



POP-UP RENOUVELLEMENT URBAIN

« Le quartier moteur »

Mercredi 11 et jeudi 12 avril 2018

Animatrice fil rouge : Marie SIOEN, chargée de mission, IREV.

► Visite de site : Concorde à Lille

- ✓ Houria DAISSE, Métropole Européenne de Lille
- ✓ Nina COLOMBO, Ville de Lille

Parcours pour la visite Pop'Up à Lille-Concorde – 11.04.2018



MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



► Visite de site : Concorde à Lille

Parcours pour la visite Pop'Up à Lille-Concorde – 11.04.2018

- 1 **Centre social Projet**, accueil et introduction sur le renouvellement urbain à Lille et les grandes ambitions du projet de renouvellement urbain.
- 2 **Autour du centre commercial** : enjeu de la centralité de quartier et du lien avec Wazemmes
- 3 **Sur les hauteurs de Concorde** : une profondeur de quartier à reconquérir en traitant le rapport entre la ville et l'infrastructure – Enjeu de la démarche du Quartier à Santé Positive pour penser le bien-être des habitants
- 4 **Les fonctions et le patrimoine dans le quartier** : réflexion autour de la mutation du patrimoine et du développement de nouvelles fonctions productives et économiques
- 5 **Avenue Beethoven** : une entrée de centre ville et d'accès à la plateforme du CHR
- 6 **Les premières opérations** : zoom sur les premières opérations de relogement (6) et d'équipement (7), anticipant les grandes orientations d'ouverture du site sur les quartiers voisins
- 8 **Le boulevard de Metz**: aujourd'hui une limite et un marqueur d'identité que le renouvellement urbain doit transformer pour envisager la diversification fonctionnelle et résidentielle

► Parcours C - De la vocation à la déclinaison opérationnelle

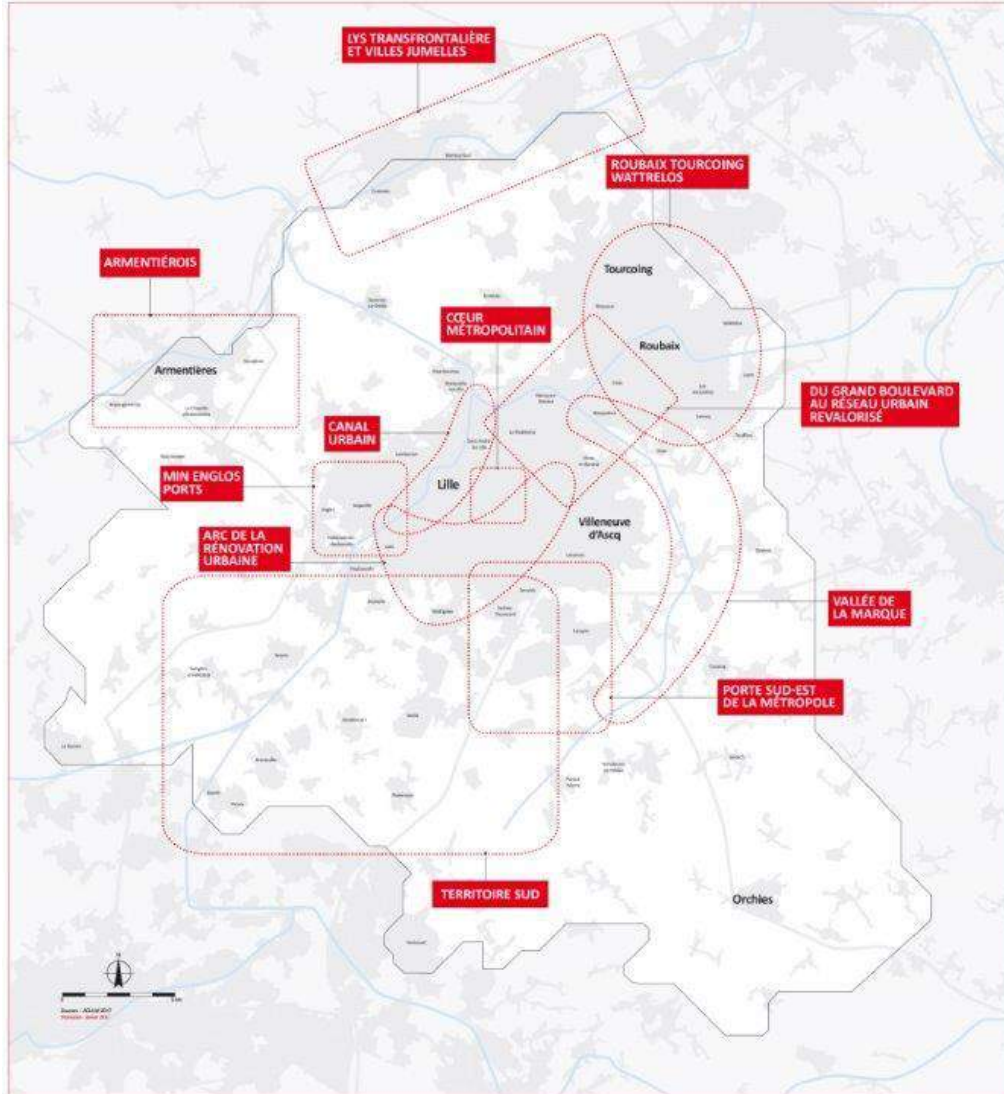
Atelier 5 : Définir des fonctions aux quartiers en renouvellement urbain : une question d'échelles ?

- ✓ Jérémy AUFRERE, chargé d'études, ADULM
- ✓ Marilyn THOMASSIN, chef de projet, agglomération Grand Calais Terres et Mers

Territoire de projets

Inscrire les quartiers NPNRU du versant nord-est de la MEL dans une stratégie intégrée de développement métropolitain

