



CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



Caen, quartier Grâce de Dieu

Projet de restructuration de l'immeuble
Langevin, de son offre de logements,
de son socle, et aménagement
des espaces attenants



Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage

Caen la Mer Habitat

Les partenaires

Préfecture du Calvados
Services déconcentrés de l'État
Ville de Caen
Communauté urbaine Caen la Mer
Normandie Aménagement
Banque des Territoires
Action Logement
Région Normandie
EPFN

Autres parties prenantes identifiées

Représentants des locataires de Caen la Mer Habitat
Instance citoyennes du territoire
Associations à destination du logement des jeunes
Associations à destination du logement des senior

1. Le quartier au sein du territoire

Localisation

Le quartier de la Grâce de Dieu, situé en limite Sud de la commune de Caen, est l'un des six quartiers de la communauté urbaine de Caen-la-Mer classés en zone prioritaire dans le cadre de la politique de la ville. Il s'inscrit pleinement dans le tissu urbain de l'agglomération caennaise et est desservi par une ligne de **tramway** reliant le centre-ville à la commune de Fleury-sur-Orne.



Plan de localisation

Histoire

Le quartier de la Grâce de Dieu est emblématique des grands programmes de construction qui ont marqué la France d'après-guerre pour répondre à un besoin accru en logement. Lorsque la construction de 1100 logements est décidée en 1957, la ville n'a pas encore achevé sa reconstruction et de très nombreux caennais habitent encore dans des baraquements. Le quartier est construit sur le site d'une ferme dite « la ferme Chaussin », l'urbanisation s'arrêtant au niveau de la rue Lechatellier. A la fin de la guerre, une partie des terrains du futur quartier accueille un camp de prisonniers allemands, qui furent employés dans les des opérations de déblaiement de la ville, jusqu'à sa fermeture en 1947.

La construction du quartier, confiée aux architectes H. Delacroix, A. Bataille, M. Clot, J. Richard et R. Auchapt, s'étend de 1961 à 1964. Des habitants s'installent dès 1962 et le centre commercial est réalisé en fin de chantier. Des premiers programmes de réhabilitation sont menés dès les années 1980. En 2005, l'immeuble « Grand Laperrine » est démoli et marque le début d'un programme de renouvellement urbain de grande ampleur.

Dans les années 2000, la desserte du quartier par le Tram constitue un élément fort en faveur du désenclavement. Il bénéficie d'une position stratégique en **entrée de ville** et d'un niveau d'équipements important, dont l'espace de la « **Plaine de jeux** », qui regroupe des équipements sportifs et de loisirs au rayonnement intercommunal et régional.



Photographie aérienne du quartier de 1962

Chiffres clés du quartier

Démographie du QPV

- 3594 habitants soit 1,3 % de la population de la communauté urbaine
- 26,5 % d'enfants de moins de 14 ans
- 27,8 % de ménages d'une personne de 75 ans et plus
- 41,4 % de familles monoparentales
- 38,7 % de ménage d'une personne
- 36 % des locataires de CLMH au sein du QPV on plus de 60 ans

Revenus et emploi

- Niveau de vie médian à l'échelle du QPV : 13 990 €
- Taux de pauvreté au seuil de 60 % : 49 % contre 14,6% à l'échelle de la communauté urbaine
- Taux d'emploi des 25-54 ans : 50,8 %
- Taux d'activité des 55-64 ans : 31,5 %
- Taux de chômage (au sens du recensement) : 32,9 %

Logement

- 66,8 % de logements sociaux
- 974 logements CLMH au sein du QPV dont 10 % de T1/T2 et plus de 57 % de T4 et plus (réparties en 90,4 % d'appartements et 9,6 % de maisons)

