

# La fabrique des quartiers

Métropole Européenne de Lille - SPLA

Agence d'Urbanisme de l'Artois

6 novembre 2018

Atelier 2 - le commerce de demain

Beatriz Dei Cas, Responsable Programme LQA

Jérôme Gratien, Responsable Aménagement & commerce



La fabrique  
des quartiers

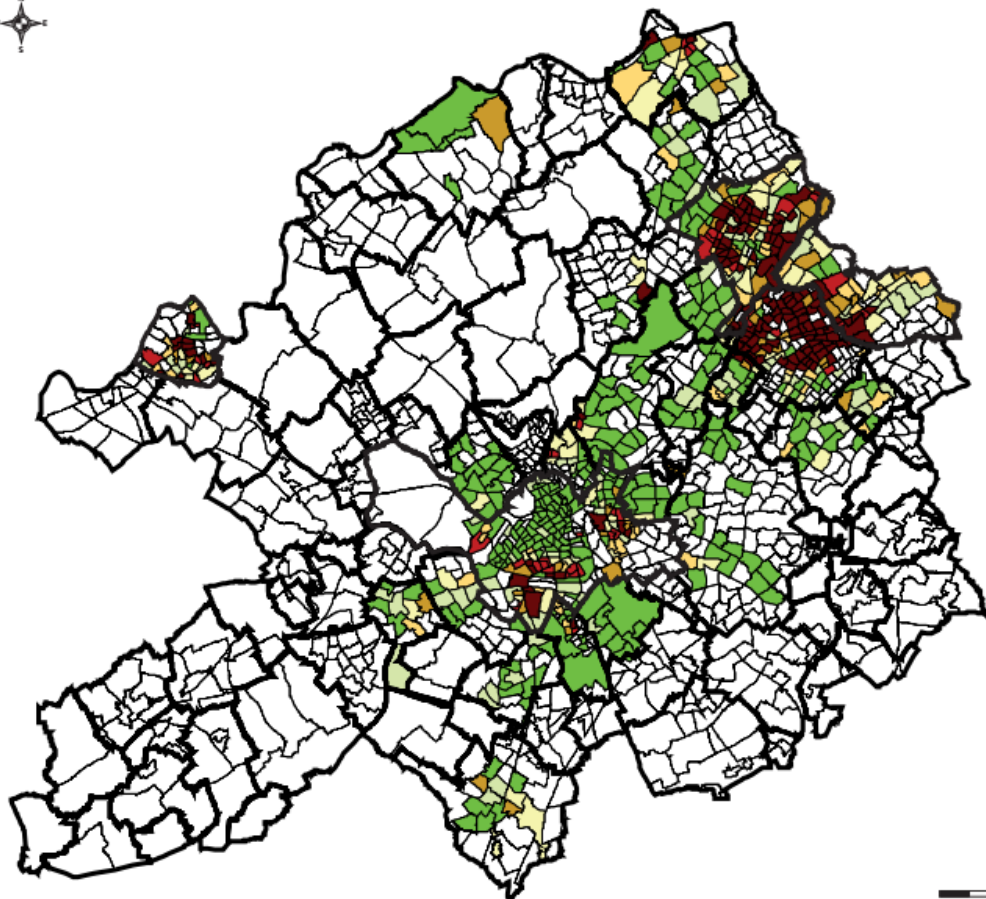
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA



La fabrique....



## Quartiers d'habitat ancien dégradé et pauvreté



Parc privé à risque - 2005

**73%** des logements de la métropole appartiennent au parc privé

**35%** de logements construits avant 1949

**20%** des ménages y vivent sous le seuil de pauvreté



# 2010 Création de La fabrique des quartiers

Un outil métropolitain dédié à la requalification et à la revitalisation des quartiers d'habitat ancien

**Guillaume DELBAR**

Maire de Roubaix,

VP MEL et Région Hauts de France

OBJET « toute opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme...

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat
- Organiser le maintien, extension accueil des activités économiques
- Lutte contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder le patrimoine bâti

.../... notamment les opérations visant la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé »