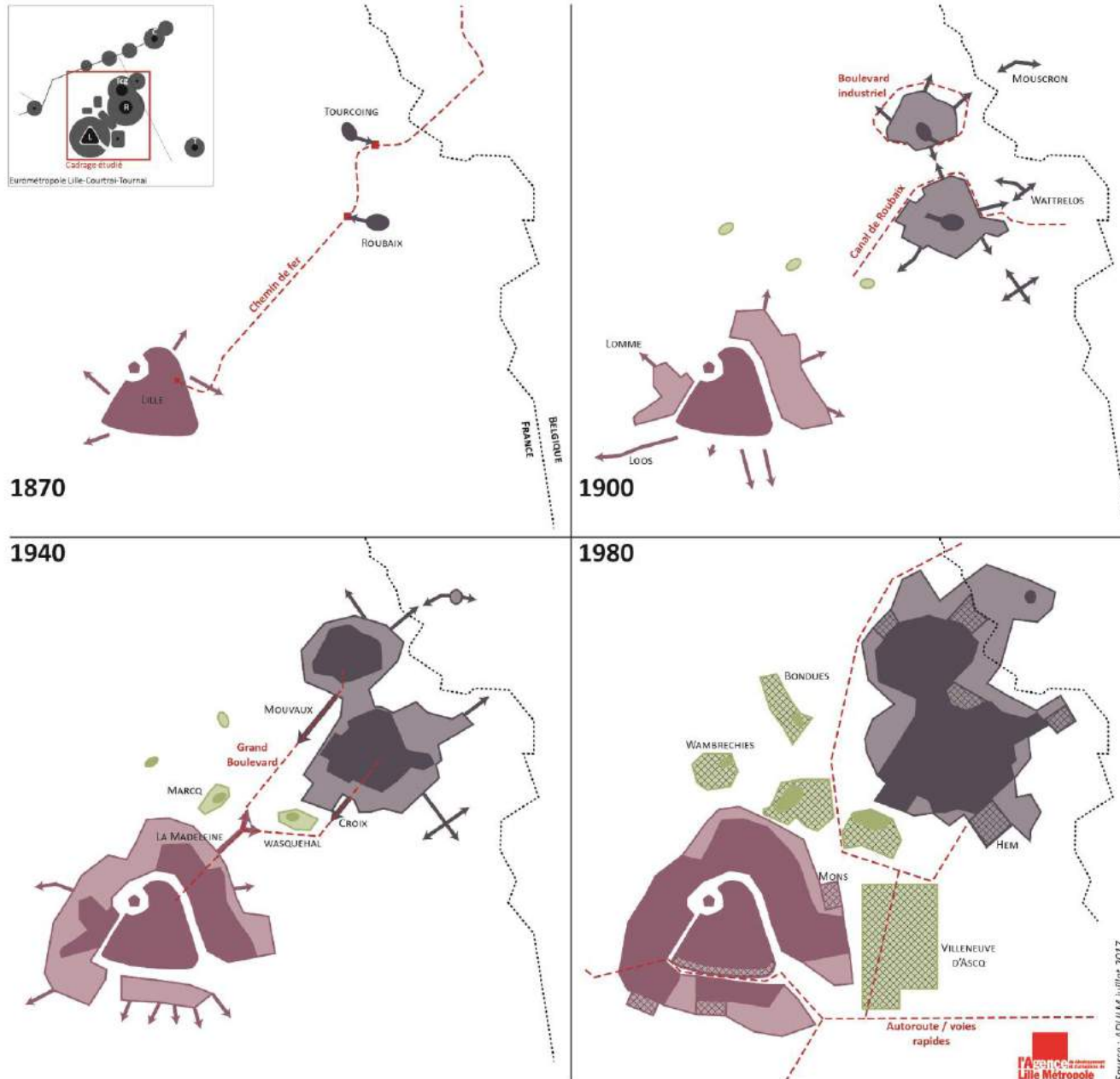
La démarche Territoires de projets



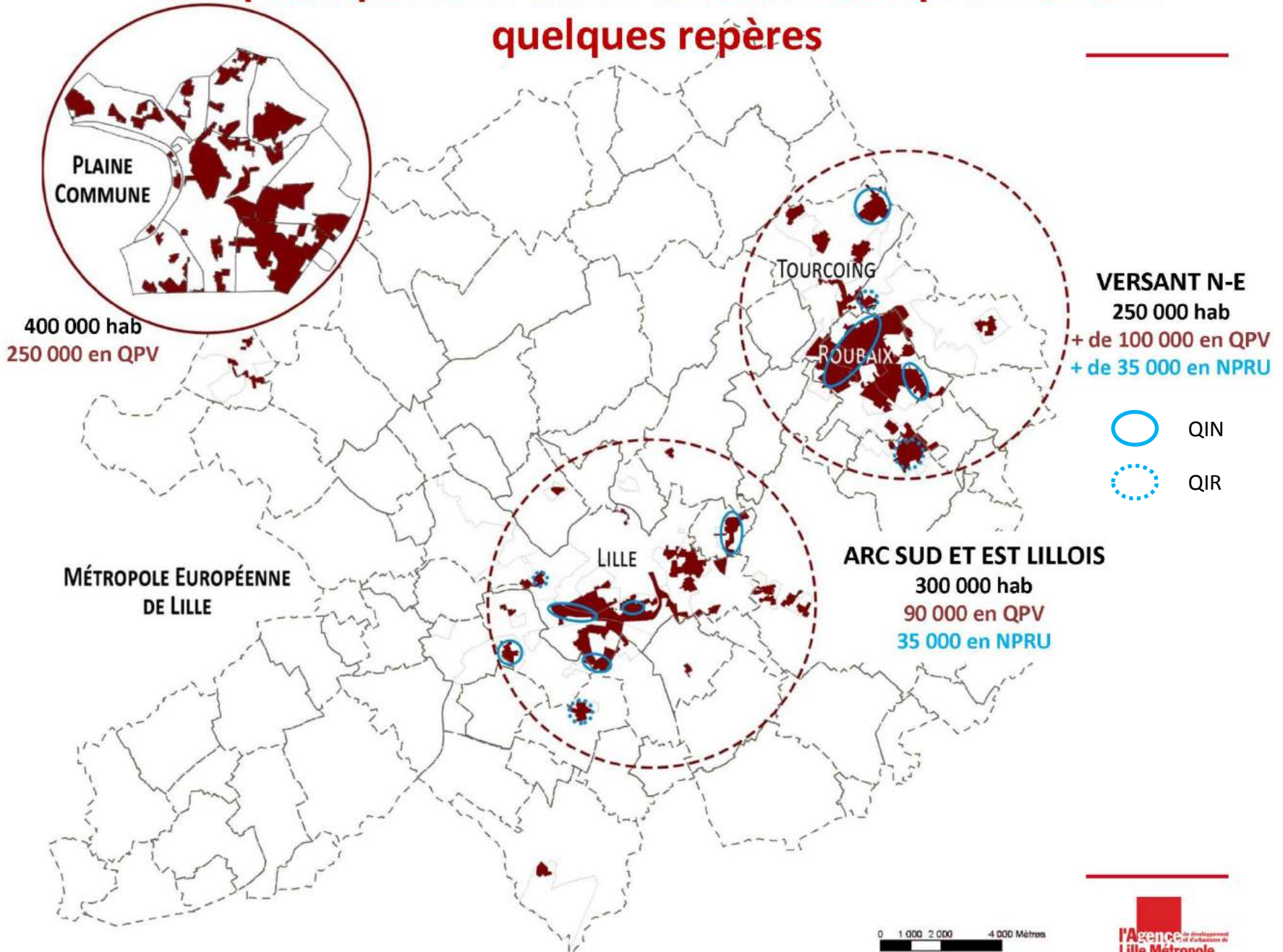
- Proposer une échelle de réflexion intermédiaire aux documents de planification (SCOT et PLU)
- Identifier des grands territoires en devenir déterminants pour le rayonnement de la métropole à plus large échelle
- fédérer sur ces secteurs les différents acteurs publics et privés autour d'objectifs communs
- faire converger les projets vers une ambition cohérente à l'échelle métropolitaine

Le versant nord-est dans son environnement urbain

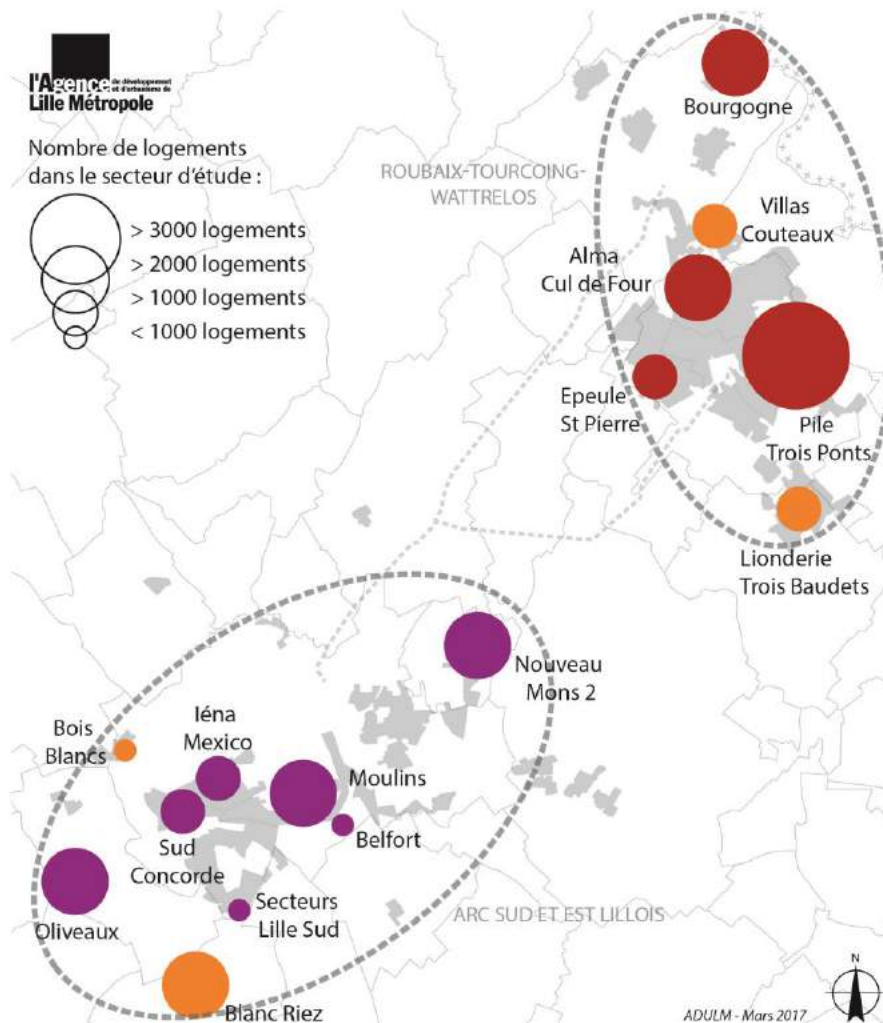
Une conurbation à part au cœur d'un espace métropolitain transfrontalier



La « politique de la ville » dans la métropole lilloise : quelques repères

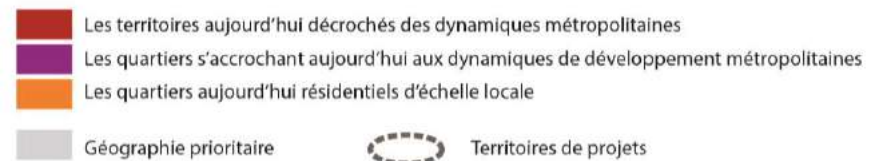


La stratégie métropolitaine du NPNRU



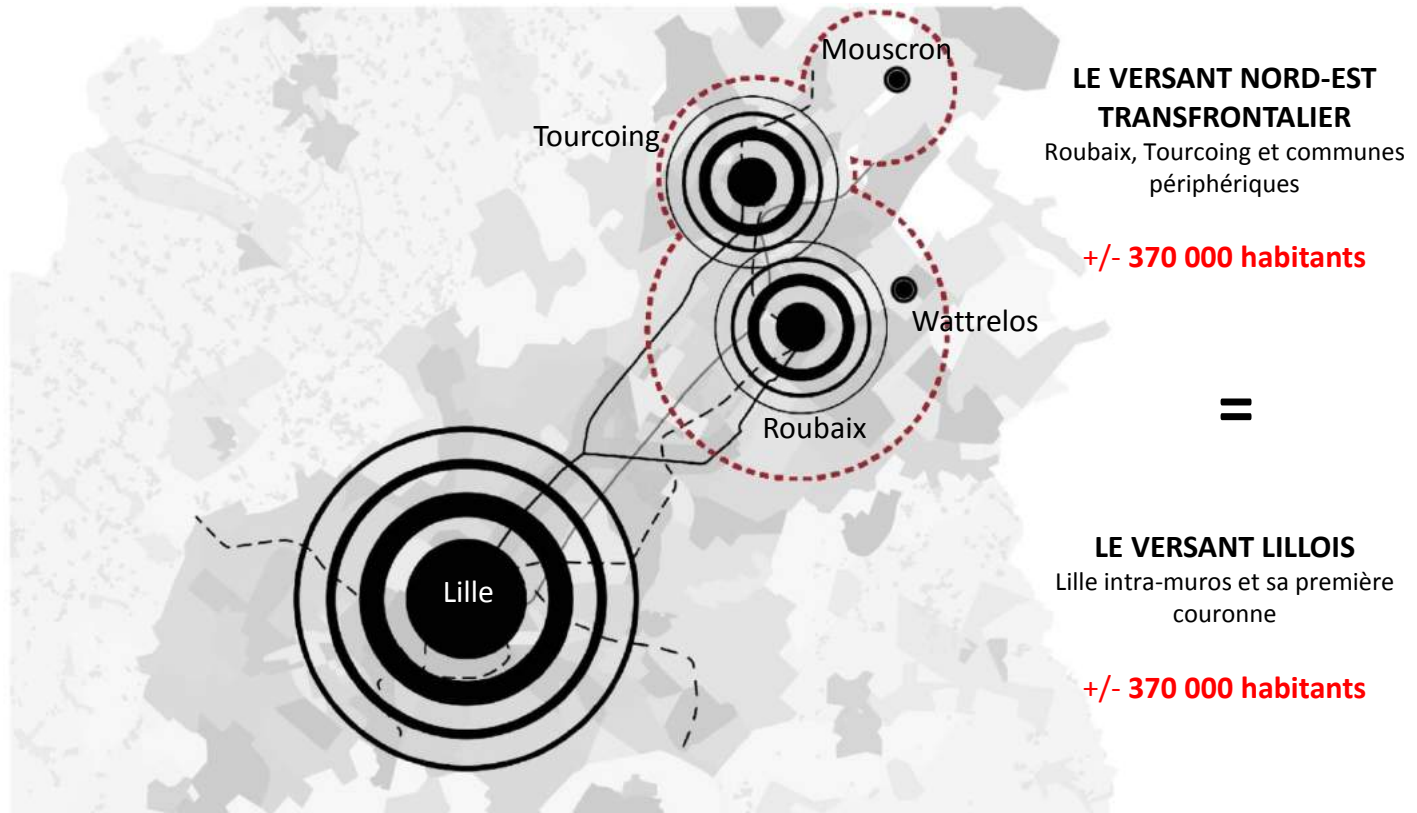
- Sur le versant nord-est, le **NPRU ne permettra pas, à lui seul**, d'assurer le retournement durable des quartiers.
- Inscrire cet outil dans un projet global pour le territoire.
- Plaider pour une **solidarité plus forte aux échelles métropolitaine, régionale et nationale.**

POSITIONNEMENT DES QUARTIERS DANS LES DYNAMIQUES MÉTROPOLITAINES ET TERRITOIRES DE PROJETS



Définir une vocation à l'échelle du « versant nord-est »

