

# Ville de Roubaix, Projet de renouvellement urbain Arc Nord-Ouest

## Réunion publique 23 mai 2018 – Alma-Gare

École Elsa Triolet, 18h – 20h

Une centaine de personnes dont environ 80 habitants participent à la réunion.

Sont également présents :

- Max André Pick, Premier adjoint au Maire de Roubaix
- Marie Agnès Leman, Adjointe au Maire en charge de la démocratie participative
- Jean Deroi, Adjoint au Maire en charge des quartiers Nord
- Les services de la Ville et de la Métropole Européenne de Lille
- Les bailleurs INA, LMH et Vilogia
- Les bureaux d'études en charge de l'étude stratégique, Interland et Espacité
- Ville Ouverte, en charge de la concertation et de la réalisation du compte-rendu

*En début de réunion, des personnes réunies au sein d'un collectif, le « Bureau d'Étude Habitants » distribuent un tract avec des propositions et revendications pour l'avenir du quartier (voir en annexe).*

## Introduction

**Marie Agnès Leman, Adjointe au maire en charge de la démocratie participative.** Un projet de rénovation urbaine soulève beaucoup de questions, notamment du point de vue du logement. Certains souhaitent rester dans le quartier, d'autres attendent depuis longtemps d'être relogés ailleurs. Une charte de relogement sera mise en place. La volonté des élus Roubaisiens est d'avancer en concertation avec les habitants. Certains ne seront peut-être pas d'accord avec les propositions présentées ce soir, nous sommes là pour les entendre.

**Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix.** Nous entamons une démarche de concertation depuis plusieurs mois. Les avis que nous recueillons à chaque temps d'échanges avec les habitants sont précieux, nous ne pouvons pas avancer sur le projet sans eux. Le déménagement est un sujet d'inquiétude, c'est compréhensible. Des solutions seront trouvées pour chacun, il n'y aura pas de départ forcé. Nous avons le temps pour mener ce projet à bien. Certaines propositions d'aménagement nécessiteront une intervention lourde et leur mise en œuvre prendra du temps, entre 5 et 10 ans. D'autres comme le réaménagement des espaces publics pourront être réalisées plus vite.

## Les messages clés des participants

1. **La charte qui fixe les conditions de relogement doit être élaborée avec les associations de locataires et les habitants du quartier**
2. **Les bailleurs sociaux doivent continuer à assurer l'entretien courant des logements jusqu'au bout, même en cas de démolition**
3. **Les habitants de l'Alma-Gare sont mobilisés pour leur quartier et souhaitent être informés et entendus au fil de l'avancement du projet**

*« Je suis née à l'Alma et je suis fière de l'Alma. On a construit des familles. Barbe d'Or, l'Alma, on est une famille. On est solidaires, dans la joie et la douleur ».*

# Présentation du projet porté par la Ville et réactions des participants

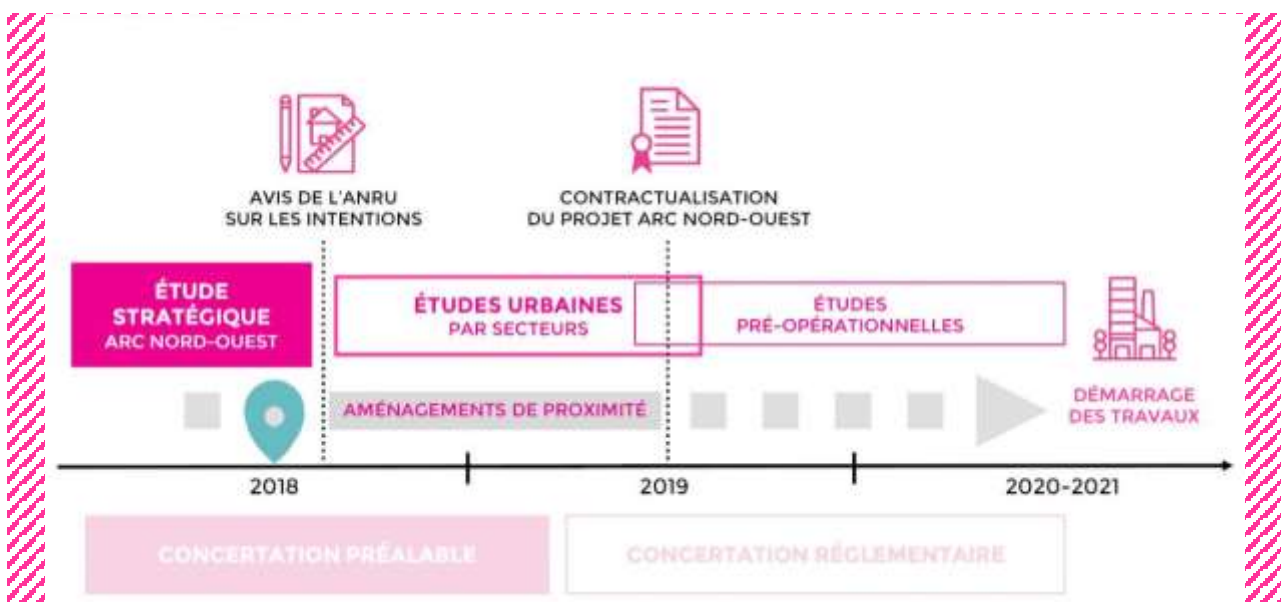
>> Retrouvez dans le diaporama projeté lors de la réunion publique toutes les informations relatives au périmètre et aux acteurs du projet, au diagnostic du quartier (atouts / faiblesses) et aux ambitions de la Ville pour l'Alma-Gare. En ligne sur : [http://lafabrique.ville-roubaix.fr/npru\\_ano](http://lafabrique.ville-roubaix.fr/npru_ano)

>> Les questions et interventions des participants sont indiquées en rose et en italique pour une meilleure lisibilité.

