



La fabrique
des quartiers
MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA



LILLE QUARTIERS ANCIENS

2010 → 2019



MÉTROPOLÉ
EUROPÉENNE DE LILLE

ville de



SOMMAIRE

- 4 - CARTE DES SECTEURS
- 6 - LE RELOGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL
- 8 - L'INSERTION PROFESSIONNELLE
- 10 - L'HABITAT DIFFUS
 - Immeuble sous DUP travaux
 - Immeuble prêt à habiter
 - Immeuble prêt à réhabiliter
 - Les dents creuses
- 20 - BORIS VIAN
- 22 - CITÉ LYS
- 24 - POSTES-JUSTICE
- 26 - LAFARGUE
- 28 - VANHOENACKER
- 30 - VANLATON

AVANT-PROPOS

Dans la continuité des actions pour lutter contre l'habitat dégradé et le mal logement, la ville de Lille et la Métropole Européenne de Lille (MEL) ont négocié dès 2003 avec l'ANRU un volet spécifique d'intervention sur l'habitat ancien dégradé. // La convention signée en 2007 précise le programme de l'opération « Lille quartiers anciens » (Lille QA) qui poursuit trois grands objectifs dans les quartiers de Fives, Moulins et Wazemmes :

– **Accompagner** les propriétaires privés dans la réhabilitation de leur patrimoine via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain – OPAH-RU

– **Intervenir** de manière plus volontaire sur des périmètres restreints pour engager le recyclage des immeubles d'habitation les plus dégradés et les plus divisés et pour produire en réhabilitation une offre de qualité « en diffus »

– **Engager** ponctuellement des microprojets de renouvellement urbain (logements neufs + espaces publics) pour réparer la ville là où elle est la plus dégradée

C'est pour assurer le pilotage opérationnel de ce programme – et dans l'anticipation du futur PMRQAD qui s'annonçait – que la création de La fabrique des quartiers est décidée, un outil métropolitain dédié « à la requalification et à la revitalisation des quartiers d'habitat ancien ».

Dans l'attente du démarrage opérationnel de ce nouvel outil (en octobre 2010), les premiers relogements et les études de programmation urbaine sont engagés en régie tandis que l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais est mobilisé pour conduire la maîtrise foncière des sites de renouvellement urbain.

La MEL confie en 2010 à la SPLA le pilotage de l'opération au travers d'une concession d'aménagement d'une durée de 9 ans. Ce contrat n'inclut pas les missions de l'OPAH-RU qui restent dans le champ concurrentiel.

Les projets sont aujourd'hui bien avancés, et les premières opérations de renouvellement urbain ont commencé d'être livrées à leurs occupants. Au moment où les mêmes partenaires travaillent au contenu du futur NPNRU, l'occasion nous a semblé opportune de faire un premier bilan opérationnel de ce programme sur l'habitat ancien qui, sur bien des points, nous apparaît exemplaire.