VILLE DE  
**ROUBAIX**

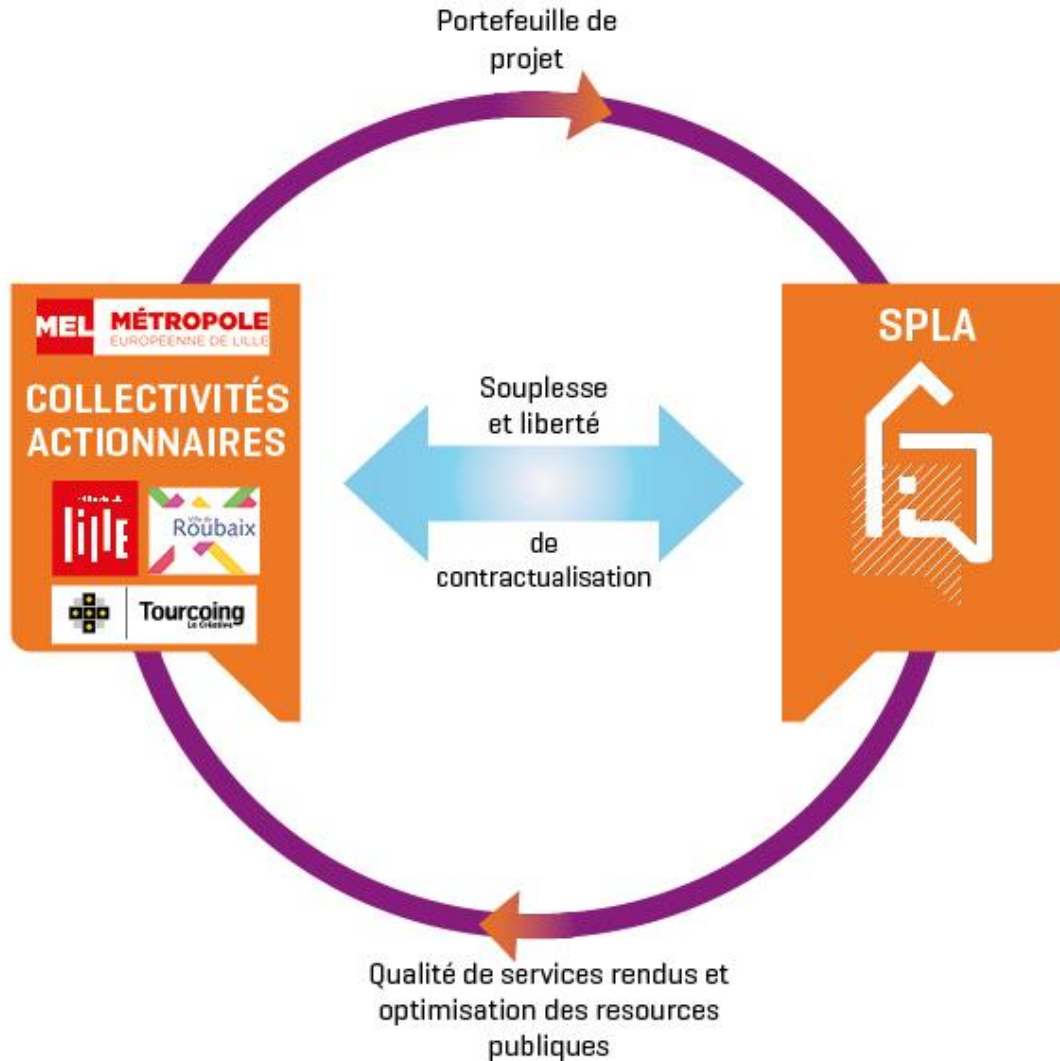
ville de  
**lille**

  
**Tourcoing**  
La Créative



# Economie publique locale et négociée

Cadre juridique propice à l'expérimentation et l'innovation



- Contrôle analogue
- Statut hybride public / privé
- Un développement contraint par les actionnaires publics
- Puissance du public / souplesse du privé
- Territoire de la MEL



# La fabrique des quartiers

Au service des 90 communes de la MEL  
(et de leurs 1,2M d'habitants)

