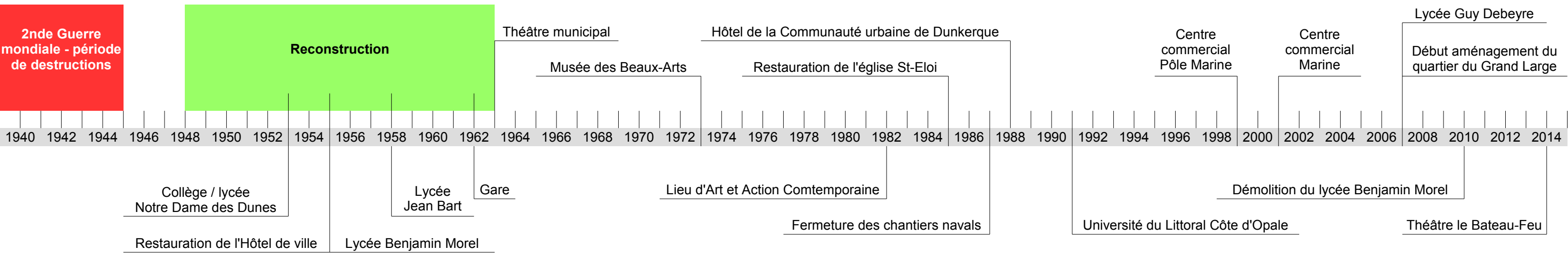
### DEPCOM des communes du pôle urbain

Batz-sur-Mer	44010
Le Croisic	44049
Donges	44052
La Baule-Escoublac	44055
Guérande	44069
Montoir-de-Bretagne	44103
Pornichet	44132
Le Pouliguen	44135
Saint-André-des-Eaux	44151
<b>Saint-Nazaire</b>	<b>44184</b>
Trignac	44210

**AU2010 : 046**

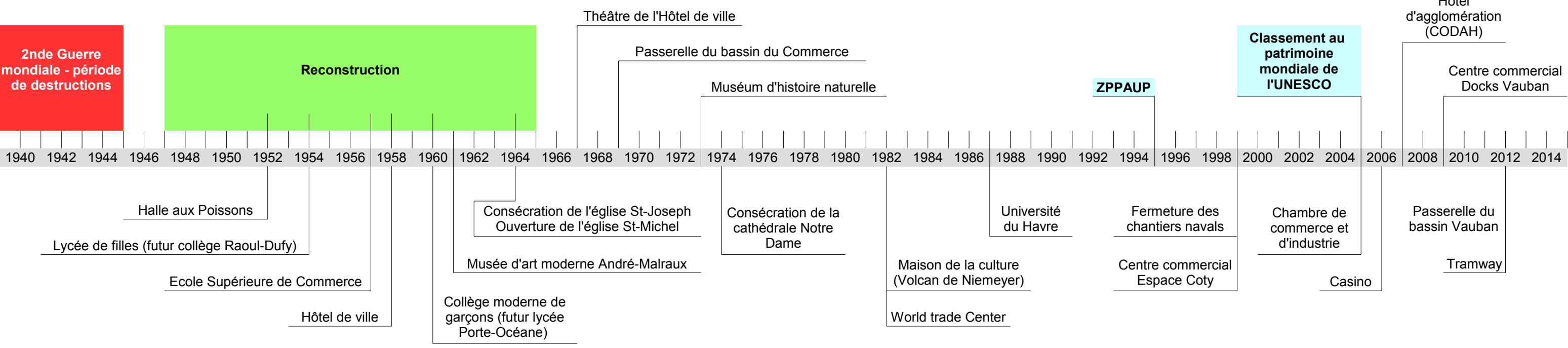
## Annexe 2 : Chronologie des aménagements majeurs dans le centre de Dunkerque, Le Havre, Brest et Saint-Nazaire depuis 1939.

# Annexe 1 Chronologie des aménagements majeurs dans le centre de Dunkerque depuis 1939



Source : La reconstruction à Dunkerque après la seconde Guerre Mondiale de Florence Dewerd (mémoire) et fichiers fonciers

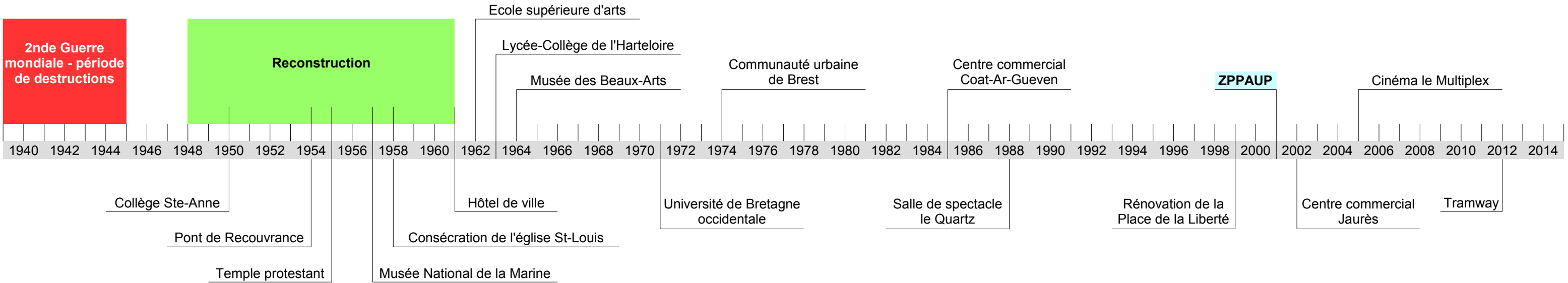
# Chronologie des aménagements majeurs dans le centre du Havre depuis 1939



Source : Patrimonialisation et réaffirmation symbolique du centre-ville du Havre. Rapports entre le jeu des acteurs et la production de l'espace de Maria Gravari-Barbas  
 Site internet des archives municipales du Havre et fichiers fonciers

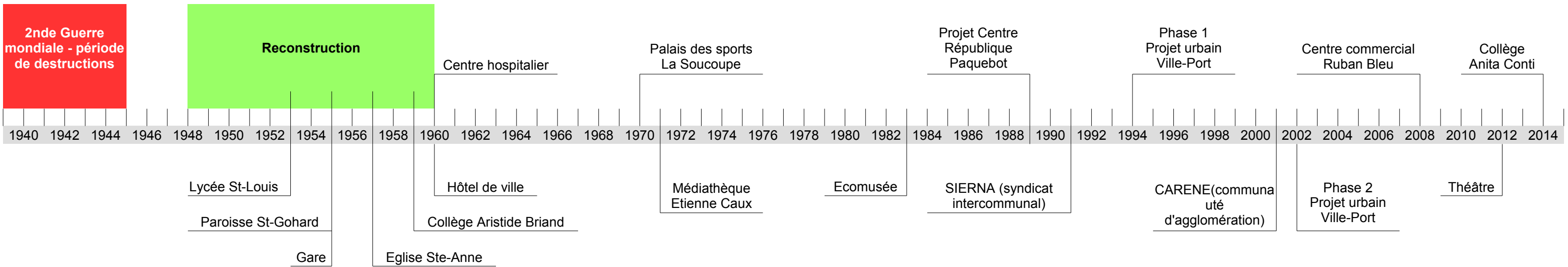


## Chronologie des aménagements majeurs dans le centre de Brest depuis 1939



Source : Rapport de présentation – ZPPAUP du centre-ville de Brest et fichiers fonciers

## Chronologie des aménagements majeurs dans le centre de Saint-Nazaire depuis 1939



Source : [http://www.lexpress.fr/region/daniel-sicard-les-nazairiens-n-ont-pas-de-nostalgie\\_473645.html](http://www.lexpress.fr/region/daniel-sicard-les-nazairiens-n-ont-pas-de-nostalgie_473645.html)

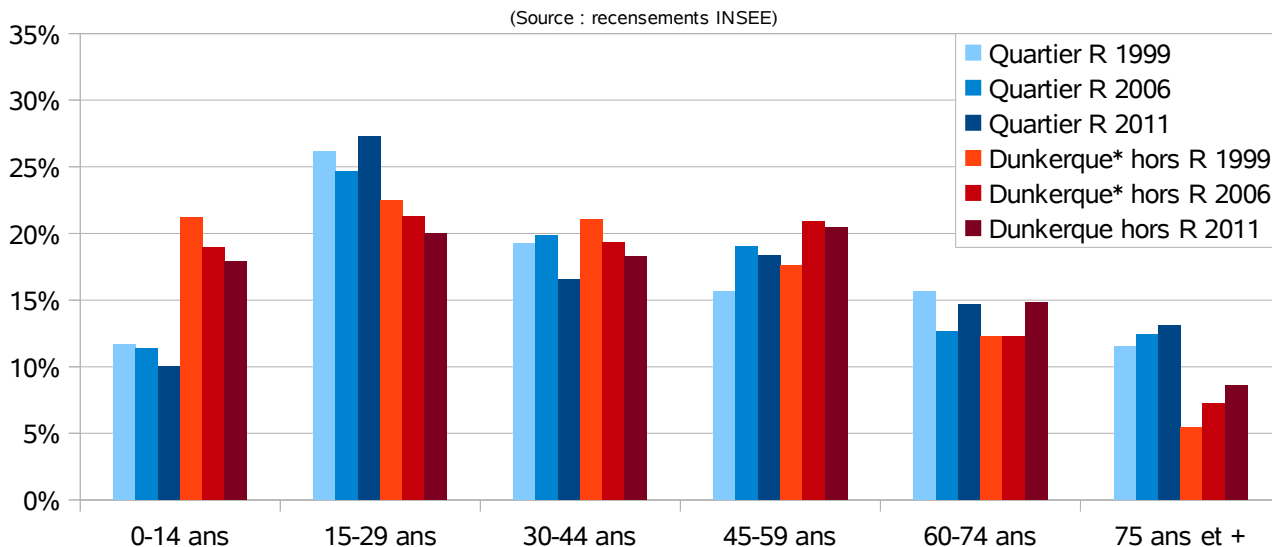
Villes reconstruites du dessin au destin, volume 2 – Saint-Nazaire : mémoire et réinterprétation d'une ville reconstruite de Philippe Bataille et fichiers fonciers

## Annexe 3 : Diagrammes complémentaires

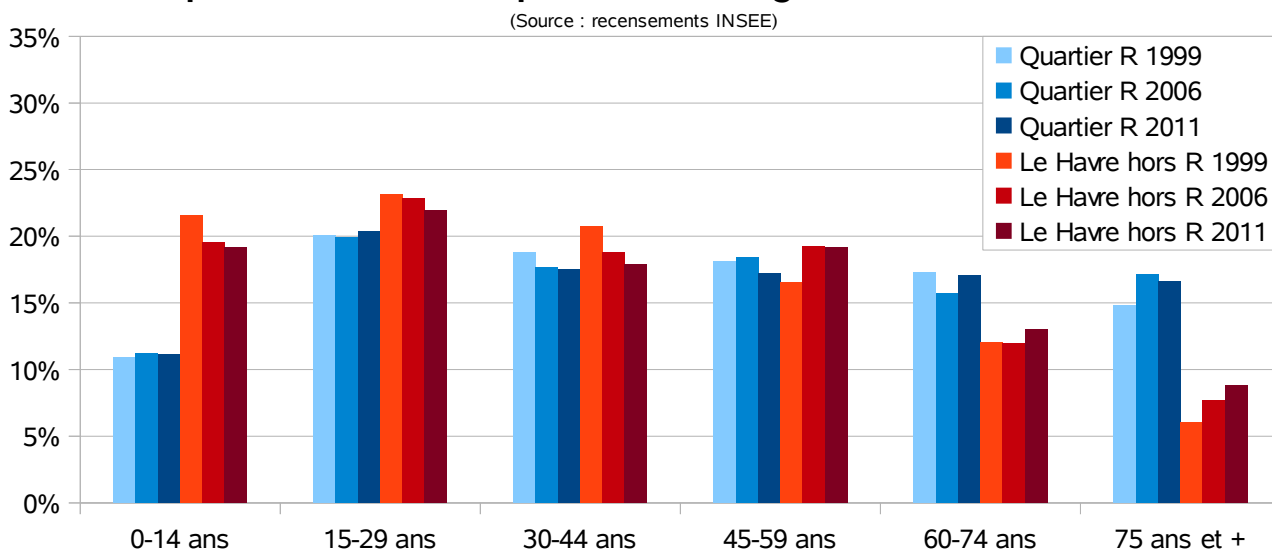
# Annexe 2 : Diagrammes complémentaires

## 1) Age

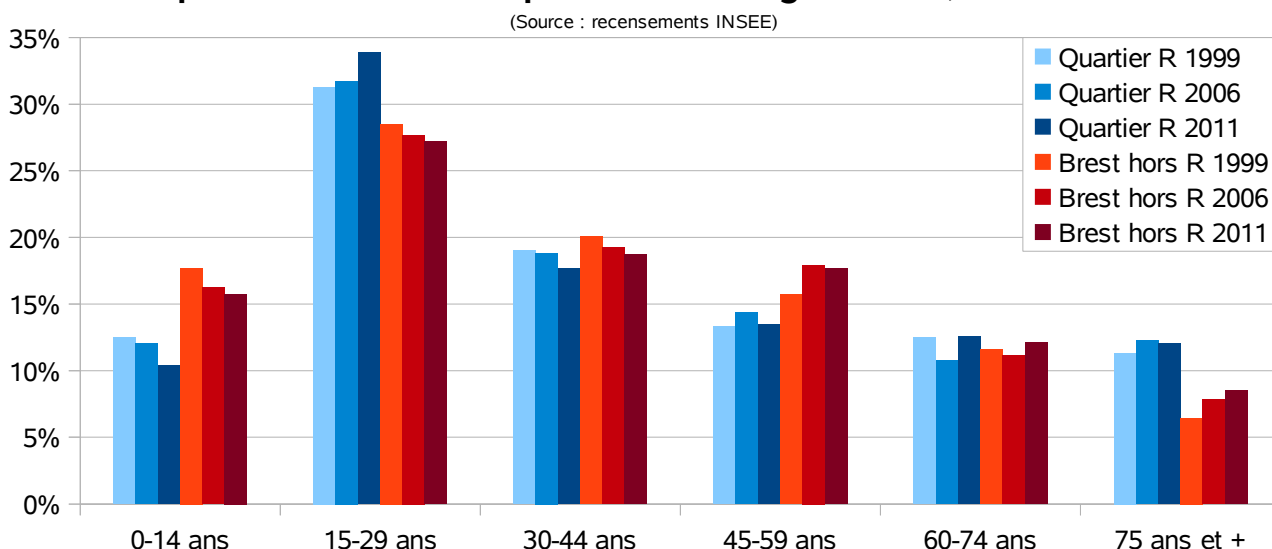
### Répartition des dunkerquois par tranches d'âge en 1999, 2006 et 2011