EN CHIFFRES

850
LOGEMENTS TRAITÉS
AU TOTAL

395
LOGEMENTS NEUFS

252
LOGEMENTS RÉHABILITÉS

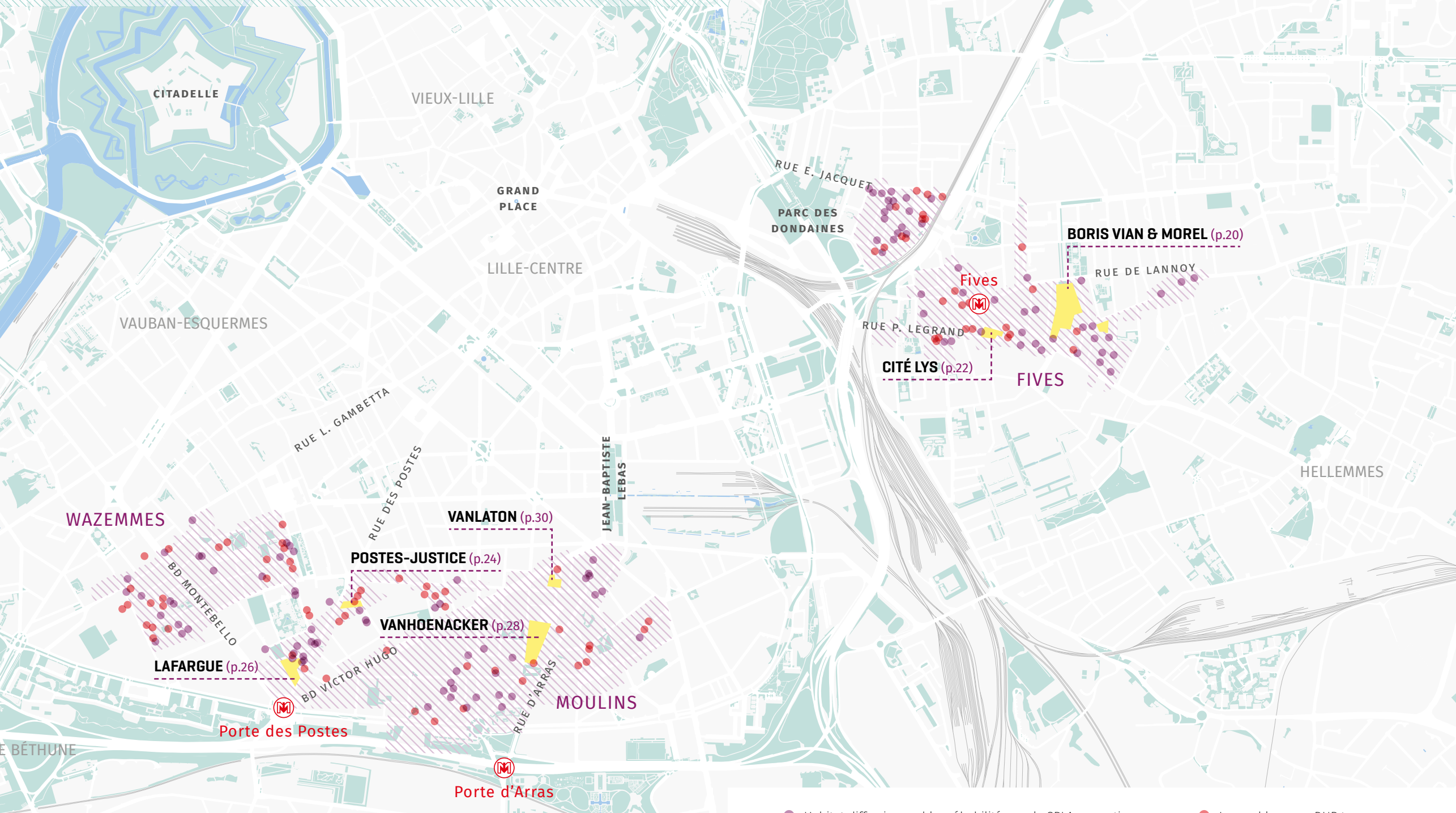
169
LOGEMENTS DÉMOLIS

191
RELOGEMENTS

ACTEURS

Ville de Lille / Métropole Européenne de Lille / ANAH / ANRU / Région Hauts de France / Caisse des Dépôts et Consignation / Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

LES SECTEURS D'INTERVENTION DE LA CONCESSION LILLE QUARTIERS ANCIENS



- Habitat diffus immeubles réhabilités par la SPLA ou un tiers
- Immeubles sous DUP travaux
- M Métro
- Micro-projets de renouvellement urbain
- Périmètres des projets



LE RELOGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

↓
un parcours individuel au sein d'un dispositif partenarial

L'acquisition d'un immeuble occupé enclenche la mobilisation de l'équipe de travailleurs sociaux de La fabrique des quartiers. // Elle a pour **objectif** de construire avec la famille un projet de relogement conforme à ses attentes et de l'accompagner pas à pas.

Locataires ou propriétaires modestes, ce sont des ménages dont les caractéristiques sociales et économiques sont comparables à celles du parc locatif social. Avec toutefois des logements très dégradés et des situations d'isolement social qui peuvent conduire à la marginalisation et menacer l'intégrité physique et psychologique des personnes.

Le relogement pour ces familles fournit l'occasion de mener un travail en profondeur qui dépasse la seule question du logement: rétablir les droits sociaux, consolider une situation économique et financière, apporter une aide sur les plans juridique, administratif et de santé.

Ce travail n'aboutit que dans une relation de confiance avec les familles qui se construit au fil des rencontres. C'est une condition nécessaire pour trouver des réponses adaptées à la diversité et la complexité des situations rencontrées.

C'est une démarche qui nécessite de mobiliser autour de la ville et de la SPLA les compétences de **partenaires institutionnels et associatifs**:

– **MEL et État pour les groupes techniques de relogement**: validation des orientations et propositions de relogement élaborées par la ville et la SPLA

– **Bailleurs sociaux dans les Comités techniques inter-bailleurs**: proposition de relogement dans le parc social

– **Conseil Général et club de prévention pour les groupes de suivi social individualisé**: élaboration de solutions face aux difficultés sociales rencontrées

– **Pôle emploi, Mission locale et associations dans les groupes de travail insertion**: construction des parcours d'insertion sociale et/ou professionnelle

Certaines situations rencontrées - santé mentale, addic-tologie - sont traitées dans des instances spécifiques.





L'INSERTION PROFESSIONNELLE

↓
un bilan au-delà des objectifs de la convention ANRU

Conformément à la charte nationale en faveur de l'insertion professionnelle, le programme de la convention Lille Quartiers anciens prévoyait un objectif minimal de 5% des heures ouvrées qui soient réservées à des publics en insertion professionnelle.

De manière classique, cet objectif a été atteint, et même largement dépassé, au travers des clauses insertion dont sont assortis tous les marchés de travaux pilotés par La fabrique des quartiers. Au-delà, la SPLA s'est efforcée de construire avec l'appui de la ville et de ses partenaires une offre complémentaire en dédiant certains marchés de services et de travaux à des dispositifs et entreprises d'insertion : sécurisation des immeubles

dans l'attente du démarrage de leur recyclage, travaux de second œuvre et de finition pour les réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers...

Au total, ce sont ainsi 54 salariés qui ont participé aux divers chantiers du programme Lille Quartiers anciens, pour un total de plus de 10 000 heures ouvrées, au lieu des 3 000 heures fixées par la convention ANRU. Cette démarche très volontaire pour accompagner les habitants des quartiers dans des parcours de formation et de qualification se poursuit aujourd'hui en même temps que la SPLA développe la production de logements « prêts à habiter » réhabilités sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

L'HABITAT DIFFUS

Dans les périmètres opérationnels de la convention ANRU, une politique volontariste de recyclage immobilier est engagée. //

Elle vise les immeubles les plus dégradés dont une réhabilitation de qualité n'est possible que dans le cadre d'une intervention publique très volontaire qui s'appuie sur deux grands outils:

– **Des Opérations de Restauration Immobilière – ORI** portant sur des immeubles faisant l'objet d'une DUP travaux: Les immeubles visés par cette procédure ne remplissent plus les conditions et normes minimales d'habitabilité, de confort, d'hygiène ou de sécurité. Dans un premier temps, La fabrique des quartiers accompagne les propriétaires pour les inciter à réaliser les travaux de remise aux normes qui s'imposent. Des subventions de l'ANAH, de la MEL et de la Ville de Lille peuvent être mobilisées dans ce but. Dans un second temps et en cas de refus, la SPLA peut également se substituer aux propriétaires et les exproprier pour réaliser elle-même les travaux prescrits par l'arrêté de DUP. 105 immeubles ont été soumis à DUP travaux: 43 ont été réhabilités par leurs propriétaires, 19 sortis du dispositif (travaux déjà réalisés, propriétaires inconnus, propriétaire occupants âgés...) et 43 acquis par la SPLA en vue de produire 66 logements après travaux.