**28**

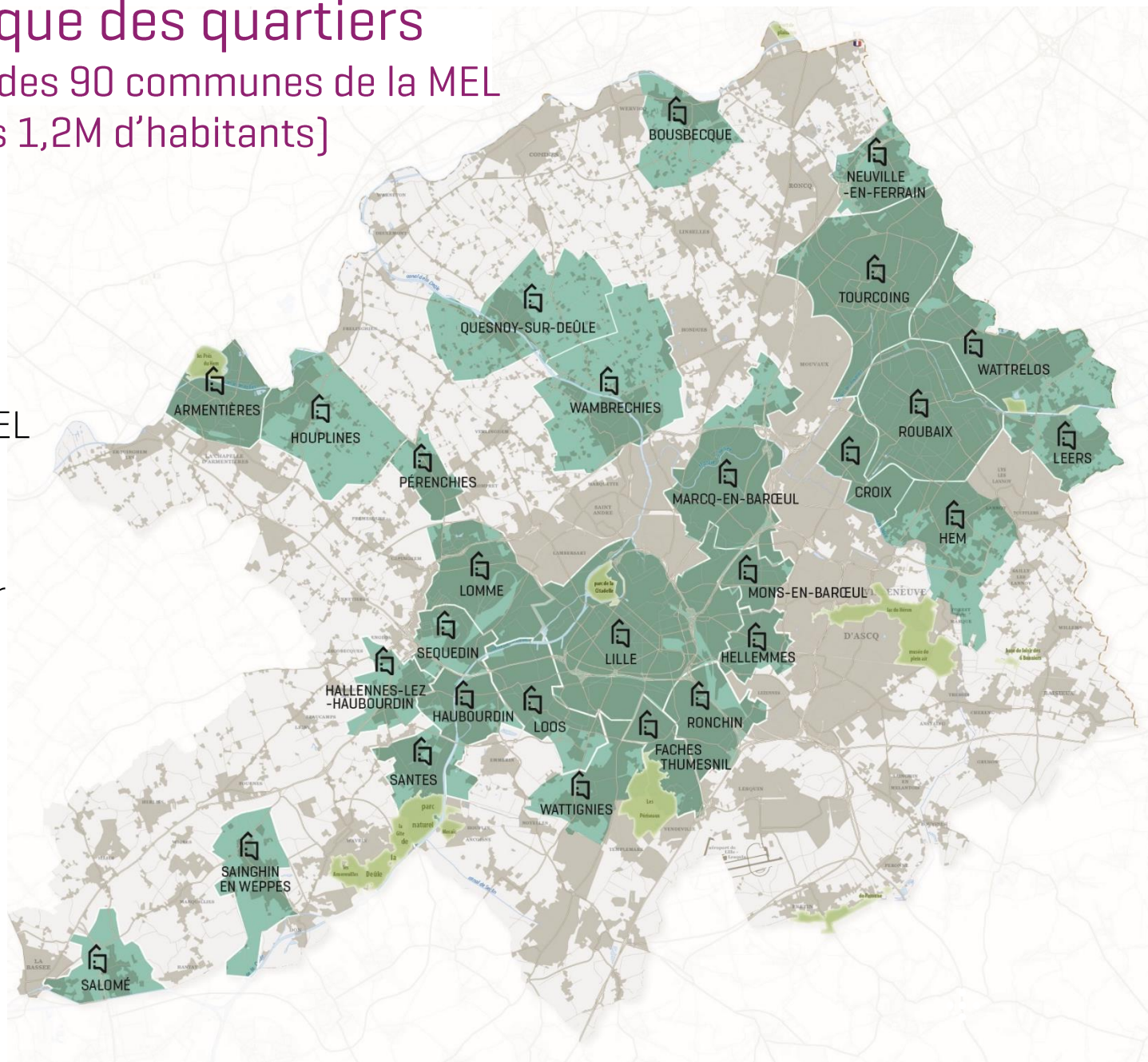
communes de la MEL

**+4000**

Logements à traiter

**+400**

Ménages à reloger





# Portefeuille d'activité

- Lille Quartiers Anciens [MEL avec Lille]
- PMRQAD [MEL avec Armentières, Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos]
- 7<sup>ème</sup> tranche RHI à Roubaix [MEL]
- Recyclage des logements vacants et dégradés de longue durée [MEL]
- Cité St-Maurice [Lille]
- Travaux d'office [Roubaix]
- Maisons à 1€ [Roubaix]
- Etudes NPNRU [Lille]
- AMO Commerces de proximité [MEL]
- NPNRU 2 [Mandat d'étude commerce MEL]
- Tourcoing Centre ville [Tourcoing]

Le dire oralement avec slide 6



Cité Saint-Maurice, Lille

# Différents modes et outils de recyclage



## Recyclage immobilier



OPAH / PIG = Volet incitatif



ORI [ORI - DUP travaux]  
RHI - THIRORI [insalubrité]

Immeubles vendus

« prêts à être réhabilités »

Ou

réhabilités « clefs en mains » [VIR]



## Renouvellement urbain

DUP aménagement

Logements neufs

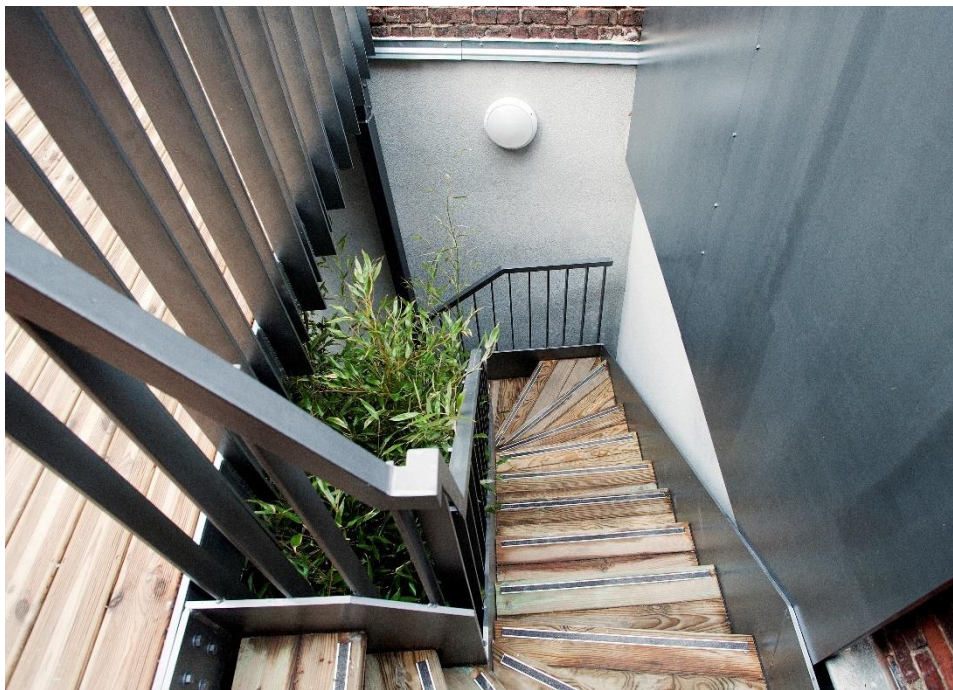
Espaces publics







## Immeubles vendus réhabilités « clefs en mains »



VIR cédée à LMH : 2 logements PLAI AA, réhabilitation sous MOA SPLA, Moulins Lille