### Répartition des havrais par tranches d'âge en 1999, 2006 et 2011

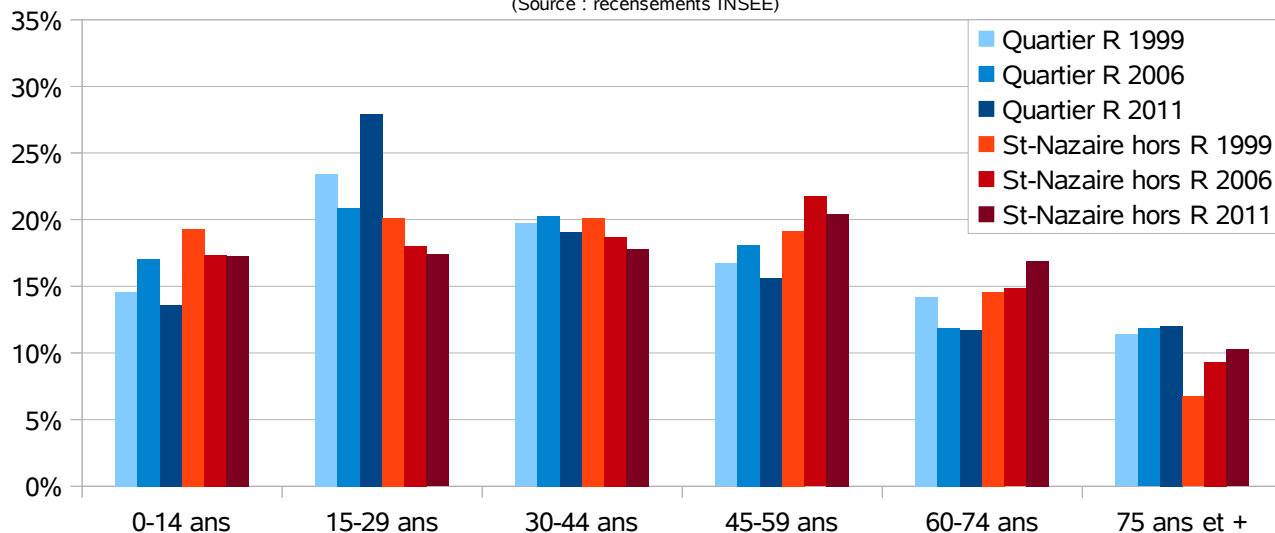


### Répartition des brestois par tranches d'âge en 1999, 2006 et 2011



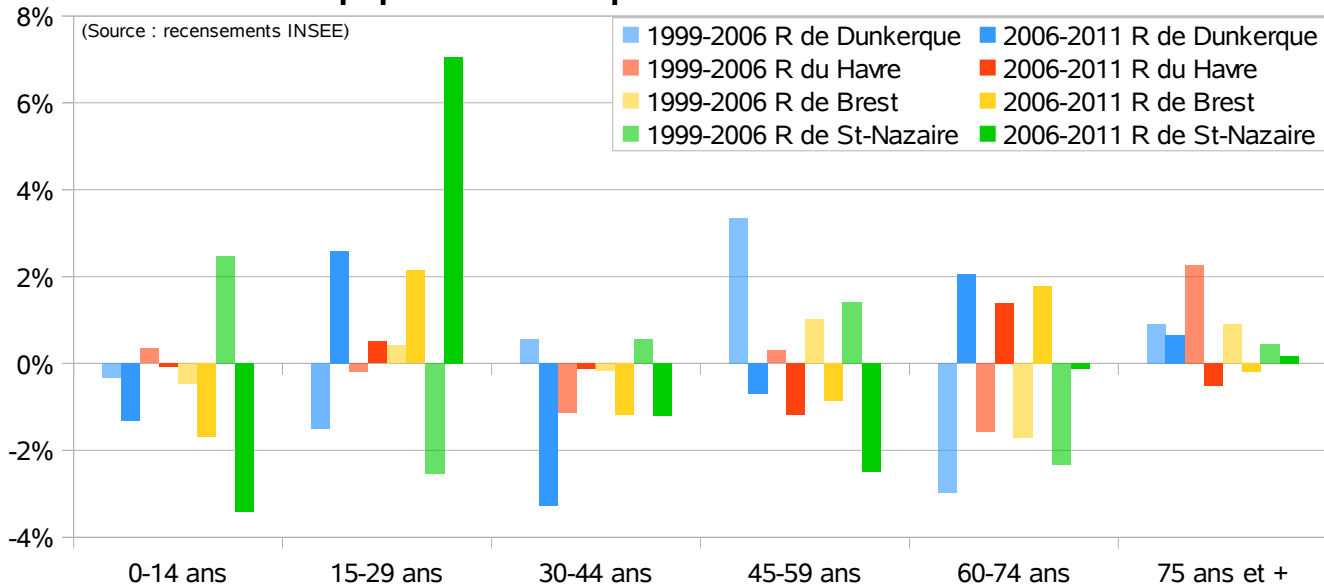
## Répartition des nazairiens par tranches d'âge en 1999, 2006 et 2011

(Source : recensements INSEE)



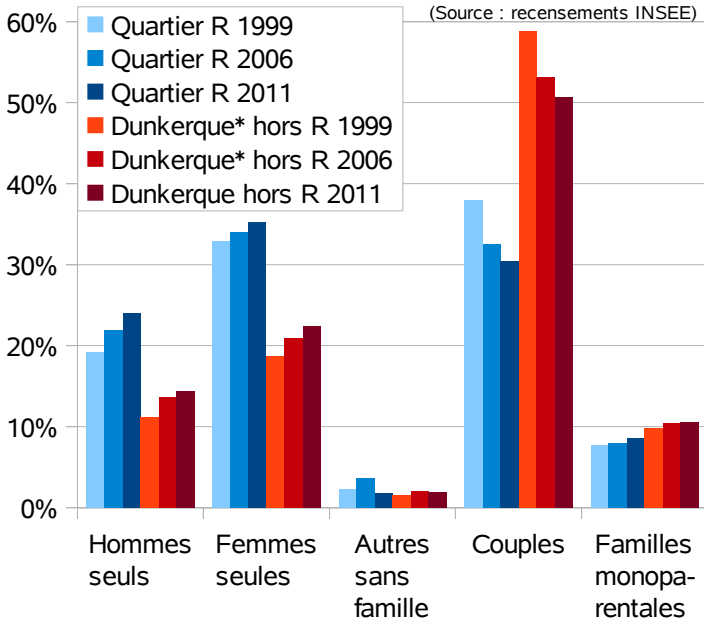
## Evolutions 1999-2006 et 2006-2011 par tranches d'âge des populations des quartiers de la Reconstruction

(Source : recensements INSEE)

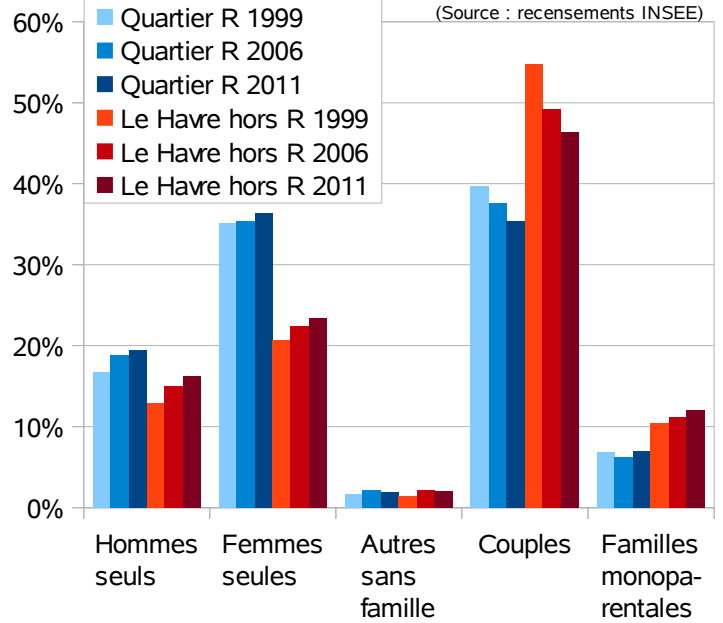


## 2) Typologie des ménages

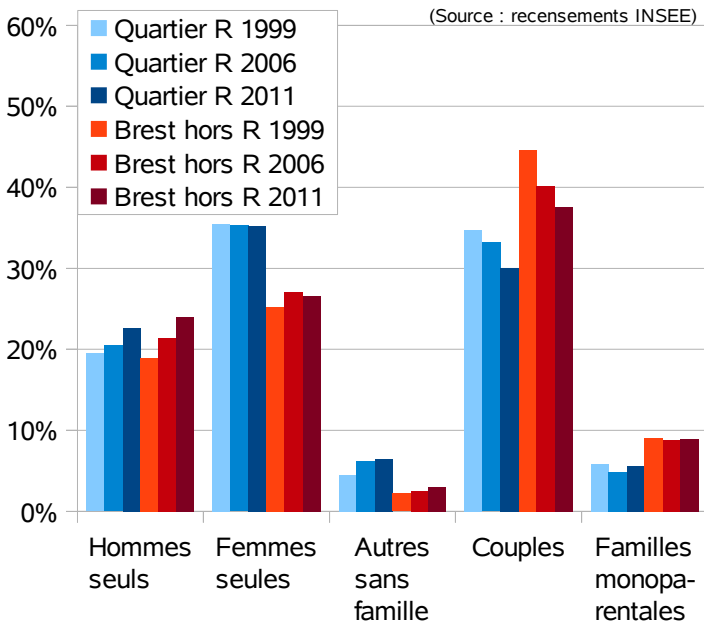
### Typologie des ménages à Dunkerque en 1999, 2006 et 2011



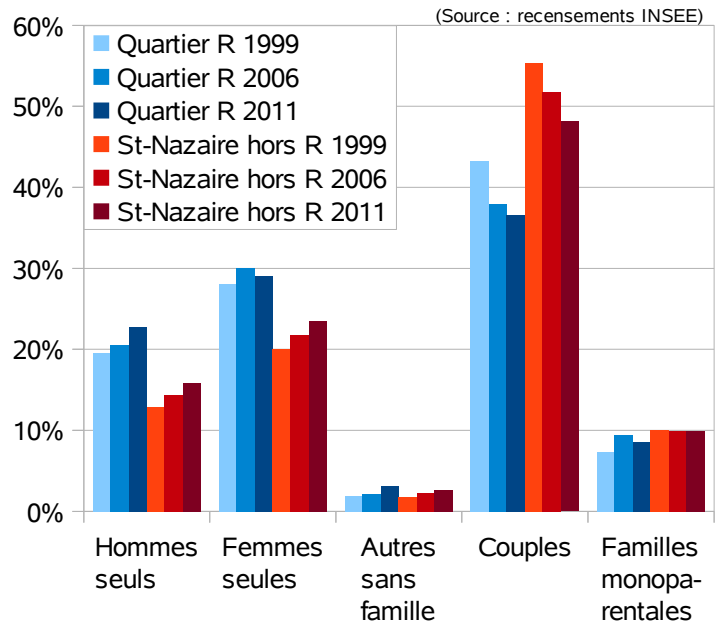
### Typologie des ménages au Havre en 1999, 2006 et 2011



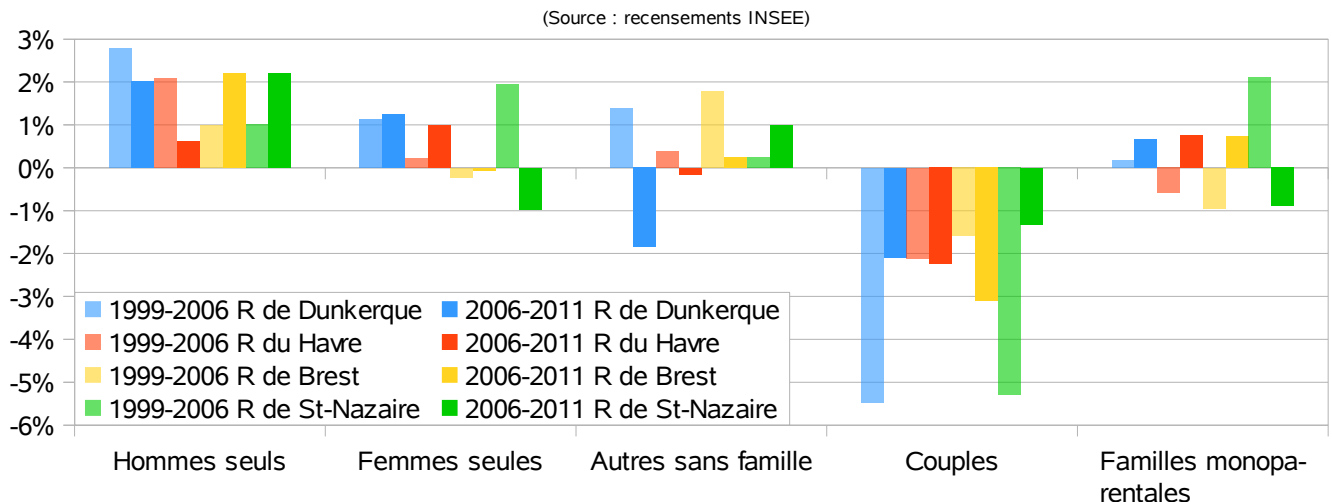
### Typologie des ménages à Brest en 1999, 2006 et 2011