Source : INSEE, Recensement de population 2020 et CLMH



Photo aérienne du quartier

2. Le projet urbain en cours

Les orientations

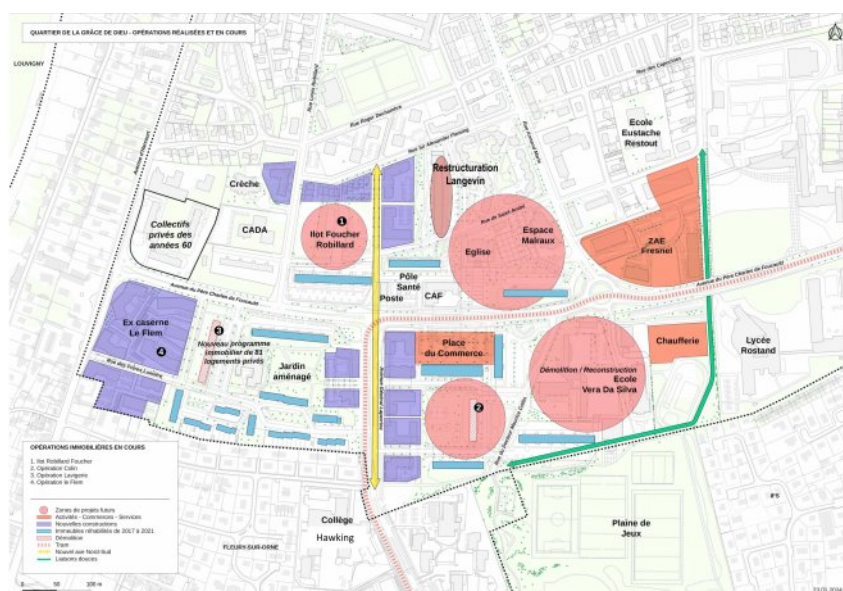
Le quartier de la Grâce de Dieu a fait l'objet d'un **programme de renouvellement urbain** sous convention ANRU conduit **entre 2006 et 2015**. Un premier plan guide a été établi par Gilles Sabarros et a défini des orientations autour du désenclavement du quartier par une **refonte du maillage viaire**, une **requalification d'une partie du parc de logements existants** à travers des opérations de rénovation, de résidentialisation des résidences sociales et privées, mais aussi une diversification de l'offre par de nouvelles typologies et formes urbaines pour concourir à des objectifs de **mixité sociale**. Le projet urbain a également contribué à conforter des fonctions commerciales et des services publics autour d'une **centralité affirmée**.

Diagram architecture a réactualisé le plan guide en 2012-2013 pour établir une projection à moyen-long terme du quartier en ciblant de **nouveaux secteurs de projet : le site Lavigerie, le site Robillard-Foucher, le site Langevin**. Depuis, les services de la Ville de Caen et leurs partenaires adaptent régulièrement ce plan guide, en fonction de l'évolution des besoins identifiés sur le quartier.

Le site Langevin offre aujourd'hui l'opportunité de poursuivre ces orientations et les décliner sur la partie Nord-Est du quartier, qui n'a pas bénéficié du même niveau de transformation que le reste de la Grâce de Dieu.



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse projet urbain en cours

Le niveau d'avancement

Le programme de renouvellement urbain mis en œuvre entre 2005 et 2018 a contribué à conduire des actions structurantes sur la **trame urbaine** (création de l'avenue Michel Crépeau au Nord, prolongement de l'avenue Laperrine vers la commune de Fleury sur Orne, etc.). En particulier, la **place du Commerce** a entièrement été reconfigurée, avec la refonte de sa centralité commerciale et le développement d'une nouvelle offre de services, dont la construction en vis-à-vis du premier pôle de santé sur la Ville de Caen – livré en 2010. En matière de **logements**, la quasi-totalité du parc de logements sociaux a été réhabilitée. En sus, ce sont 539 logements sociaux qui ont été démolis, à mettre en regard de la construction de 845 nouveaux logements dont 269 LLS à l'horizon 2026. Le projet a aussi permis de développer la **zone d'activités Fresnel** (Webhelp, Pôle emploi, locaux tertiaires et artisanaux,

etc.) et de réaliser une chaufferie bois pour l'alimentation du réseau de chaleur Caen Sud.

Pour poursuivre l'amélioration du cadre de vie à la Grâce de Dieu, de nouvelles actions sont en cours de programmation. Sur le plan de l'offre de logements, sont en réflexion : la restructuration ambitieuse et partenariale de l'immeuble Langevin de CLMH, la réhabilitation et résidentialisation des résidences de **logements sociaux du secteur de la rue Armand Marie**, la programmation de **logements locatifs sociaux destinés aux seniors** sur le site Petit Collin, et le développement d'une **offre en accession sur les îlots Robillard Foucher et Lavigerie**. Une opération de démolition-reconstruction de **l'école Vieira Da Silva** est également prévue, ainsi que la végétalisation de l'esplanade Malraux.