# Démolitions reconstructions



Opération de démolition reconstruction, Wazemmes, Lille

# 45 salariés - 5 pôles métiers

## Foncier, social, aménagement, habitat, commerce

### DIRECTION

**Directeur général**  
Vincent BOUGAMONT

**Directrice administrative,  
financier et RH**  
Aurélie DELALIEUX

### RESSOURCES ET FONCTIONS TRANSVERSALES

**Chargée de communication**  
Audrey LOURDE-ROCHEBLAVE

**Comptabilité - Gestion**  
David FAUQUEMBERGUE  
Françoise NIELACNY  
Camille MIKUS

**Assistante de direction**  
Hélène GUILBERT

**Assistants opérationnelles**  
Nathalie DWELS  
Laurence LEPREUX  
Alexandra PLACE

**Assistante secrétariat accueil**  
Sylvie NOREVE

### HABITAT

#### Responsables habitat

Beatriz DEI CAS  
Alain RAINGARD

#### Chargé(e)s d'opération

Vanessa BECUWE  
Camille BOURSIEZ  
Guillaume DUFOUR  
Manon LEMAI  
Suzanne LOMBARD  
Damien MAERTEN  
Karine MARY  
Marie-Charlotte MINOUX  
Erwan MONTFORT  
Arnaud SORRIAUX

**Assistante Coordinatrice (VIR)**  
Sylvie MILHAMONT

**Techniciens**  
Arnaud FRANÇOIS  
Sébastien LORIDANT

### AMÉNAGEMENT

#### Responsable aménagement

Jérôme GRATIEN

#### Chargées d'opération

Lucie CHARRON  
Caroline DELBÉ

**Chef de projet**  
Cécilie DAGMEY

### PROGRAMMES

**Lille Quartiers Anciens**  
Beatriz DEI CAS

**7ème tranche RHI Roubaix**  
Alain RAINGARD

**PMRQAD**  
Valérie FOURCROY

**Logements vacants**  
Louis MICHEL

### COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

**Responsable commerces  
et services de proximité**

Jérôme GRATIEN  
**Chargé d'étude**  
Jérémy FLORET

### FONCIER

#### Responsable foncier

Mohamed MENNI

#### Chargées de mission

Stéphanie MAGNIER  
Émilie ROSALES

#### Chargé de vente

Antoine BRACQ

#### Chargée de gestion des ventes

Clara DIAZ

#### Négociatrice

Véronique BOECKENHOFF

#### Animatrice DUP travaux, suivi des ventes

Marie-Françoise DAL

### RELOGEMENT

#### Responsable relogement

Rachida BELAICHE

#### Chargées de relogement

Yasmine BAETA  
Karima TALBI  
Juliette ROUILLEPATRIER



La **fabrique**  
des **quartiers**



MARQUES DE FABRIQUE



## Quelques marques de fabrique de La fabrique.....

- Faire la ville avec et pour les habitants
  - Concertation, coproduction, empowerment
  - Relogement
  - L'insertion sociale et professionnelle

&

- Aménagement et développement durables
  - Précarité énergétique
  - Construction et aménagement durables
  - Les lieux et conditions du « mieux vivre ensemble »