## 1. Où va-t-on ?

Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix

### La feuille de route du projet



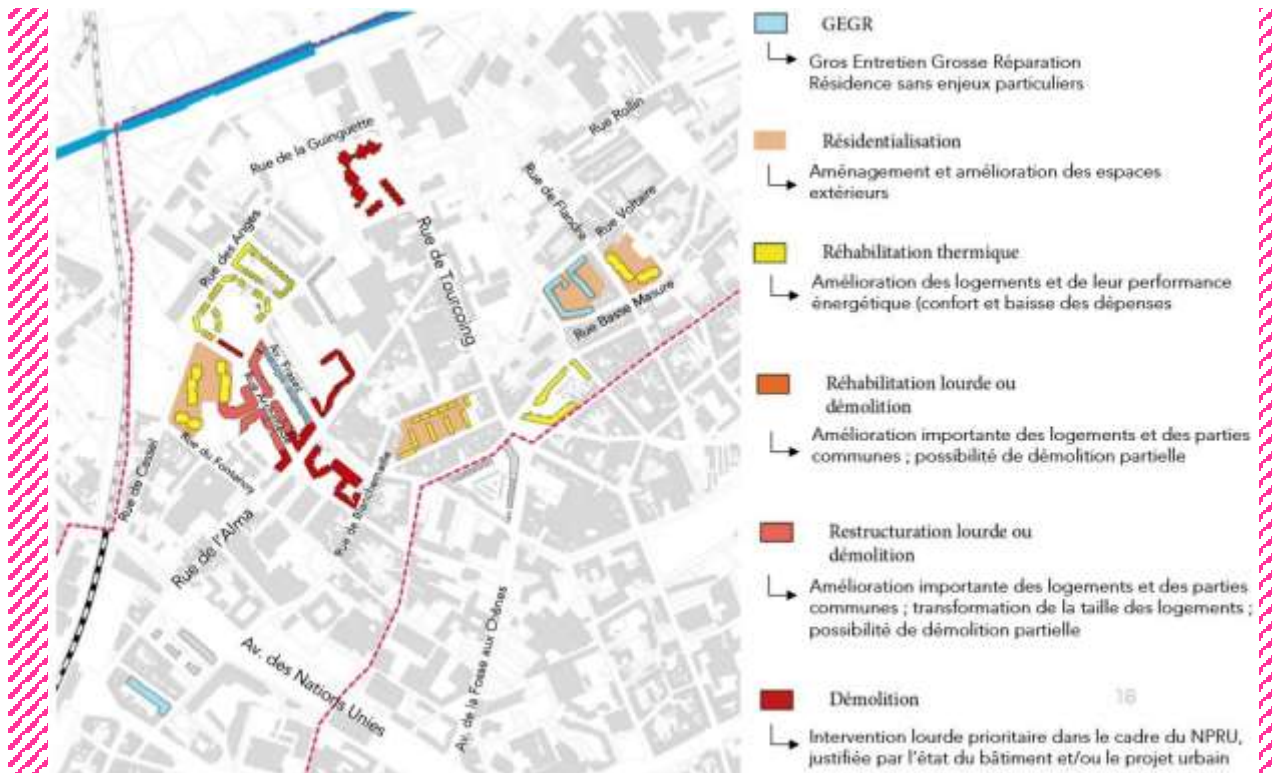
Une étude stratégique sur l'Arc Nord-Ouest est en cours depuis le printemps 2017. Son rôle était de définir une vision à 10-15 ans des quartiers de l'Arc Nord-Ouest, en travaillant sur la question de l'amélioration du logement, des équipements et des espaces publics mais pas seulement : développement économique, emploi, sécurité ont aussi été abordés. L'étude a abouti à l'élaboration d'un plan guide, document qui constitue la feuille de route du projet. La Ville de Roubaix a voulu associer les Roubaisiens dès cette première étape en les invitant à des marches et des réunions publiques par quartier fin 2017 / début 2018. D'autres rendez-vous suivront.

En juillet, la Ville de Roubaix et la MEL présenteront à l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) le projet de l'Arc Nord-Ouest et les financements attendus pour sa mise en œuvre. A l'issue de ce rendez-vous, la Ville saura de quelle enveloppe financière elle disposera pour mener le projet.

Les études urbaines sur l'Alma-Gare et le Cul-de-Four commenceront à partir de septembre 2018. Elles permettront d'affiner les propositions d'aménagement inscrites dans le plan guide. À partir de 2019, les études pré-opérationnelles définiront plus précisément les modalités techniques de mise en œuvre des opérations d'aménagement.

## 2. Les interventions envisagées sur le parc de logement sociaux

Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix



La carte ci-dessus présente les interventions envisagées sur le parc de logements sociaux en fonction d'une grille d'analyse urbaine et patrimoniale (GAUP). Cette analyse faite par la MEL et les bailleurs permet de définir des priorités d'action et des niveaux d'interventions en fonction de trois séries de critères : techniques (état de dégradation des logements, faisabilité et coûts des travaux nécessaires pour les remettre en bon état,) ; urbains (accessibilité bonne ou non, qualité des espaces publics aux abords de l'immeuble) et sociaux (vacance, taux de rotations des locataires).

Lorsqu'il s'agira d'une opération de gros entretien (en bleu sur la carte), de résidentialisation ou de réhabilitation thermique (en jaune), **les locataires pourront rester dans leurs logements le temps des travaux**. Dans le cadre de réhabilitations lourdes et a fortiori de démolitions, **les habitants devront être relogés**. Pour les familles dont le logement sera réhabilité et qui souhaitent revenir une fois les travaux finis, ce déménagement sera seulement temporaire.

**Résidentialisation** : *privatisation des entrées, amélioration et privatisation des espaces publics aux abords des immeubles*

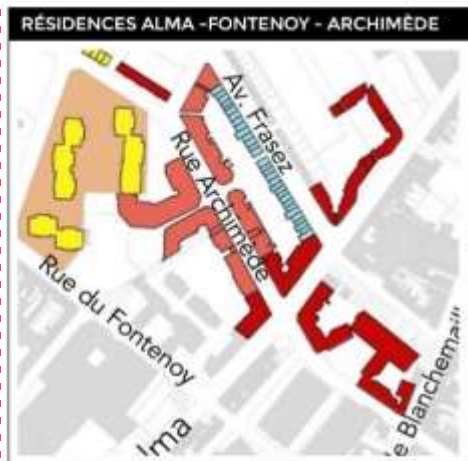
**Réhabilitation thermique** : *amélioration de l'isolation des logements, réduction des coûts de chauffage*

>> **Pour en savoir plus, se reporter à la partie sur les modalités de relogement page 8.**

### 2.1 Les convictions de la Ville, de la MEL et des bailleurs sur l'Alma

Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix

Notre conviction, partagée avec la MEL et les bailleurs, c'est qu'il faut créer des espaces de respiration, le quartier est trop dense et compliqué à vivre au quotidien, en témoignent les problèmes de stationnement. Nous voulons qu'il retrouve un petit centre, des commerces, une vraie vie de quartier.