3. Le projet soumis aux équipes

Le site de projet

L'immeuble Langevin s'intègre dans le tissu urbain de la **partie Nord du quartier** de la Grâce de Dieu. Il est desservi par les rues Sir Alexander Fleming au Nord, Paul Langevin à l'Est et Albert Einstein au Sud. L'immeuble Langevin souffre aujourd'hui d'un **déficit d'image important** en comparaison avec les résidences de logements sociaux situées à l'Ouest, livrées au début des années 2010. Cet immeuble de 8 étages a été livré en 1963 et compte actuellement **107 logements** de type 3 et type 4, répartis en trois cages d'escaliers. La surface habitable totale est de 6834 m². Le plan de relogement des habitants du Langevin est en cours, 50 % des logements environ étant à ce jour vacants.



Vue aérienne du site de projet



Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé



Vue de l'espace vert attenant côté Ouest



Vue de l'immeuble Langevin depuis l'avenue Michel Crépeau



Vue de l'immeuble Langevin depuis la rue Albert Einstein



Vue de l'immeuble Langevin depuis la rue Paul Langevin



Vue du hall de l'immeuble

Les premières pistes programmatiques

Caen la Mer Habitat souhaite développer sur l'immeuble du Langevin une offre de logements répondant à une multiplicité de besoins actuels sur l'agglomération : **petits logements, publics seniors, jeunes actifs, étudiants, logements en accession**. L'intention est de concevoir une **résidence intergénérationnelle**, offrant la possibilité de parcours résidentiels multiples, avec un certain nombre d'espaces collectifs mutualisés susceptibles de générer du lien social.

Par ailleurs, les partenaires souhaitent intégrer **des activités en socle** de l'immeuble, à travers l'implantation de nouvelles fonctions qui soient complémentaires au centre commercial voisin (locaux de services, activités tertiaires, etc.). Ce changement d'usage d'une partie du bâtiment au bénéfice de locaux d'activités doit contribuer à la constitution d'une nouvelle polarité sur cette partie Nord du QPV.

Enfin, le projet de restructuration du Langevin s'accompagne d'une **réflexion sur les espaces libres aux abords de l'immeuble** et la constitution d'une **assiette foncière cohérente**, permettant l'ancrage de cet ensemble dans le tissu urbain du quartier. En effet, si l'espace public, notamment les rues Einstein et Saint-André, a fait l'objet de nouveaux aménagements dans le cadre du PRU, le pied de la barre Langevin a été traité de manière assez sommaire. La rue Sainte-Cécile a été supprimée et aménagée en promenade piétonne pour améliorer le cadre de vie aux abords de l'immeuble. A noter également les travaux en cours de végétalisation de l'esplanade Malraux et des abords de l'église.

L'ambition du projet

L'opération de restructuration de l'immeuble Langevin, se pose comme une alternative vertueuse à la démolition initialement envisagée, et dont le coût environnemental a été jugé trop important. Il s'agit de transformer les logements vétustes et énergivores en **logements performants et qualitatifs équivalents à une production neuve**. Le projet s'inscrit dans une stratégie globale de transition environnementale visant la **neutralité carbone**. En premier lieu, Caen la Mer Habitat souhaite impliquer la filière locale du bâtiment à travers ce projet d'envergure, en favorisant des **matériaux biosourcés** et/ou issus de l'économie circulaire (**réemploi**).

La future exploitation de l'immeuble devra également être prise en compte afin d'être maîtrisée en matière d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie. L'un des objectifs de la restructuration sera d'atteindre **l'étiquette environnementale A**, l'immeuble étant actuellement classé D. Le raccordement de l'immeuble Langevin au **réseau de chaleur urbain** vertueux (70 % biomasse) pourra être maintenu, un complément de

production d'énergie **photovoltaïque** pouvant être envisagé pour atteindre l'autoconsommation.

L'objectif est de modéliser un projet de restructuration reproductible, tant sur le plan **technique** que du point de vue de l'équilibre **économique**.

Par ailleurs, l'ambition en termes de **développement de la biodiversité** (insectes, oiseaux) est à souligner. La création d'espaces extérieurs privatifs pour les logements, et/ou la végétalisation partielle du bâti existant, ainsi que la refonte des abords de l'immeuble sont susceptibles de répondre à cet objectif.

Enfin, la poursuite de la démarche participative entreprise par le bailleur et ses partenaires est essentielle. Il s'agit en effet de **mobiliser l'ensemble des acteurs potentiels** d'un tel projet afin de faire émerger des idées, des propositions et de pouvoir mobiliser les outils opérationnels et les financements nécessaires à ce projet innovant.