– **Des réhabilitations ou des opérations de démolition-reconstruction assurées par la SPLA ou par des tiers** sur des immeubles acquis par voie amiable ou par préemption: Cette maîtrise des immeubles par la SPLA permet de consolider un programme de rénovation de qualité et de produire une offre variée qui répond à la diversité des besoins des habitants. Les immeubles sont ensuite commercialisés « prêts à réhabiliter » (vente avec cahier des charges de travaux) ou « prêts à habiter » (vente en VIR ou en VEFA).

205 immeubles acquis produiront 248 logements rénovés. Parmi eux, 18 immeubles seront traités en démolition/reconstruction du fait de leur état de dégradation trop important pour pouvoir envisager leur réhabilitation.

POUR INFO

En complément du recyclage sous DUP travaux ou sous maîtrise d'ouvrage SPLA et tiers, une opération OPAH-RU a permis d'accompagner 452 ménages dans leur projet de réhabilitation :

247
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

205
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

EN CHIFFRES

AU TOTAL

331
LOGEMENTS ACQUIS

73
RELOGEMENTS

248
LOGEMENTS PRODUITS

18
DÉMOLITIONS

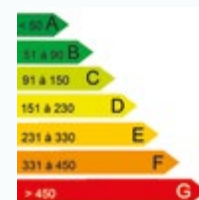
39
DÉMOLITIONS/ RECONSTRUCTIONS

209
RÉHABILITATIONS

MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

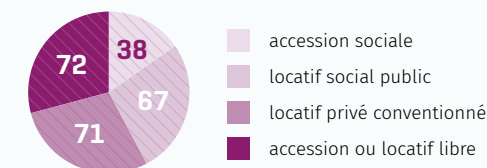
55 LOGEMENTS PRÊTS À HABITER
193 LOGEMENTS PRÊTS À RÉHABILITER

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



AVANT RÉHABILITATION : ÉTIQUETTE G > 475 KWH/M².AN
APRÈS RÉHABILITATION : ÉTIQUETTE C > 125 KWH/M².AN

TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS



RÉHABILITATION IMMEUBLE SOUS DUP TRAVAUX

↓
 rue Philippe de Comines - immeuble réhabilité par son propriétaire

L'immeuble occupe un angle de rue au cœur du quartier de Moulins. // Il se compose de 6 logements dont 5 occupés. En 2010, un locataire alerte les services d'hygiène de la ville de Lille sur l'état de son logement. Plusieurs infractions au règlement sanitaire départemental ayant été constatées, la ville enjoint le propriétaire de réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène, de santé et de sécurité.

En avril 2012, les travaux ne sont toujours pas réalisés. L'immeuble est alors inscrit dans une procédure d'Opération de Restauration Immobilière qui débouche sur une Déclaration d'Utilité Publique et un arrêté préfectoral prescrivant les travaux.

Cette contrainte conduit le propriétaire à s'engager à réaliser les travaux prescrits. Cette procédure aboutira en 2012 à un accord entre propriétaire, ville et SPLA autour d'un programme de réhabilitation de logements à loyers libres moins nombreux et plus spacieux. Le permis de construire sera délivré par la ville en mai 2014.

Plusieurs mois seront ensuite consacrés par le propriétaire au relogement de ses locataires dans d'autres immeubles dont il est propriétaire. Le chantier démarre en octobre 2015 et s'achève un an plus tard.

EN CHIFFRES

DUP TRAVAUX:

- 105 IMMEUBLES AU TOTAL
- 43 RÉHABILITÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE
- 43 TRAITÉS PAR LA SPLA
- 19 SORTIS DU DISPOSITIF

ZOOM IMMEUBLE

RUE PHILIPPE DE COMINES:

- SURFACE DU PROJET: 364 m²
- PRODUCTION: 5 LOGEMENTS EN LOCATIF LIBRE
- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- APRÈS RÉHABILITATION: ÉTIQUETTE C



↑ WAZEMMES



↑ RUE PHILIPPE DE COMINES, MOULINS



↑ MOULINS



↑ FIVES

RÉHABILITATION IMMEUBLE PRÊT À HABITER

↓
 Boulevard Montebello - immeuble réhabilité par La fabrique des quartiers

Cet immeuble d'habitation localisé dans le quartier de Wazemmes se compose de 4 logements et d'un rez-de-chaussée commercial. // Au regard de l'insalubrité avérée des logements et des situations de mal logement des 4 ménages qui l'habitent, il est décidé de l'intégrer dans une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui débouchera, après enquête publique, sur une **Déclaration d'Utilité Publique Travaux**.

Le propriétaire ne souhaitant pas réaliser les travaux prescrits, la SPLA négocie son rachat (novembre 2011). L'équipe de travailleurs sociaux de la SPLA démarre alors **l'accompagnement au relogement des ménages**: élaboration d'un bilan social, définition des besoins en termes de relogement... le tout dans le cadre d'un accompagnement plus large (insertion professionnelle, santé, éducation, gestion du budget...). Finalement ce

sont cinq relogements au total qui seront réalisés entre 2012 et 2014, avec une décohabitation du foyer parental rendue possible par cet accompagnement.

Une fois l'immeuble libéré de ses occupants, le processus de recyclage est enclenché: études de diagnostic et de projet avec l'agence D'Houndt + Bajart, débouchant début 2015 sur la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Le programme de la réhabilitation comporte trois **logements pour le locatif social (PLAI) et un local d'activité**.

L'immeuble, entièrement réhabilité, sera livré en mars 2017 à Lille Métropole Habitat, bailleur social de la Métropole Européenne de Lille. **Cette livraison s'inscrit dans un programme de 22 logements au total livrés ainsi réhabilités « prêt à habiter »** sous forme de vente d'Immeuble à Réover (VIR).