### Typologie des ménages à St-Nazaire en 1999, 2006 et 2011

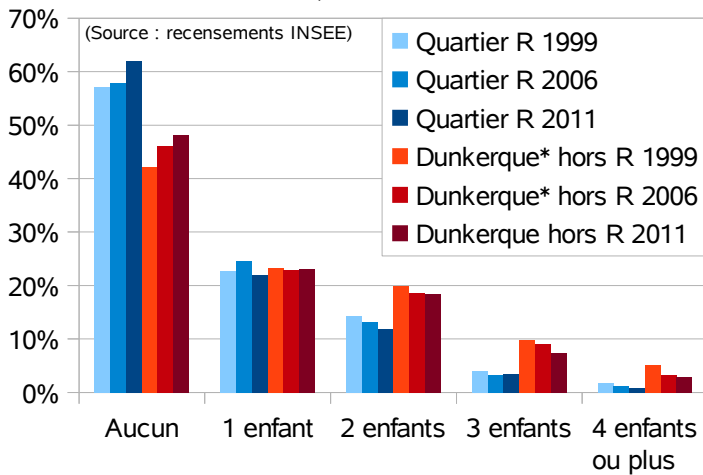


### Evolutions 1999-2006 et 2006-2011 des typologies de ménages dans les quartiers de la Reconstruction

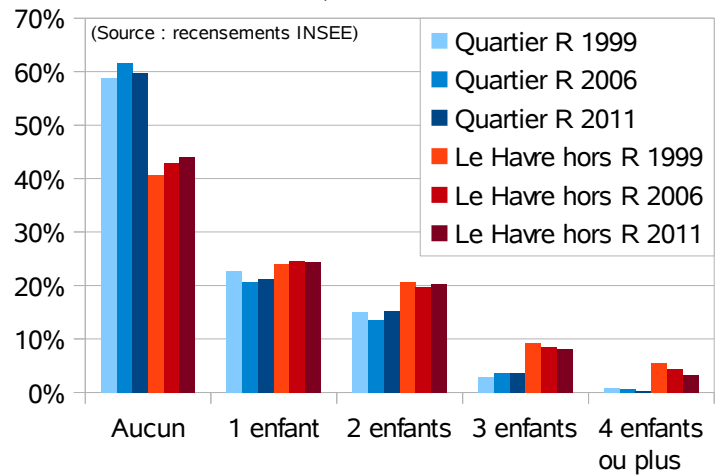


### 3) Composition familiale

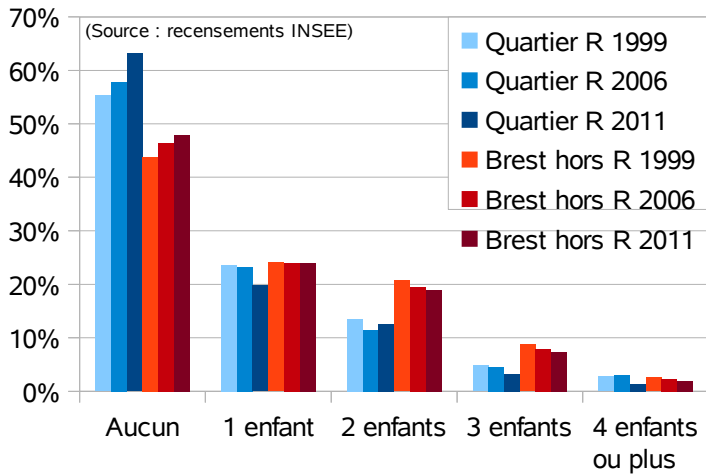
Nombre d'enfants de moins de 25 ans dans les familles à Dunkerque en 1999, 2006 et 2011



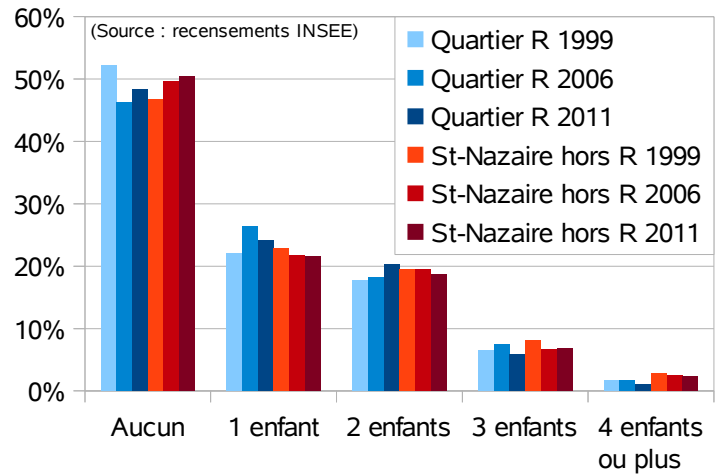
Nombre d'enfants de moins de 25 ans dans les familles au Havre en 1999, 2006 et 2011



Nombre d'enfants de moins de 25 ans dans les familles à Brest en 1999, 2006 et 2011

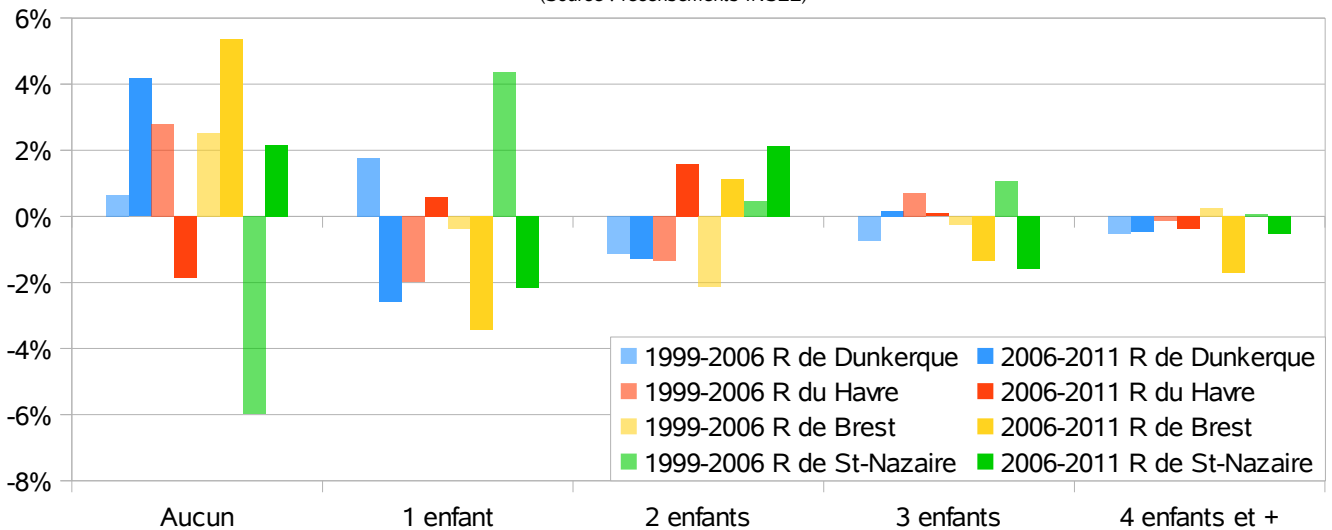


Nombre d'enfants de moins de 25 ans dans les familles à St-Nazaire en 1999, 2006 et 2011



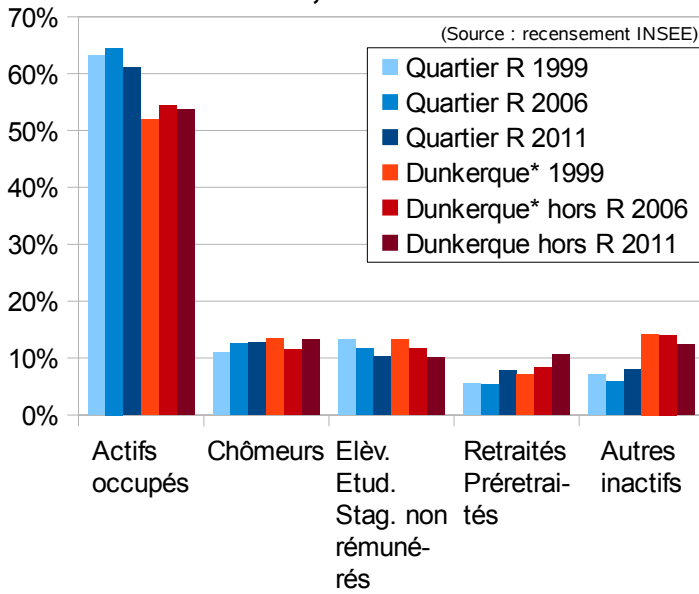
Evolutions 1999-2006 et 2006-2011 de la répartition des PCS des populations des quartiers de la Reconstruction

(Source : recensements INSEE)

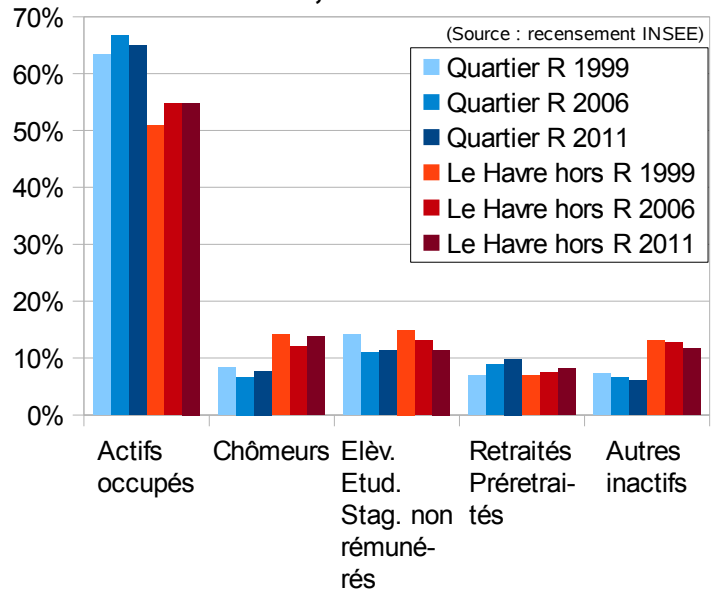


## 4) Activité des résidents

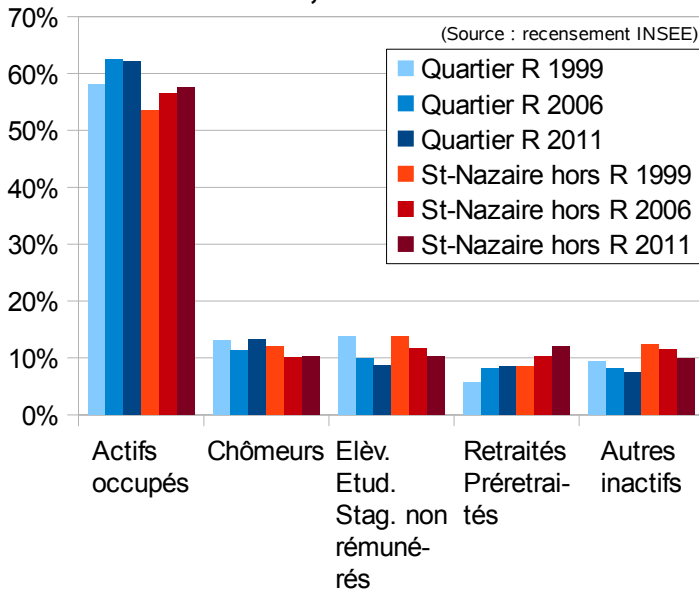
### Activité des résidents dunkerquois en 1999, 2006 et 2011



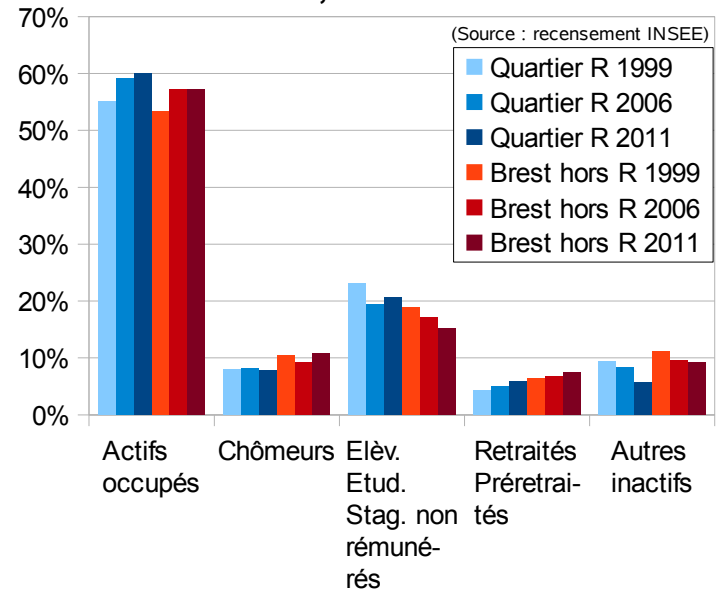
### Activité des résidents havrais en 1999, 2006 et 2011



