

5. Un peuplement qui se dégrade rapidement, en raison de l'obsolescence du parc de logement et de la dégradation de l'image du quartier

Le parc social

Avec l'obsolescence des logements et la montée de la précarité dans le parc social, l'image du quartier s'est progressivement dégradée à partir des années 2000, pour devenir aujourd'hui un quartier à éviter.

■ Deux bailleurs sociaux sont présents sur le quartier :

■ **EKIDOM** (OPH de Grand Poitiers), qui possèdent 73% des logements sociaux des Couronneries.

L'ensemble de ce parc reste en grande partie à restructurer et rénover.

A l'exception de quelques résidences, ce parc n'a fait l'objet que d'un entretien courant.

Dans un contexte de marché non tendu, seuls les ménages particulièrement précarisés acceptent certains logements, notamment ceux situés en étages dans les barres sans ascenseur.

Il en résulte un cercle vicieux dans lequel le bailleur est obligé de faire de la vacance commerciale pour limiter une trop forte concentration de précarité, ce qui accroît davantage l'image déqualifiée du quartier.

■ **Habitat de la Vienne**, possède 27% des logements sociaux des Couronneries. Il a toujours entretenu son parc, avec des campagnes thématiques lourdes.

Ses résidences ne souffrent pas de défaut intrinsèque d'attractivité, mais de l'image du quartier. Ce qui a tendance à aussi les engager dans un cercle vicieux.

Une résidence (Cassiopée) reste à rénover.

Vue aérienne de la résidence Cassiopée restant à rénover



© Google street view

Les co-propriétés privées

Autre conséquence de la dégradation rapide de l'image du quartier, les résidences en copropriétés privées, situées le long du coteau de la vallée du Clain et au cœur du quartier, sont depuis plusieurs années délaissées par les investisseurs et les propriétaires occupants.

On y observe un vieillissement des occupants historiques, l'émergence d'une occupation sociale de fait et, par conséquent, un manque de capacité d'investissement des copropriétaires.

Si la situation n'est catastrophique dans aucune des copropriétés, elle est inquiétante partout.

Notons enfin que le marché du logement, sans être détendu, n'est pas pour autant tendu.

Sur certains segments en particulier (par exemple grands logements en collectif), le prix des loyers des logements sociaux n'est pas très éloigné de celui de certains logements privés. L'opération doit contribuer à retendre le marché.



Copropriétés privées situées avenue Georges Pompidou

Photo : Alain Montaufier

Copropriétés privées, Tour de Provence, situées derrière le centre commercial de Provence



© France 3 Poitou-Charentes / A. Morel