↑ BOULEVARD MONTEBELLO, WAZEMMES

EN CHIFFRES

LES LOGEMENTS PRÊTS À HABITER:

55 LOGEMENTS AU TOTAL PRODUITS À PARTIR DE
 50 IMMEUBLES MAÎTRISÉS

ZOOM IMMEUBLE

BOULEVARD MONTEBELLO:

SURFACE DU PROJET: 255 m²

PRODUCTION: 3 LOGEMENTS PLA1
 ET 1 LOCAL COMMERCIAL

COÛT DE RÉHABILITATION: 364 979 €

SUBVENTIONS: 62 428 € DE L'ANRU
 ET 21 440 € DE LA MEL

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

APRÈS RÉHABILITATION: ÉTIQUETTE C

↓ FIVES



↓ MOULINS



↑ FIVES

RÉHABILITATION

IMMEUBLE PRÊT À RÉHABILITER



rue Louis Bergot - immeuble réhabilité par un investisseur

Situé dans le quartier de Moulins, cet immeuble d'habitation comprend 11 logements répartis dans un bâtiment principal et une maison en fond de cour. // La surface moyenne des logements est de 25m².

Surpopulation, dangerosité et vétusté conduisent la ville de Lille à exercer son droit de préemption urbain pour remédier aux situations de mal logement que subissent les 12 occupants, dont des ressortissants étrangers sans droit ni titre.

En 2013, quand La fabrique des quartiers en devient propriétaire pour le recycler, l'immeuble est encore occupé par quatre ménages. L'accompagnement social et le relogement seront réalisés en partenariat étroit avec les services de la ville et l'Atelier Populaire d'Urbanisme

de Moulins. Leur action conjuguée permettra progressivement de régulariser les situations de non droit.

L'agence d'architecture AKT3 mandatée par la SPLA propose la création de trois logements au total au lieu des 11 qui préexistaient. La commercialisation est lancée en décembre 2015 sous forme d'une vente d'immeuble « prêt à réhabiliter », c'est-à-dire une vente assortie d'un projet et d'un programme de travaux ainsi que d'un permis de construire. L'acquéreur s'engage à réaliser deux logements en locatif conventionné social et un logement en locatif intermédiaire. L'acte de vente avec un bailleur privé est signé en décembre de la même année et les travaux démarrent début 2017.

PROJETS EN DÉMOLITION - RECONSTRUCTION LES DENTS CREUSES

Parmi les immeubles acquis par la SPLA depuis le démarrage de la concession, 18 immeubles initialement destinés à être réhabilités sont réorientés vers des opérations de démolition-reconstruction. // Cette décision a été prise collégalement au vu des diagnostics initiaux réalisés par les équipes de maîtrise d'œuvre qui font état de pathologies constructives et/ou de contraintes techniques trop importantes pour pouvoir envisager une réhabilitation (pathologies structurelles lourdes, parasites qui affectent les structures, configurations d'immeubles et de parcelles trop atypiques...).

Au regard de ces diagnostics, la SPLA propose des opérations de démolition-reconstruction qui seront soit réalisées par elle-même (VEFA), soit réalisées par des tiers via la cession de droits à construire. Le programme de la concession se voit ainsi augmenté de 22 logements neufs construits en « dents creuses ». Ces projets contribuent à renouveler et diversifier l'offre ainsi que l'image des quartiers, avec des logements fonctionnels adaptés aux modes d'habiter actuels et un vocabulaire architectural plus contemporain.

↓ ÉTUDE DE FAISABILITÉ - IMMEUBLE WAZEMMES

EN CHIFFRES

LES LOGEMENTS PRÊTS À RÉHABILITER :

193 LOGEMENTS AU TOTAL
 PRODUITS À PARTIR DE
 152 IMMEUBLES MAÎTRISÉS
 (250 LOGEMENTS EXISTANTS)

ZOOM IMMEUBLE RUE LOUIS BERGOT :

SURFACE DU PROJET : 206 m²
 PRODUCTION : 2 LOGEMENTS EN LOCATIF
 CONVENTIONNÉ SOCIAL ET 1 LOGEMENT
 EN LOCATIF INTERMÉDIAIRE
 DÉBUT DES TRAVAUX : 2017

↓ RUE LOUIS BERGOT, MOULINS



EN CHIFFRES

18 IMMEUBLES DÉMOLIS
 39 LOGEMENTS NEUFS

SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE SPLA :

26 LOGEMENTS NEUFS

DROITS À CONSTRUIRE CÉDÉS À DES INVESTISSEURS :