### Activité des résidents nazairiens en 1999, 2006 et 2011

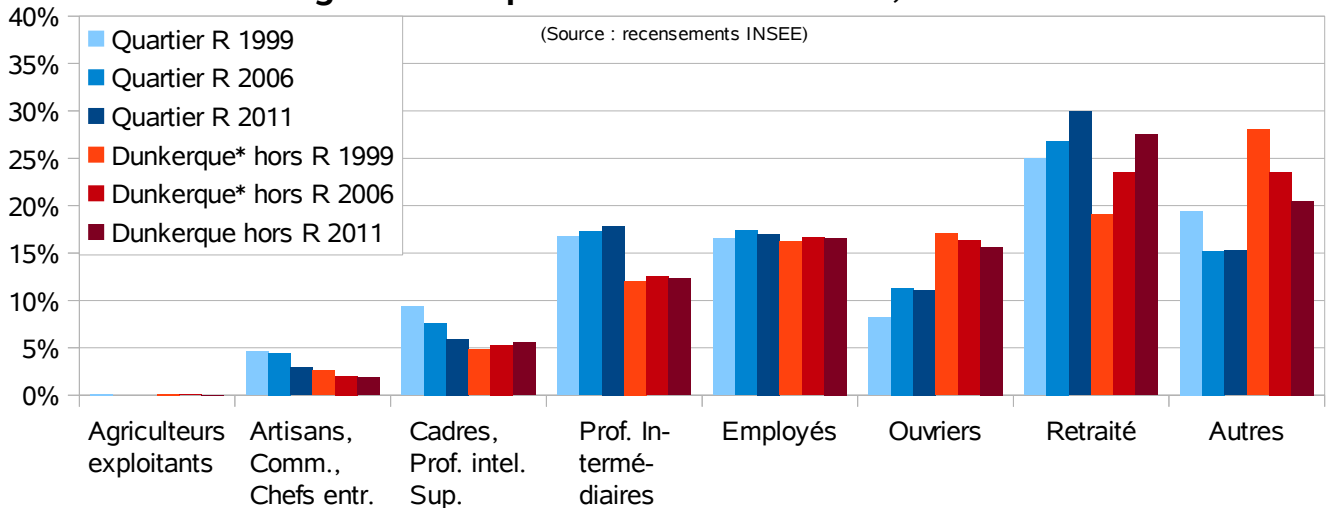


### Activité des résidents brestois en 1999, 2006 et 2011

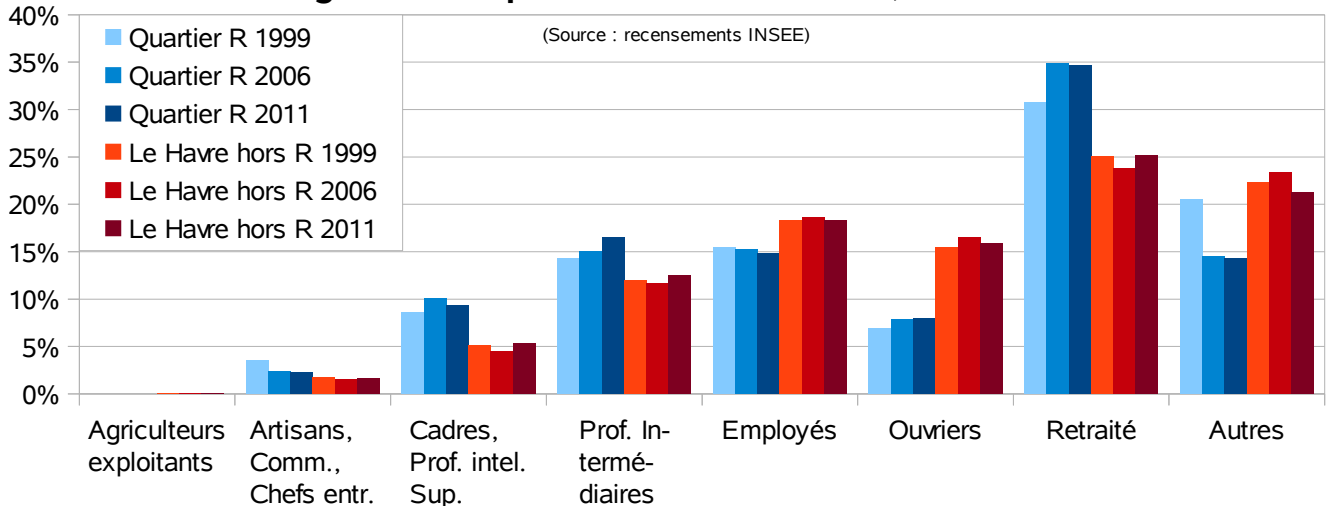


## 5) PCS

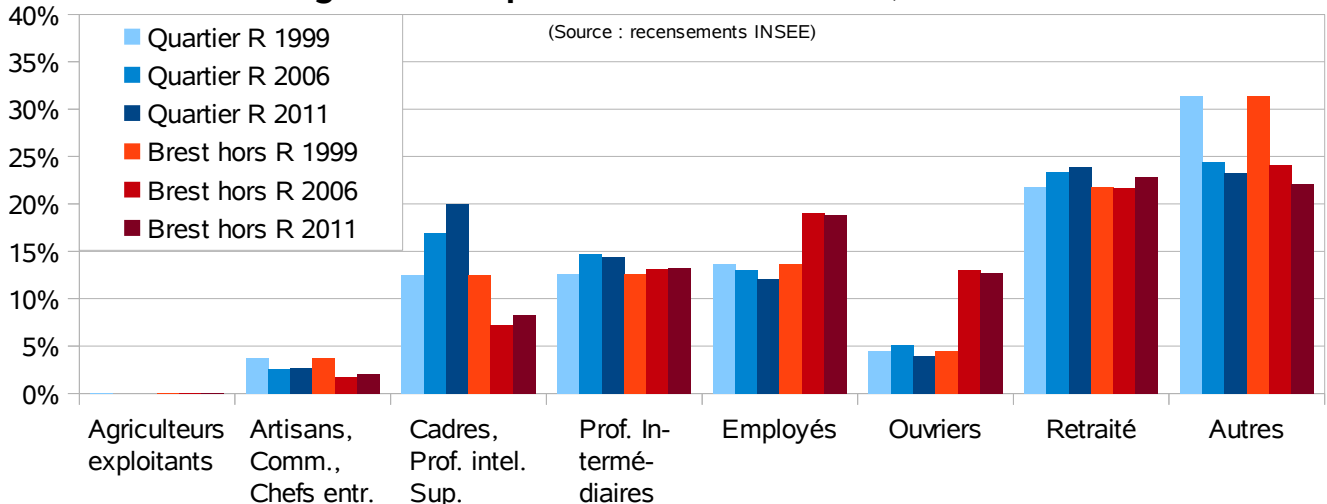
### Répartition des dunkerquois par professions et catégories socioprofessionnelles en 1999, 2006 et 2011



### Répartition des havrais par professions et catégories socioprofessionnelles en 1999, 2006 et 2011

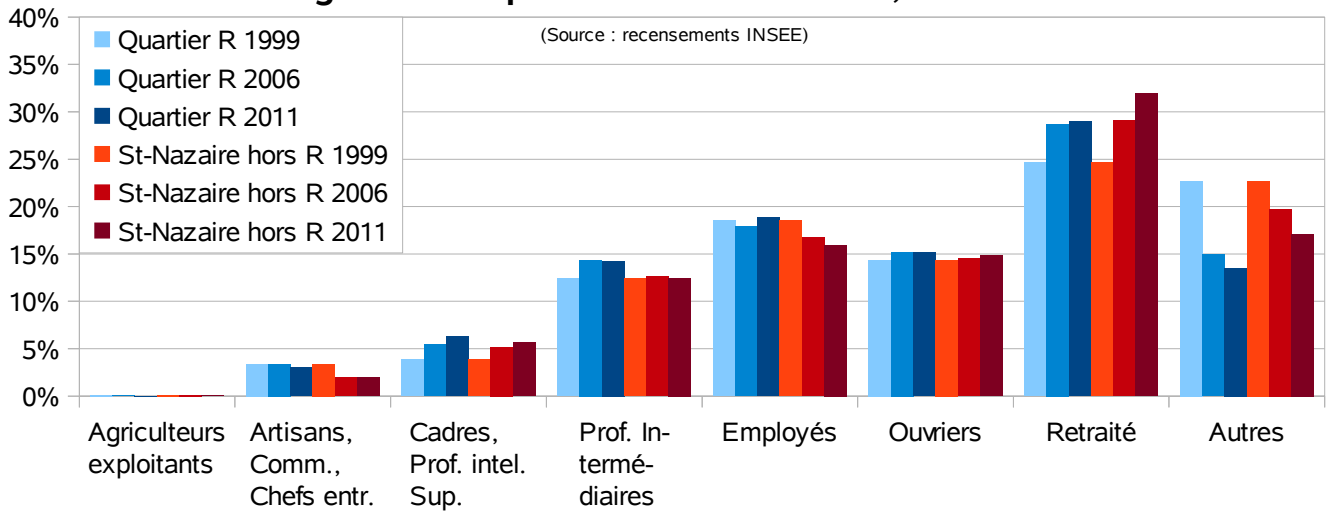


### Répartition des brestois par professions et catégories socioprofessionnelles en 1999, 2006 et 2011

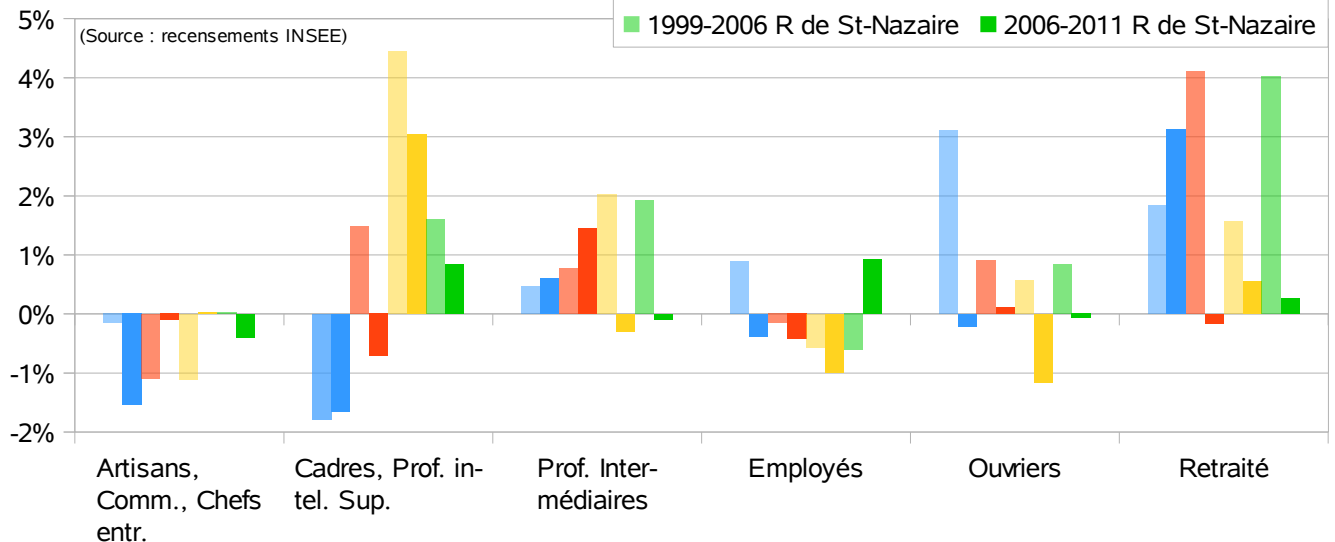




## Répartition des nazairiens par professions et catégories socioprofessionnelles en 1999, 2006 et 2011



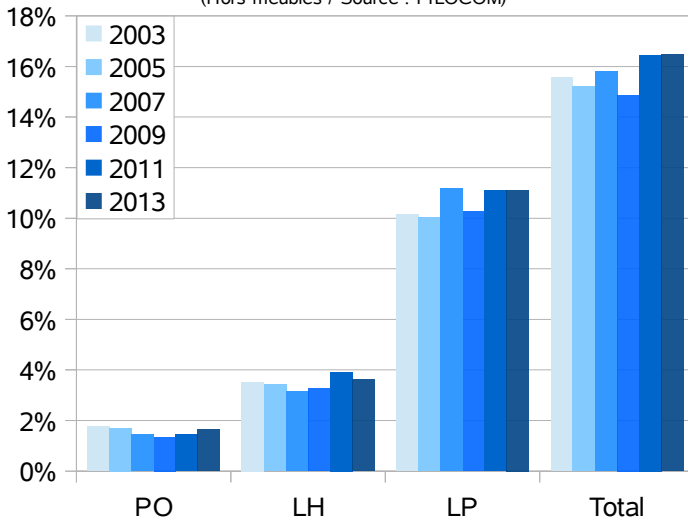
## Evolutions 1999-2006 et 2006-2011 de la répartition des PCS des populations des quartiers de la Reconstruction



## 9) Seuil de pauvreté

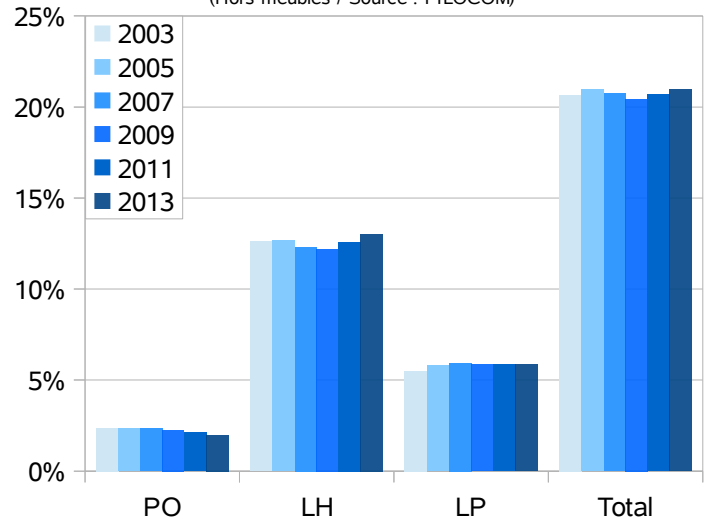
### Ménages vivant sous le seuil de pauvreté dans le quartier de la Reconstruction de Dunkerque entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



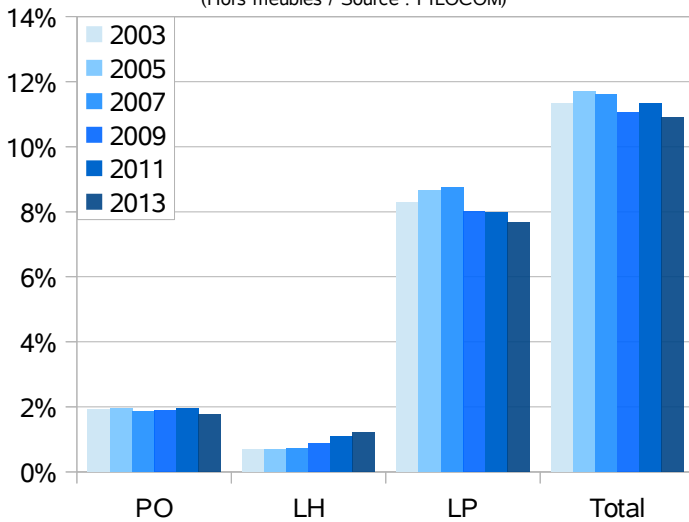
### Ménages vivant sous le seuil de pauvreté au Havre hors quartier de la Reconstruction entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



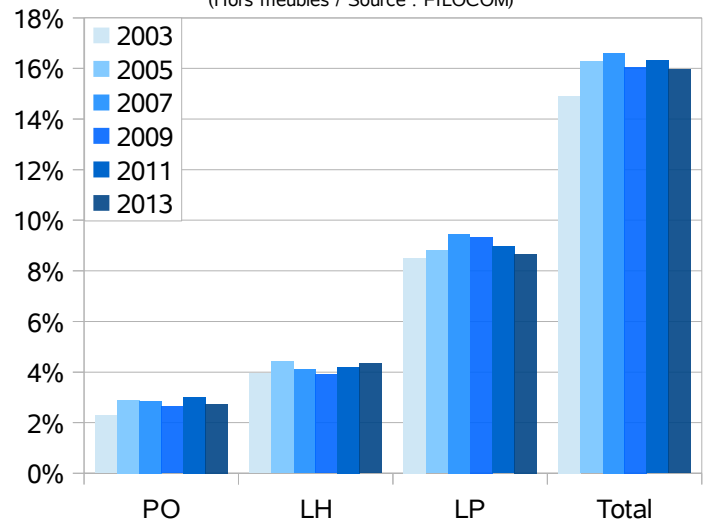
### Ménages vivant sous le seuil de pauvreté dans le quartier de la Reconstruction de Brest entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



