
RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

BILAN DE LA
7^e TRANCHE À ROUBAIX
2012-2024





Sommaire

page 2 - 3

Introduction

page 4 - 5

Plan d'ensemble

page 7

**Relogement
et accompagnement
social**

page 8

Insertion professionnelle

page 9

Maîtrise foncière

page 10 - 11

Ilôt Vigne Metz

page 12 - 13

Ilôt Sept Ponts / Nouveau Monde

page 14 - 15

Ilôt Plamont Noguez

page 16 - 17

Ilôt Verfaille

page 18 - 19

Ilôt Demeester

page 20 - 21

Ilôt Perche Croix

page 22 - 23

Ilôt Vreck Lenne

page 24 - 25

Ilôt Henri Pollet

page 26 - 27

Ilôt Veuve Florin

page 28

Ilôt Tiberghien

page 29

Ilôt Dufermont

page 30

Bilan financier

page 32

**Quelques enseignements
pour la suite !**

Crédits photos : SPLA, Valétudes & MEL
Conception graphique : Studio corpus
Impression : MEL

Résorption de l'habitat insalubre

En 2012, la Métropole Européenne de Lille a confié à **La fabrique des quartiers** un mandat de travaux pour mener la déconstruction de 16 courées à Roubaix dans le cadre d'une 7^e tranche de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) roubaisien.

Cette mission s'inscrit dans la continuité de la politique engagée depuis les années 1990 pour réduire le nombre de logements potentiellement indignes estimé à près de 40.000 à l'échelle de la MEL.

La déconstruction de ces courées, entièrement ou en partie vacantes, trop enclavées et trop dégradées pour être réhabilitées, libère des emprises en cœur d'îlot qui sont aménagées en jardins cédés aux maisons riveraines.

Les missions confiées à La fabrique des quartiers par la MEL ont pour objet de finaliser la maîtrise foncière, d'accompagner les propriétaires et locataires dans leur parcours de relogement, de coordonner les études de maîtrise d'œuvre et de piloter les travaux de déconstruction et d'aménagement.

Ce mandat opérationnel étant désormais arrivé à son terme nous vous proposons, au travers de ce bilan, d'en retracer le contenu et l'histoire afin d'en conserver la mémoire.



Le calendrier

Mars 2016 :
Obtention DUP Vivien Cours Dufermont et Tiberghien

Mai 2017 :
Obtention DUP Vivien Cours Veuve Bayart et Deschamps

Février 2019 :
Obtention DUP Vivien Cour Vanbeveren

Août 2019 :
Obtention DUP Aménagement Cour Saint-Antoine

Décembre 2020 :
Obtention DUP Aménagement Cour Saint-Pierre



En chiffres

16 courées

112 maisons déconstruites

12 ménages relogés
5 662 m² de jardins rétrocédés

28 100 heures d'insertion

5,2M€ au total (dont 3,2M€ de travaux)

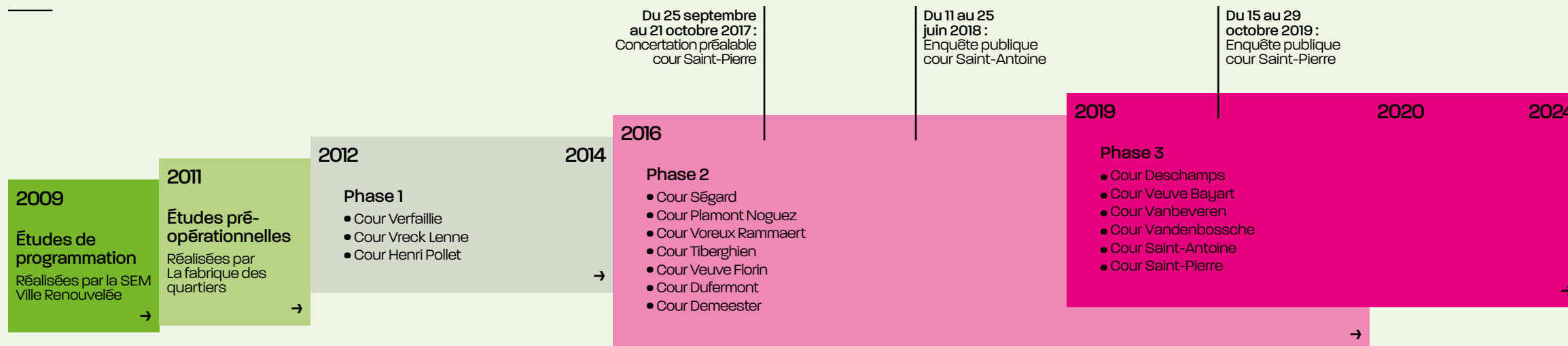


Les partenaires

Métropole Européenne de Lille

Ville de Roubaix

Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
État





5. ÎLOT DEMEESTER

1. ÎLOT VIGNE METZ

2. ÎLOT SEPT PONTS - NOUVEAU MONDE

QUARTIER
NORD

4. ÎLOT VERFAILLE

3. ÎLOT PLAMONT-NOGUEZ

QUARTIER
CENTRE

QUARTIER
EST

8. ÎLOT HENRI POLLET

10. ÎLOT TIBERGHIE

11. ÎLOT DUFERMONT

9. ÎLOT VEUVE FLORIN

QUARTIER
OUEST

6. ÎLOT PERCHE CROIX

7. ÎLOT VRECK LENNE



RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'équipe de travailleurs sociaux de La fabrique des quartiers a pour mission de construire avec la famille un projet de relogement conforme à ses attentes et de l'accompagner pas à pas dans ce projet.