Grand atelier du Parc, Le Pile Roubaix



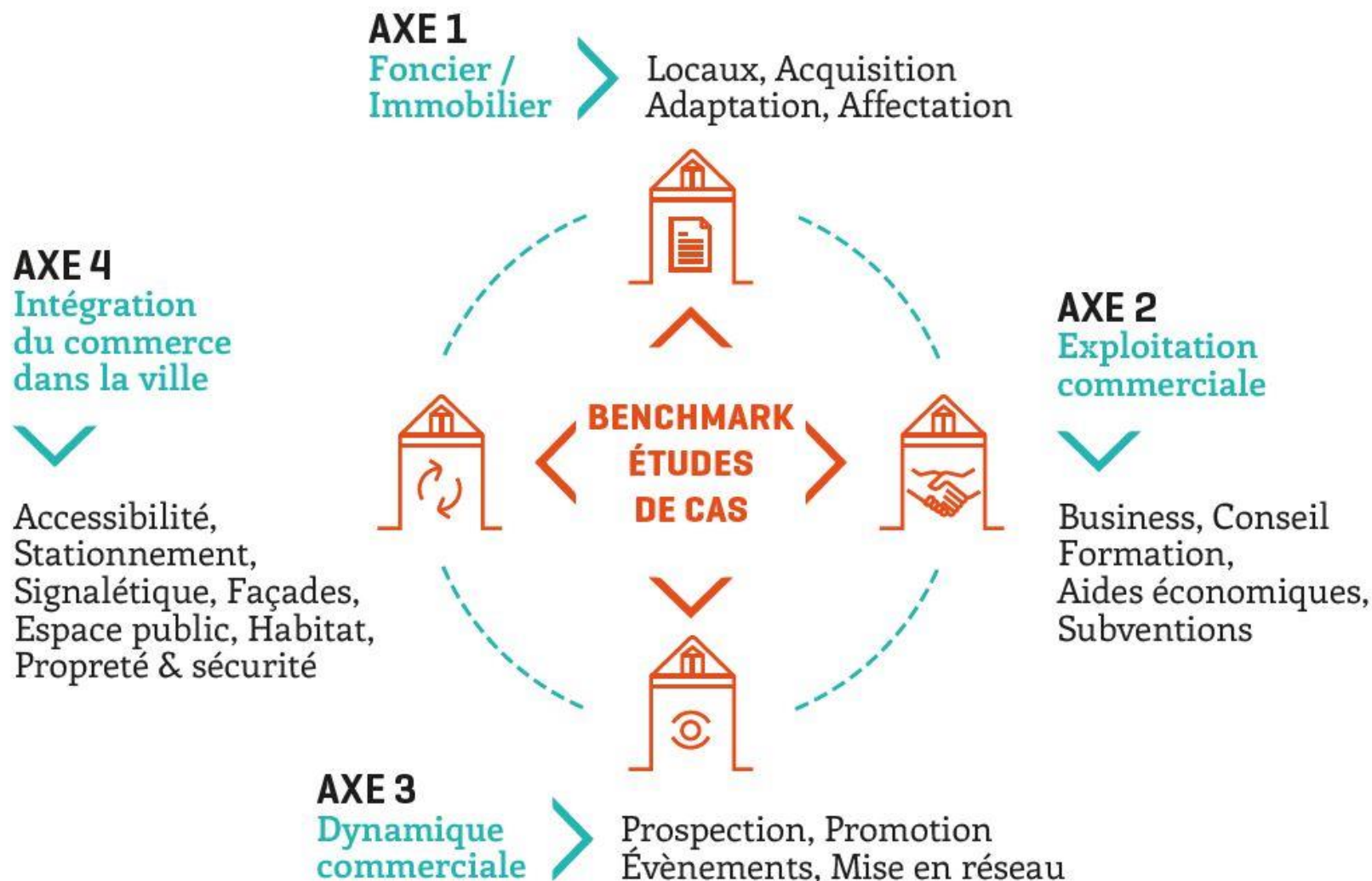
ASL Cités des Postes et Pessé, Atelier plantation  
Lille Wazemmes