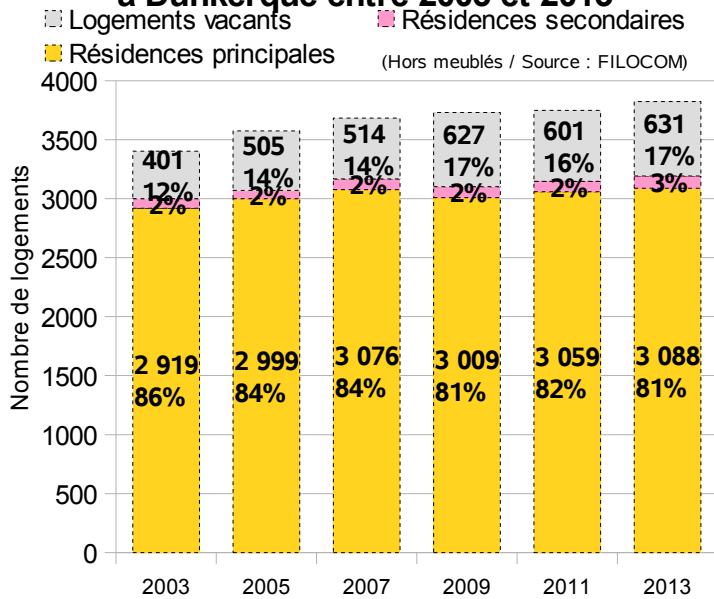
### Ménages vivant sous le seuil de pauvreté dans le quartier de la Reconstruction de St-Nazaire entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)

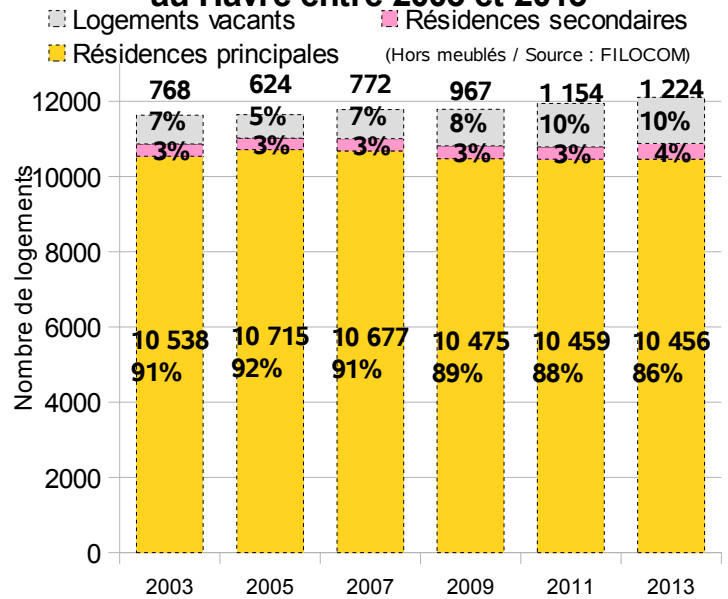


# 10) Mode et statut d'occupation

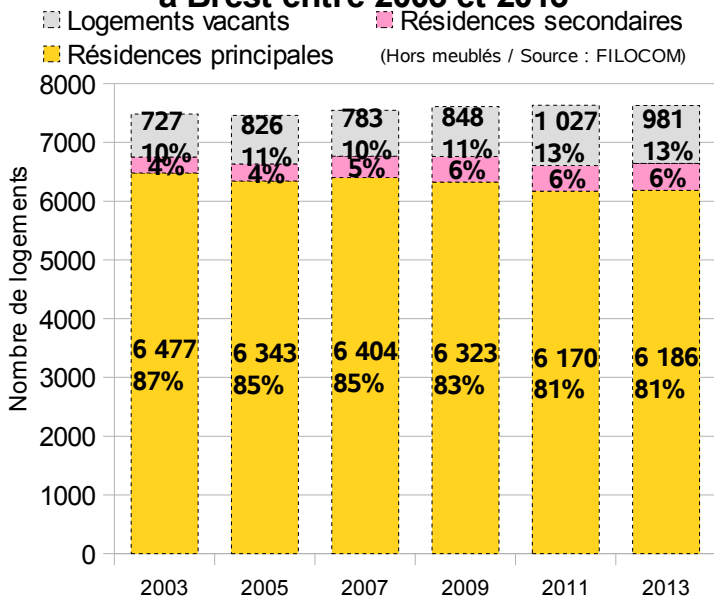
## Mode et statut d'occupation des logements dans le quartier de la Reconstruction à Dunkerque entre 2003 et 2013



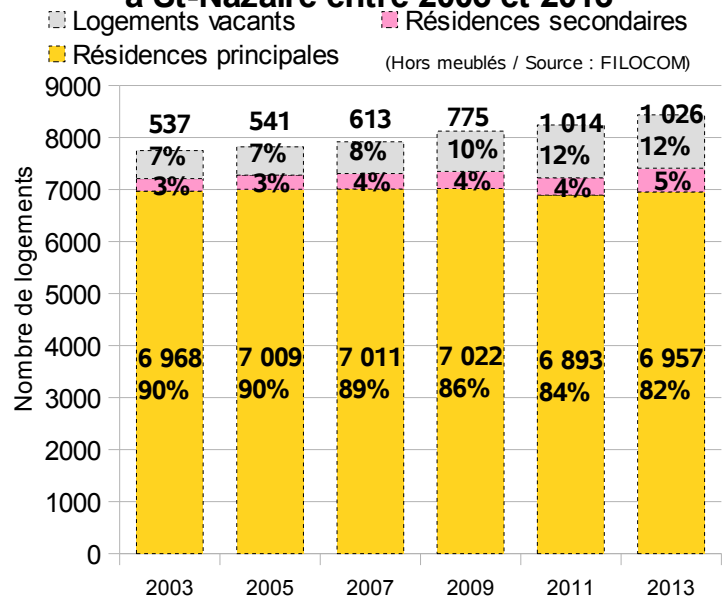
## Mode et statut d'occupation des logements dans le quartier de la Reconstruction au Havre entre 2003 et 2013



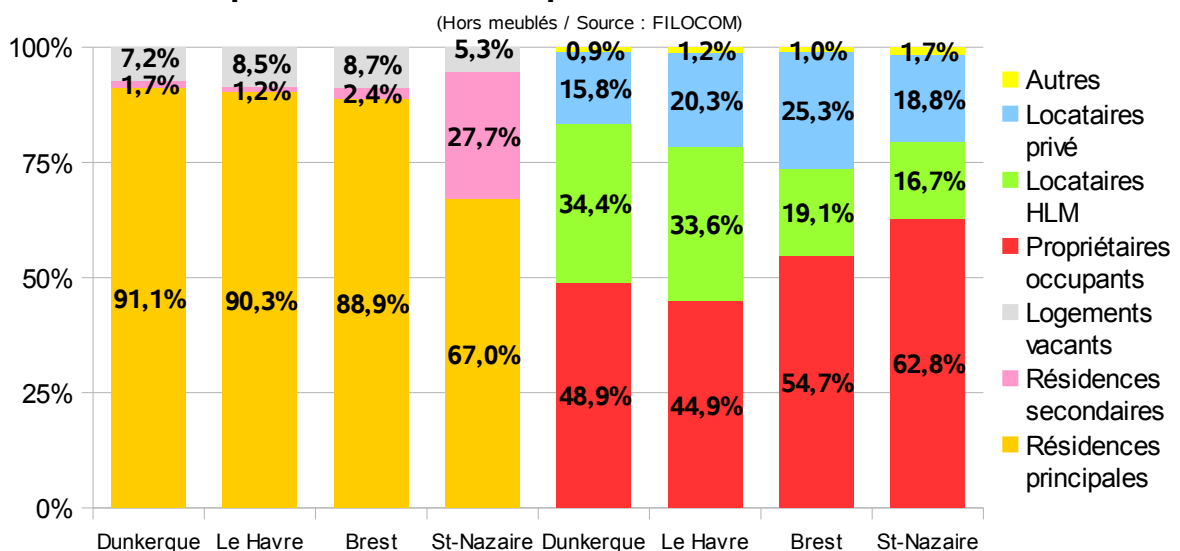
## Mode et statut d'occupation des logements dans le quartier de la Reconstruction à Brest entre 2003 et 2013



## Mode et statut d'occupation des logements dans le quartier de la Reconstruction à St-Nazaire entre 2003 et 2013

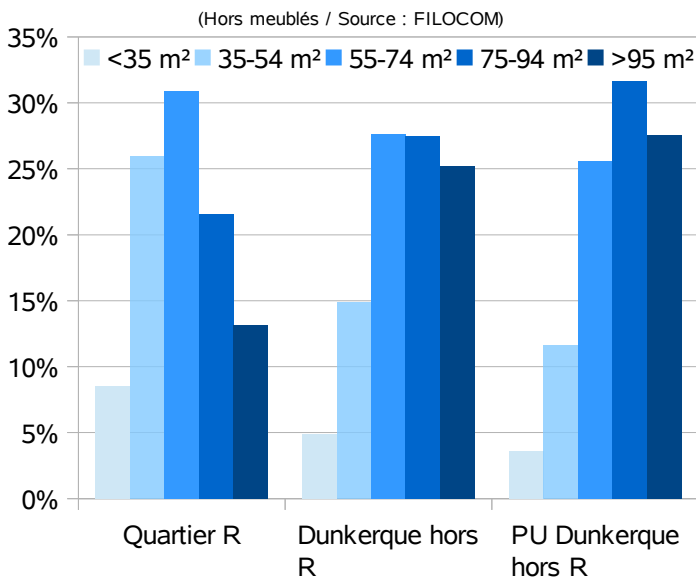


## Comparaison du mode et statut d'occupation des logements dans les 4 pôles urbains hors quartier de la Reconstruction en 2013

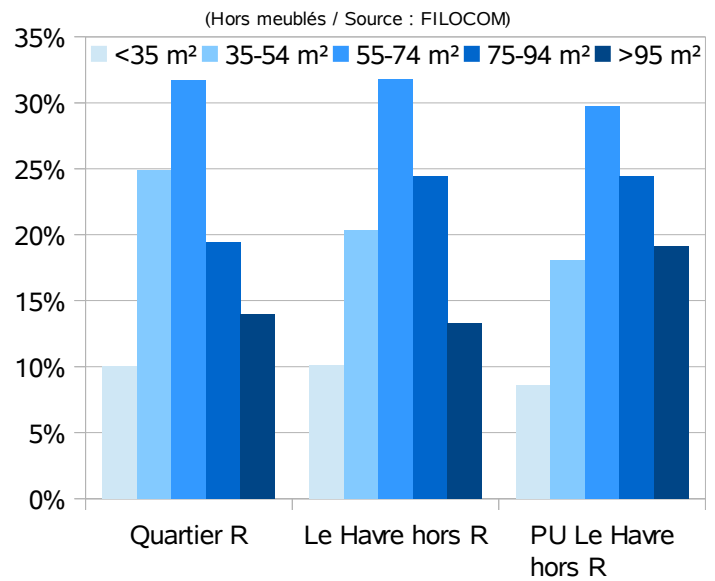


# 11) Surface des logements

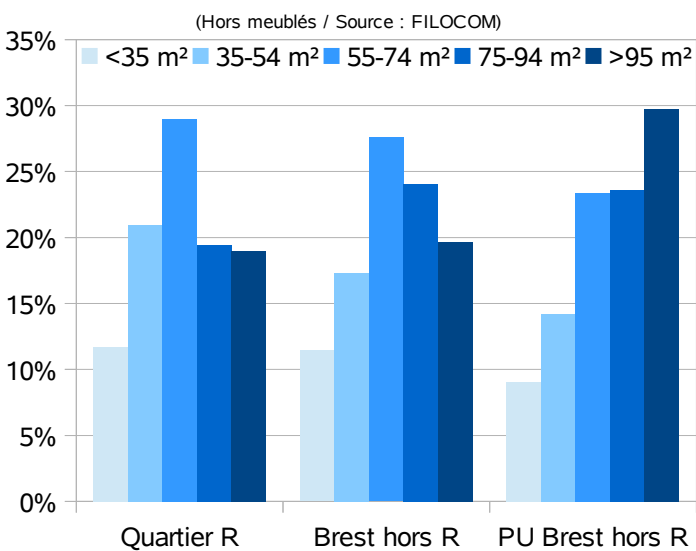
## Répartition des surfaces des logements du dunkerquois en 2013



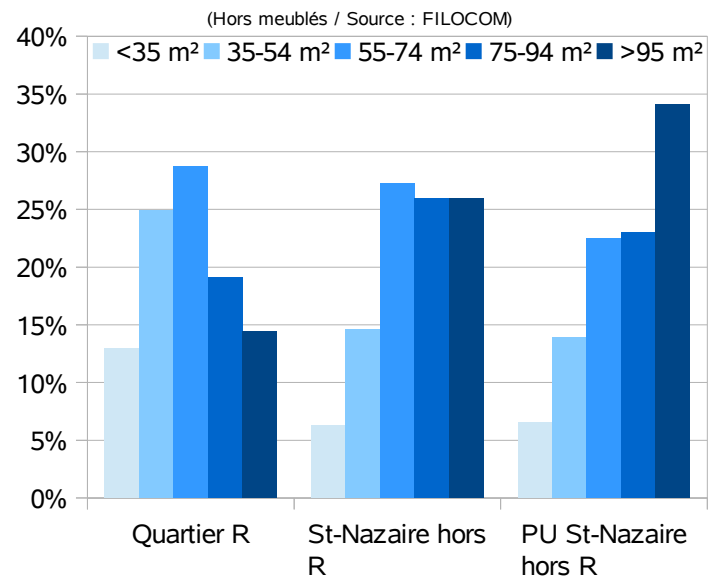
## Répartition des surfaces des logements du havrais en 2013



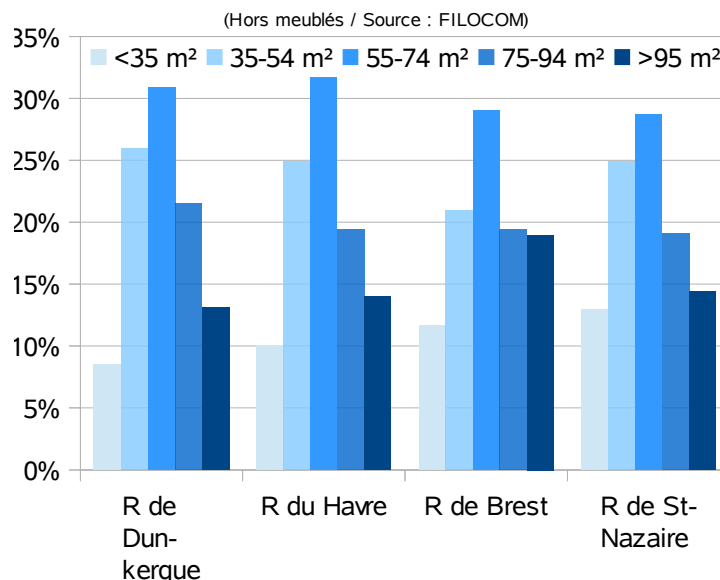
## Répartition des surfaces des logements du brestois en 2013