1. **Créer un véritable cœur de quartier sur la rue de l'Alma,** centralité commerciale ouvrant sur **Blanchemaille**, un centre social requalifié et des cœur d'îlots ouverts et apaisés.

**Ce qui suppose :**

**Démolition des deux résidences Archimède et Alma (INA)**

- Bâtiments vétustes complexes à réhabiliter,
- Difficiles à intégrer en termes urbains et obligeant quoi qu'il en soit au relogement

Soit 163 logements démolis

- n°32/36/38/40/50/52/54 et 56 rue Archimède
- n°176/182/183/185/187/189/191/193/195/197 et 199 rue de l'Alma
- n°117 rue Blanchemaille - n°17 place du Fontenoy - n°1/5 et 13 rue de France

**Démolition des logements en front de rue d'Alma Fontenoy (LMH)**

- Logements fortement dégradés
- Nécessité d'ouvrir les cœur d'îlot et de créer une nouvelle centralité sur la rue de l'Alma

Soit 34 logements démolis

- n°59 rue Archimède - n°165 rue de l'Alma



2. **Agir durablement sur la qualité d'habiter et intégrer le quartier aux dynamiques de l'Union.**

**Ce qui suppose :**

**Démolition de l'ensemble des logements individuels et collectifs (Vilogia)**

- Bâtiments vétustes complexes à réhabiliter,
- Difficiles à intégrer en termes urbains et obligeant quoi qu'il en soit au relogement

Soit 179 logements démolis (32 individuels, 147 collectifs)

- n°60/66/68/70/72/74/76 et 78 rue Jacquard - n°103/105/107/109/111/119 et 121 rue de Tourcoing
- n°12 et 32 rue Barbe d'Or - n°25 rue de la Guinguette

### **2.2.1 Démolition des logements individuels et collectifs de la résidence Barbe d'Or**

Laure Deletrez, responsable d'agence territoriale, Vilogia

Les dysfonctionnements (infiltrations, système de chauffage défectueux etc.) sont nombreux sur la résidence Barbe d'Or. Vilogia a étudié la possibilité d'une réhabilitation :

- **Sur les logements individuels :** Vilogia a fait l'expérience sur d'autres logements de même type, la réhabilitation n'est pas une solution durable. Quelques années après les travaux, les infiltrations réapparaissent.
- **Sur les logements collectifs :** la réhabilitation envisagée devait permettre l'amélioration des logements mais aussi la requalification des espaces extérieurs (grande place minérale sans usages, problèmes de stationnement, parking souterrain fermé depuis longtemps). Il s'avère toutefois difficile de créer un espace vert qualitatif avec du stationnement en surface au-dessus de la dalle de parking. Par ailleurs, les coûts de travaux pour remettre en état les logements s'approchent des coûts de construction dans le neuf, mais la qualité et le confort ne seront jamais au niveau de ce qu'on peut attendre d'un logement neuf.

Pour les logements individuels comme les collectifs, c'est donc la démolition qui est privilégiée à ce stade du projet.

### **QUESTIONS / REPONSES**

- *Cet hiver à Barbe d'Or, pas de chauffage, pas d'eau. La chargée de clientèle nous a répondu « il faut les laisser comme ça, ça va les calmer ». On a déposé une main courante.*
- *On paie des taxes pour des agents de sécurité. On ne les a jamais vu ! Où sont-ils ?*
- *J'essaye de comprendre pourquoi Vilogia contredit la vérité. On essaye d'intervenir sur des choses subies pendant 11 ans. Les entrées d'immeubles sont infernales. Des entreprises sous-traitantes sont intervenues. C'est grave de laisser des citoyens dans de telles conditions. Les locataires paient*

*leurs loyers et les charges. On a transmis des éléments à Vilogia mais le bailleur ne fait pas son travail.*

- J'ai reçu un avis d'expulsion de la part de Vilogia.*
- En attendant les démolitions à Barbe d'Or, cela signifie-t-il que les gens vont continuer à vivre dans ces conditions, avec l'humidité ?*

**Laure Deletrez, responsable d'agence territoriale, Vilogia.** Vilogia a engagé pour 200 000 € de travaux sur l'assainissement à l'été 2017 pour refaire les canalisations et a posé de nouveaux radiateurs chez certains locataires. Le chauffage a bien fonctionné après l'intervention mais peu de temps après les canalisations d'eau ont cassé, ce qui a entraîné la coupure d'eau. Aujourd'hui, malgré les travaux, il reste des problèmes. L'entreprise qui est intervenue a exercé son droit de retrait. Il faudra de nouveau intervenir avant la prochaine saison de chauffe.

Vilogia ne va pas attendre le démarrage des travaux dans le cadre du projet de rénovation urbaine pour résoudre les problèmes urgents d'électricité ou d'humidité dans les logements. S'il n'y aura pas de surinvestissement sur la résidence Barbe d'Or, nous sommes tenus d'assurer l'entretien courant et les réparations, et ce jusqu'à la fin du processus de relogement, c'est-à-dire jusqu'au départ des dernières familles. Les VMC vont être réparés. Concernant les vigiles de nuit, ce sont des agents de sécurité qui ne sont pas salariés de Vilogia mais qui sont chargés d'intervenir en dehors des horaires de l'agence, à la demande des locataires. Vilogia prépare les tournées mais si les locataires ne font pas appel à eux, les vigiles ne viennent pas dans la résidence.

Si la démolition de Barbe d'Or est validée, le relogement se passera de la manière suivante : une équipe sera missionnée par Vilogia pour rencontrer chaque locataire dans le cadre de l'enquête sociale. Par expérience, il y aura forcément des mécontents, mais d'autres y verront une opportunité pour trouver un meilleur logement ou quitter le quartier.

- Le terrain rouge ne sert à rien, qu'est-ce qu'on en fait ?*

**Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix.** Il s'agit d'un foncier public sur lequel nous pouvons soit remettre du logement individuel ou collectif à long terme, soit aménager un grand espace vert ou des équipements sportifs. La démolition potentielle de la résidence Barbe d'Or laisserait un grand espace qu'il faudra complètement repenser et ira au-delà de ce terrain. Cela dépendra des souhaits émis lors de la concertation et de la faisabilité des propositions.