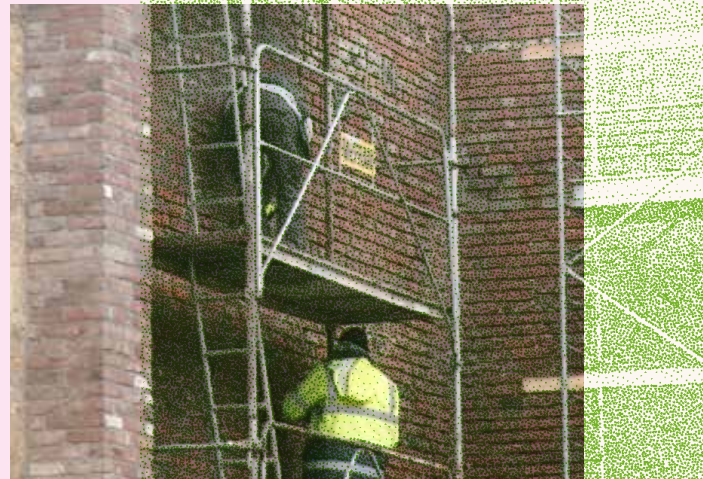
Les ménages locataires ou propriétaires présentent très souvent des caractéristiques sociales et économiques comparables à celles du parc locatif social. Avec de plus des logements très dégradés et des situations d'isolement urbain et social qui peuvent conduire à la marginalisation.

Pour ces familles, le relogement s'accompagne d'un travail en profondeur qui permet de rétablir les droits sociaux ou une situation économique parfois compromise, d'apporter une aide sur les plans juridique, administratif et de santé.

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

Cette démarche ne peut aboutir qu'au travers d'un partenariat qui mobilise les services de la MEL, de la ville et de l'État, les associations ainsi que les bailleurs sociaux, aux côtés des équipes de La fabrique des quartiers.

INSERTION PROFESSIONNELLE



Pour le mandat 7^e tranche RHI, l'insertion professionnelle s'est déclinée autour de deux dispositifs : clauses d'insertion dans les marchés de travaux et marchés réservés à l'insertion.

Ces dispositions ont été travaillées en lien étroit avec la Maison de l'Initiative et de l'Emploi de Roubaix.

Les travaux réalisés par des entreprises d'insertion concernent la sécurisation des immeubles ainsi que les travaux de finition dont des reprises de maçonnerie exigeant une réelle technicité.

Au total, ce sont ainsi 107 salariées qui ont participé aux divers chantiers du programme, pour un total de plus de 28 100 heures ouvrées, permettant d'accompagner les habitants des quartiers dans leurs parcours de formation et de qualification.

MAÎTRISE FONCIÈRE

Différentes stratégies d'acquisition ont été mises en œuvre pour finaliser la maîtrise foncière de tous les sites.

Les négociations amiables avec les propriétaires ont été systématiquement privilégiées pour éviter autant que possible le recours aux procédures judiciaires.

Des procédures d'expropriation ont cependant été mises en œuvre : Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dite « DUP loi Vivien » (dix biens acquis dans 5 cours entre 2015 et 2019) et « DUP Aménagement » pour les cours Saint-Antoine et Saint-Pierre (cinq biens acquis).

1 ILÔT VIGNE METZ

Quartier Nord



2019
à 2021



6 ménages
relogés



44 maisons
déconstruites (2.399m²)



1866 000 € HT



6 jardins
en cours
de vente



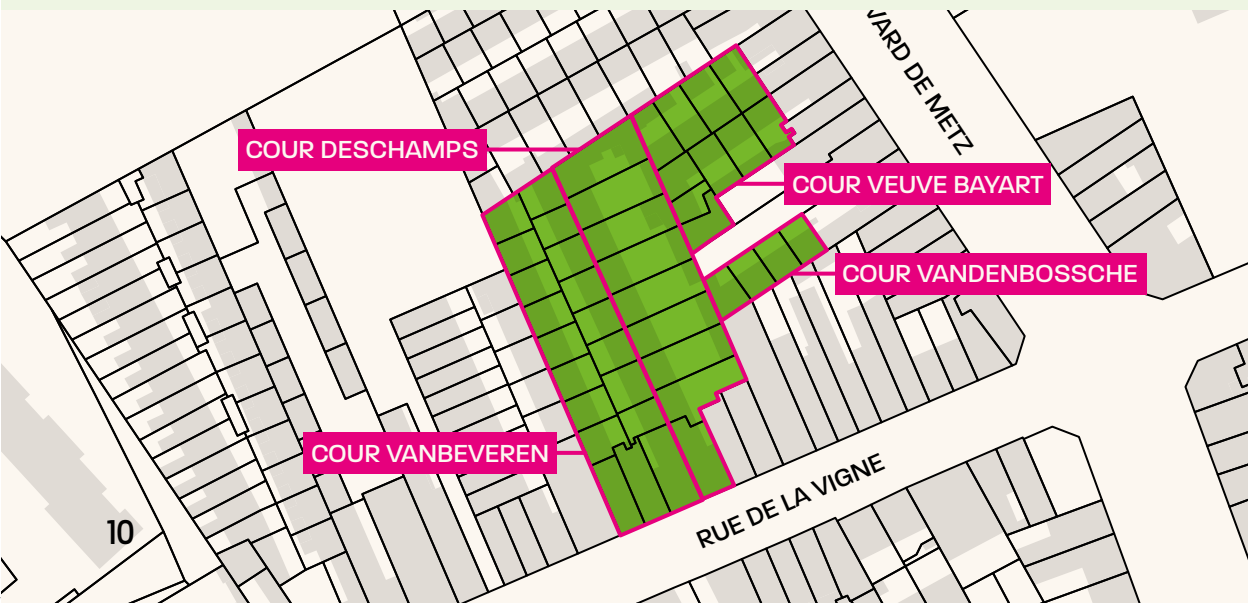
14 474 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