## Répartition des surfaces des logements du nazairien en 2013

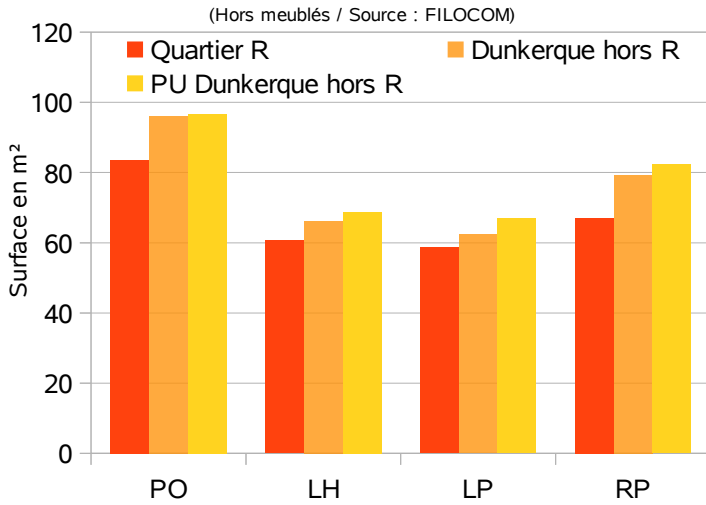


## Répartition des surfaces des logements des quartiers de la Reconstruction en 2013

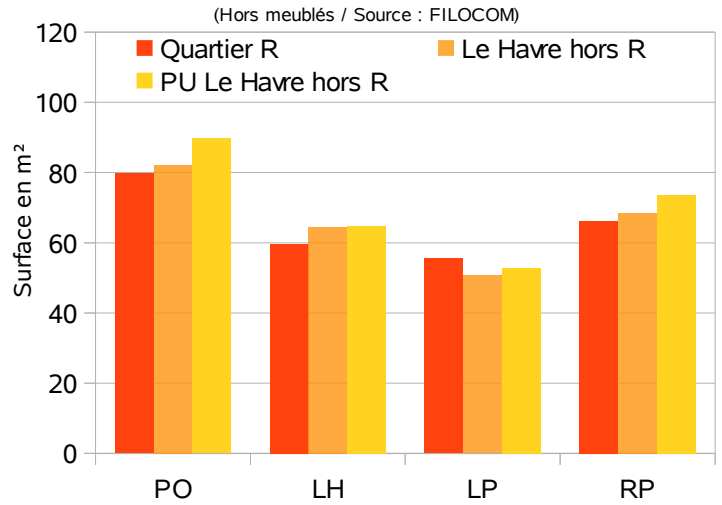


## 12) Surface moyenne des logements par statut d'occupation

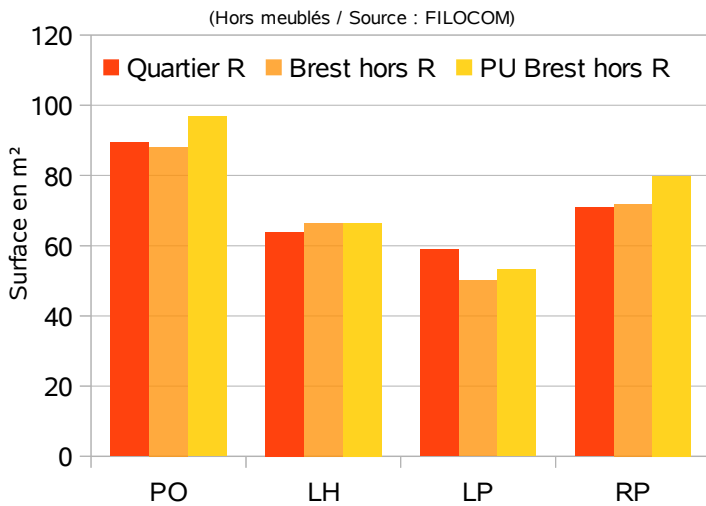
**Surface moyenne des logements du dunkerquois par statut d'occupation en 2013**



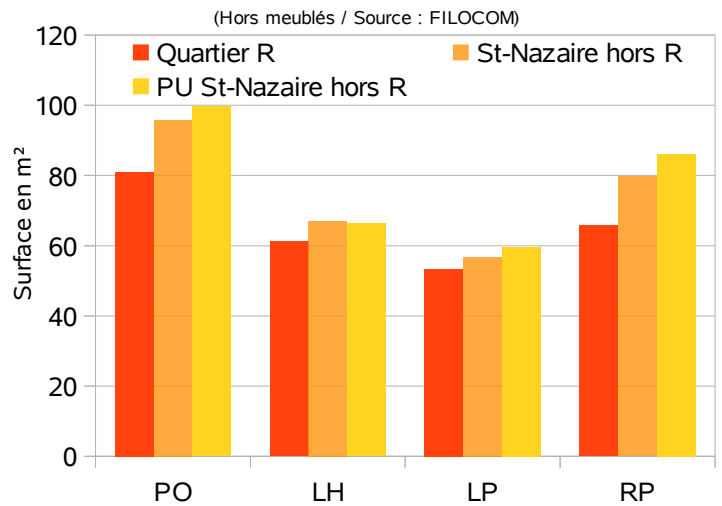
**Surface moyenne des logements du havrais par statut d'occupation en 2013**



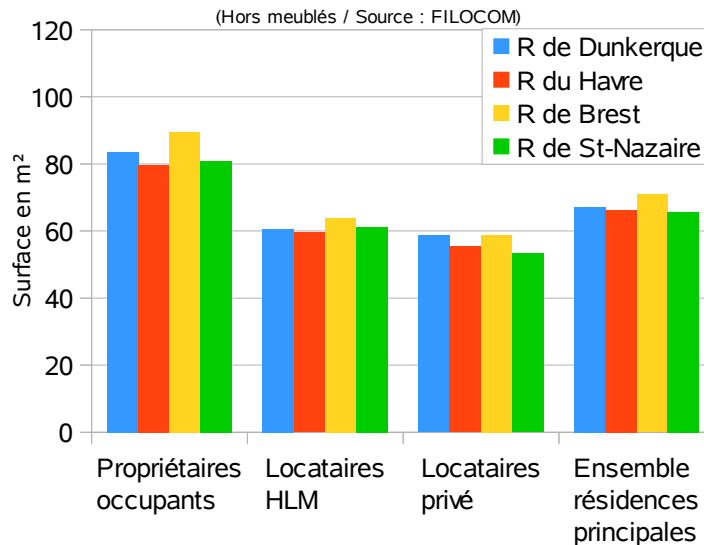
**Surface moyenne des logements du brestois par statut d'occupation en 2013**



**Surface moyenne des logements du nazairien par statut d'occupation en 2013**

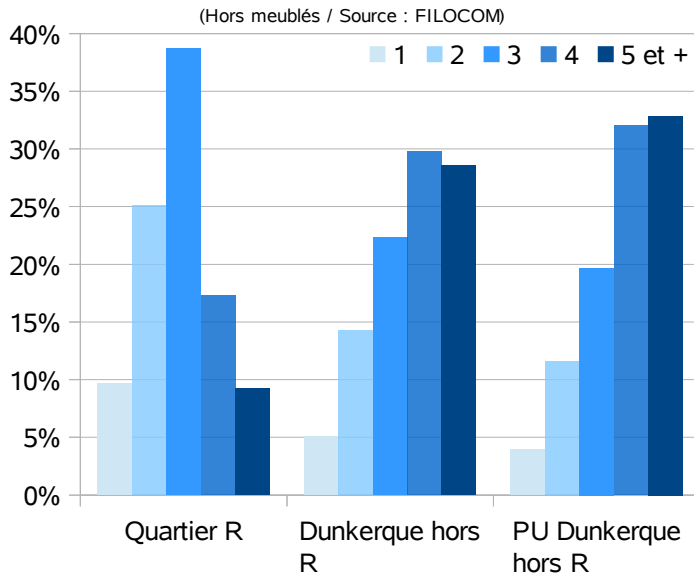


**Surface moyenne des logements des quartiers de la Reconstruction par statut d'occupation en 2013**

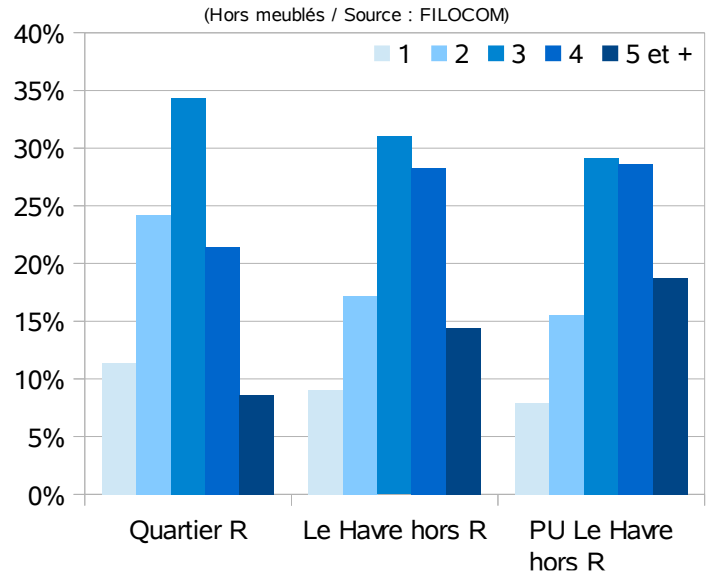


# 13) Nombre de pièce(s) des logements

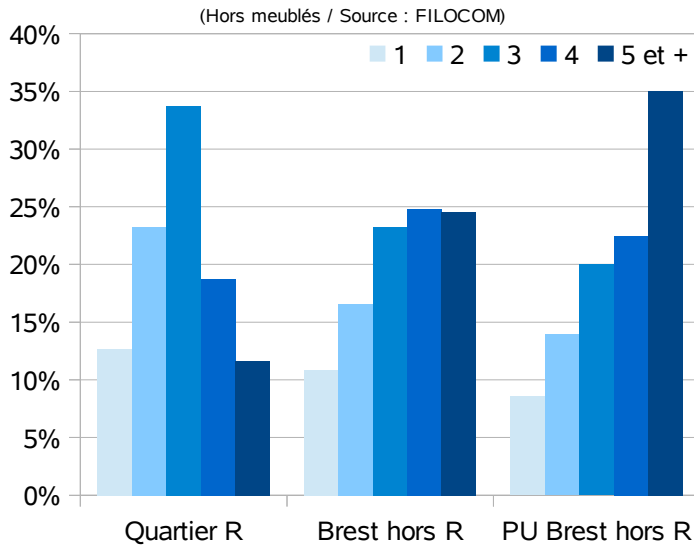
## Répartition du nombre de pièce(s) des logements du dunkerquois en 2013



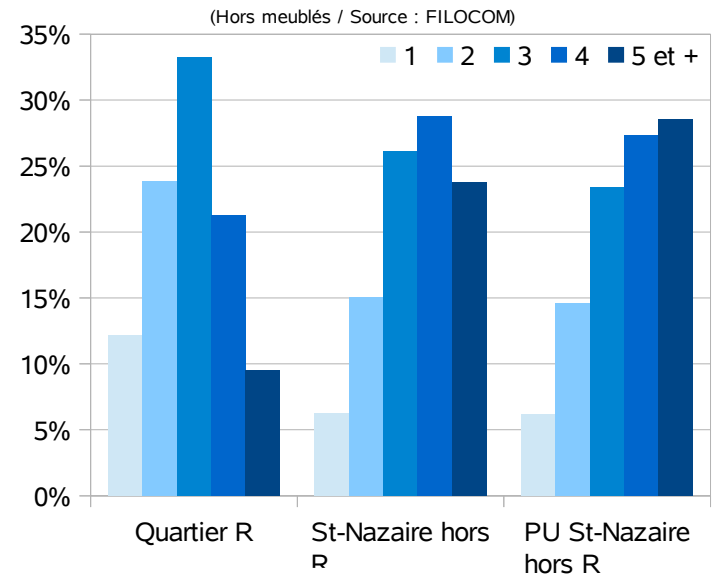
## Répartition du nombre de pièce(s) des logements du havrais en 2013



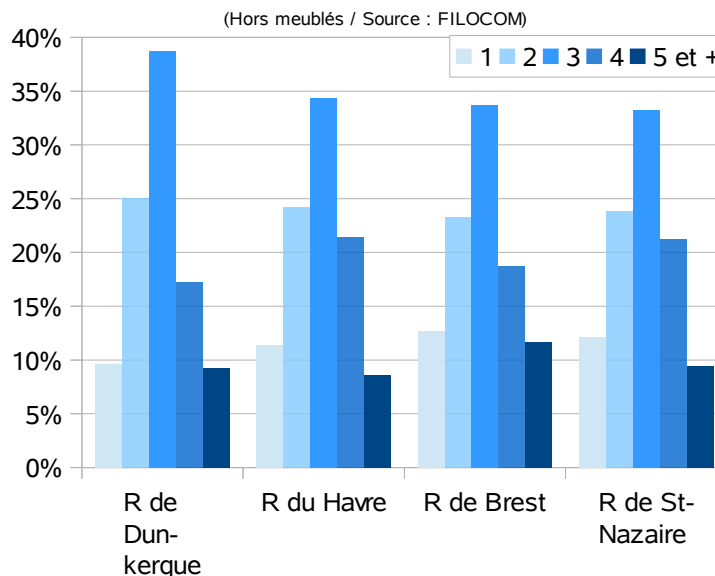
## Répartition du nombre de pièce(s) des logements du brestois en 2013