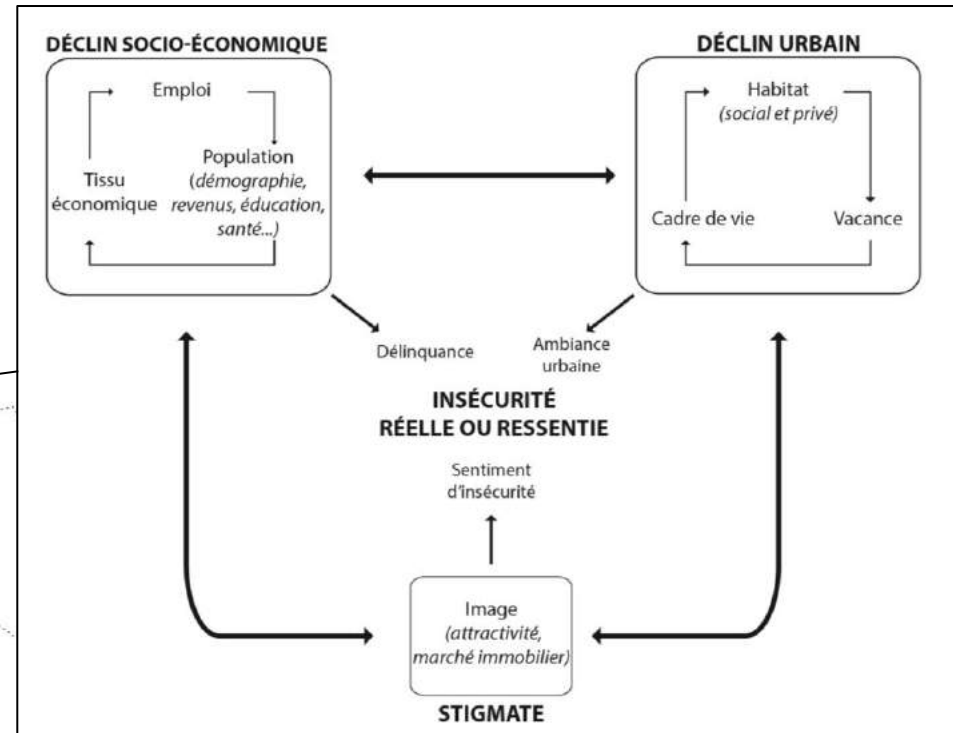
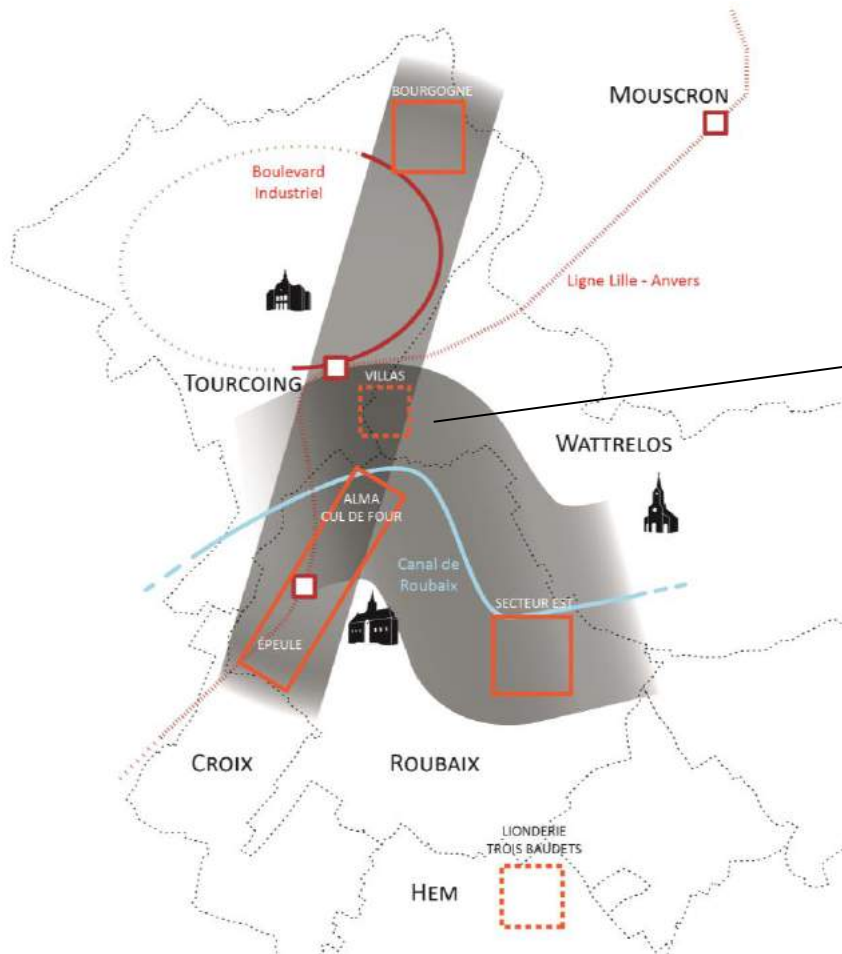
Roubaix-Tourcoing : l'autre centralité métropolitaine ?





« L'aboutissement naturel de la polarisation actuelle de la métropole semble conduire à un renforcement du poids de Lille. Roubaix et Tourcoing deviendraient des périphéries. L'ensemble de la ville mosaïque tendrait vers le modèle français d'une ville concentrique. Compte tenu du potentiel de l'existant, nous nous prononçons pour un modèle différent. **Une ville mosaïque très différenciée et multipolaire.** »
(Extrait de la consultation internationale Lille 2030 – équipe De Geyter)

Un territoire subissant une dévalorisation particulière

Un phénomène dynamique, systémique, spécifique et localisé

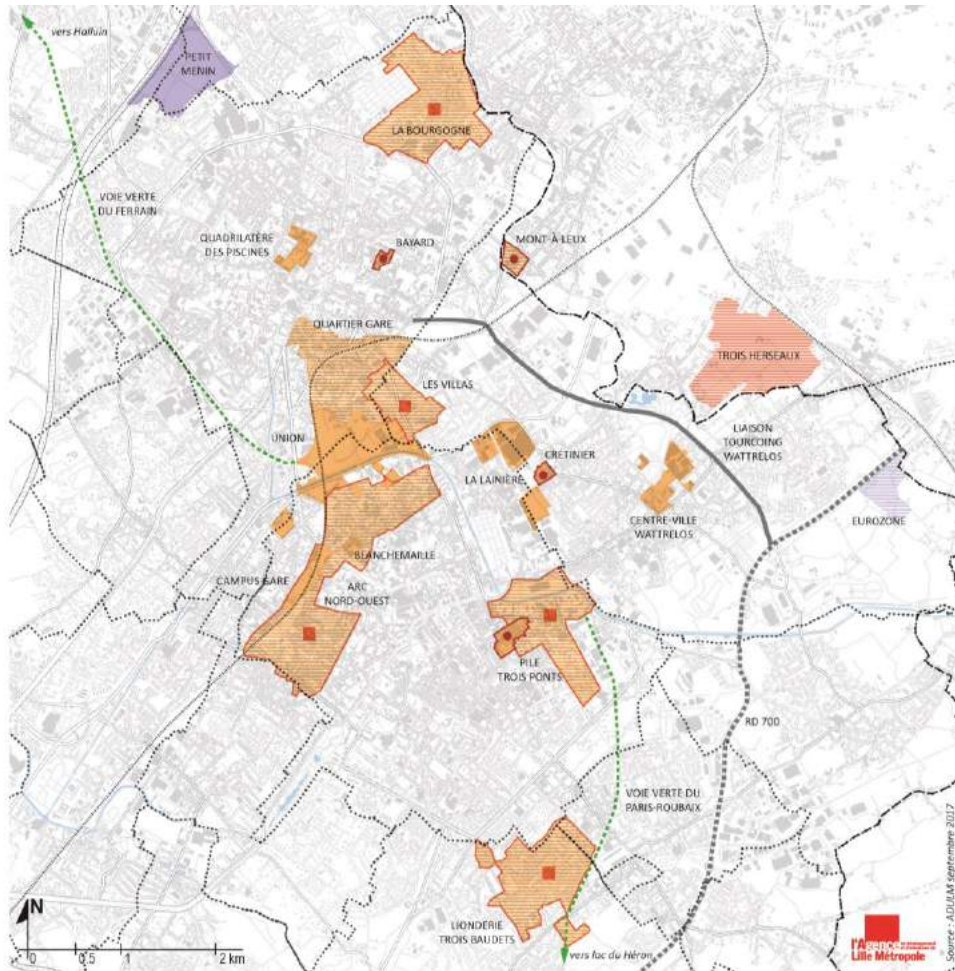


Secteurs d'étude NPRU

-  Quartier d'intérêt national
-  Quartier d'intérêt régional

Dépasser le cadre géographique du NPNRU

Faire converger les efforts en termes d'aménagement



Grands projets de renouvellement urbain

- Périmètres à l'étude
- Projets engagés

dont projets bénéficiant de crédits spécifiques :

- NPNRU
- Quartiers anciens (PMRQAD et politique des villes belge)

Infrastructures routières

- Projet à l'étude
- Projet engagé

Grands projets en extension urbaine

dont projets à dominante économique ou commerciale :

- A l'étude
- Engagés

dont projets à dominante résidentielle :

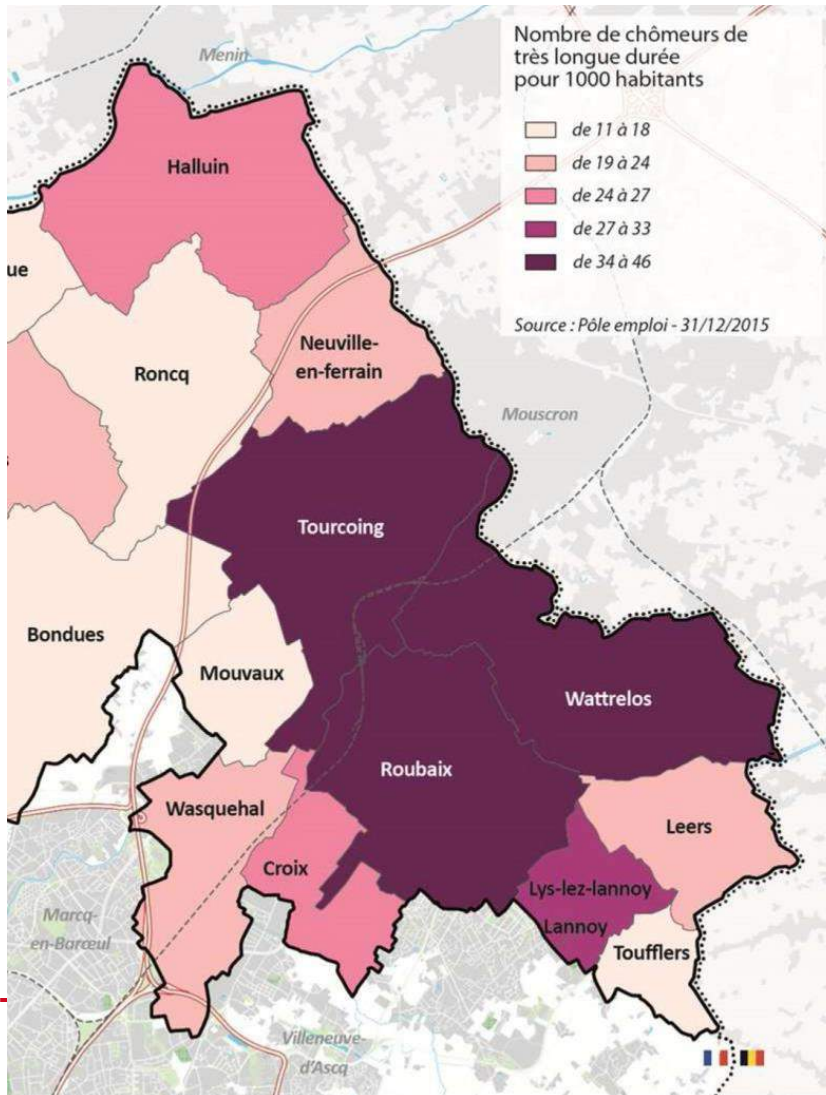
- A l'étude

Mobilité douce

- Projets de voies vertes

Dépasser le cadre géographique du NPNRU

L'emploi des habitants du versant nord-est



Aujourd'hui :