La cour Vanbeveren a servi de décor pour le film *Roubaix, une lumière*, réalisé par Arnaud Desplechin en 2019. Une maison a été utilisée pour le tournage et des décors ont été installés dans la cour.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : SQSE SARL
Désamiantage : SAS Noramiante
Démolition : SAS Renard / Lorban TP
(co-traitant : Sambre BAT)
Insertion : ARI



1 & 2. Vue de la cour Vandebosche avant et après les travaux de déconstruction
3. Vue de la cour Deschamps au début des années 1990 @MEL

2 ILÔT SEPT PONTS / NOUVEAU MONDE

Quartier Nord



Ségard :
2016 à 2017
Saint-Antoine :
2024



1 ménage
relogé



9 maisons
déconstruites (152m²)



333 000 € HT



6 jardins
vendus
ou en cours
de vente



500 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

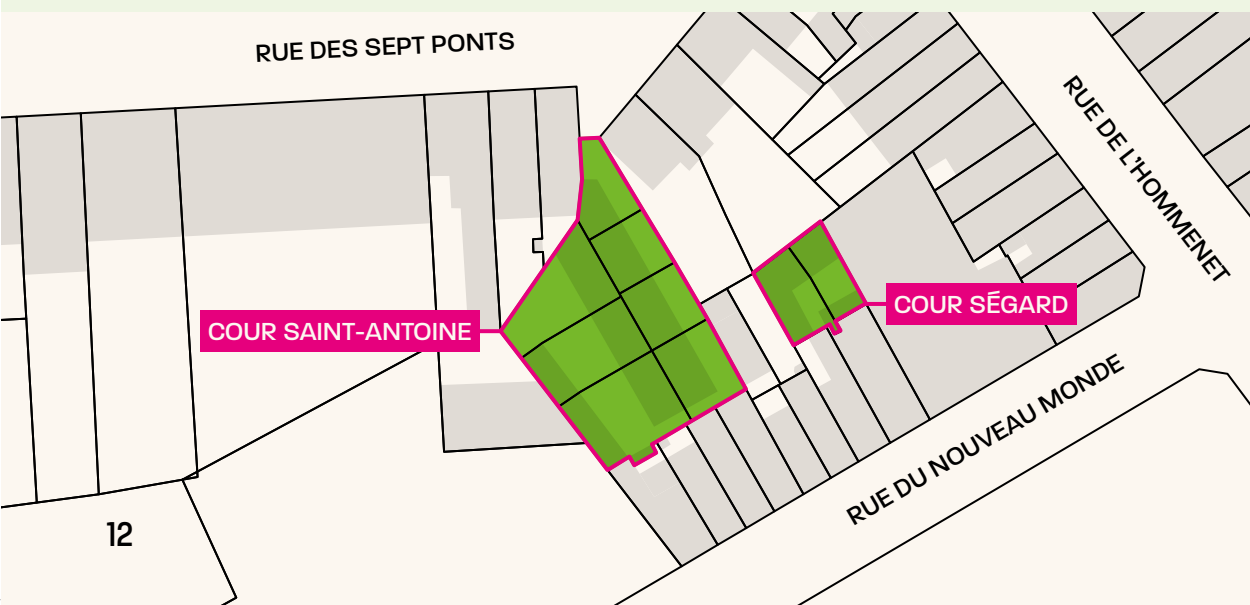
Des briques issues des maisons déconstruites ont été réemployées pour reprendre les maçonneries du mur d'enceinte de la cour Saint-Antoine.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : Bureau Veritas / SQSE SARL
Désamiantage : Dommerly
Démolition : G&A De Meuter / Lorban TP (co-traitant : Sambre BAT / Decouvert Environnement)
Insertion : ARI

1 & 2. Vue de la cour Ségard avant et après les travaux de déconstruction

3 & 4. Vue de la cour Saint-Antoine avant et après les travaux de déconstruction



3 ILÔT PLAMONT NOGUEZ

Quartier Nord



2018 à 2019



1 ménage relogé



12 maisons déconstruites (466m²)