- ❖ *Suite à cette intervention, les services de la Ville et Madame Deletrez ont proposé aux locataires de la résidence Barbe d'Or de poursuivre les échanges dans une salle à part pour consigner les remarques et les demandes d'intervention de chaque locataire.*

## **2.2.2 Démolition des résidences INA Alma et Archimède**

Rémi Cervello, Directeur général, Immobilière Nord-Artois

Immobilière Nord-Artois n'est pas fier de ces immeubles. Ce sont des bâtiments vétustes et complexes à réhabiliter. Les coursives traversantes qui permettent d'entrer et de sortir facilement ont été pensées à l'origine pour faciliter les relations de voisinage, sur le modèle des anciennes courées. Aujourd'hui, nous constatons que cette organisation est ingérable en termes de sécurité.

Une étude a été menée pour réfléchir à la restructuration de ces coursives, afin de privatiser les entrées des logements. Les résultats n'étaient pas satisfaisants, les plans qui nous ont été présentés faisaient penser à une architecture très carcérale. Cette difficulté à réhabiliter ajoutée à la volonté de la Ville d'élargir l'espace public sur la rue de l'Alma et de retrouver de nouveaux usages nous a conduits à privilégier la démolition. Nous voulons assurer nos locataires que nous continuerons à faire les travaux nécessaires en cas par exemple de fuite d'eau ou de problème de chauffage et que nous maintiendrons la gardienne jusqu'au départ du dernier locataire.

- ❖ *Suite à cette intervention, les services de la Ville et Monsieur Cervello ont proposé aux locataires des résidences Alma et Archimède de poursuivre les échanges dans une autre partie de la salle pour consigner les remarques et demandes d'intervention de chaque locataire.*

## **2.2.2 Démolition des logements en front de rue Alma Fontenoy (LMH)**

José Arnoux, Directeur général adjoint en charge de l'ingénierie des relogements, LMH

Les bâtiments de la résidence Alma Fontenoy sont vieillissants, présentent des problèmes techniques et une configuration très difficile à vivre liée aux coursives. Lille Métropole Habitat envisage différentes interventions sur ces immeubles (cf. schémas page 4 et 6) :

- **La démolition des angles en front de rue** pour créer une nouvelle centralité sur la rue de l'Alma et ouvrir le cœur d'îlot ;
- **La réhabilitation lourde des autres logements de la résidence**, si LMH trouve une solution technique satisfaisante pour répondre aux problèmes que posent les coursives.

Dans les deux cas, les habitants devront être relogés. Dans le cadre de l'enquête sociale, un chargé de relogement viendra rencontrer chaque locataire pour faire le point sur sa situation.

### **QUESTIONS / REPONSES**

- *Vous allez vider le quartier ! Au total, 406 logements vont être démolis.*
- *Je suis concernée par la rue Archimède. Ce sont de beaux et grands appartements. Dommage qu'on décide de démolir à cause de la délinquance.*
- *Pourquoi ne pas remettre des logements dans les locaux de l'ancienne MIE ?*
- *Comme vous allez démolir les appartements, il faudra mettre un truc pour les rats et les souris. Ça on en a ! Et les travaux vont tous les faire sortir !*
- *J'habite avenue Frasez. Quand vous allez démolir rue Archimède, est-ce qu'on aura encore le chauffage ? Si c'est collectif, il faudra mettre une cuve pour les maisons.*

**Max André Pick, premier adjoint au maire de Roubaix.** A ce stade, seuls les logements situés aux angles de la rue de l'Alma sont ciblés à la démolition car ils ferment le quartier et posent les principales difficultés. LMH n'a pas encore trouvé de solution pour régler les problèmes d'incivilités et d'insécurité liés aux coursives. Si des solutions techniques satisfaisantes sont trouvées, le reste des logements de la rue Archimède sera réhabilité. Certaines démolitions dépendent aussi des scénarios d'aménagement à l'étude sur l'ouverture place de la Grand-Mère. Quel que soit le projet retenu au final, des solutions de relogement seront proposées à chacun. En cas de démolition, les habitants qui le souhaitent pourront revenir dans un logement de l'immeuble à côté qui aura été réhabilité par exemple.

Concernant l'ancienne MIE, il n'est pas possible d'y remettre des locataires car les locaux ont été transformés en bureaux.

Enfin, nous prendrons des précautions pour limiter la présence des rats. La Ville effectue deux campagnes de dératisation par an mais ils prolifèrent aussi en raison des mauvais comportements.

**José Arnoux, Directeur général adjoint en charge des relogements, LMH.** Si nous devons réaliser des travaux sur une partie de la résidence, cela ne posera pas de problème pour le chauffage. Les systèmes de chauffage des logements collectifs et des maisons individuelles sont indépendants.

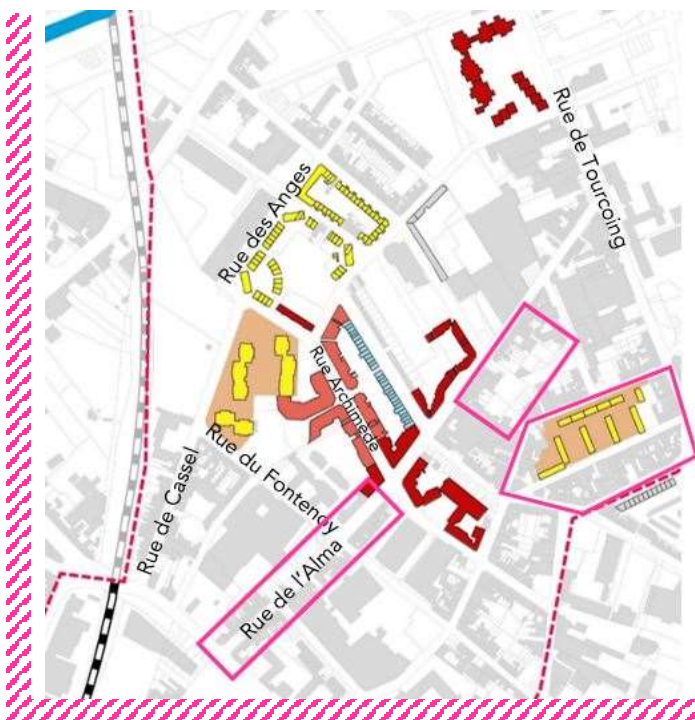
## **2.3 Les orientations à l'étude sur les autres logements sociaux de l'Alma**

Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix

	<p><b>Résidence Vieux Stephenson</b></p> <p>Démolition d'une résidence vieillissante pour ouvrir l'îlot rue des Anges, Soit 30 logements démolis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n°4/10 et 16 rue Stephenson</li> </ul>		<p><b>Résidence Partenord Alma</b></p> <p>Réhabilitation thermique pour améliorer le confort des logements et amélioration des espaces extérieurs en cœur d'îlot</p> <p>Soit 97 logements concernés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rue des Anges</li> <li>- rue de la Chaussée</li> <li>- rue Jacquard</li> <li>- rue de France</li> <li>- rue Stephenson</li> </ul>
	<p><b>Résidence Magasins généraux</b></p> <p>Réhabilitation thermique pour améliorer le confort des logements et résidentialisation des espaces extérieurs,</p> <p>Soit 175 logements réhabilités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n°1 rue Stephenson</li> <li>- n°92/95/98 et 100 rue de Cassel</li> </ul>		<p><b>Résidence La Rondelle (SA du Hainaut)</b></p> <p>Réhabilitation thermique pour améliorer le confort des logements et résidentialisation des espaces extérieurs</p> <p>Soit 96 logements concernés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n°1 à 8 rue de la Rondelle</li> </ul>
	<p><b>Résidence Alma Fontenoy</b></p> <p>Démolition partielle pour ouvrir l'îlot autour de la place de la Grand-Mère (à l'étude) + Restructuration lourde ou réhabilitation des logements</p> <p>Soit 123 logements concernés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n°188 rue Jacquard</li> <li>- Du 65 au 122 rue Archimède</li> </ul> <p>+ Gros Entretien sur les 30 logements individuels</p>		

### 3. Les orientations à l'étude sur l'habitat privé

Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix



Des premiers secteurs d'intervention sur l'habitat privé sont pressentis :

- **Le long de la rue de l'Alma, entre la gare et la rue Archimède**
- **L'îlot entre les rues de l'Alma, de Tourcoing, Saint-Maurice et Henri Carette et autour de la résidence de la rondelle**

Sur ces secteurs la Ville souhaiterait intervenir de manière forte pour que tous les logements soient réhabilités rapidement et en même temps. L'objectif est de redonner une meilleure image à ces secteurs et de le faire de manière coordonnée avec la réhabilitation des logements sociaux.

#### QUESTION / REPONSE

- *Je suis propriétaire de ma maison depuis 2004. Quel est l'avenir pour l'habitat privé ?*
- *Allez-vous démolir des logements privés ?*

**Max André Pick, Premier Adjoint au maire de Roubaix.** La Ville de Roubaix souhaite intervenir sur l'ensemble de l'habitat privé, avec l'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), qui constitue le pendant de l'ANRU pour l'habitat privé. L'ANAH aide par des subventions les propriétaires qui souhaitent réhabiliter leurs logements. La Ville demandera à l'ANAH un contrat spécifique sur Roubaix pour qu'il y ait plus d'argent mis à disposition de ces propriétaires.

La Ville envisage aussi d'avoir une action forte sur les logements vacants et d'encourager les propriétaires à faire des travaux. Ces logements vacants, une fois réhabilités, pourraient accueillir certaines familles dont les logements ont été démolis. C'est une piste sur laquelle nous travaillons actuellement.

A l'Alma, deux îlots d'habitat privé entre la rue d'Arcole et rue de l'Alma pourraient être démolis. Ces îlots concentrent les difficultés : insécurité, trafic, logements en mauvais état. Leur démolition permettrait par ailleurs de créer une place sur la rue de l'Alma. En dehors de ces deux îlots, la Ville n'a pas l'intention de démolir d'autres îlots d'habitat privé. Elle agira au cas par cas, en fonction des situations, notamment sur les logements vacants.

#### 4. Les modalités de relogement

##### Les principes du relogement

- doit constituer une opportunité pour les locataires
- doit répondre aux souhaits des familles
- ne doit pas induire d'augmentation des coûts pour les familles à produit équivalent

D'ici  
Mi 2019



**Une charte de relogement à élaborer** avec les bailleurs, la Ville, l'Etat, le Département, la CAF et les associations de locataires

##### Les étapes du relogement :

0. Les démolitions envisagées sont actées
1. Le bailleur réalise des enquêtes auprès de chaque locataire disposant d'un bail
2. Les signataires de la charte étudient les souhaits des familles et proposent des solutions compatibles
3. Si la famille accepte la proposition la commission d'attribution statue sur le relogement
4. Le déménagement s'organise et est pris en charge par le bailleur

*Le relogement un temps long s'étalant sur plusieurs années  
Au cours desquelles un **accompagnement individualisé** des familles est mis en place*

#### QUESTIONS / REPONSES

- *J'ai fait une demande de logement il y a des années, et je n'ai jamais eu de réponse.*
- *Les loyers seront-ils toujours les mêmes après réhabilitations ?*
- *On paye un loyer de 1000 €, des charges, et ce n'est jamais propre.*
- *Si vous démolissez tout le quartier, comment allez-vous reloger ceux qui voudront rester ?*
- *Si vous démolissez, il y aura moins de monde à l'Alma ? Pourra-t-on être relogé à l'Alma ?*
- *Dans quelles villes seront-nous relogés ?*
- *Dans les commissions d'attribution des logements, il faudrait que des représentants d'habitants soient présents.*
- *En tant qu'habitants peut-on participer à ces commissions ?*



- *Je suis représentante des locataires à la Confédération Nationale du Logement (CNL). Les associations de locataires telles que la CNL pourront-elles participer à la charte de relogement ? C'est important que nous soyons au courant de ce qui se passe pendant ces commissions, afin d'informer ensuite les locataires.*
- *Est-ce qu'on aura le choix dans la localisation du quartier ?*
- *Si les trois propositions ne nous intéressent pas, on nous expulse ?*
- *Il y a des personnes vulnérables qui ne maîtrisent pas le français, comment sont-elles informées ? Les bailleurs n'ont pas de traducteur. Le collectif BEH peut servir à ça.*
- *Je suis habitant de l'Alma et je fais partie du bureau d'études habitants de l'Alma. Nous avons fait une réunion au local du 104 Barbe d'Or pour réfléchir sur l'avenir du quartier. Nous voulons obtenir une charte relogement validée. Je suis propriétaire de ma maison depuis 2004. Quel est l'avenir pour l'habitat privé ?*

**Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix.** Si vous avez une demande en attente de longue date et que votre logement est proposé à la démolition, vous passerez en priorité. Les locataires concernés par une réhabilitation lourde ou une démolition seront prioritaires pour le relogement, quel que soit le bailleur. Des propositions leur seront faites en fonction de leurs souhaits. Quand c'est possible et si elles le souhaitent, des familles pourront être logées dans des logements disponibles. Ceux qui voudront rester à Roubaix le pourront. Chaque locataire sera accompagné individuellement. Il n'y aura pas d'expulsion, ce n'est pas légal.