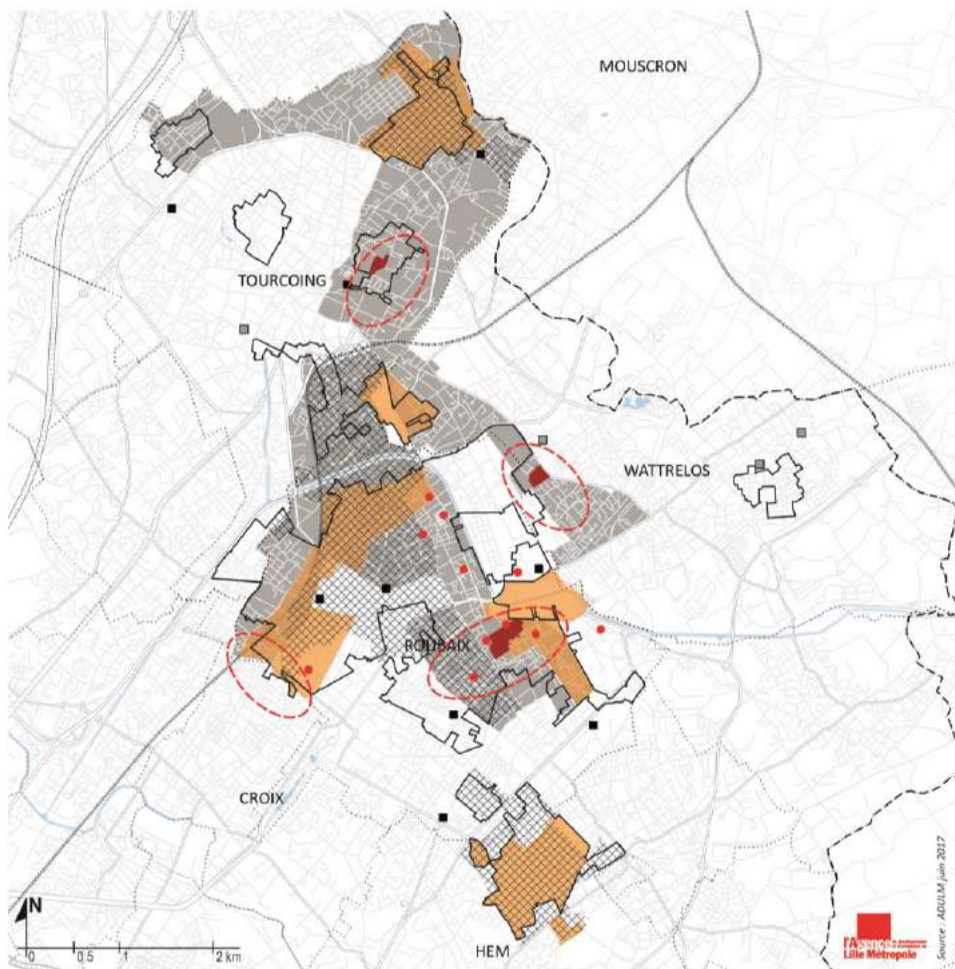
- D'importants pôles pourvoyeurs d'emplois MAIS un chômage de masse : signe du **découplage** entre les **compétences recherchées** et les **compétences des habitants**.

Demain :

- Comment décliner la vocation de « centralité métropolitaine » dans une stratégie économique pour le versant nord-est et ses secteurs NPRU ?

Dépasser le cadre thématique du NPNRU

Faire converger les crédits spécifiques... mais aussi le droit commun



Politique de la ville

- Géographie prioritaire de la politique de la ville
- ▨ Zones franches urbaines - territoires entrepreneurs
- Périmètres d'étude NPNRU

Éducation

- Collèges REP +
- Collèges REP

Sécurité et prévention de la délinquance

- Zone de Sécurité Prioritaire

Habitat privé dégradé

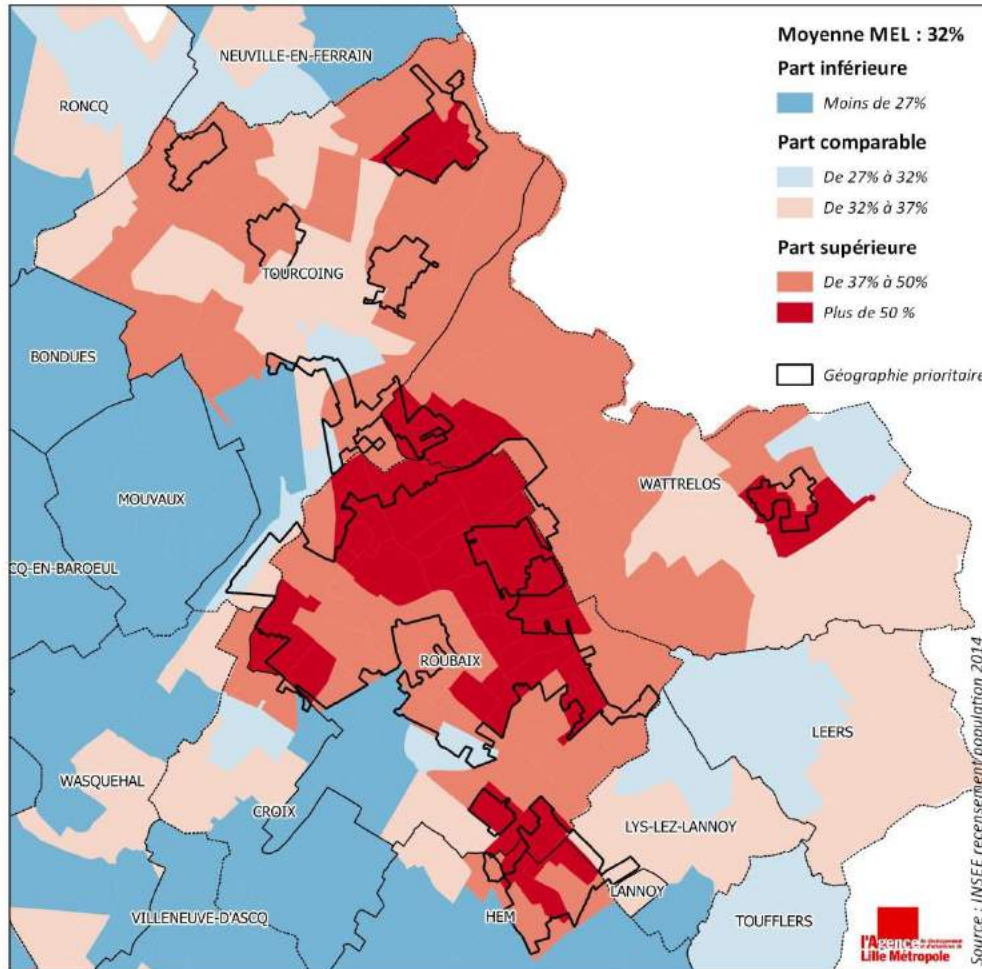
- OPAH-RU
- PMRQAD
- Résorption Habitat Insalubre (7e tranche à Roubaix)

Autres dispositifs de traitement de l'habitat privé dégradé sur le territoire :

- ORI
- PIG
- Recyclage habitat privé vacant

Dépasser le cadre thématique du NPNRU

L'éducation : la réussite du NPNRU passe aussi par la génération qui arrive



Aujourd'hui :

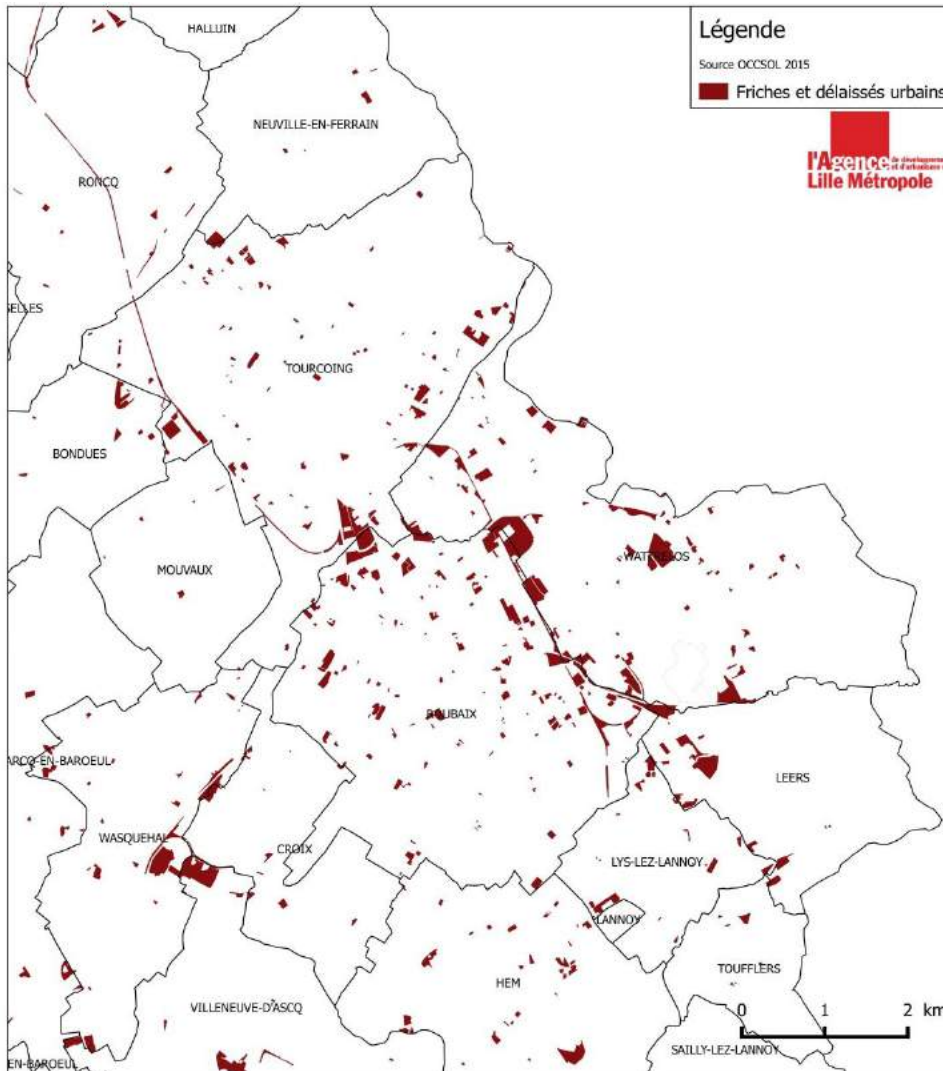
- De fortes inégalités socio-spatiales entre les centres et leur périphérie **renforcées par les inégalités scolaires**
- Un phénomène de **reproduction sociale de l'exclusion** favorisant le décrochage scolaire des nouvelles générations
- Un territoire **tantôt prison, tantôt ressource** pour les adultes les moins formés