286 000 € HT



10 jardins vendus ou en cours de vente



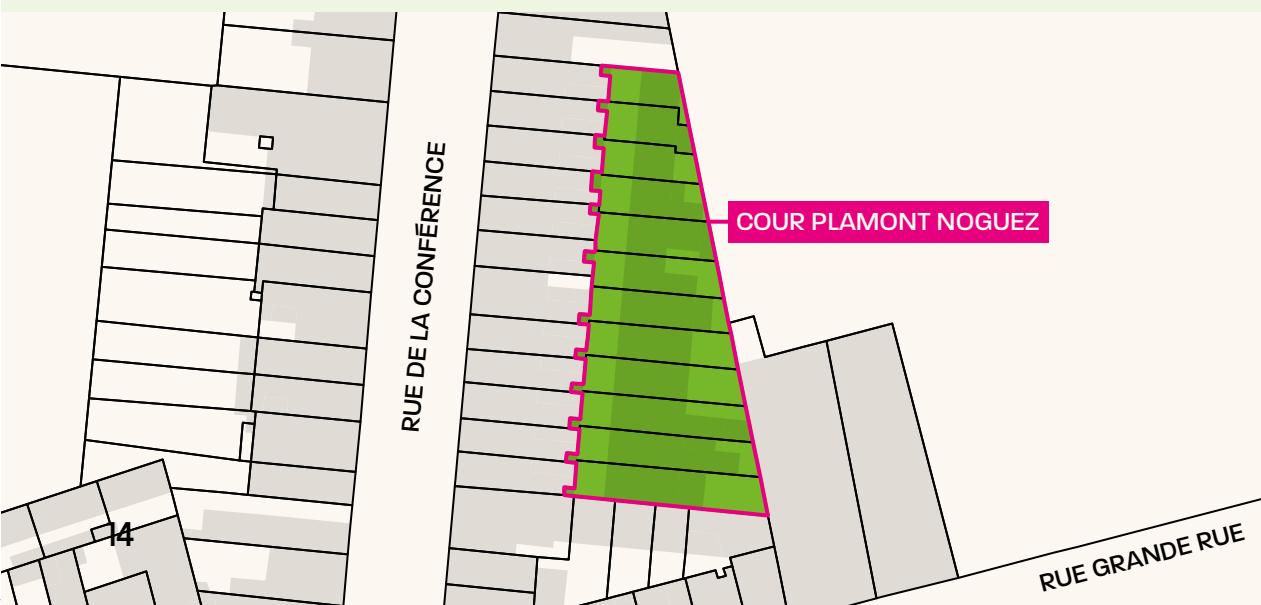
867 heures d'insertion

Le saviez-vous ?

Au début des années 1990, les maisons de cette courée ne disposaient pas de réseau d'assainissement. Onze maisons sur douze n'avaient pas de système de production d'eau chaude.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : Bureau Veritas
Désamiantage : SAS Noramiane
Démolition : SAS Renard
Insertion : ARI



1. Vue de la cour Plamont Noguez au début des années 1990 @MEL
2. Vue de la cour Plamont Noguez après les travaux de déconstruction

4 ILÔT VERFAILLIE

Quartier Nord



2014



5 maisons
déconstruites (195m²)



126 000 € HT



4 jardins
vendus



120 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

Cette cour a été construite à la fin du 19^e siècle et porte de nom d'Alphonse Verfaillie. Pour se démarquer de ses concurrents, il devient le premier cordonnier à Roubaix à fabriquer des chaussures sur mesure.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : SCPA Plouvier
Désamiantage : Alisa-D
Démolition : SAS Renard
Insertion : ARI



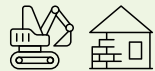
1. Vue de la cour Verfaillie avant les travaux de déconstruction
2. Vue de la cour Verfaillie pendant les travaux de déconstruction

5 ILÔT DEMEEESTER

Quartier Nord



2016
à 2017



4 maisons
déconstruites (326m²)



177 000 € HT



4 jardins
vendus



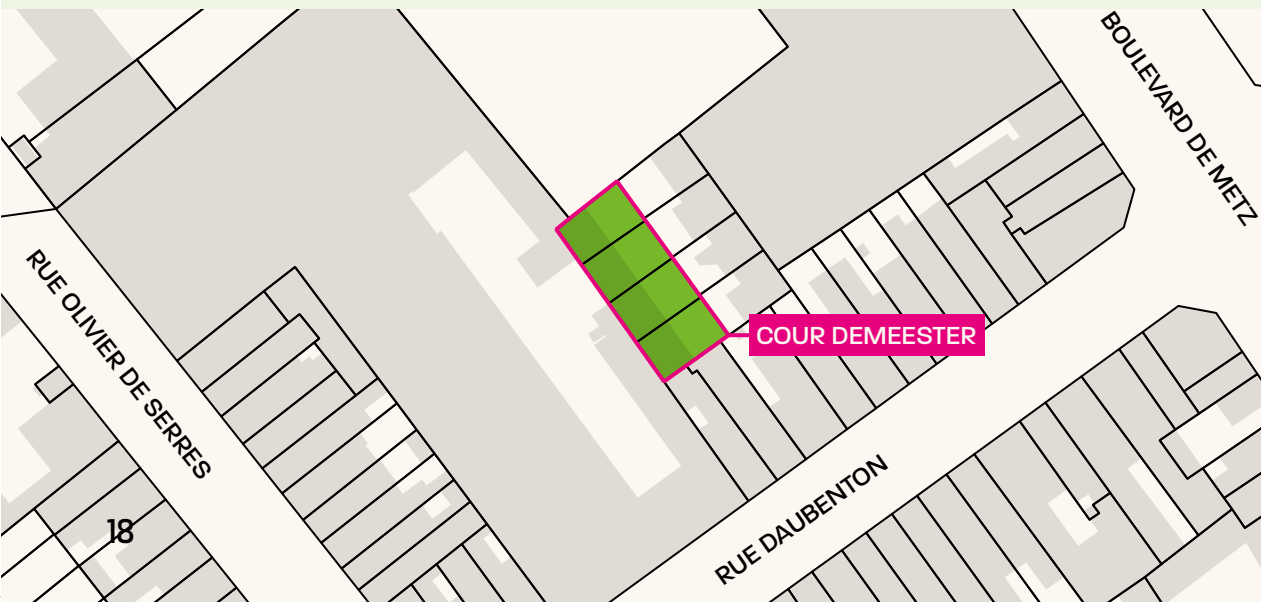
1 069 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

Cette cour était encastrée dans l'usine de filature du Beau Chêne dont les activités ont cessé en 1981. L'entreprise Thiriez, une literie, s'est implantée proche de la cour, ce qui engendrait du bruit la nuit à cause du fonctionnement des machines.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : Bureau Veritas
Désamiantage : Dommerly
Démolition : G&A de Meuter
Insertion : ARI