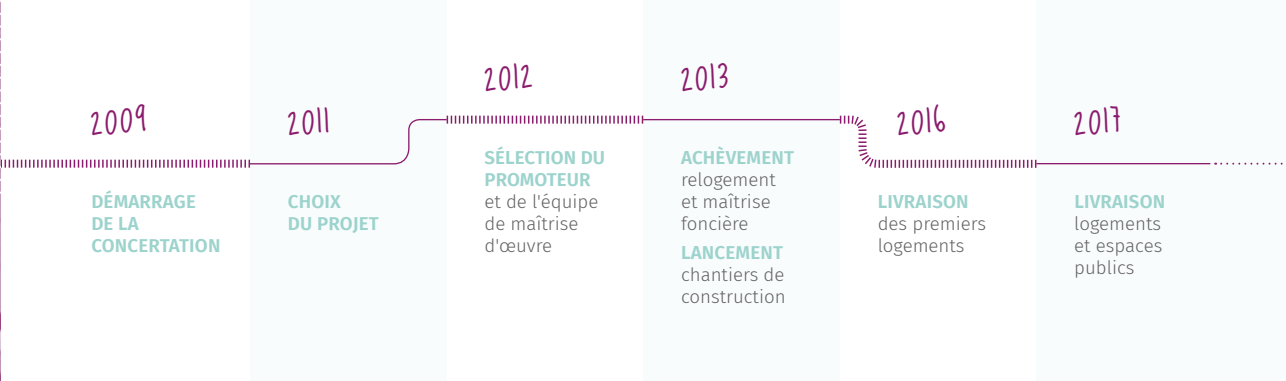
21 LOGEMENTS NEUFS







BORIS VIAN - MOREL

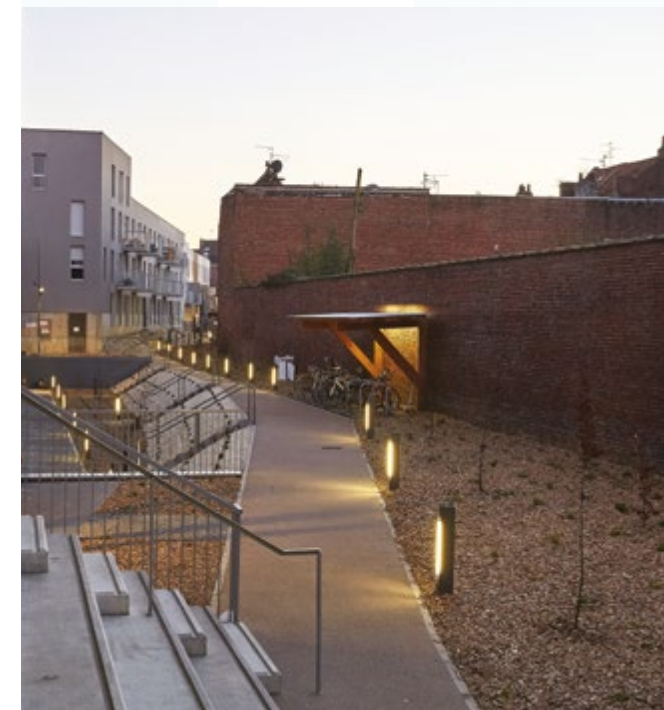


La friche de l'ancien collège Boris Vian constituait une belle opportunité foncière pour développer un projet de renouvellement urbain en plein cœur du quartier de Fives. // Les études de programmation urbaine ont conduit à y adjoindre la cité Brunswick et la cour Morel, deux cités ouvrières dont l'état de dégradation ne permettait plus d'envisager la réhabilitation.

Le projet se développe ainsi sur une emprise de 2 ha. Il tire sa vitalité d'une simplicité et d'une évidence apparentes du tracé. L'implantation des bâtiments génère un jeu subtil de décalages et de ruptures des alignements qui module les espaces publics, multiplie les points de vue et les perspectives. L'espace public se pince et se dilate jusqu'à former une placette au cœur du projet, respiration qui invite habitants et riverains à se retrouver.

Le montage juridique a reposé sur un permis de construire unique valant division pour la totalité des 188 logements. Pierres et Territoire a ensuite transféré

une partie du foncier et du permis à SIA pour les logements locatifs sociaux. La SPLA a, quant à elle, réalisé l'aménagement des espaces publics et des réseaux. Les mêmes équipes d'architectes ont travaillé au projet, depuis la phase amont de consultation pour la cession des droits à construire jusqu'à l'exécution des projets immobiliers. **Ce montage alternatif à la procédure de ZAC ou au permis d'aménager se traduit par une grande cohérence urbaine et architecturale, en même temps que chacun a pu exercer sa propre maîtrise d'ouvrage.** Les réponses apportées aux obligations du PLUi ont également été optimisées : parking mutualisé en sous-sol, espaces verts regroupés, ouvrages de tamponnement communs... Avec une optimisation maximale du nombre de logements réalisés. Un long travail d'études et de négociations a permis de convaincre les partenaires de l'intérêt de **raccorder tous les programmes – logements collectifs mais aussi quelques maisons de ville - au réseau de chaleur urbain qui a été développé en conséquence.**



© PIERRES ET TERRITOIRES



La perception du paysage urbain est dynamique, à rebonds. Le « traveling » de la rue se fait par enchaînements et alternances de vues.



Cahier de prescriptions architecturales Lalou + Lebec

EN CHIFFRES

2 HA

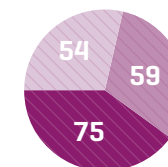
33 RELOGEMENTS

32 IMMEUBLES DÉCONSTRUITS

188 LOGEMENTS NEUFS (BORIS VIAN)

15 LOGEMENTS NEUFS (MOREL)

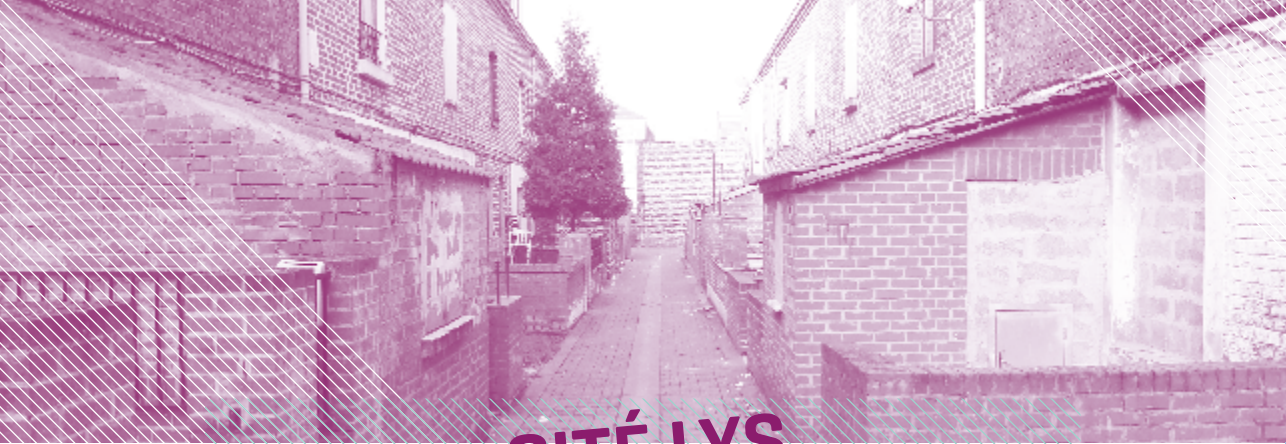
TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS



- en accession sociale et maîtrisée
- en locatif social
- en accession et locatif libres

ACTEURS OPÉRATIONNELS

Pierres et Territoires Nord / SIA / Debarge & Bellaigue / B. Millet / Gare du nord architecture / Lalou+Lebec / Latitude Nord / Strates