Une charte inter-bailleurs sera définie, en partenariat avec la MEL et la Ville de Roubaix. Elle fixera les grandes lignes de la démarche de relogement. Sur les loyers par exemple, il ne devrait pas y avoir d'augmentation à surface égale. Des représentants des habitants (associations de locataires) sont déjà présents dans les commissions relogement. Dans le cadre de la concertation, la Ville de Roubaix pourra leur demander d'être présents et d'échanger avec les habitants. Il faudra également réfléchir à la question de la traduction dans l'élaboration de la charte de relogement.

Concernant le collectif, j'ai pris un engagement en direct avec les habitants, c'est de parler avec chacun d'entre eux. Je ne souhaite pas d'intermédiaire ni de représentants entre la Ville et les habitants car nous avons eu une expérience malheureuse au Pile. Nous vous remercions pour vos courriers et votre mobilisation et vous êtes invités à participer à tous les événements organisés dans le cadre de la concertation, auxquels les élus ne seront pas toujours présents.

## 5. Les propositions d'aménagement

Anthony Ximenez, Interland, agence en charge de l'étude stratégique sur l'Arc Nord-Ouest  
Matthieu Ghezzi, agence Ville Ouverte, en charge de l'étude sur les équipements

**>> Pour une meilleure compréhension, reportez-vous au schéma directeur et à sa légende pages 11 et 12 du compte-rendu.**

L'Alma-Gare est un quartier dans lequel il y a de la vie, des commerces, mais pas d'espace public central où se rassembler. L'enjeu de ce projet est de réussir à **reconstituer une centralité** autour de l'ancienne Maison de l'Emploi (MIE) et du secteur Blanchemaille. Les démolitions à l'étude rue de l'Alma et rue d'Arcole permettraient de créer une véritable place qui pourrait à terme accueillir le marché.

Pour marquer cette centralité, nous proposons de repositionner le pôle famille et le siège du centre social dans un nouveau bâtiment en cœur de quartier, adressé sur la future place, au sud de la rue de l'Alma. Le centre social est un équipement fédérateur que tout le monde identifie, mais qui se trouve aujourd'hui éclaté sur onze sites, ce qui complique sa gestion.

L'objectif n'est pas de rassembler toutes les antennes en un seul lieu, mais de **renforcer les différents pôles du centre social pour gagner en visibilité tout en maintenant une offre de proximité** :

- **Le siège et le pôle famille** seraient reconstitués dans un nouveau bâtiment sur la rue de l'Alma.

- **Les pôles enfance et jeunesse et la Fabric à Brac** seraient reconstitués dans un nouveau bâtiment à proximité du gymnase.
- **Un « tiers lieux » autour de l'emploi et l'insertion** regroupant les locaux du 28 serait installé dans Blanchemaille pour créer des passerelles avec le monde économique.

Le projet envisage également de relocaliser la halte-garderie et l'accueil de loisirs Polichinelle dans Blanchemaille et d'ouvrir d'éventuels places en plus pour les employés. Enfin, la crèche Pimprenelle et Nicolas serait reconstruite à proximité de l'école Blaise Pascal, et Kassoumaï serait maintenu à son emplacement actuel.

Pour éviter que ce futur cœur de quartier ne fonctionne de façon repliée sur lui-même, il convient **d'améliorer les connexions avec les alentours** :

- **Vers la gare et le Campus** : l'avenue des Nations Unies, très routière, crée une barrière entre le quartier de l'Alma et le Campus Gare. Pour améliorer cette liaison, le schéma directeur prévoit de reprendre les espaces publics tout le long de la rue de l'Alma, et en particulier aux abords de l'avenue des Nations Unies, pour les rendre plus sécurisés et amener de la verdure. Le secteur de la station-service pourrait lui aussi évoluer à plus long terme, en lien avec l'université.
- **Vers la Fosse-aux-Chênes et la ZAC de l'Union** : la rue de Tourcoing crée elle aussi une barrière, il s'agit de la rendre plus urbaine. A long terme, la Ville souhaiterait faire muter les zones d'activités aux abords de la rue de Tourcoing et développer un transport public structurant comme un bus en site propre ou un tramway. Celui-ci relierait le quartier de la Bourgogne à Tourcoing au quartier de Beaulieu à Wattrelos en passant par les quartiers nord.
- **Vers le nord du quartier et le parc Cassel** : la rue Archimède qui fait le lien avec le parc n'est pas agréable pour les piétons. Il s'agit de la rendre moins confidentielle et de réorganiser le stationnement. Les démolitions des angles de la rue de l'Alma pourraient permettre de recréer du stationnement en surface.