1. Vue de la cour Demeester au début des années 1990 @MEL
2. Vue de la cour Demeester
3. Vue de la cour Demeester après les travaux d'aménagement @MEL

6 ILÔT PERCHE CROIX

Quartier Ouest



Voreux-Rammaert :
2017 à 2020
Saint-Pierre :
2023 à 2024



4 ménages
relogés



16 maisons
déconstruites (1 664m²)



680 000 € HT



6 jardins
en cours
de vente



10 136 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

C'est le seul îlot du mandat qui permet une reconstruction de logements et qui bénéficie de subventions de l'ANAH. Le foncier libéré et déconstruit est cédé à LMH qui réalisera un programme de 14 logements sociaux. Les maisons riveraines pourront également bénéficier de jardins privatifs.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : SQSE SARL et SARL Sphinx
Désamiantage : SAS Noramiante
Démolition : SAS Renard / Lorban TP
Insertion : ARI



Participation financière de l'Etat
au titre de France Relance



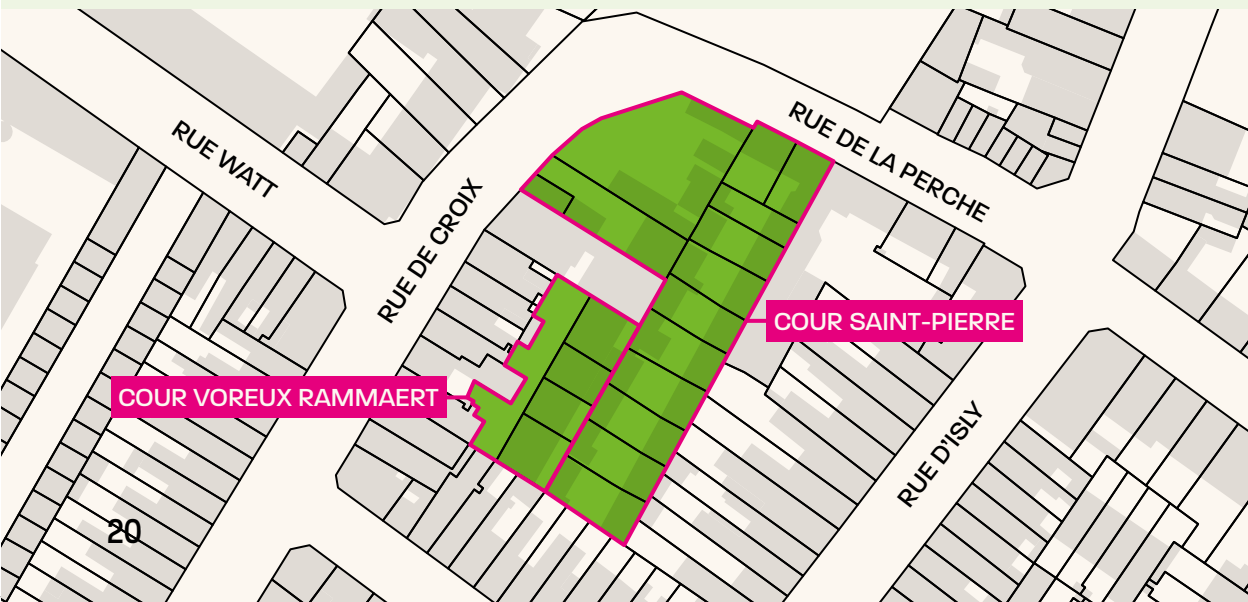
Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



1 & 2. Vues de la cour Saint-Pierre avant et pendant les travaux de déconstruction

3. Axonométrie du projet de sortie @LMH

4. Cour Voreux Rammaert au début des années 1990 @MEL



7 ILÔT VRECK LENNE

Quartier Est



2014



4 maisons
déconstruites (82m²)



120 000 € HT



3 jardins
en cours
de vente



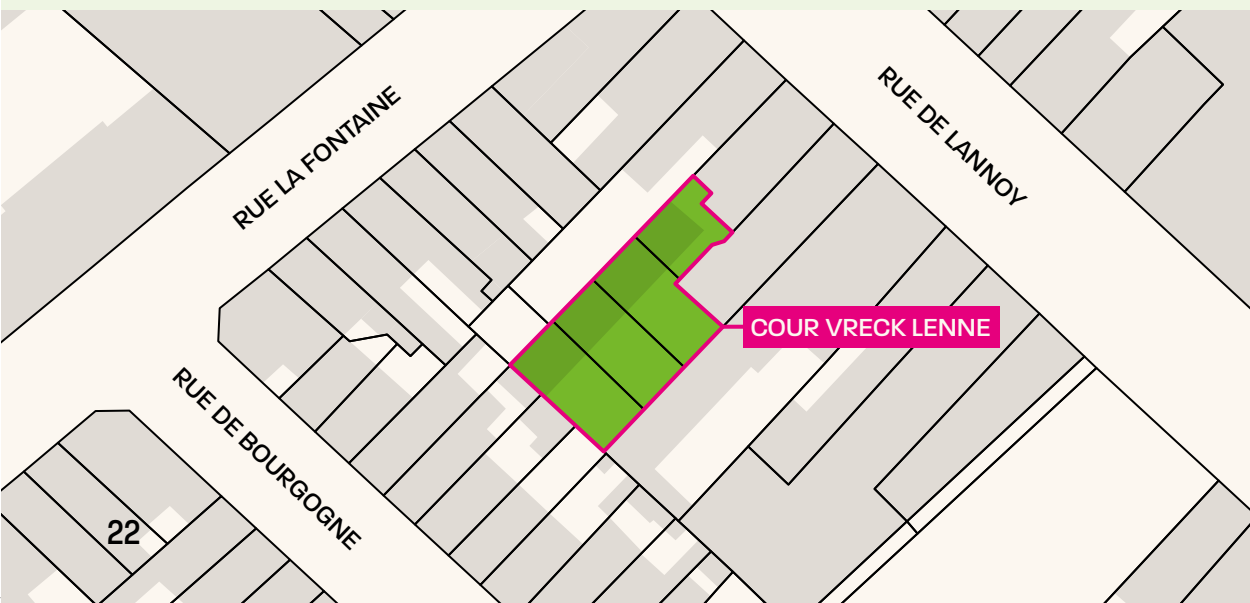
41 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