Les enjeux spécifiques du site

1. Le développement d'une offre de logement intergénérationnel répondant aux besoins actuels et la diversification des fonctions et des types de logements au sein du QPV.
2. La production de logement durable (faibles besoins énergétiques, confort d'été, décarbonation, réemploi, matériaux biosourcés) et abordable.
3. La conservation de la densité existante dans un contexte de raréfaction foncière tout en permettant un travail sur la forme architecturale de l'immeuble.
4. Le travail du sujet des espaces extérieurs résidentiels par strates, en tenant compte des besoins en accès et dessertes de chacun des programmes (activités, logements).

Approche budgétaire du projet

14,7 M d'€ de travaux HT (résidentialisation, curage et désamiantage compris)

Pour une enveloppe globale maximale d'opération (travaux, honoraires, branchements, divers) de 17,5 M d'€ HT

Si tous les partenaires réunis sont pleinement parties prenantes au projet, reste le sujet de la faisabilité financière. En effet, et comme la majorité des immeubles en QPV, Langevin bénéficie d'une étiquette énergétique « correcte » (D) et n'entre donc pas dans les conditions de financement du décret seconde vie, alors même que ce projet en a toutes les autres caractéristiques notamment en terme environnemental et de réponse aux besoins du territoire.

Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

- Comment **réinterpréter la figure de l'immeuble de logements** au profit d'une nouvelle image architecturale, tout en s'appuyant sur des **techniques de rénovation répliquables** sur ce type de patrimoine ?
- Comment créer une **offre de logements attractive et mixte à l'immeuble** pour répondre aux besoins des jeunes actifs, des seniors et de primo-accédants sur ce secteur de l'agglomération tout en préservant la réponse à l'évolution des besoins de demain et pour un prix abordable ? Avec quels espaces privatifs et quels espaces mutualisés collectifs ?
- Quelle programmation développer dans **le socle de l'immeuble Langevin** pour permettre la **création d'activités et de lieux** permettant la porosité et les liens entre les habitants du quartier et les habitants de la ville ?
- Comment faire de la rénovation de l'immeuble Langevin un **démonstrateur** pour le territoire sur le plan du **bilan carbone** (réemploi, efficacité énergétique, production d'énergie, matériaux bio sourcés etc.).
- Comment faire de la rénovation de l'immeuble Langevin un **démonstrateur** pour la rénovation de l'habitat collectif des années 60 en développant une **maquette financière** compatible avec la production de logements abordables et adaptés aux besoins ?
- Comment maximiser le développement de la **biodiversité** dans un **cadre contraint de rénovation** avec des solutions frugales et sans démultiplier les coûts d'entretien ultérieurs ?

Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour la restructuration de l'immeuble Langevin et l'aménagement de ses abords (APS, APD, PRO-DCE, ACT, DET, VISA, AOR) et missions complémentaires (DIA, DPGF, OPC, prototypage)
Pour une durée de marché de **4 années**.

Les livrables attendus en cours de dialogue :

Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du site

Analyse architecturale et structurelle de l'immeuble Langevin et de ses possibilités d'évolution au regard des études existantes

Analyse opportunités / contraintes des pistes programmatiques formulées pour l'immeuble Langevin (renouvellement de l'offre de logement et activités tertiaires en socle) au regard des complémentarités attendues sur le quartier

Présentation et analyse de projets de références développant la diversité programmatique attendue

Préconisation quant au périmètre à prendre en compte pour requalifier les espaces extérieurs attenants

Liste des diagnostics complémentaires à lancer sur l'immeuble et ses abords

Tour 2 : Pistes de solutions

Évaluation des invariants et alternatives d'intervention sur l'immeuble du Langevin au regard des partis pris de programmation formulés par la MOA et propositions d'arbitrages

Programmation proposée pour l'offre de logements et les activités envisagées

Propositions en matière d'ambition environnementale à développer dans le cadre du projet de rénovation

Ambition possible en matière de réemploi sur le projet

Ambition possible en matière d'emploi de matériaux biosourcés pour le projet

Première approche des coûts d'investissement

Pistes de montages pressenties pour la réalisation de l'opération

Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur l'immeuble Langevin et ses abords comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue

Parmi les contenus à présenter, le détail des choix de rénovation de l'enveloppe (menuiseries - y compris protections solaires-, isolation, étanchéité et traitement de la toiture) ainsi que la définition des grands choix techniques (production d'énergie et distribution, système de ventilation) est à intégrer, avec les simulations thermiques dynamiques associées

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Tour Séquoia, 1 place Carpeaux
92055 La Défense Cedex
epau.archi.fr



La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Partenaires