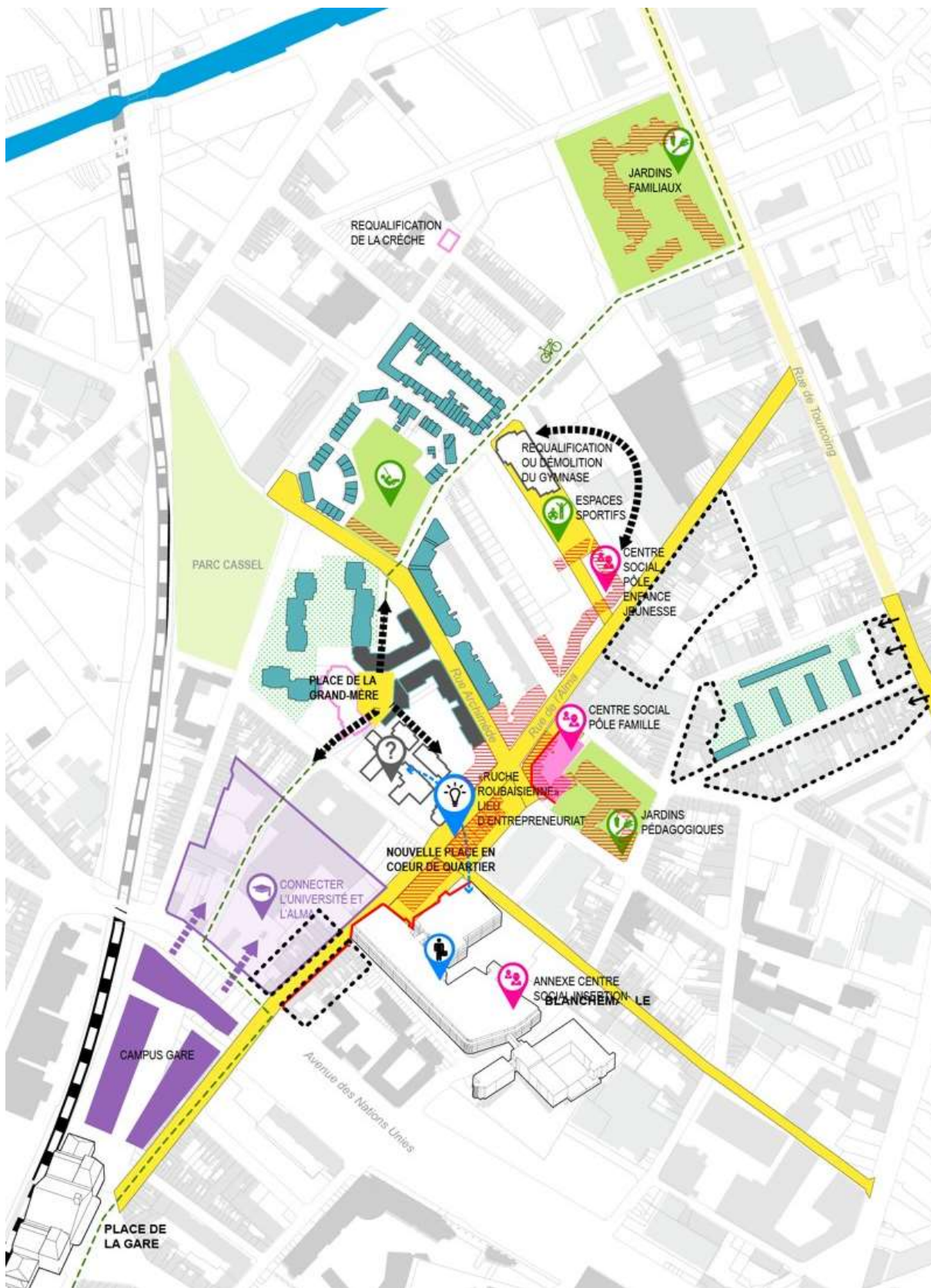
**Les lieux de vie situés à l'intérieur du quartier doivent aussi être améliorés.**

**Plusieurs scénarios sont possibles.**

- **Place grand-mère** : c'est un lieu de proximité très apprécié par les habitants. Pour éviter que la voiture n'y circule, des barrières sont progressivement venues fermer cet espace. Le départ du foyer permettrait l'ouverture et l'agrandissement de la place de la Grand-mère. Deux options sont envisagées : démolir le bâtiment au nord de la place pour créer une voie entre la rue du Fontenoy et la rue Archimède et donner plus de respiration à cet espace, ou démolir la partie sud pour rétablir le lien historique avec la rue de l'Alma. Le statut de cette ouverture, circulée ou piétonne, reste à discuter.
- **Secteur du gymnase rue de Toulouse** : il constitue une autre polarité à renforcer autour du sport et des loisirs. Le bâtiment INA qui abrite les pôles jeunesse et enfance du centre social pourrait être démoli dans le cadre du projet et le gymnase doit être modernisé. Deux options sont envisagées : reconstituer les locaux du centre social et réhabiliter le gymnase, ou le démolir et reconstruire l'ensemble des locaux dans un équipement neuf donnant sur la rue de l'Alma (gymnase + centre social). Les espaces publics seront aussi réaménagés pour permettre la pratique sportive libre et améliorer l'offre de jeux.



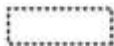
Enfin, ce projet doit permettre de créer du développement économique qui profite aux habitants du quartier. Il s'agit d'une attente très forte. L'enjeu est de profiter de la présence d'acteurs de l'emploi pour créer un lieu de développement de l'entrepreneuriat qui puisse accompagner la création d'entreprises. Il pourrait s'implanter dans les locaux de l'ancienne MIE.

# Schéma directeur Alma-Gare



# Légende du schéma directeur


## ACTIONS SUR L'HABITAT

-  Réhabilitation de logements
-  Résidentialisation
-  Ilots d'habitat ancien dégradé ciblés pour une action prioritaire


## ACTIONS SUR LES ESPACES PUBLICS

-  Requalification d'espaces publics
-  Nouveaux espaces verts
-  Requalification espaces de jeux
-  Jardins familiaux

## EQUIPEMENTS

-  Nouvel équipement
-  Réhabilitation d'équipement
-  Projet d'équipement public à vocation sociale

## ECONOMIE

-  Développement d'activités économiques
-  Développement d'activités de bureaux

# Les réactions et propositions des participants

---

## LA CONCERTATION

- *Nous n'avons pas été concertés sur le guide.*

**Max André Pick, premier Adjoint au maire de Roubaix.** Vous avez participé à un temps d'échanges à l'Hôtel de Ville le 13 mars avec les conseillers citoyens, les centres sociaux et les acteurs du quartier pour partager le guide de la concertation. Un certain nombre de précisions ont pu y être apportées. Ce guide fera l'objet d'une délibération pour encadrer les règles de la concertation sur le projet.

## LES DYSONCTIONNEMENTS DANS LES LOGEMENTS

- *Il y a eu une réunion hier avec le Président, pourquoi vouloir démolir dans tous les quartiers de France ?*
- *On s'est battu avec Partenord, on a envoyé plein de dossiers et on n'a eu aucun retour.*
- *Peut-on être sûr d'avoir de l'eau chaude pendant les travaux ?*

**Max André Pick.** En tant que président de Partenord, je recevrai les demandes individuelles en fin de réunion. Les travaux n'impliquent pas de coupures si vous restez dans votre logement. Pour les travaux plus lourds, un déménagement est nécessaire mais les bailleurs ont l'obligation d'assurer l'entretien courant, et de permettre la fourniture d'eau chaude et d'électricité tant que le logement est encore habité.