## Répartition du nombre de pièce(s) des logements du nazairien en 2013

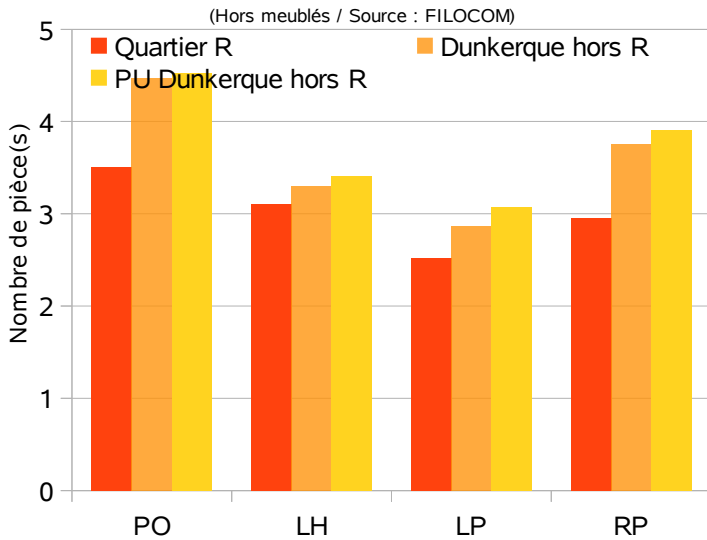


## Répartition du nombre de pièce(s) des logements des quartiers de la Reconstruction en 2013

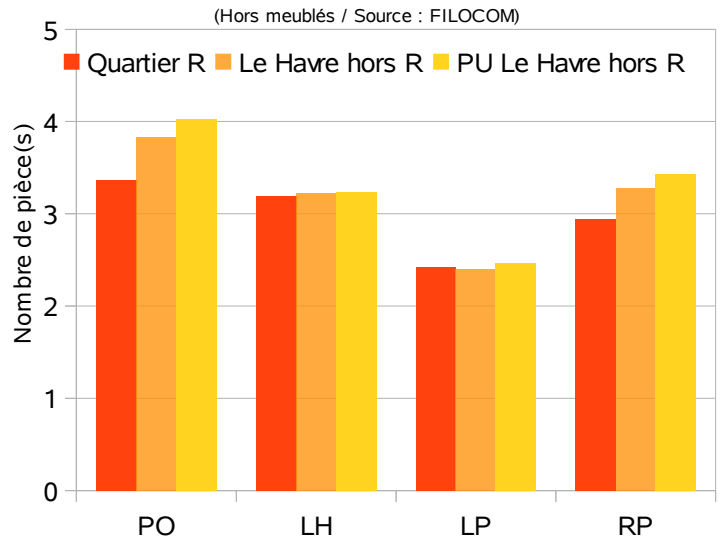


# 14) Nombre moyen de pièce(s) des logements

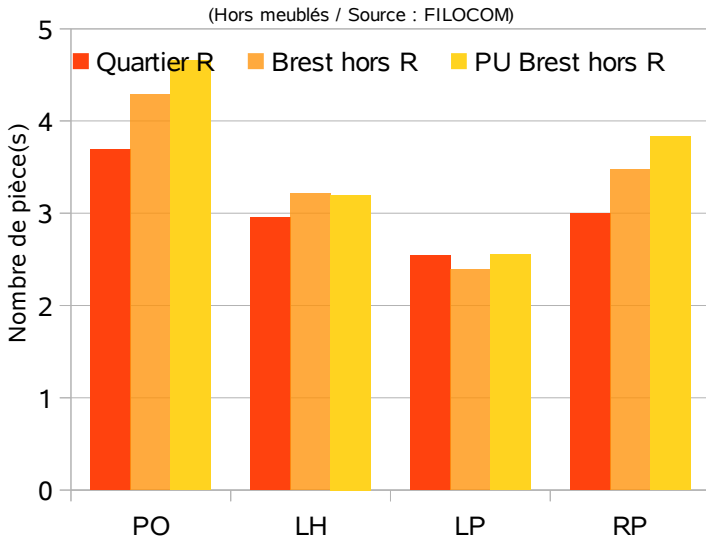
**Nombre moyen de pièce(s) des logements du dunkerquois par statut d'occupation en 2013**



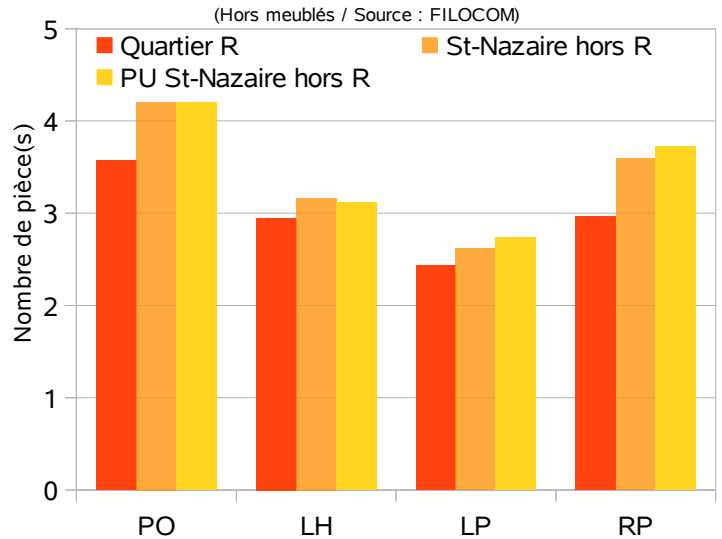
**Nombre moyen de pièce(s) des logements du havrais par statut d'occupation en 2013**



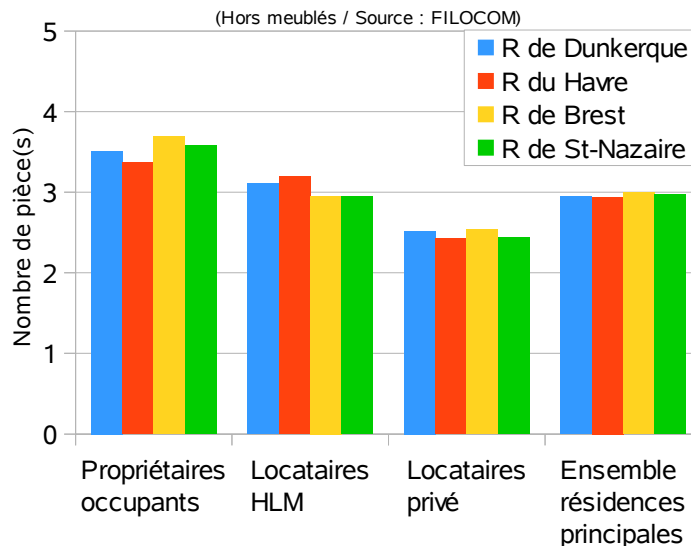
**Nombre moyen de pièce(s) des logements du brestois par statut d'occupation en 2013**



**Nombre moyen de pièce(s) des logements du nazairien par statut d'occupation en 2013**



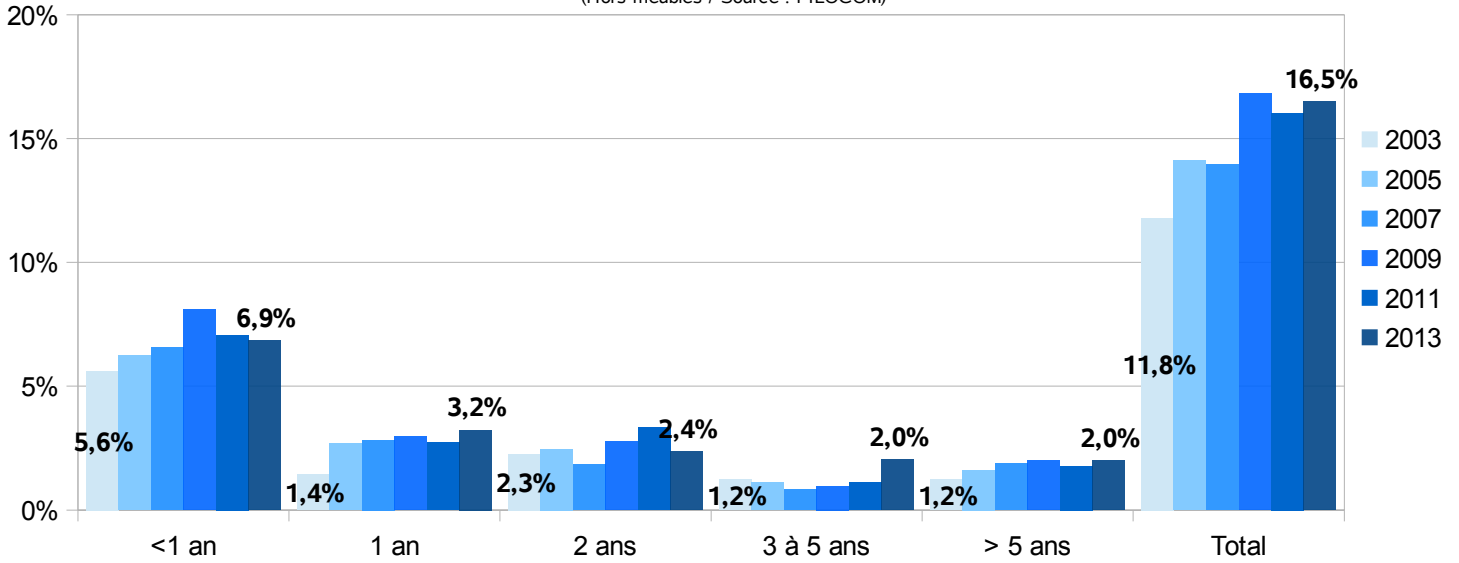
**Nombre moyen de pièce(s) des logements des quartier de la Reconstruction par statut d'occupation en 2013**



# 15) Vacances et sa durée

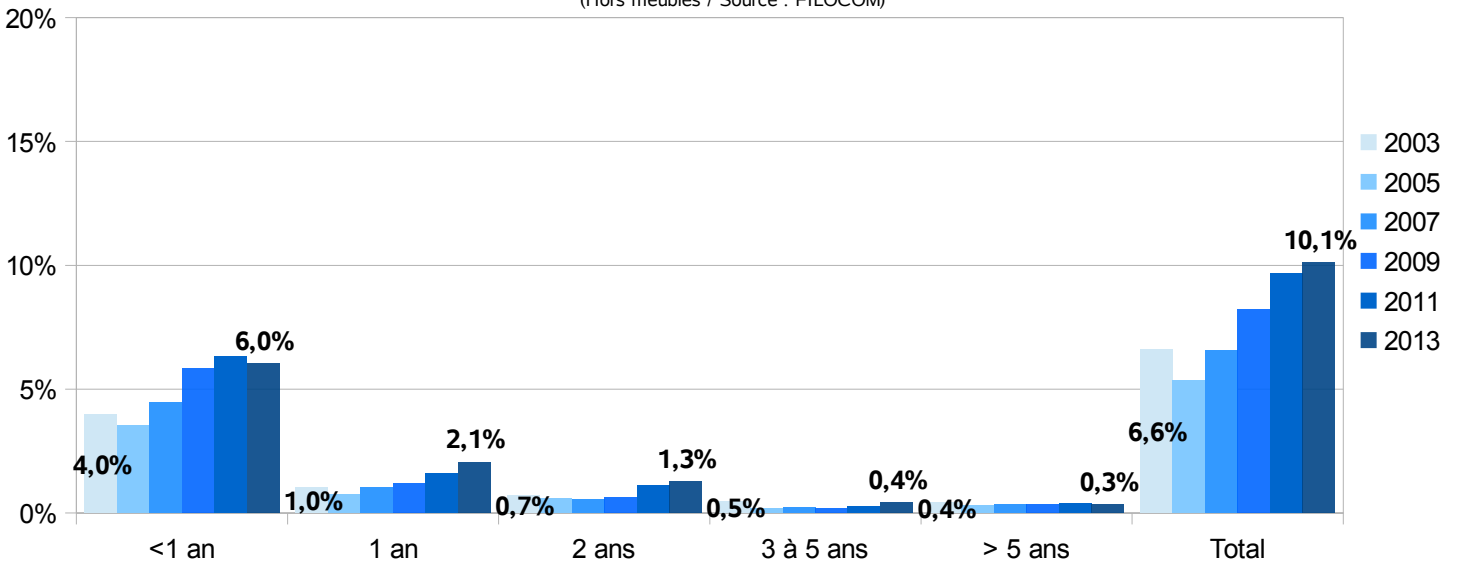
## Durée de vacance des logements vacants dans le quartier de la Reconstruction de Dunkerque

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



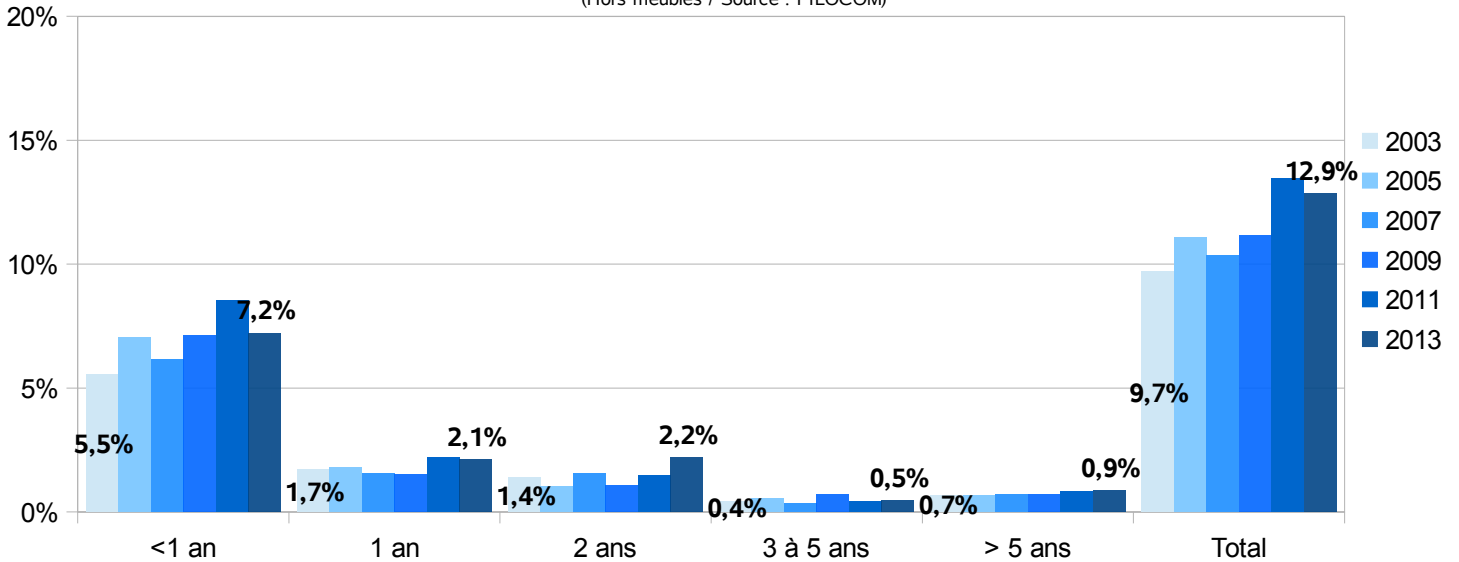
## Durée de vacance des logements vacants dans le quartier de la Reconstruction du Havre