Demain :

- Des travaux à approfondir avec les partenaires concernés (dont Education nationale)

Dépasser le cadre temporel du NPNRU

Vers une stratégie à 20 ans : le sujet des espaces vacants d'aujourd'hui et de demain



Aujourd'hui :

- Un phénomène qui **se diffuse et se diversifie** sur le territoire
- Une **logique « aménagiste »** coûteuse et peu efficace

Demain :

- Une stratégie plus **diversifiée** en termes d'outils de traitement de ces espaces (gestion transitoire, dédensification...)
- Une stratégie **phasée** à court, moyen et long termes

► Parcours C : De la vocation à la déclinaison opérationnelle

Atelier 6 : Quels outils pour consolider les scénarii retenus ? (analyse patrimoniale, phasage des opérations)

- ✓ Sylvain BROUSSARD, Valenciennes Métropole
- ✓ Nathalie QUINTART, Agglomération Creil Sud Oise

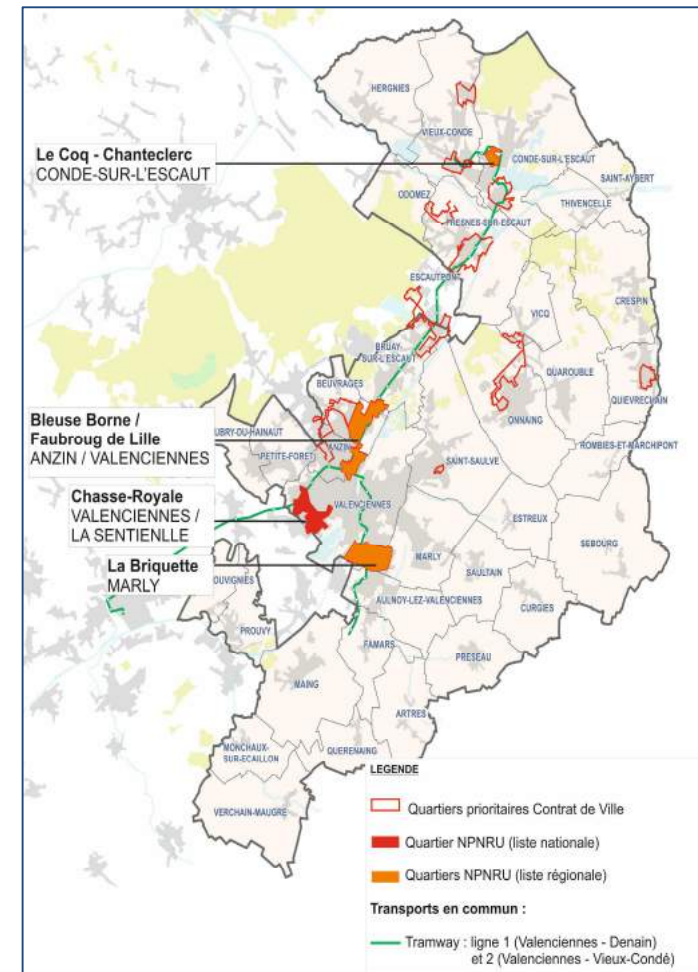
Pop Up Renouvellement Urbain IREV
NPNRU
Valenciennes Métropole

12 avril 2018



1. Les projets NPNRU de Valenciennes Métropole

- **4 quartiers NPNRU** : 1 QIN (Chasse Royale à Valenciennes), 3 QIR (Briquette à Marly, Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes, Le Coq Chanteclerc à Condé)
- **Lancement des études en juillet 2016** (dont étude urbaine, études techniques sur les LLS et les équipements, étude de marché sur le potentiel de diversification...)
- **Signature du protocole de préfiguration en septembre 2016**
- **Comité d'Engagement programmé le 14 mai 2018 pour signature de la convention à l'été 2018**

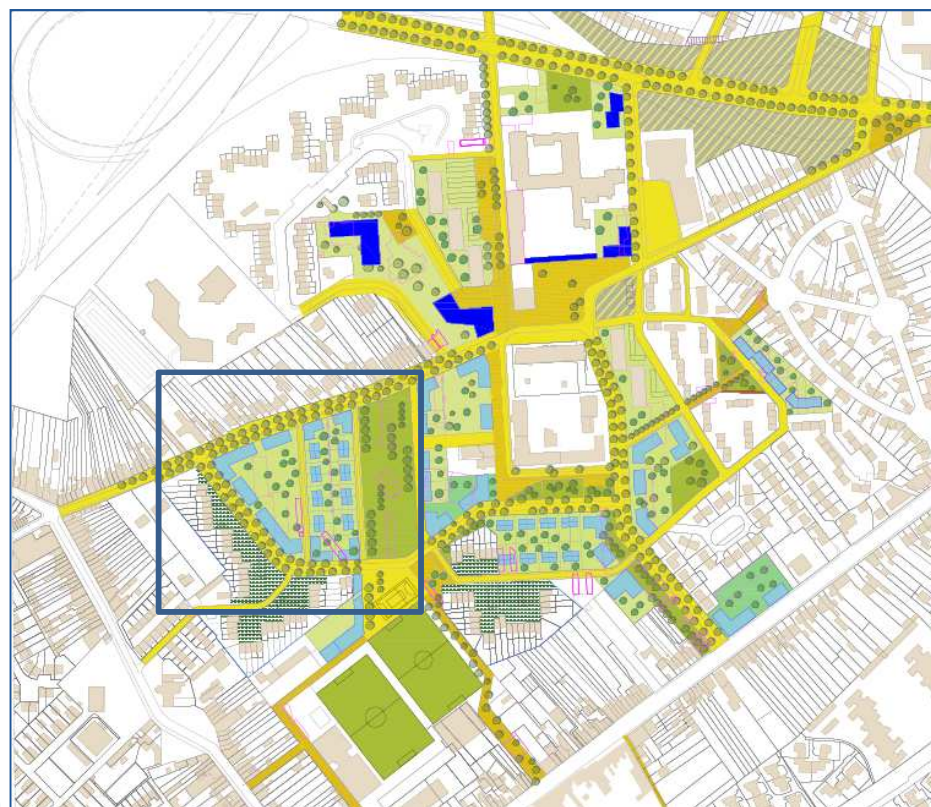


2. Des études à la phase opérationnelle : l'exemple des démolitions

1^{er} exemple : la démolition de la « barre blanche » Zola à Chasse Royale / Valenciennes

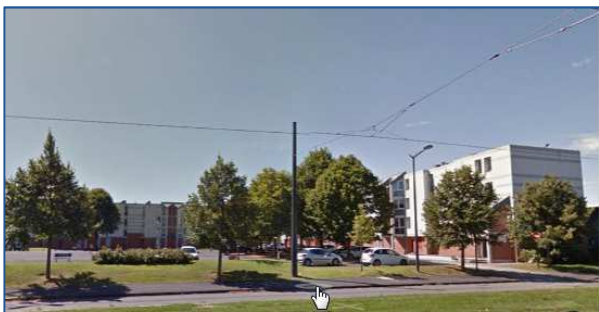


- bâtiment de 128 logements en R+7 construit fin des années 70
- bâtiment situé en entrée de quartier créant un effet de barrière avec les formes R+1 situées alentours
- bâtiment connaissant une dégradation progressive de son peuplement (refus d'attribution, paupérisation du parc...)
- foncier destiné à la construction d'environ 20 logements en accession sociale

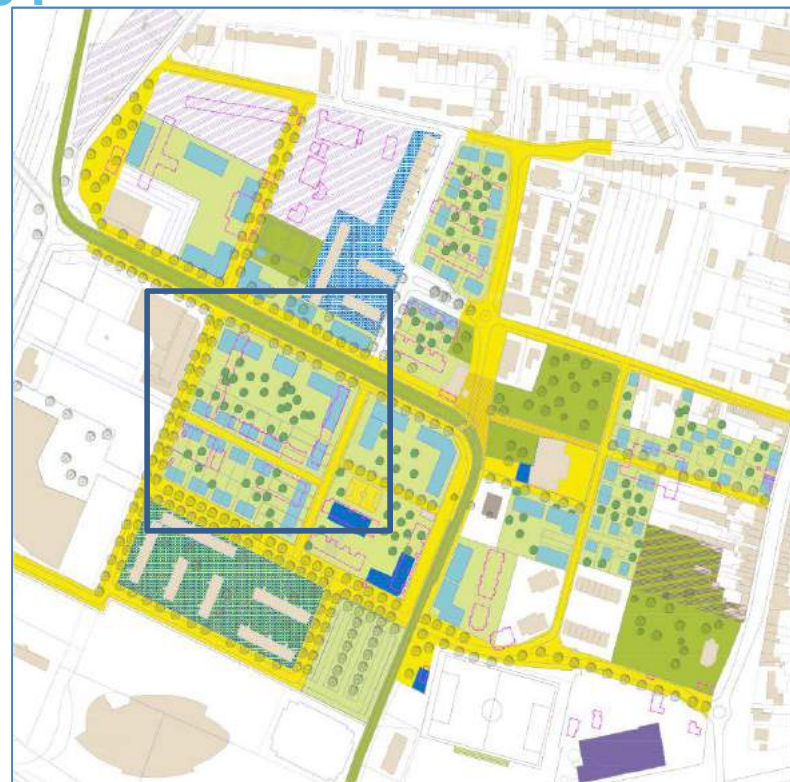


2. Des études à la phase opérationnelle : l'exemple des démolitions

2^{ème} exemple : les immeubles de la place des Vosges à la Briquette / Marly



- 3 bâtiments de 89 logements au total en R+3 construits en 1962
- immeubles vieillissants considérés comme les plus dégradés du quartier
- immeubles très paupérisés situés autour d'une place concentrant la majorité des incivilités constatées sur le quartier
- foncier destiné à la construction d'environ 60 logements en accession sociale



2. Des études à la phase opérationnelle : l'exemple des démolitions

Des études à la décision de démolir

	Barre Zola Chasse Royale	Place des Vosges La Briquette
Etat technique des bâtiments	+	+++
Fonctionnement social de l'immeuble et de l'environnement immédiat	++	+++
Enjeu urbain (désenclavement...)	+++	+
Capacité de diversification	+++	+

3. Le phasage des démolitions

Exemple du quartier Chasse Royale à Valenciennes

432 logements à démolir d'ici 2027 :

- Les barres « rouges » : 240 logements
- Une partie des barres « blanches » : 192 logements

Principaux critères de définition du calendrier de démolition :

1/ Niveau « d'urgence sociale » à reloger les ménages

2/ Capacité de relogement des ménages à l'échelle de Valenciennes Métropole dans le parc mobilisable

(articulation avec le calendrier de livraison des opérations de RO sur site et hors site + rotation dans le parc existant « non fragile »)

3/ Eviter les « creux » démographiques trop importants sur le quartier entre démolitions et reconstructions sur site pour limiter l'impact sur les équipements publics et les commerces



Atelier 6 : Quels outils pour consolider les scenarii ?