Pour chacune des cours déconstruites, un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux et Déchets) a été réalisé. Non obligatoire du fait des chantiers de petite taille, il a permis d'extraire des matériaux qui pourront être réutilisés sur d'autres chantiers.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : SCPA Plouvier
Désamiantage : Alisa-D
Démolition : SAS Renard
Insertion : ARI



1. Vue de la cour Vreck Lenne avant les travaux de déconstruction

2. Vue de la cour Vreck Lenne pendant les travaux de déconstruction

3. Vue de la cour Vreck Lenne pendant le nivellement des terres



8 ILÔT HENRI POLLET

Quartier Est



2014



3 maisons déconstruites (126m²)



141 000 € HT



5 jardins en cours de vente



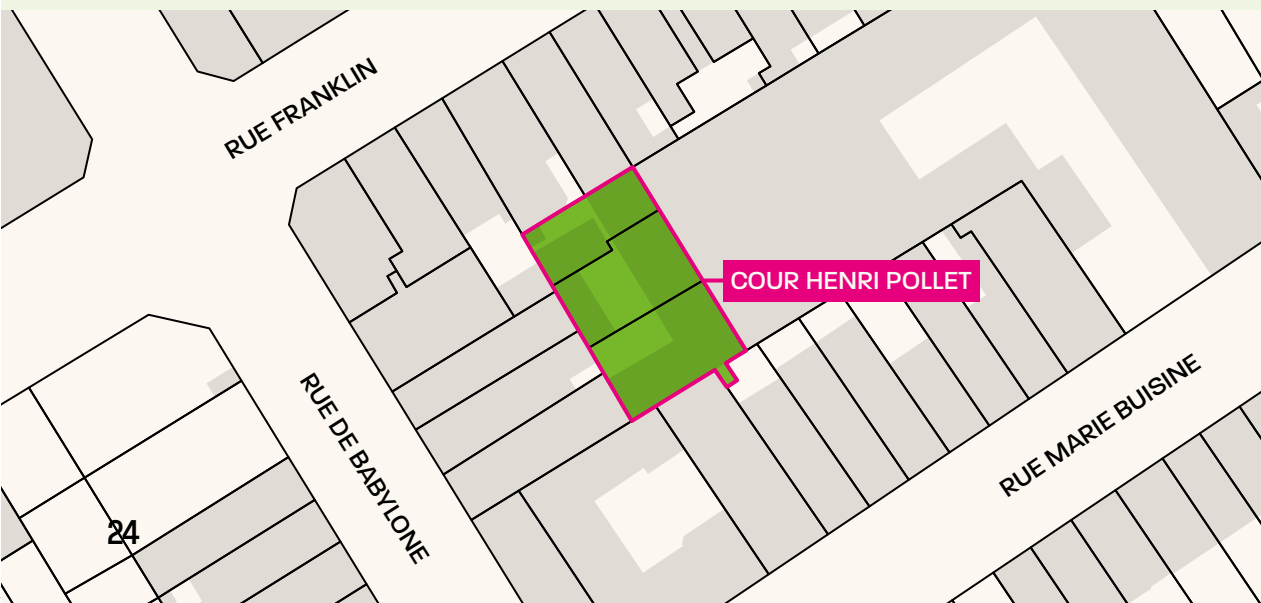
36 heures d'insertion

Le saviez-vous ?

Composée de 5 maisons, cette courée porte le nom d'Henri Pollet, dont la famille est à l'origine de la création de l'entreprise « La Redoute », nom inspiré de celui de la rue où se trouvait la filature.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : SCPA Plouvier
Désamiantage : Alisa-D
Démolition : SAS Renard
Insertion : ARI



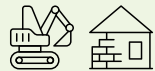
1. Vue de la cour Henri Pollet avant les travaux de déconstruction
2. Vue de la cour Henri Pollet pendant les travaux de déconstruction

9 ILÔT VEUVE FLORIN

Quartier Est



2017



3 maisons
déconstruites (271m²)