# COMMERCES ET ACTIVITES DE PROXIMITE

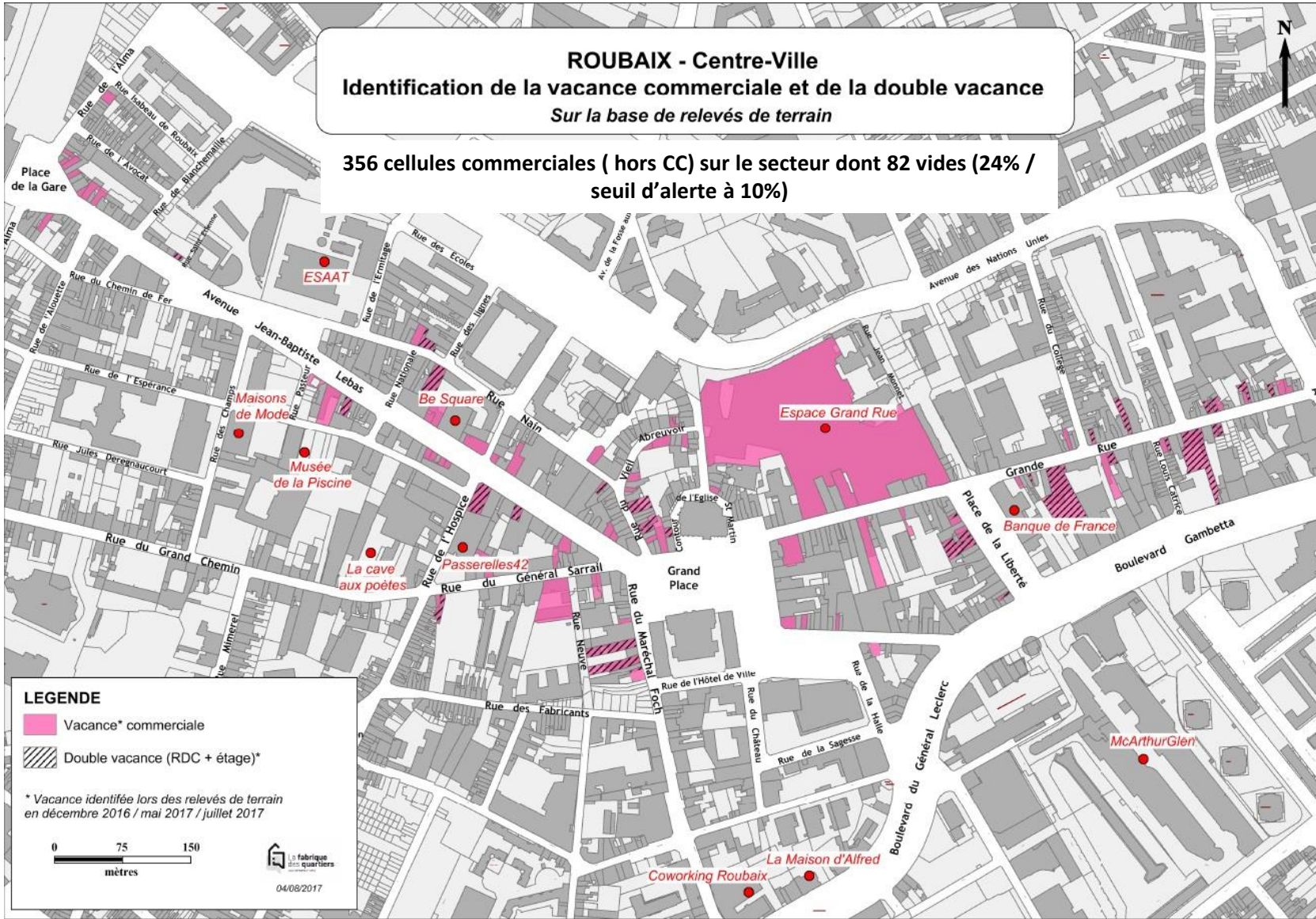


# L'approche de La fabrique : une définition et une approche larges des activités de proximité





# A Roubaix : une vacance commerciale étendue







# A Tourcoing : lutter contre la vacance commerciale et la question des étages

**MAITRISE FONCIERE ET EXPLOITATION**  
de cellules commerciales

**IMPLANTATIONS DE NOUVEAUX  
COMMERCES**  
en fonction des besoins du territoire

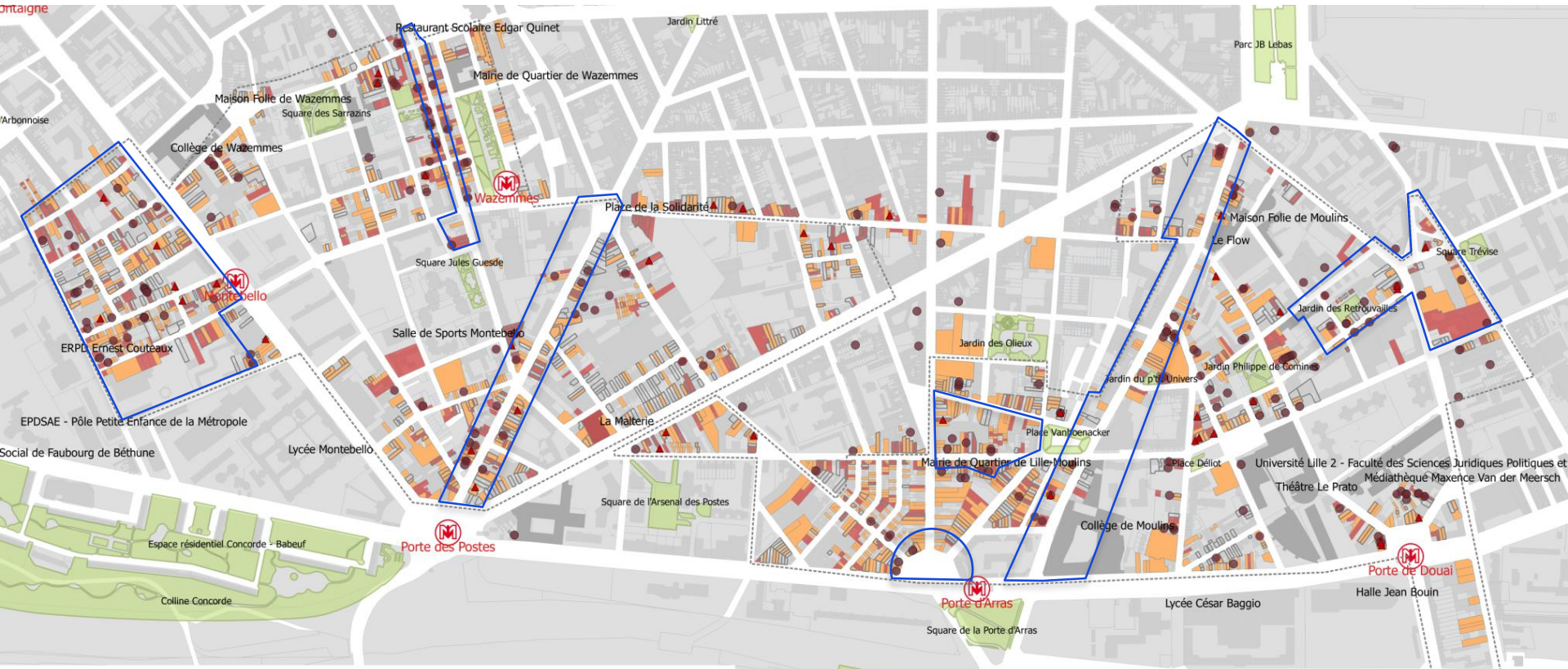
**ACCOMPAGNEMENT DES BAILLEURS  
PRIVÉS**  
dans la rénovation de leur patrimoine

