



Contact  
Jean-Claude PIGEON (Alcéane) : jc.pigeon@alceane.fr

### Maîtrise d'ouvrage

Le patrimoine de logements du bailleur Alcéane (près de 15 000 logements) représente la moitié du parc social du Havre, lequel constitue 30 % du parc total de la ville. Alcéane a réalisé neuf résidences pour personnes âgées (RPA), dont la résidence des Hallates qui est fermée depuis la fin 2010. Ces résidences sont gérées par le CCAS du Havre. La dernière RPA construite date des années 80. Face à l'évolution de la demande, qui a en particulier entraînée une désaffection progressive pour ce type d'équipement, et l'entrée de plus en plus tardive des personnes âgées dans ces logements, Alcéane et le CCAS ont lancé une réflexion sur ces bâtiments. De plus, la réglementation continue d'évoluer rapidement, obligeant les bailleurs à mettre aux normes tous les foyers-logements, dont les RPA font partis, avec une explosion des coûts à la clef...

### Projet initial

#### **Logements collectifs en milieu urbain**

Construit en 1969, Les Hallates, immeuble à R+4/R+5, est désormais vide faute de demandes, ce qui peut sembler paradoxal au regard de la population du quartier, plus âgée que la moyenne (37 % de plus de 60 ans). Le choix de démolir s'est imposé compte tenu de l'existant : petits logements avec cabinet de toilette, salles

de bain communes à l'étage, circulations trop étroites, structure rigide à refends béton, etc. La résidence s'avère inadaptée techniquement, notamment aux nouvelles contraintes de sécurité incendie et d'accessibilité, dans des coûts admissibles.

L'opération de démolition-reconstruction est située 6 rue Armand Carrel au Havre. L'objectif est de livrer en 2014 un immeuble de gabarit équivalent sur la base d'un programme mixte, avec des logements et des locaux permettant d'apporter des services de proximité. L'enjeu est de proposer des logements sociaux permettant d'accueillir des personnes âgées et d'apporter un niveau de services équivalent à ceux que propose une RPA en termes d'accueil, d'accompagnement, de suivi et d'animation ; à l'échelle du quartier, il s'agit d'en faire un pôle d'animation.

La dimension intergénérationnelle est un objectif central de l'opération. Ainsi le maître d'ouvrage prévoit de réserver 2/3 des logements aux personnes âgées et 1/3 en direction de familles, seuils qui garantissent de sortir du mono-produit. L'accessibilité est une autre dimension centrale du projet, en raison de la morphologie du terrain, de l'environnement urbain et générationnel dans lequel il s'inscrit.

L'opération sera menée en partenariat avec la Ville du Havre (CCAS) et le Conseil Général (Centre Médico-Social). Il n'est pas exclu que des intervenants autres que publics participent à l'opération. Les habitants du quartier seront associés à la démarche au travers d'enquêtes et d'interviews. Des groupes de discussion permettront de préciser les besoins et les attentes.

## L'équipe opérationnelle

### >> Équipe « Maîtrise d'ouvrage »

- Jean-Claude PIGEON, dir. développement du patrimoine, Alcéane

### >> Équipe « Assistants à maîtrise d'ouvrage »

- Elodie BARA, sociologue  
- Grégory LACOUA, designer  
- Simon MORVILLE, architecte

### >> Objectifs de la mission AMO

Identifier et mobiliser les acteurs locaux  
Définir les besoins bâtiment et services  
Aider le maître d'ouvrage à définir et qualifier une programmation d'usage



Décembre 2011 : les équipes de maîtrise d'ouvrage et d'assistants à maîtrise d'ouvrage se complètent progressivement. Il manque encore une compétence de programmiste pour accompagner Alcéane. Un appel d'offres complémentaire a été lancé.