173 000 € HT



3 jardins
en cours
de vente



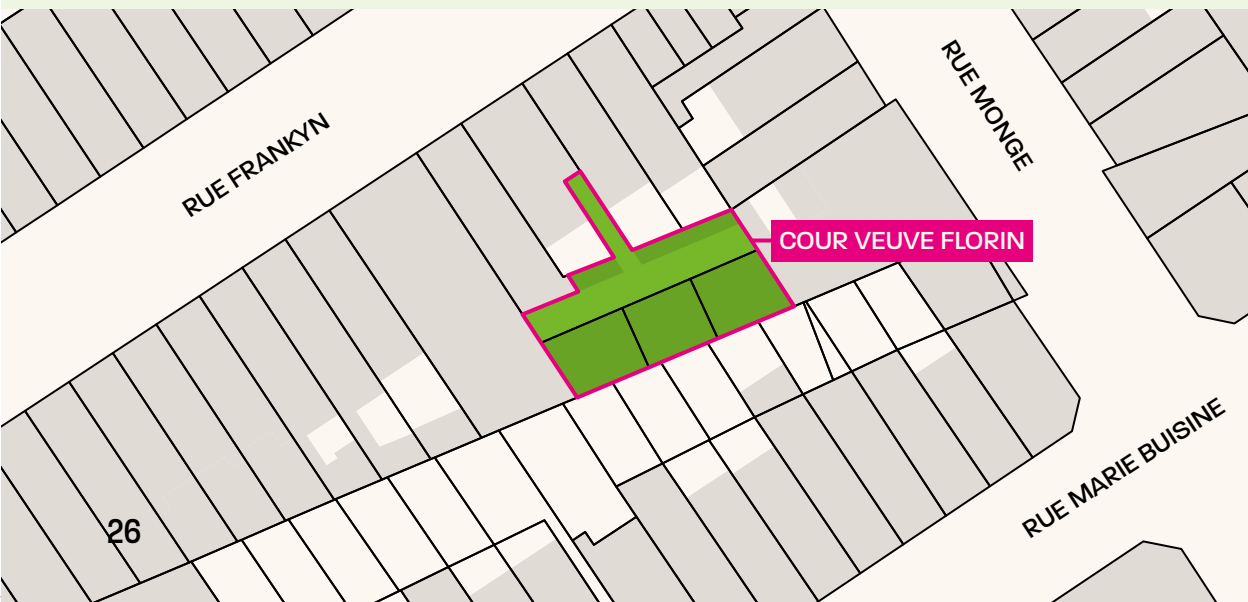
77 heures
d'insertion

Le saviez-vous ?

Cette cour porte le nom d'une femme, ce qui est assez rare puisque c'est le cas pour seulement 2 des 16 cours du mandat.

Entreprises

MOE : Valétudes
CSPS : Bureau Veritas
Désamiantage : Dabet Démolition
Désamiantage
Démolition : SAS Renard
(co-traitant : Sogea Caroni)
Insertion : ARI



1. Vue de la cour Veuve Florin avant les travaux de déconstruction
2. Vue de la cour Veuve Florin après les travaux de déconstruction

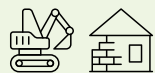
10 ILÔT TIBERGHIEU

Quartier Est

Entreprises
MOE : Valétudes
CSPS : Bureau Veritas
Démolition : Leporc SAS
Insertion : ARI



2018 à 2019



9 maisons déconstruites (667m²)



380 000 € HT



4 jardins vendus



600 heures d'insertion

11 ILÔT DUFERMONT

Quartier Est

Entreprises
MOE : Valétudes
CSPS : Bureau Veritas
Démolition : Leporc SAS
Insertion : ARI



2018 à 2019



3 maisons déconstruites (146m²)



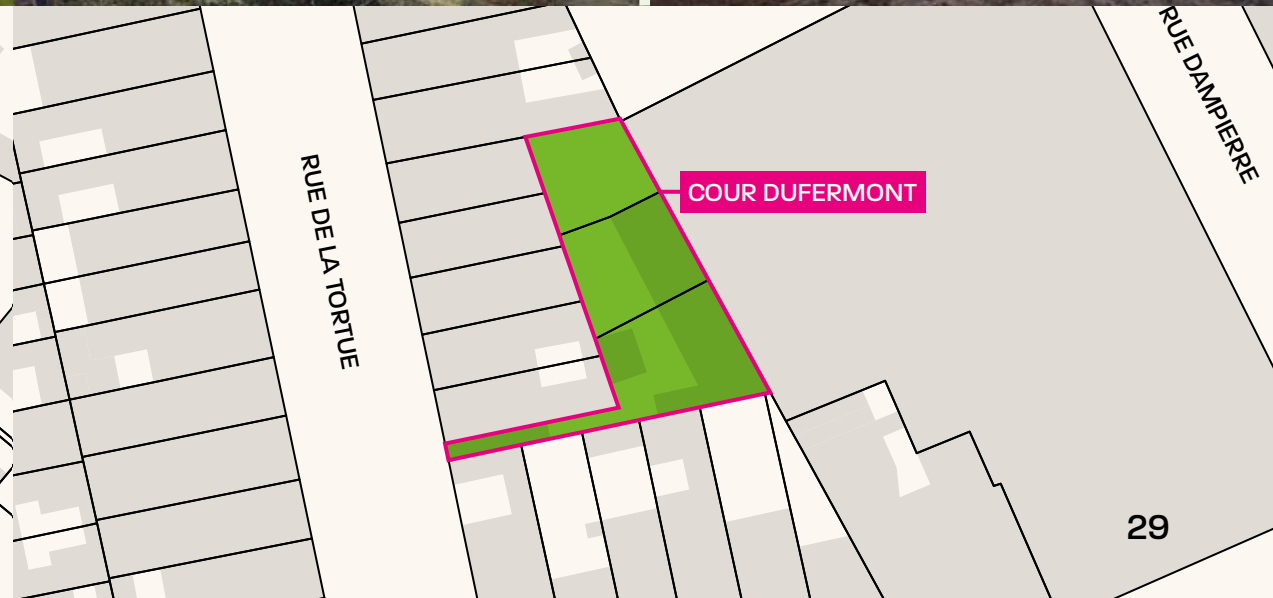
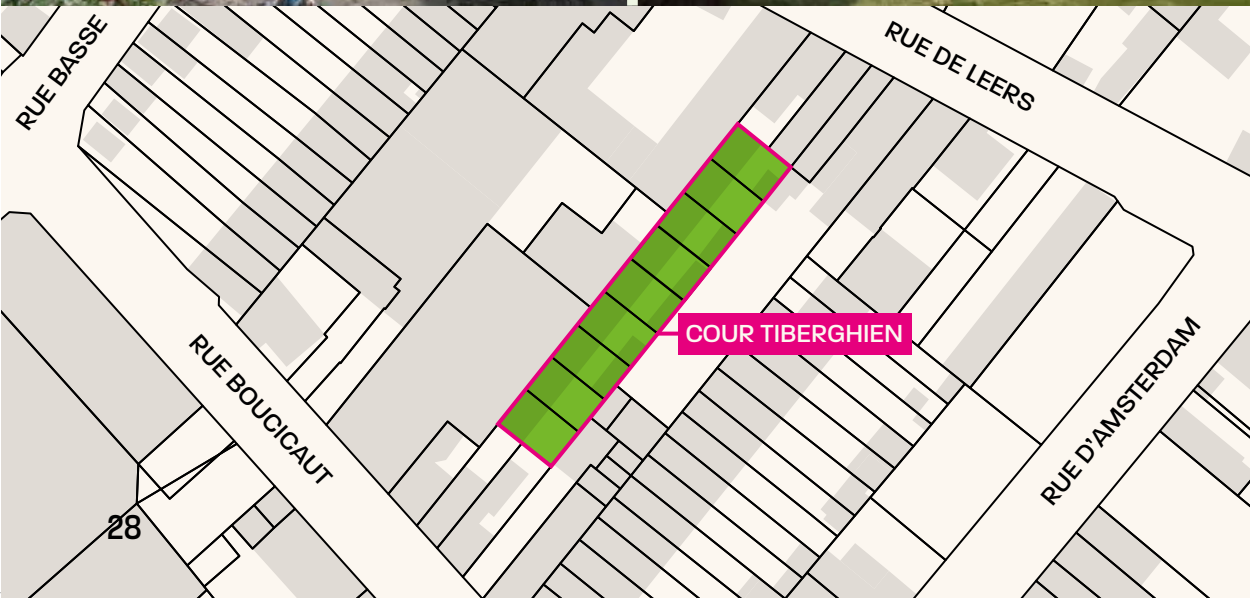
159 000 € HT