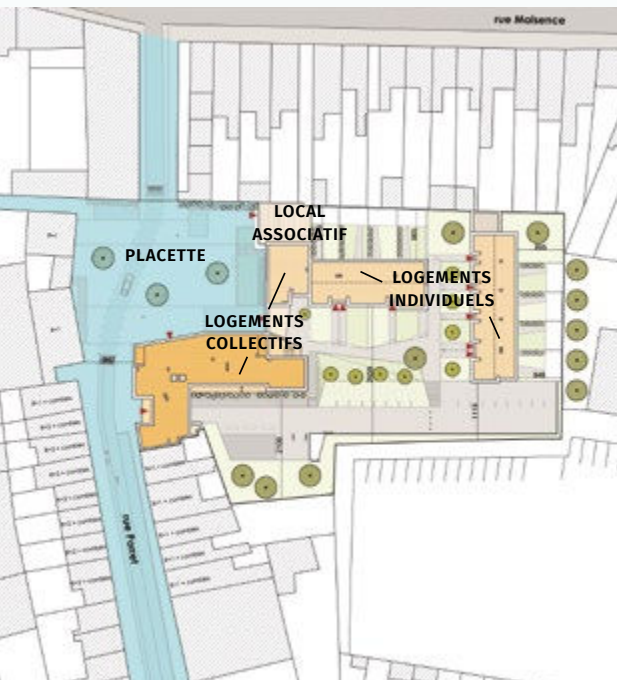


CITÉ LYS

Au cœur du quartier de Fives, la Cité Lys constituait un exemple emblématique de l'habitat ouvrier « en courées » qui s'est développé dans la Métropole à partir du XIX^{ème} siècle. // Composée de soixante-dix petites maisons, la cité comptait encore 35 ménages occupants (dont dix propriétaires) au démarrage du projet. Le délabrement du bâti et la difficulté à le recomposer de manière durable ont conduit à opter pour une restructuration complète de l'îlot.

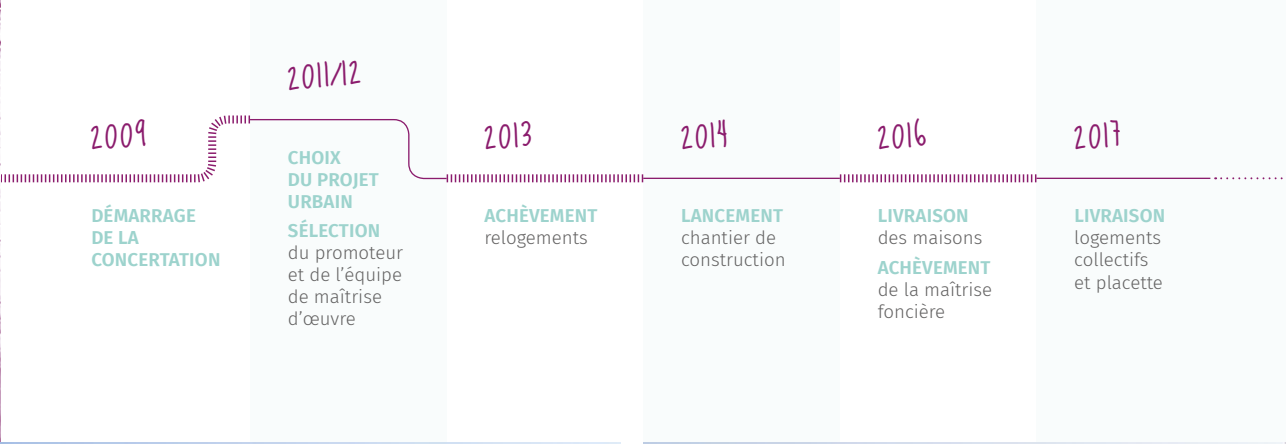
Le microprojet de renouvellement urbain - un véritable travail de couture urbaine - a reposé sur la démolition complète de la cité et la création de nouveaux espaces publics pour **désenclaver le site**, aérer le cœur d'îlot, rouvrir aux piétons un ancien chemin rural, reconstruire 25 logements pour le locatif et l'accession sociale et un local associatif.

© ATELIER PIERRE BERNARD



“ L'opération s'organise autour d'un nouvel espace public dont le statut et l'échelle sont essentiellement résidentiels, mais dont la vocation est l'ouverture sur le quartier. ”

Étude de composition urbaine, architecturale et environnementale de la Cité Lys
Atelier Pierre Bernard



EN CHIFFRES
6 000 m²

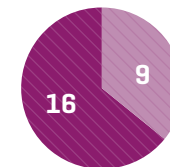
35
RELOGEMENTS

70
IMMEUBLES DÉCONSTRUITS

25
LOGEMENTS NEUFS

1
LOCAL ASSOCIATIF

TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS



en accession sociale
en locatif social

ACTEURS OPÉRATIONNELS

Pierres et Territoires Nord / INA 3F / Pierre Bernard / Debarge & Bellaigue / Philippe Thomas / Associations Lys animation et Paroles d'habitants



POSTES - JUSTICE

L'îlot Postes-Justice est proche des équipements et de l'animation commerciale de la rue des Postes et du marché de Wazemmes. // Il se compose d'un ensemble de 6 courées représentatif de l'habitat ouvrier du XIX^{ème} siècle: la cour et la cité Pessé, la cité des Postes, la cour Palin, la cité des 4 Chemins et la cour Fromont.

Les logements sont dégradés et leur configuration rend difficile l'adaptation aux normes d'habitabilité et de confort d'aujourd'hui. **L'attachement des habitants à «leur courée» est cependant réel** et cette typologie d'habitat reste porteuse de **valeurs sociales fortes**.