**ÉTUDES DE FAISABILITÉ**  
sur des emplacements stratégiques





# A Lille , superposition des différents relevés et analyse de l'habitat ancien



**Etat extérieur du bâti**

- Moyen
- Dégradé
- Immeubles potentiellement indignes et vacants
- Copropriétés présentant des risques importants de dégradation [à investiguer]
- Maisons individuelles divisées

**Périmètre d'étude NPNRU**

- Arrêt de Métro
- Espaces verts
- Trame bâtie
- Fond de carte

**Périmètres de l'étude**

**Sources :**

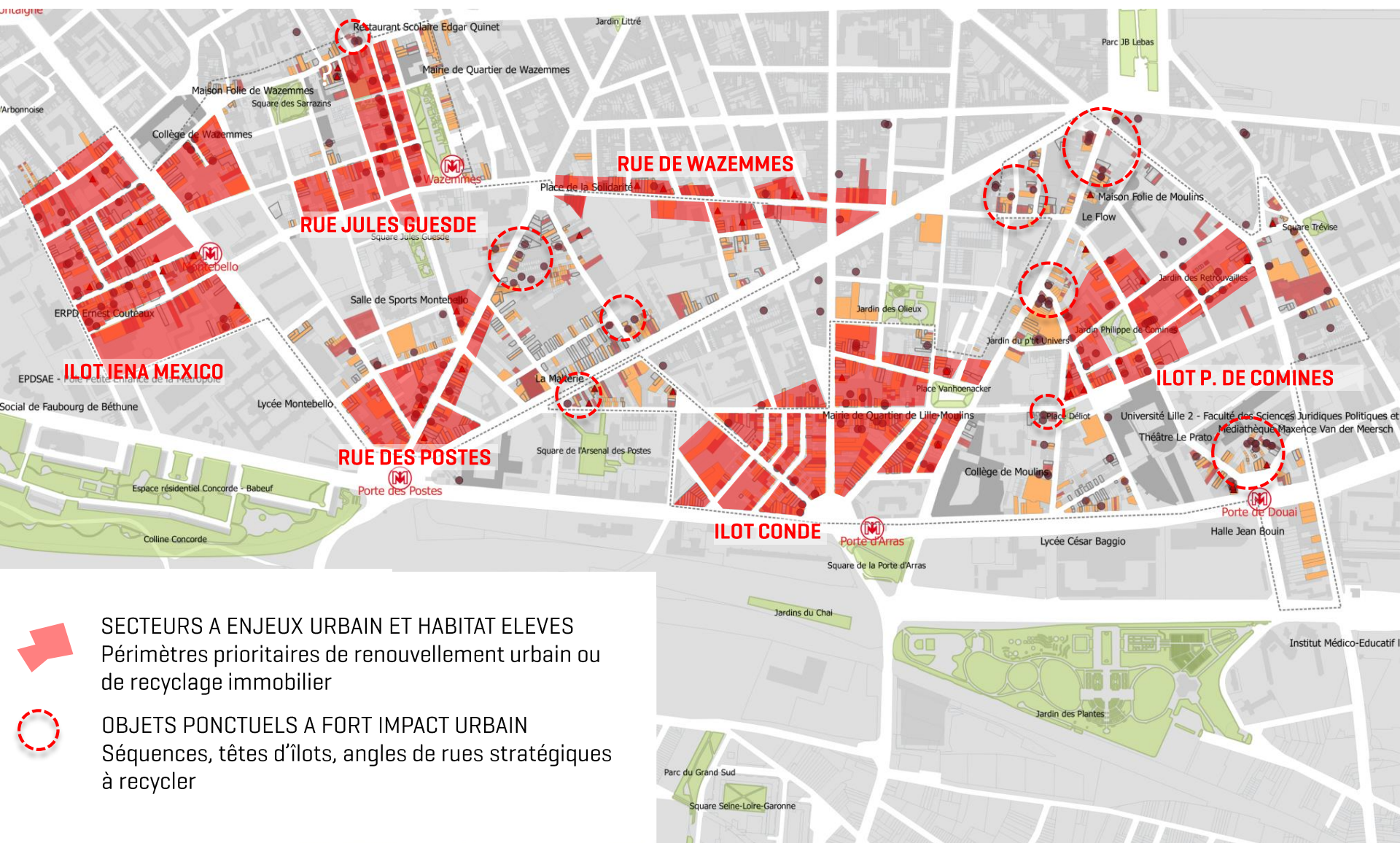
- relevés SPLA novembre 2017, service SCHS 2015, MAJIC 2016, données fiscales 2015, OpenData MEL