Protocole de préfiguration de l'Agglomération Creil Sud Oise

Grille d'analyse multicritères du parc social

IREV– 12 AVRIL 2018



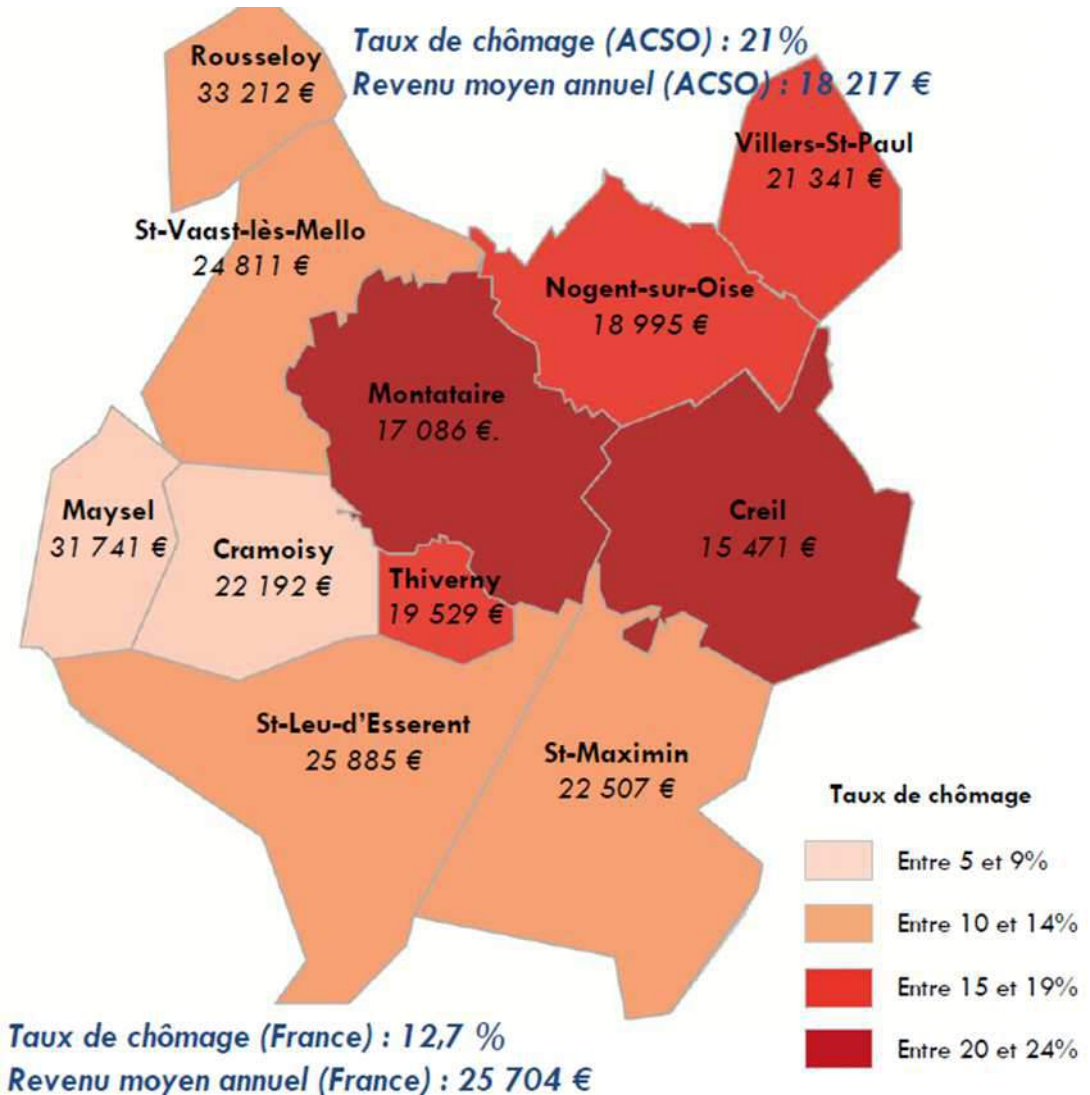
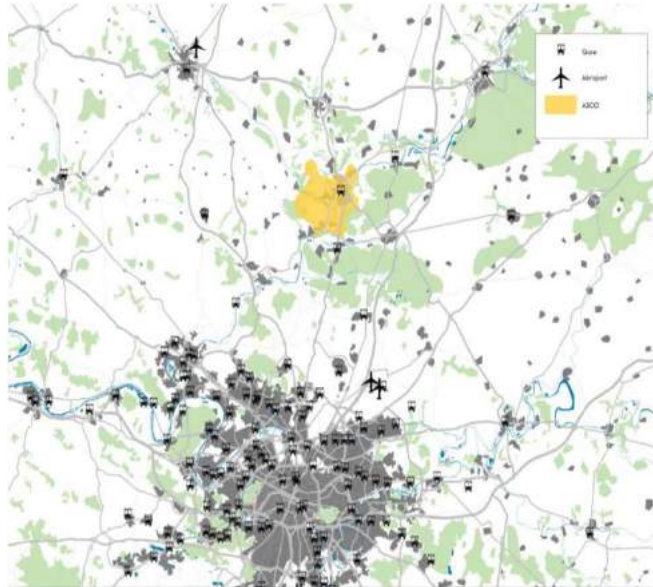
DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1. Les quartiers NPNRU
2. La gouvernance du Protocole
3. Cadre de la démarche
4. Grille d'analyse multicritères