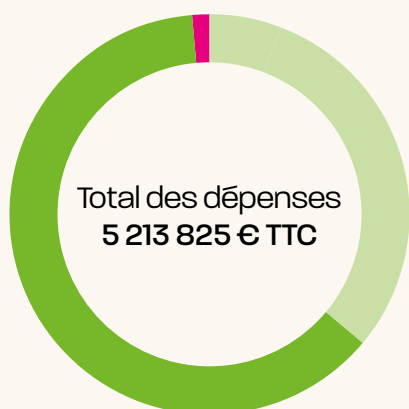
5 jardins en cours de vente



180 heures d'insertion



BILAN FINANCIER



- Travaux
3 264 896 € TTC
- Rémunération SPLA
et maîtrise d'œuvre
1 887 207 € TTC
- Autres dépenses
Frais divers : 35 993 € TTC
Relogement : 17 129 € TTC
Études de calibrage : 8 600 € TTC



- Participation MEL
4 173 863 € TTC
- Subvention ANAH
729 057 € TTC
- Subvention Fonds friches
310 905 € TTC



QUELQUES ENSEIGNEMENTS POUR LA SUITE !

La finalisation du mandat 7^e tranche RHI est l'occasion de tirer des enseignements sur diverses thématiques que nous souhaitons présenter.

La mise en œuvre de ce programme de RHI doit s'inscrire dans les enjeux et les objectifs de **lutte contre le réchauffement climatique** en s'efforçant notamment de limiter l'impact carbone des chantiers de déconstruction et d'aménagement :

- Démontage soigné des matériaux et matériels susceptibles d'être réemployés, reconditionnement pour remise sur le marché ;
- Réemploi sur place des matériaux issus des déconstructions ;
- Recours à des matériaux durables et biosourcés.

La désartificialisation des sols, leur remise en pleine terre et leur **végétalisation, concourent également à cet objectif avec des aménagements qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur et le renforcement de la biodiversité.**

Les dispositifs de **réinsertion professionnelle** peuvent contribuer à cet objectif : démontage soigné des matériaux, tri, nettoyage et reconditionnement pour réemploi in situ ou non.

La mise en place de procédures de maîtrise foncière au démarrage du programme n'est pas contradictoire avec l'intention première d'acquisitions négociées. Elle permet d'accélérer ces dernières et d'organiser ensuite de manière plus efficace les chantiers. En diminuant la phase amont d'acquisition elle réduit également l'impact négatif du programme sur l'environnement et le quotidien des riverains.

Le mandat 7^e tranche RHI est riche d'enseignements qui ont inspiré le programme et le mode opératoire de la nouvelle concession d'aménagement « Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre » (NPRHI) notifiée en mars 2024 par la Métropole Européenne de Lille. D'une durée de 11 ans, elle porte sur 9 sites répartis dans les communes d'Armentières, Lille, Roubaix et Tourcoing.

 **La fabrique
des quartiers**
Métropole Européenne de Lille - SPLA

8 Allée de la Filature,
59000 Lille
03 59 00 11 60

www.lafabriquedesquartiers.fr



VILLE DE
ROUBAIX



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU