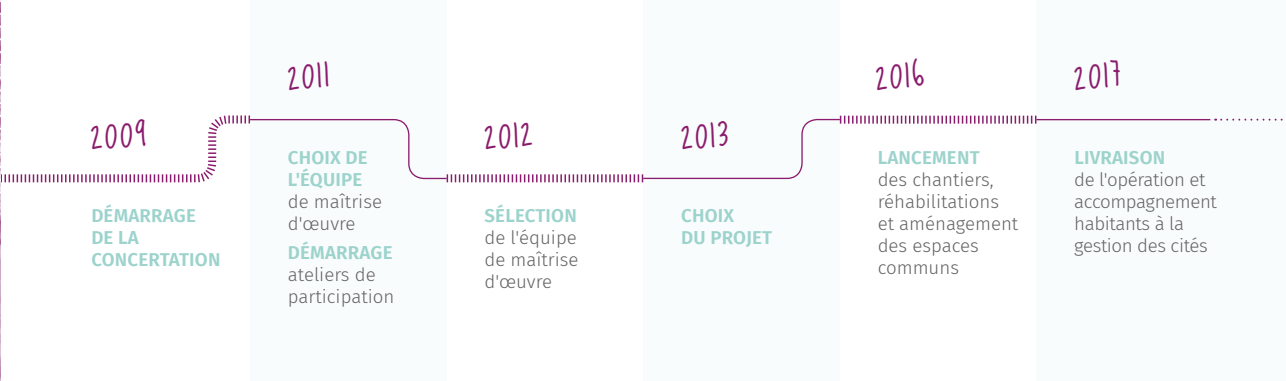
La ville a souhaité dans un premier temps que l'effort se concentre sur les Cités Postes et Pessé et que cette dimension culturelle et sociale soit intégrée à la démarche de conception et de réalisation du projet.

Les ateliers de coproduction ont permis de dégager une ligne force pour le projet «**être bien chez soi pour bien vivre avec ses voisins**» ainsi que trois préoccupations principales: **l'intimité, la propreté et la sécurité**. Le projet fait écho à ces attentes: organisation plus claire des espaces extérieurs selon les usages communs ou privés, stockage rationnel des poubelles, contrôle des accès...

Les réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage SPLA ou de tiers ont permis de développer de **nouvelles typologies** par la création d'extension au rez-de-chaussée ou par le regroupement de deux maisons «côte à côte» ou «dos à dos» ce qui contribue à une plus grande mixité sociale à l'intérieur des courées. Le choix d'enclencher les réhabilitations sans attendre d'avoir des candidats à l'accession a été décisif dans le succès de l'opération.



- ↑ IMMEUBLES RÉHABILITÉS (SEULS OU REGROUPÉS) PAR LA SPLA OU UN TIERS
- ★ IMMEUBLES SOUS DUP TRAVAUX
- 🔒 SERRURERIE AUX ENTRÉES DES CITÉS
- 👉 AMÉNAGEMENT DE L'ALLÉE DE DESERTE DES LOGEMENTS
- 👉 CRÉATION D'UNE TERRASSE ET/OU D'UNE EXTENSION À TOUTS LES LOGEMENTS



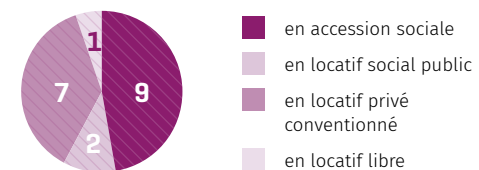
« [...] un soin tout particulier a été apporté afin de préserver le caractère pittoresque des courées. La démarche a toujours été de protéger l'existant, dans un souci constant d'amélioration du patrimoine et des conditions de vie des habitants. »

Cahier des charges
Think Tank architecture

EN CHIFFRES

- 2 CITÉS
- 4 RELOGEMENTS
- 30 MAISONS ACQUISES
- 19 LOGEMENTS RÉHABILITÉS PRODUITS

TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS

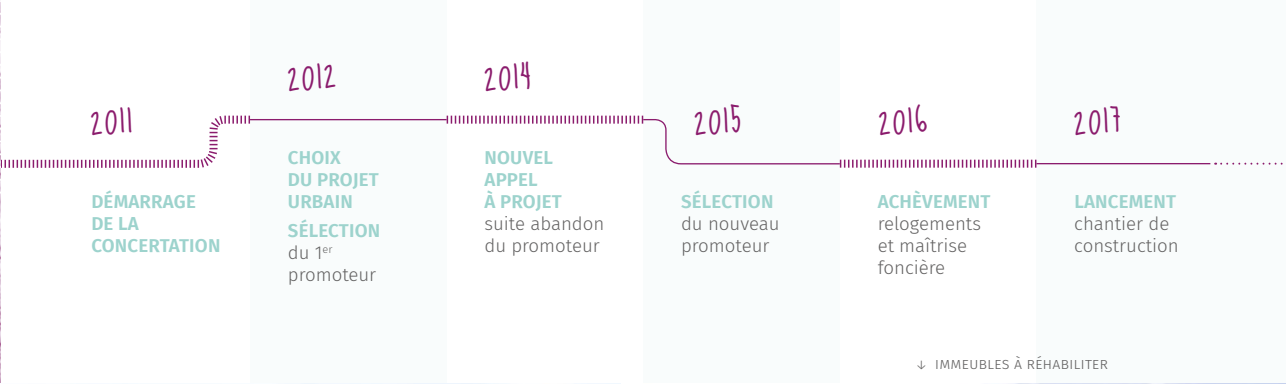


ACTEURS OPÉRATIONNELS

Think tank architecture / Archiae



LAFARGUE



Bénéficiant d'une localisation à proximité du métro et d'une bonne visibilité depuis la rue des Postes, le site Lafargue dans le quartier de Wazemmes cristallisait un certain nombre de difficultés urbaines et sociales: concentration de situations de mal logement (28 familles relogées), angles et façades de l'îlot démolis partiellement ou en totalité, immeubles de belle facture mais très dégradés, courées enclavées saturant le cœur d'îlot...