## LA SÉCURITÉ

- *Le plus important c'est d'avoir une police de proximité pour éviter la délinquance. C'est l'anarchie totale où on habite. Ils tirent avec des armes la nuit et la police ne passe pas.*
- *C'est l'anarchie totale, je suis révoltée ! Que faire ? Beaucoup de gens sont victimes d'agression. La police ne répond pas, le tribunal ne répond pas.*

**Jean Deroi, Adjoint au maire de Roubaix délégué aux quartiers Nord.** Le trafic qui pollue le quartier doit être traité en priorité. La Ville de Roubaix a conscience de la situation et interpelle régulièrement les services de l'Etat sur cette question. J'ai demandé une police de proximité à l'Alma.

## LE STATIONNEMENT

- *Le parking de la mairie rue du Fontenoy, derrière Blanchemaille, est presque vide. Le parking est très cher, pourquoi ne peut-on pas se garer ici ?*

## LE CALENDRIER DU PROJET

- *Est-ce que vous pouvez donner des réponses sur l'avenir social ?*
- *Faudra-t-il attendre 10 ans pour voir sortir les premiers travaux ? Il y a des problèmes de cadre de vie et dans les logements qui nécessitent une intervention rapide.*

**Max André Pick.** La rénovation du quartier sera longue mais tout ne sera pas réalisé en même temps. D'autre part, certains projets comme le réaménagement des espaces publics pourront être réalisés plus rapidement.

## LES ESPACES DE JEUX

- *Les jeux du parc Cassel, c'est un peu maigre...*
- *Tout le monde ne peut pas rentrer au parc Cassel ! Les enfants ne peuvent pas faire ce qu'ils veulent.*
- *Les jeunes sont dehors et foutent le bordel ! Il faut des activités sportives dans le quartier, ou alors du parkour.*
- *Au square Stephenson, on vit dans la galère. Il faudrait faire une grosse opération de nettoyage.*

**Jean Deroi.** Tous les jeux du parc Cassel vont être refaits.

**Max André Pick.** Le square Stephenson va également être requalifié dans le projet. Nous avons bien noté les incivilités et les problèmes de propreté. Le schéma directeur propose de démolir le bâtiment vieillissant du Vieux Stephenson qui appartient à LMH pour ouvrir cet îlot sur la rue Jacquard.

Vous avez raison, Roubaix est l'une des villes les plus jeunes de France et nous n'offrons pas assez d'espaces sportifs à nos jeunes. Ce n'est pas spécifique à l'Alma. Nous pourrions imaginer un pôle sportif sur la friche de Barbe d'Or.

## LA PLACE DE LA GRAND MERE

- *Dans scénario 1 le foyer est démoli parce qu'on crée une ouverture ? Dans le scénario 2, c'est l'autre angle ?*
- *Dans le scénario 2, on réouvre ce qui a été fermé il y a 10 ans ? Quand on a fait ça, on a viré des logements et on a fait des bureaux qui maintenant sont vides. On a fait des choix aberrants ! Si on pense une cohérence de quartier, c'est pour les 30 ans qui viennent. Autant ne pas se tromper. Le projet qui a été fait a été complètement raté.*

**Max André Pick.** Il est vrai que le projet doit venir réparer certaines erreurs qui ont pu être commises. C'est pourquoi nous devons encore débattre de ces propositions avant d'arrêter nos décisions. En l'occurrence la rue de Renouveau ne serait pas réouverte, mais une nouvelle voie serait créée pour reconnecter la rue de l'Alma à la place de la Grand-Mère.

## LES EQUIPEMENTS

- *C'était un souhait d'avoir un centre social éclaté, ça a été pensé comme ça pour la population.*
- *Je suis délégué des parents d'élèves à l'école Elsa Triolet. Où iront nos enfants pendant les travaux de l'école ?*
- *La garderie Polichinelle à Blanchemaille ne sera plus dans le cœur de l'Alma.*
- *Le foyer sera-t-il démoli ?*

**Max André Pick.** L'école Elsa Triolet doit être réhabilitée. A Anatole France, les enfants sont restés dans l'enceinte de l'école, dans des préfabriqués. Des solutions existent. Les élèves et leurs professeurs devront garder de bonnes conditions de travail. Il y a déjà eu des échanges avec les services au sujet des écoles et d'autres réunions suivront sur les équipements publics lors des études urbaines qui vont être lancées à l'automne.

Au sujet de la petite enfance, le déplacement de Polichinelle dans Blanchemaille permettrait d'ouvrir des places supplémentaires et fait partie de nos réflexions pour que ce type de services puisse à la fois profiter aux habitants

et aux salariés des entreprises qui font partie d'un même quartier. D'autre part, Kassoumaï restera sur place et la crèche Pimprenelle et Nicolas doit aussi être rénovée.

Concernant le foyer, il y a une forte vacance et un déménagement est prévu dans les années à venir. Sa démolition n'est pas certaine mais fait partie des hypothèses à l'étude. Dans les deux cas, une partie des bâtiments actuellement occupés par le foyer est concernée. Ces scénarios seront retravaillés lors des ateliers en juillet puis à l'automne.

## LES COMMERCES

- *Les commerces de la rue de l'Alma seront-ils démolis ?*
- *Allez-vous bouger la station-service ?*

**Max André Pick.** On va faire en sorte que la pharmacie reste. Si les commerces situés en rez-de-chaussée des logements démolis sont impactés, ils seront prévenus en avance et des solutions leur seront proposées. Nous voulons que ces commerces continuent à vivre et fonctionnent. Nous prendrons donc contact avec chaque commerçant et des réunions spécifiques seront organisées pour connaître leurs besoins et voir comment les déménager dans de bonnes conditions.

Enfin, la station-service de l'avenue des Nations-Unies est utile car il n'y en a pas beaucoup à Roubaix. Nous n'avons pas de projet précis pour le moment.

## Conclusion

---

Merci d'être venus si nombreux et de la qualité des débats. Des tables-rondes seront organisées en juillet pour vous réexpliquer le projet avant d'aller le présenter à l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Les études urbaines seront lancées à partir de la rentrée de septembre et la concertation se poursuivra. Il y aura également des interlocuteurs pour la question des relogements et le travail d'élaboration de la charte.