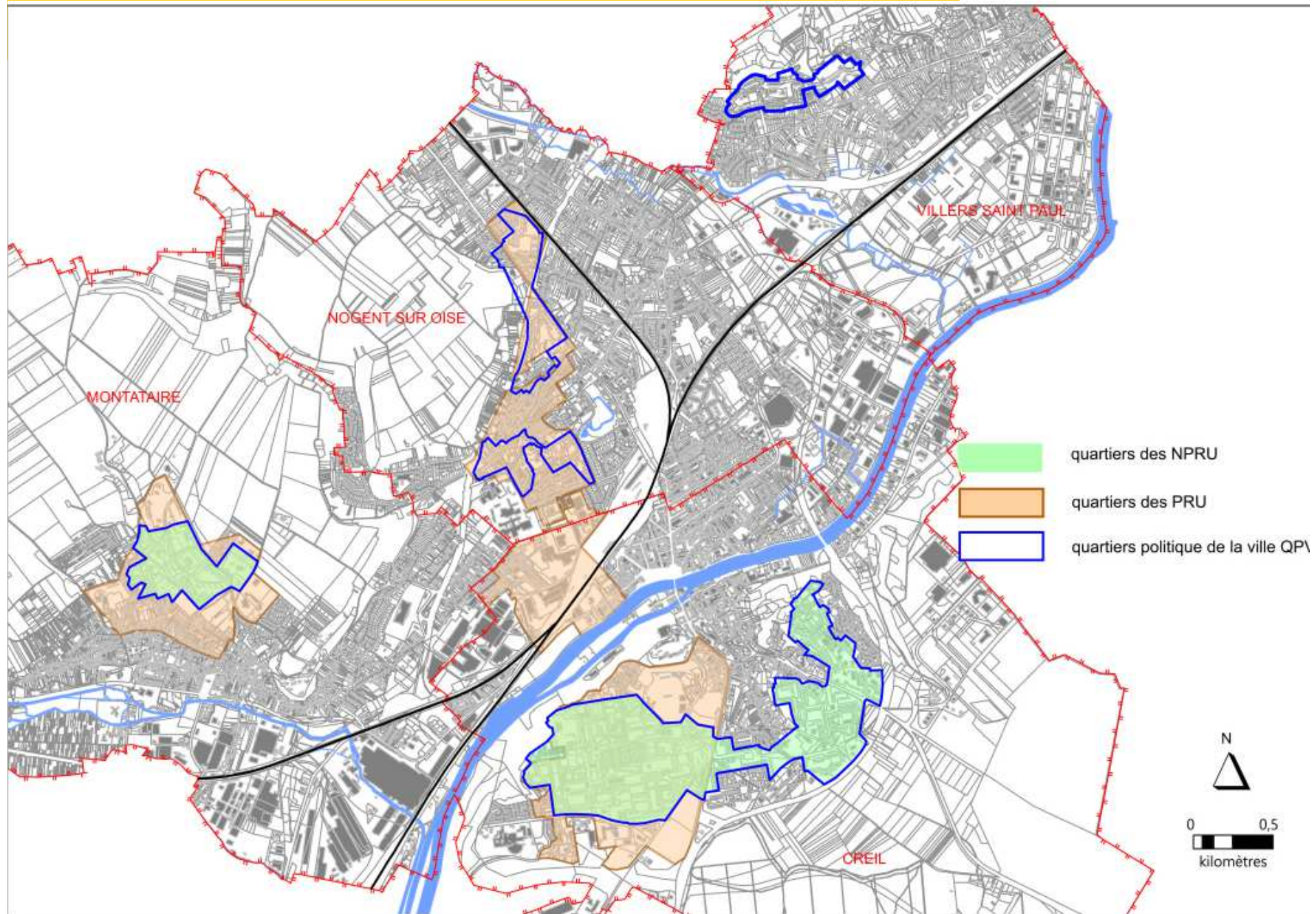


1. LES QUARTIERS NPRU

LES QUARTIERS A L'ECHELLE DE L'ACSO



LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTIONS



LES HAUTS DE CREIL, PROJET D'INTÉRÊT NATIONAL

- 3 quartiers à dominante jeune et familiale situés sur les hauteurs de la ville

22 000 habitants

2/3 Ville Creil

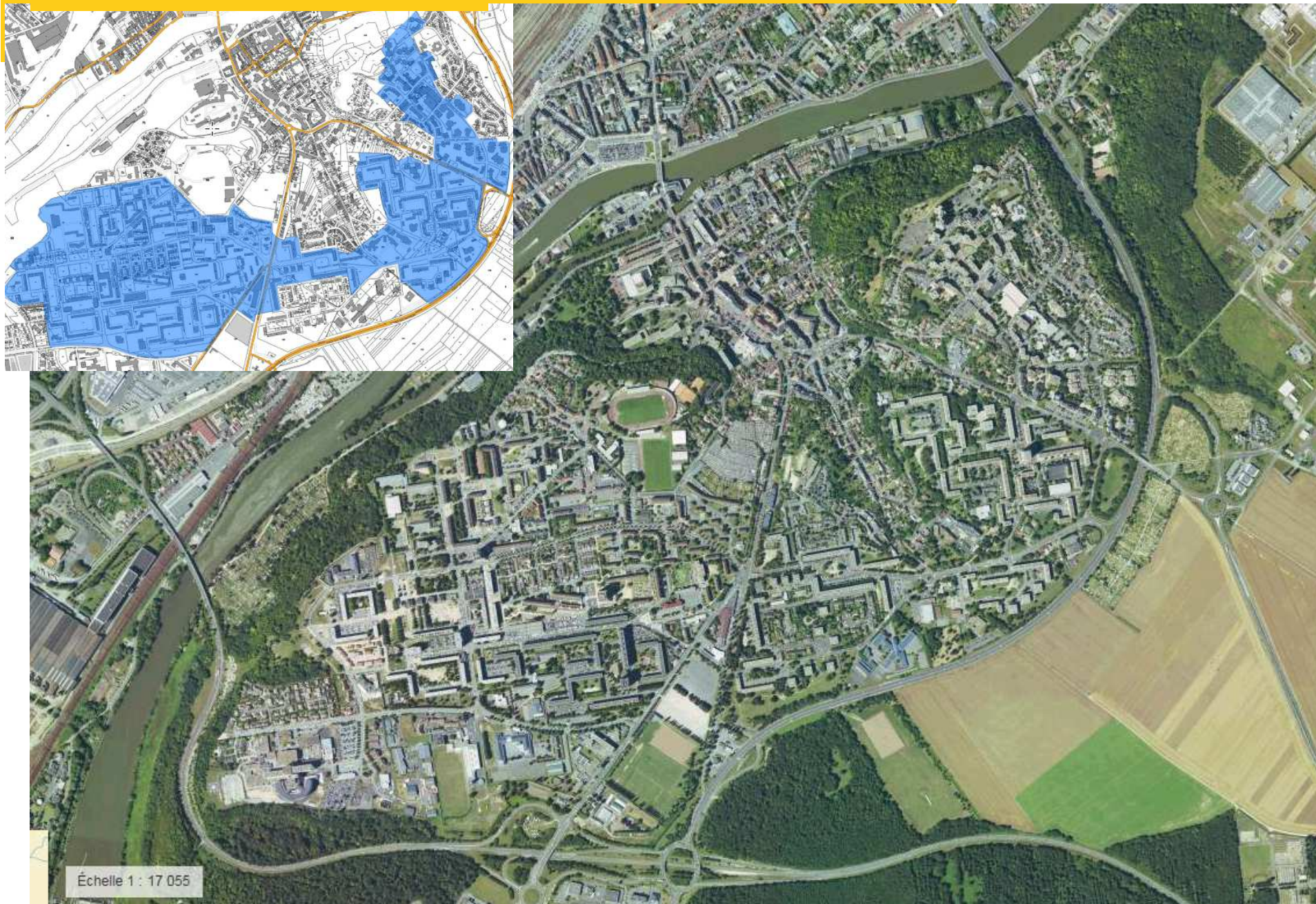


➤ **Le Moulin**

➤ **Les Cavées**

➤ **Rouher**

LES HAUTS DE CREIL



LES MARTINETS, PROJET D'INTÉRÊT RÉGIONAL

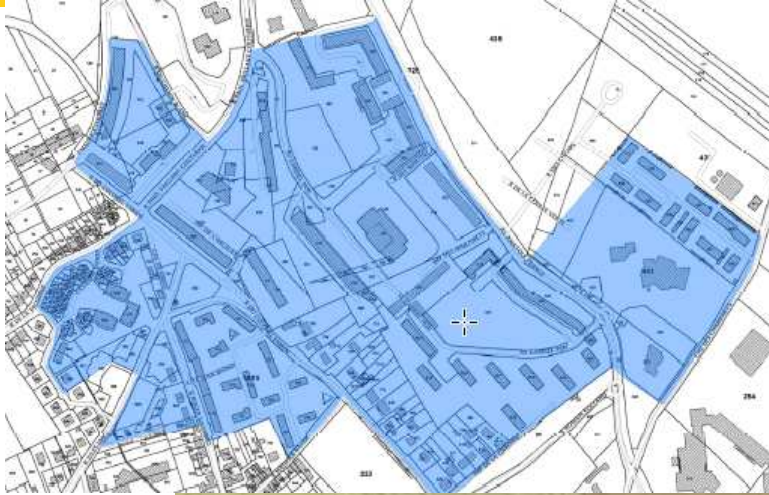
- Un quartier à dominante jeune, excentré dans la Ville de Montataire mais plutôt bien desservi



4 010 habitants
1/3 ville de Montataire



LES MARTINETS



2. LA GOUVERNANCE

STRUCTURATION DE LA PÉRIODE DE PRÉFIGURATION

La mise en œuvre de la période de préfiguration du NPRU de l'ACSO se compose de 4 composantes principales :

- **Management du protocole**

Cette composante regroupe toutes les activités qui visent à mobiliser, organiser, animer, diriger et gérer le projet

- **Définition des projets des quartiers**

Cette composante constitue véritablement le cœur du projet et regroupe toutes les activités qui concourent à l'élaboration des futures conventions (groupes thématiques, programme de travail du protocole)

- **Formalisation des projets des quartiers**

Cette composante renvoie aux activités liées à la production des documents demandés par l'ANRU en vue de la contractualisation

- **Démarches et sujets en interface**

Cette composante renvoie à l'articulation à prévoir entre le projet et les politiques publiques et documents afférents en interface

PROGRAMME DES ÉTUDES

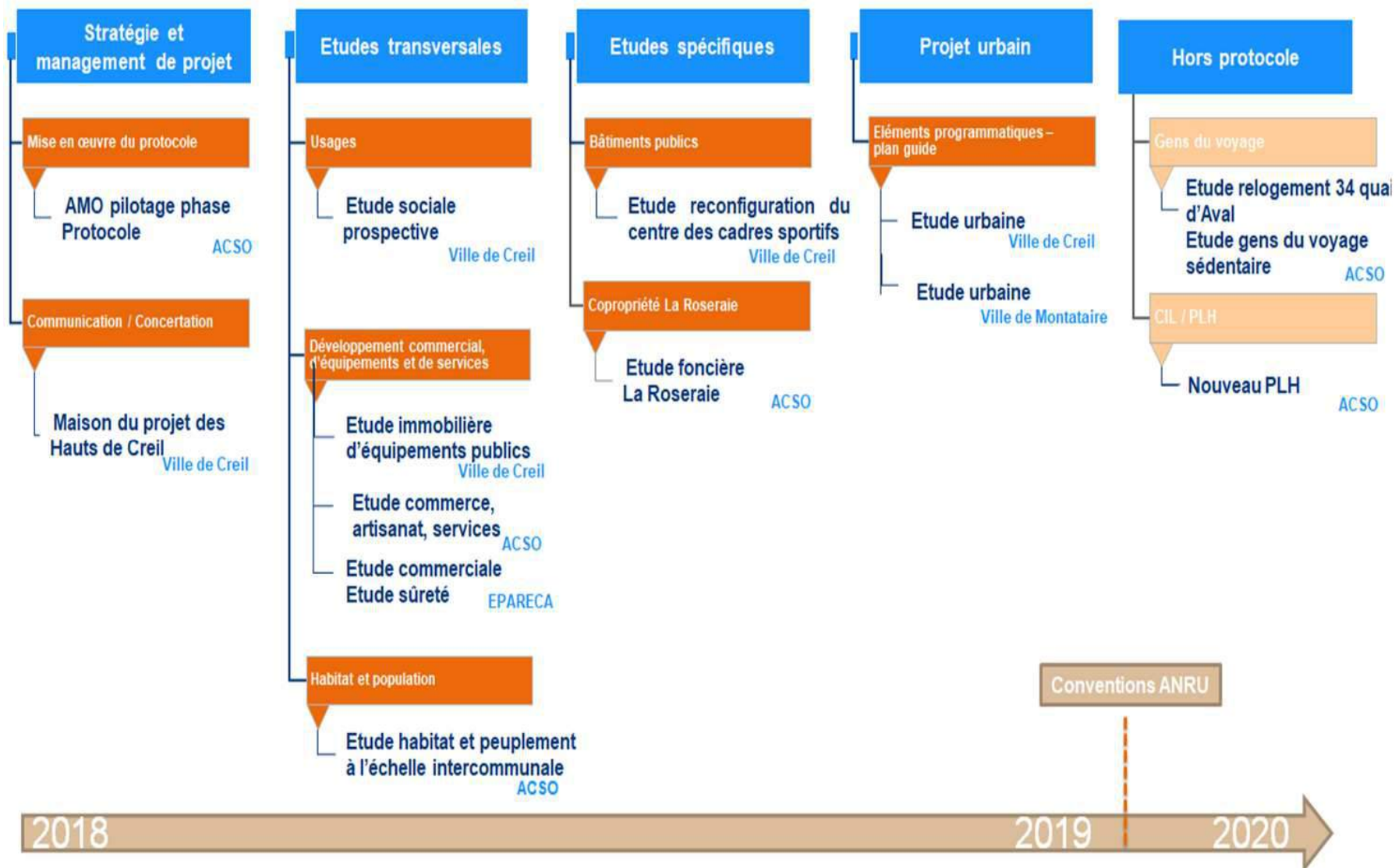
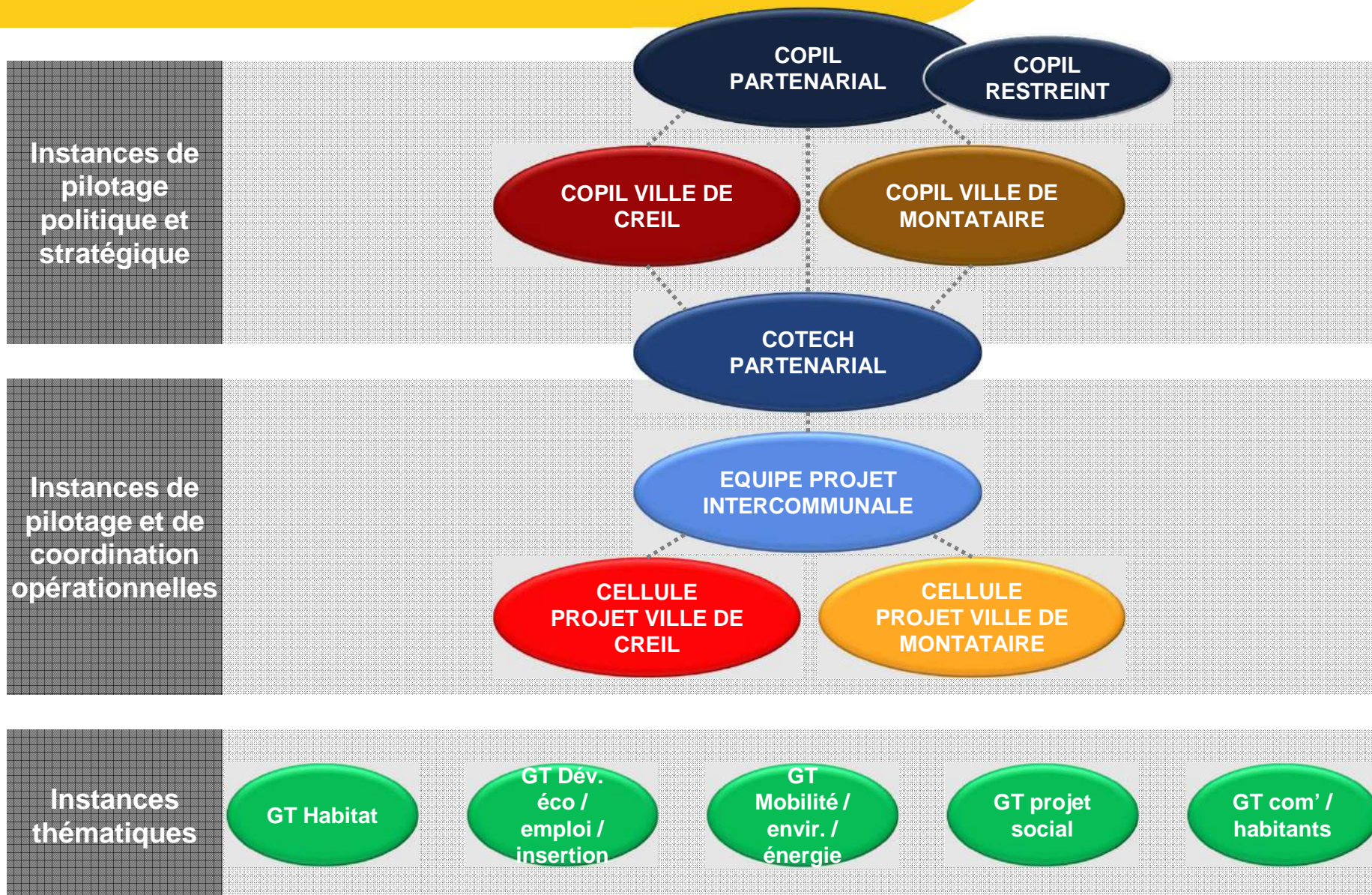