**La fabrique des quartiers**  
www.fabrique-des-quartiers.org

0 100 200 m



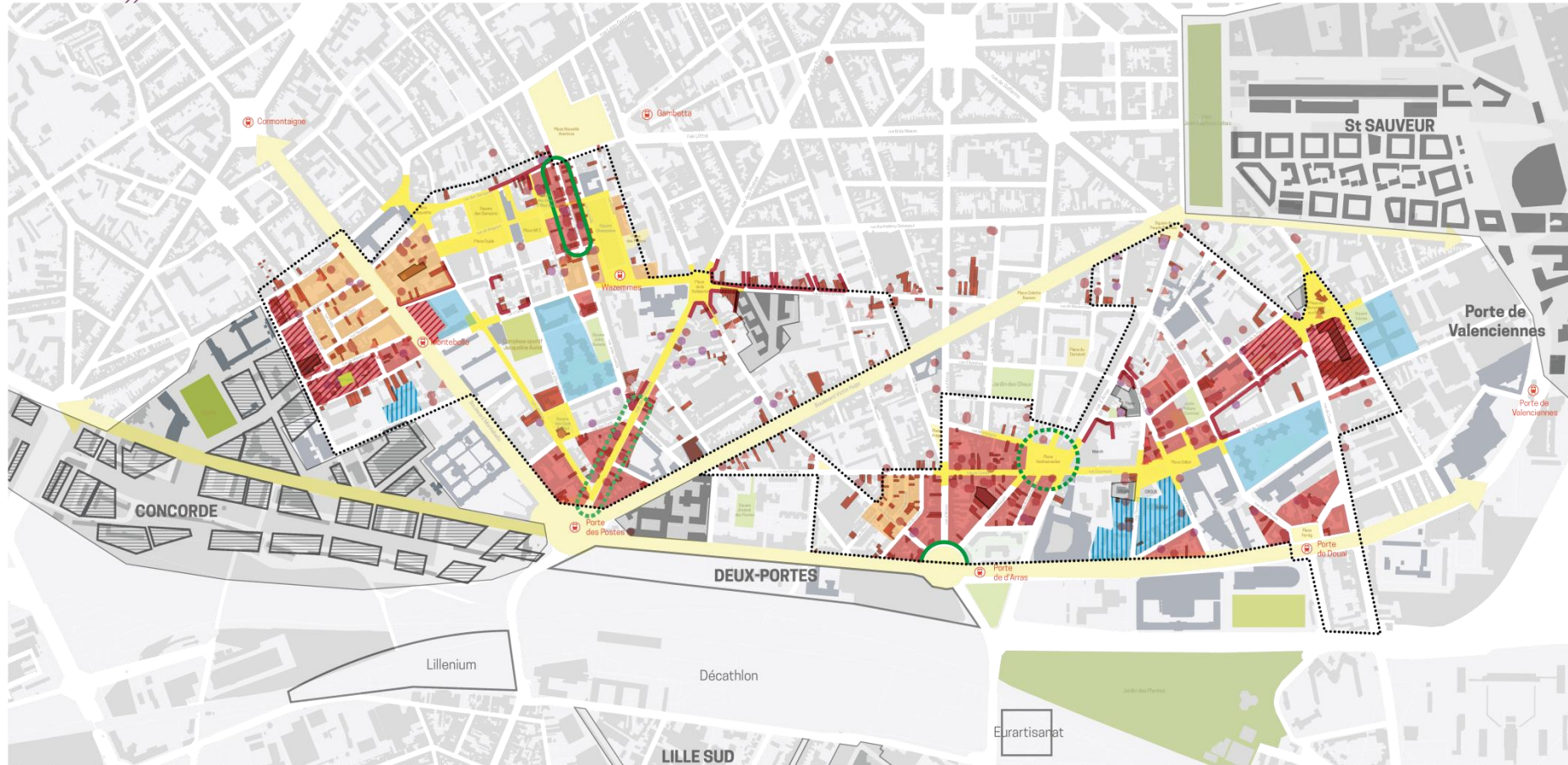
# Des périmètres ciblés d'intervention sur l'habitat ancien






## La stratégie territoriale


# Une intervention sur l'habitat ancien articulée aux lieux d'intensité urbaine




### LES LIEUX D'INTENSITÉ URBAINE

 Axes structurants à l'échelle de la ville ou inter-quartiers à requalifier

 Espaces publics de proximité structurants à l'échelle du quartier à requalifier et à et à [re]conquérir par l'appropriation positive et la limitation des troubles


 Commerces et activités de proximité : linéaires et polarités stratégiques à restructurer


- Rue Jules Guesde : diversification des activités commerciales et des usages
- Place Jacques Février : neutralisation des commerces existants par des activités transitoires de services pour préparer un redéploiement commercial ultérieur

 Commerces et activités de proximité : traitement des dysfonctionnements pour conforter et diversifier l'existant : rue des Postes, Place Vanhoenoecker


### LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT ANCIEN


 Ilots à restructurer

 Ilots à requalifier

 Interventions thématiques ponctuelles : copropriétés dégradées, vacance, insalubrité, angles d'ilots, typologies obsolètes...

### DES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

 Traitement de l'habitat privé par renforcement et priorisation des dispositifs de droit commun

 Ensemble de logements sociaux à restructurer

 Ensemble de logements sociaux à requalifier



[www.lafabriquedesquartiers.fr](http://www.lafabriquedesquartiers.fr)