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



## Durée de vacance des logements vacants dans le quartier de la Reconstruction de Brest

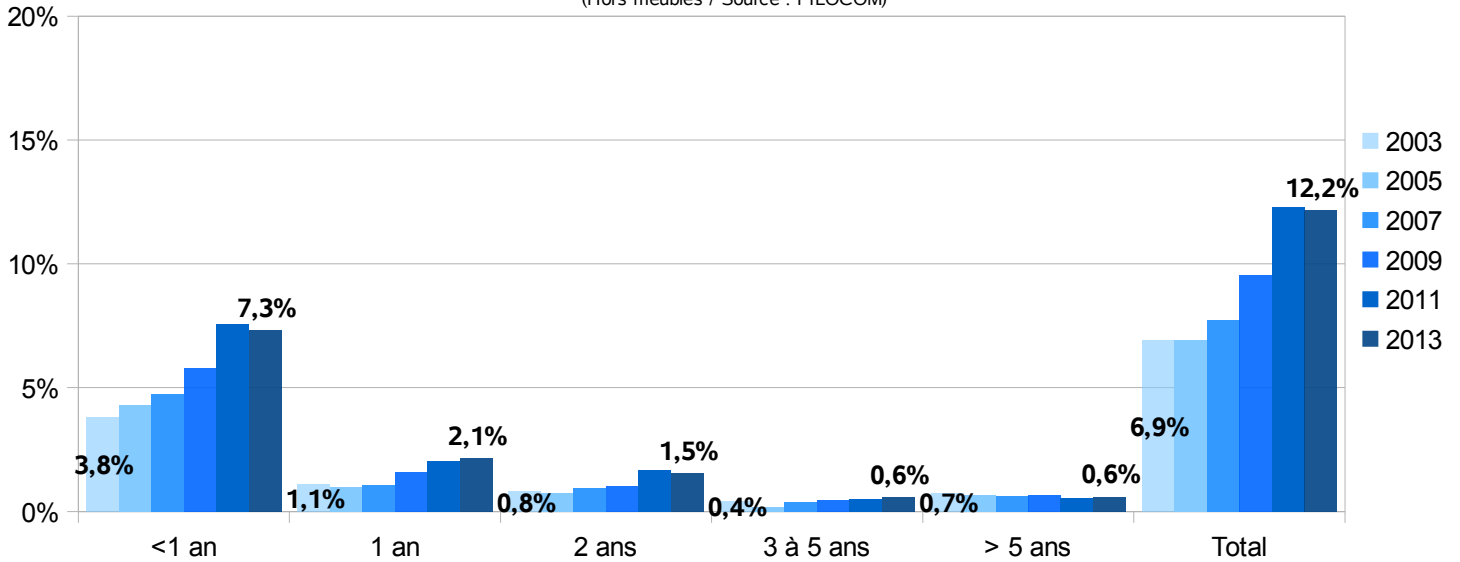
(Hors meublés / Source : FILOCOM)





## Durée de vacance des logements vacants dans le quartier de la Reconstruction de St-Nazaire

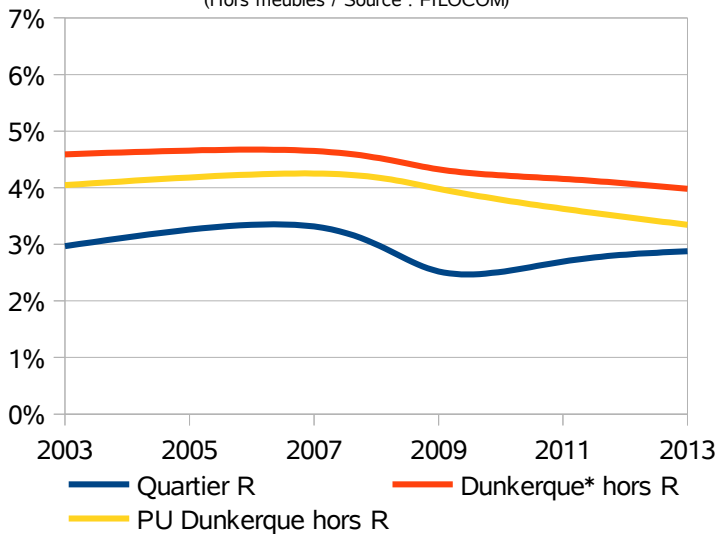
(Hors meublés / Source : FILOCOM)



## 16) Parc potentiellement indigne

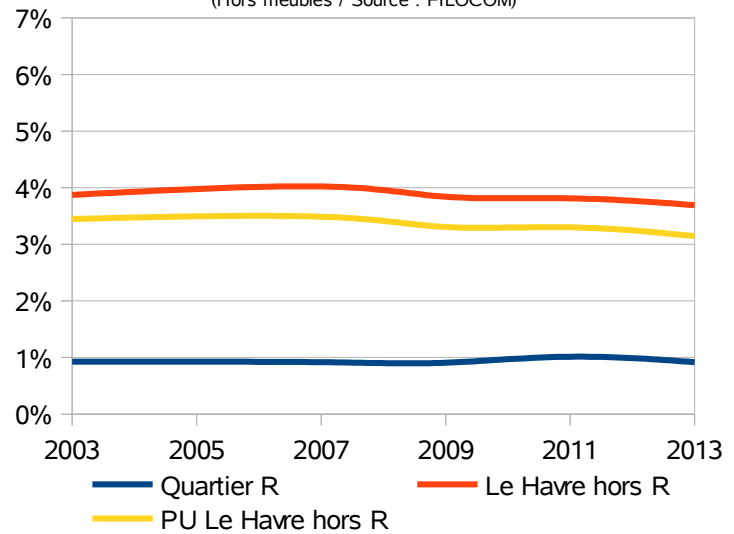
### Evolution du parc potentiellement indigne présent dans le dunkerquois entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



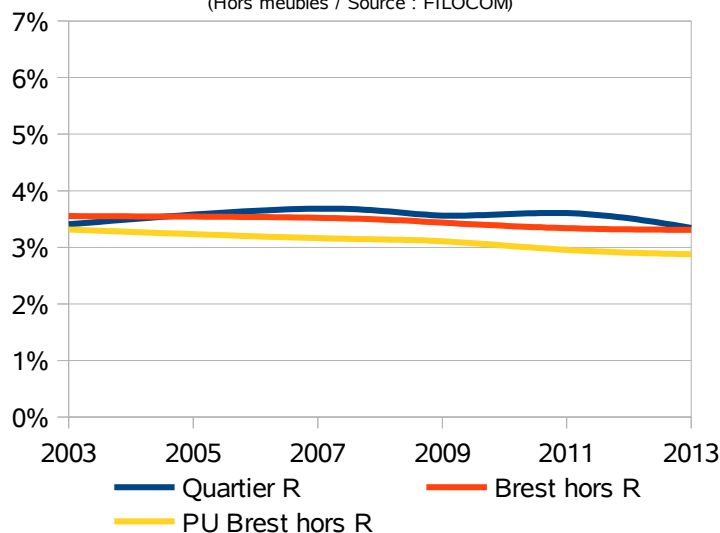
### Evolution du parc potentiellement indigne présent dans le havrais entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



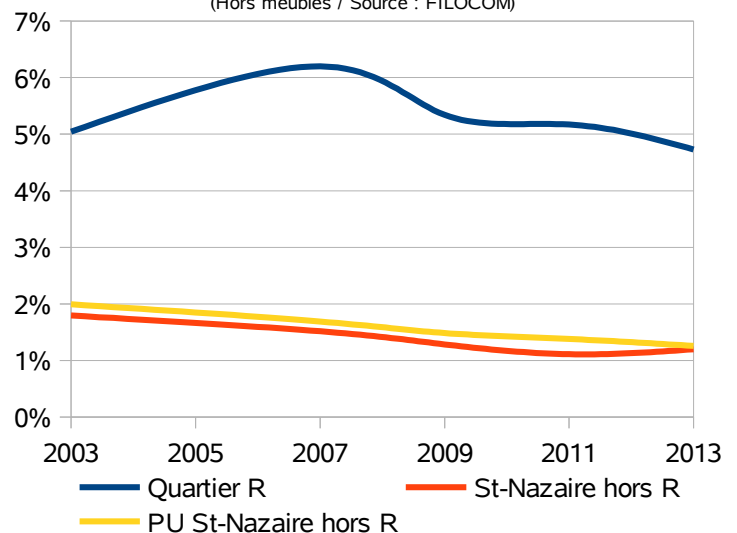
### Evolution du parc potentiellement indigne présent dans le brestois entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



### Evolution du parc potentiellement indigne présent dans le nazairien entre 2003 et 2013

(Hors meublés / Source : FILOCOM)



## Annexe 4 : Parc privé potentiellement indigne et classement cadastral

Dans le cadre d'un protocole d'accord signé en 2010 et associant le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), le Commissariat général au développement durable (CGDD/SOeS – service de l'observation et des statistiques) et la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), en tant que membre du PNLHI, a été mandatée pour réaliser un outil statistique et cartographique de repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI) prenant la forme d'un CD-Rom. La réalisation de ce CD-Rom est confiée au Cerema.

### La méthode de pré-repérage PPPI

En 2002, la DGUHC a confié au bureau d'étude Square l'étude « Développement d'une méthodologie de repérage des situations d'insalubrité dans l'habitat ».

La méthode de pré-repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » développée par le bureau d'études Square repose sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 8, 7 et 6 dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité très vétuste (voire délabrés) et qui, à la date d'établissement du fichier Filocom traité, étaient occupés par des ménages à bas revenus.

Cet outil est régulièrement actualisé. La fréquence de publication des données Filocom étant de 2 ans, plusieurs séries de CD-Rom ont ainsi été élaborées et diffusées depuis 2002.

La méthode de pré-repérage PPPI ne se limite pas à l'utilisation de ces données mais prévoit la confrontation des résultats statistiques avec les réalités du terrain (visites de terrain et entretiens d'acteurs).

## Annexe 5 : Potentiel de fragilité des copropriétés

En 2009, le CETE Nord Picardie - devenu depuis Cerema Nord Picardie - a réalisé pour le compte de l'ANAH et de la DGALN une étude nationale concernant le pré-repérage des copropriétés fragiles<sup>11</sup>. Il s'agissait notamment :

- d'évaluer les copropriétés au regard de différents indicateurs de fragilité ;
- de les classer en quatre familles D, C, B et A (des plus aux moins fragiles).

Cette étude conduite à partir de la base de données FILOCOM 2009, a été ré-actualisée à deux reprises à partir des millésimes 2011 et 2013 de FILOCOM.

L'ensemble des copropriétés françaises situées dans des aires urbaines ont été évaluées en fonction de différents critères de fragilité.

### **Des notes attribuées**

Les copropriétés sont évaluées sur plusieurs critères :

- **Situation socio-économique des ménages** : revenus des occupants, taux de suroccupation et, avec une pondération très faible, taux de familles nombreuses et taux de familles monoparentales.
- **Etat du bâti** : taux de logements de qualité médiocre (croisement classement cadastral, éventuelle absence des éléments de confort).
- **Positionnement sur le marché** : taux de vacance d'au moins trois ans. On peut en effet penser que la vacance de longue durée correspond souvent à des situations de vacance d'obsolescence ou d'inadaptation.
- **Difficultés du propriétaire pour assurer les travaux** : part des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté. La pondération du critère est proportionnelle au poids des propriétaires occupants dans la copropriété.
- **Présomption de présence de marchands de sommeil** (pondération faible).

Est étudiée la proportion de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs et vacants. Il convient d'être prudent avec cet indicateur puisque, si les bailleurs indécents choisissent fréquemment les formes

juridiques SARL ou SCI, toute SARL ou SCI n'est pas heureusement le fait de marchands de sommeil. Cela explique la pondération faible donnée à cet indicateur.

### **Des copropriétés comparées à des parcs de référence locaux**

Les notes sont issues, sur chaque indicateur, d'une comparaison des logements de la copropriété avec l'ensemble des logements privés d'un territoire de référence.

**Des territoires de référence locaux ont été retenus afin de tenir compte des spécificités locales** : aires urbaines et aires d'emplois de l'espace rural. Il s'agit de territoires définis de manière homogène au niveau national et qui se rapprochent des aires locales de marché.

En conséquence, les copropriétés situées dans des espaces multipolarisés ou ruraux ne sont pas étudiées. L'étude porte néanmoins sur plus de 90 % des copropriétés et 95 % des logements en copropriété de France métropolitaine.

<sup>11</sup> Une synthèse de l'étude est disponible sur le site de l'ANAH : [http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites\\_presse/2012/synthese\\_etude\\_copros\\_fragiles.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/synthese_etude_copros_fragiles.pdf)

## Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées

### Liste des personnes interviewées

Date	Structure	Nom et prénom	Fonction
Lundi 6 juillet 2015 16h00	Ville du Havre	BONNEAU-CONTREMOULINS Véronique	Chef du service urbanisme
		LECERF Laurie-Anne	Chargé d'étude au service urbanisme
Mardi 7 juillet 2015 14h00	Agence d'urbanisme de la région havraise (AURH)	LEMOINE Marie-Laure	Chargé d'étude – Habitat
Jeudi 9 juillet 2015 10h00	Agence d'urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa)	CHODZKO Pascale	Chargé d'étude – Habitat
		FERAC Anne	Chargé d'étude – Habitat
Jeudi 9 juillet 2015 15h30	Brest Métropole Océane	KERLEROUX Christian	Directeur du service habitat
Lundi 20 juillet 2015 17h00	Ville de Saint-Nazaire	HAMEAU Pascale	Élue en charge du patrimoine immobilier, de la transition énergétique, du développement durable et de la commission de sécurité ainsi que du quartier de Thébale
		COTTA Christophe	Élu en charge des espaces publics
		SEGUELA Vincent	Élu en charge du commerce, artisanat et vie économique ainsi que du quartier du Centre-ville, ville-port et du Petit Maroc
Mardi 21 juillet 2015 10h00	Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE)	MAURICE Erika	Chef de projet habitat de la reconstruction