SCHÉMA DES INSTANCES



3. CADRE DE LA DEMARCHE

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

➤ Le parc social

5 792 logements sur les Hauts de Creil

1 419 logements aux Martinets

Soit 7 211 logements sociaux → 50% du parc social de l'ACSO

➤ 3 Bailleurs :

Bailleurs	Nombre de logements	Pourcentage du parc NPNRU
Oise Habitat	5 661	79%
SA HLM de l'Oise	750	10%
Logement Francilien	800	11%

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

➤ **L'objectif de l'analyse multicritères**

L'analyse du parc doit aboutir à un tableau de synthèse (grille d'arbitrage UNSH) :

- ✓ permettant d'estimer le degré d'intervention sur les immeubles en fonction de multiples critères,
- ✓ et d'étayer la programmation Habitat du NPNRU.

➤ **S'appuyer sur les études 2018/2019**

La qualification de l'offre locative sociale URSH

Les PSP/ Bailleurs

Etude Habitat et peuplement/ ACSO

Etudes urbaines /Villes

GRILLE D'ARBITRAGE

- **OBJECTIFS : Évaluer le positionnement des immeubles par rapport au marché local de l'habitat et aux perspectives d'évolution du secteur auquel il appartient**

Tendance du marché	Pas de marché, Pas de développement souhaitable pour le LS	Marché faible, Place LS stable	Marché porteur Demande de LS
Le quartier dans l'agglomération	Pas de réel potentiel urbain de développement de la ville dans ce secteur	Projets d'agglomération mais modestes ➤ Développement envisageable avec prudence	Projets d'agglomération Investissement sur moyen long terme

Outil : grille d'arbitrage UNSH 2015

- Étude Habitat et peuplement ACSO
- Étude urbaine villes

GRILLE D'ARBITRAGE

➤ **OBJECTIF : Estimer le degré d'intervention nécessaire par immeuble en lien avec les études urbaines et la stratégie d'équilibre territorial**

L'immeuble dans le quartier et le projet urbain	Immeuble vétuste, mal inséré, environnement dégradé, faibles potentialités d'évolution de l'ilôt	Immeuble aux abords peu qualitatifs mais pouvant être revalorisés Bâtiment pouvant être requalifier sans intervention lourde	Immeuble bien inséré avec une bonne image Environnement agréable Qualification résidentielle à prévoir
Qualités intrinsèques de l'immeuble	Performances techniques structurellement pénalisantes, conception médiocre, pas d'évolution possible sans intervention lourde	Parc vétuste sans problème majeur	Qualité intrinsèque du bâtiment pouvant être mise en valeur par une intervention
Rôle social de l'immeuble	Immeuble « stigmatisant » avec fragilité sociale en termes de peuplement	Rôle social important, répondant à la demande Dispositifs spécifiques à envisager	Immeuble constituant un atout de diversification pour le quartier et un point d'appui pour son fonctionnement

Outil : grille d'arbitrage UNSH 2015

➤ **Grilles d'analyse multicritères**

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'équipe projet ACSO/Villes/Bailleurs :

- S'accorder sur la grille d'analyse multi critères : les critères à retenir,
- Recenser les éléments disponibles et ceux qui manquent, tenir compte de la pérennité des données,
- Valider une méthode de travail pour compléter la grille et le planning

4. GRILLE D'ANALYSE MULTICRITERE

LA GRILLE MULTICRITÈRES D'ANALYSE

- **Les caractéristiques de l'immeuble**
- **Les 3 critères d'analyse**
 - Le bâti
 - L'occupation sociale
 - Le foncier et l'approche urbaine

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Caractéristiques de l'immeuble											
Bailleurs	Adresse	N° bâti	Villes	Secteur QPV	Nbr de logts sociaux (Source: RPLS 2016)	Année de constructio n (Source RPLS 2016)	Type financemen t (Source RPLS 2016)	Loyer moyen en €/m ² de SH (Source: bailleurs 2016)	Charges moyennes en €/m ² de SH (Source bailleurs 2016)	Contenu des charges (Source: bailleurs 2016)	Nbr étages (Source: RPLS 2016)
URH	URH	URH	URH	URH	URH						

- Critères à retenir ?
- Critères à compléter par chaque bailleur ?

LE BÂTI

Qualité et conception des bâtiments											
Typologie en % de logements (Source: RPLS 2016)	Surface habitable moyenne par typologie (Source: RPLS 2016)	Pièces ou surfaces annexes rattachées au logt (balcon, cellier, caves, loggias, parking (Source: bailleurs 2017)	Etiquette énergétique du DPE (Source: bailleurs 2017)	Nature du système de chauffage (source d'énergie, individuel/ collectif) (Source: bailleurs)	Qualité acoustique (interne et externe) (Source: diagnostic/ étude)	Qualité d'usage du bâtiment (logt traversant, qualité PC, contrôle d'accès (Source: diagnostic/ étude)	Etat de la structure (Source: diagnostic/ étude)	Accessibilité PMR (Source: bailleurs 2017)	Nbr d'ascenseur	Caractéristiques constructives et capacité de transformation/réhabilitation (Source: diagnostic/ étude)	Réhabilitation depuis 15 ans: nature et année (Source: bailleurs 2017)
URH											

L'OCCUPATION SOCIALE

Peuplement et fonctionnement social								
Vacance de plus de 3 mois (Source: bailleurs 2016)	Rotation % des baux de moins de 3 ans (Source OPS 2016)	% de familles monoparentales (Source: OPS 2016)	% de familles nbrses (6 personnes et +) (Source: OPS 2016)	% de ménages ressources < aux plafonds PLAI (Source OPS 2016)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Source: bailleurs 2016)	% des ménages bénéficiaires APL	occupation sociale de la résidence comparée à la moyenne type du parc de l'ACSO	Evaluation proximité Bailleur/commune
	<i>URH</i>			<i>URH</i>	<i>URH</i>	<i>URH</i>	<i>URH</i>	<i>URH</i>
Critères comparaison ACSO : actifs/ non actifs - isolés/couples - retraités - Ressources sup 80% PLUS								
Evaluation de proximité : avis commune + bailleur								

- **Qualification de l'offre sociale locative par l'URH**
- **Critères à compléter par chaque bailleur ?**

LE FONCIER ET L'URBAIN

Valeur foncière et approche urbaine							
Présence de projets urbains impactant la valeur de la parcelle (Source: diagnostic/étude)	Valeur du secteur dans la ville (loyer par rapport aux autres secteurs de la ville) (Source: diagnostic/étude)	Potentiels de m ² libérés suite démolition (Source: diagnostic/étude)	Organisation spatiale par rapport au projet du quartier (désenclavement, etc.) (Source: diagnostic/étude)	Gabarit des immeubles par rapport à leur environnement (Source: diagnostic/étude)	Distinction claire entre espace public et espace privé (Source: diagnostic/étude)	Qualité des espaces résidentiels (jeux, patrimoine végétal, etc.) (Source: diagnostic/étude)	Valeur architecturale et patrimoniale de l'immeuble (Source: diagnostic/étude)

LE PLANNING

- Validation de la **grille d'analyse** - mars 2018
- Récolte des données des critères **Bâti/Occupation sociale** - janvier à juin 2018
- Récolte des données des critères **Urbain/Foncier** – septembre à décembre 2018
- Elaboration des indicateurs synthétique par item – 2^{ème} trimestre 2018
- Elaboration de la **grille d'arbitrage** – 1^{er} trimestre 2019

***Terre d'Histoire,
terre d'Avenir***



La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise

24, rue de la Villageoise - CS 40081 - 60106 CREIL Cedex

Tél. : 03 44 64 74 74 - contact@creilsudoise.fr - www.creilsudoise.fr