Le projet de reconstitution de l'îlot mixte des opérations de réhabilitation pour valoriser les éléments remarquables de patrimoine et des opérations de démolition-reconstruction qui permettent de produire une offre renouvelée de logements privés et sociaux. Les programmes neufs et en réhabilitation s'imbriquent pour recomposer un ensemble architectural cohérent et de qualité et bénéficient en cœur d'îlot d'un vaste jardin paysager.

Le choix d'une même maîtrise d'œuvre et l'option d'un permis de construire déposé en co-tutairité par Vinci Immobilier pour les programmes neufs et par La fabrique des quartiers pour les réhabilitations, définissent un cadre commun qui permet de maintenir cette cohérence dans la phase opérationnelle. Cette option permet également de mutualiser et d'optimiser certains éléments de programme comme le stationnement en sous-sol ou encore les obligations réglementaires en matière d'espaces verts. Lille Métropole Habitat, qui achète en VEFA à Vinci Immobilier une douzaine de logements, a apporté sa contribution à l'équilibre économique global de ce programme très contraint en mobilisant dans son patrimoine quelques places de stationnement libres.



↓ © ATELIER PIERRE BERNARD



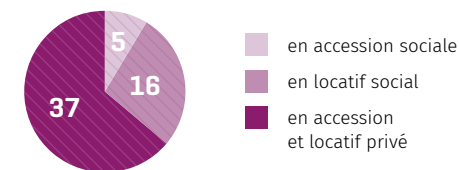
“ La qualité et l'unité du cœur d'îlot sont un des enjeux majeurs du projet. Malgré la diversité des fonctions qu'il doit assumer, il faut qu'on puisse l'identifier comme un lieu unique, et le désigner comme un jardin. ”

Étude de composition urbaine, architecturale et environnementale de l'îlot Larfargue Atelier Pierre Bernard

EN CHIFFRES

28	49
RELOGEMENTS	LOGEMENTS NEUFS
21	9
IMMEUBLES DÉCONSTRUITS	LOGEMENTS RÉHABILITÉS
3 700 m ²	1
	LOCAL COMMERCIAL

TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS



ACTEURS OPÉRATIONNELS

EPF / Vinci / LMH / Pierre Bernard



VANHOENACKER

Situé dans le quartier de Moulins à proximité de porte d'Arras, l'îlot Vanhoenacker était un îlot déstructuré constitué de friches industrielles et de constructions disparates, de faible qualité et partiellement occupées (5 propriétaires occupants et 6 locataires).

Le programme de constructions neuves organisées autour d'un cœur d'îlot généreux, offre l'opportunité de requalifier rues et places avoisinantes. C'est ici une réinterprétation de la forme urbaine très classique de l'îlot qui est proposée pour rendre possible d'autres formes

d'usages et d'habiter: le vaste jardin en cœur d'îlot est visible et accessible depuis la rue ; il apporte lumières et vues aux logements neufs comme aux logements existants ; il devient un lieu d'échanges et de partage entre nouveaux résidents et habitants du quartier.

Le traitement architectural apporte aux 79 logements un même niveau de qualité qui se décline indifféremment pour le locatif social et pour l'accession ou encore, pour l'individuel et pour le collectif.



“ L'îlot est recomposé par des constructions qui présentent une unité et une continuité de fronts tout en identifiant des situations remarquables : angles, vis-à-vis, voisinages de constructions existantes [...] Le grand espace vert central en cœur d'îlot est un lieu de passage et de pratiques partagés entre les résidents. Un espace d'environ 800 m² sera réservé à la mise en place d'un jardin associatif ”

Étude de composition urbaine, architecturale et environnementale de l'îlot Vanhoenacker Atelier Pierre Bernard



EN CHIFFRES

6 000 m²

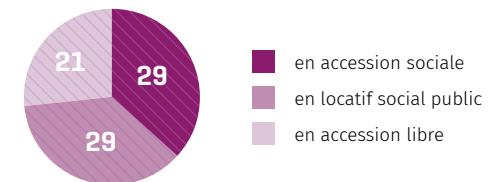
11 RELOGEMENTS

18 IMMEUBLES DÉCONSTRUITS

79 LOGEMENTS NEUFS DONT 7 MAISONS INDIVIDUELLES

1 LOCAL COMMERCIAL

TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS



ACTEURS OPÉRATIONNELS

Pierres et Territoires Nord / LMH / Pierre Bernard / Codelfy & associés / Philippe Thomas

VANLATON

Dans le quartier de Moulins, la cour Vanlaton est un ensemble de 10 petites maisons qui présente toutes les symptômes d'un habitat très dégradé, à la limite de l'insalubrité: maisons abandonnées, faible niveau de confort et d'équipement, absence de raccordement aux réseaux, carence d'entretien des espaces communs... Ce constat conduit à retenir un projet de démolition-re-

construction dont la finalité est d'aérer le cœur d'îlot et de reconstituer le front bâti sur rue autour d'un petit programme de 7 logements. Le profil des ménages – des petits propriétaires privés aux ressources très modestes – nécessitera un travail social adapté avec un long processus d'accompagnement au changement pour aider notamment les personnes les plus âgées.

2009

DÉMARRAGE DE LA CONCERTATION

2011

CHOIX DU PROJET URBAIN

2014

SÉLECTION du promoteur

2016

SÉLECTION de l'équipe de maîtrise d'œuvre

2017

ÉLABORATION DU PROJET

EN CHIFFRES

7 RE-LOGEMENTS

900 m²

15 IMMEUBLES DÉCONSTRUITS

7 LOGEMENTS NEUFS LIBRES



↑ © ATELIER PIERRE BERNARD

ACTEURS OPÉRATIONNELS

Logis 62 / Agence Deligne et Roger / Pierre Bernard / Philippe Thomas

30

VANLATON

MOULINS

CRÉDITS PHOTOS: © SÉBASTIEN JARRY, © SPLA, © DEBARGE & BELLAIGUE

conception graphique: V O I D • agencevoid.fr



LA FABRIQUE DES QUARTIERS
5 RUE LOUIS BLANC - 59 000 LILLE

TEL: 03 59 00 11 60

 @LAFABRIQUEDESQUARTIERS