

Nouveau projet de rénovation urbaine - Roubaix

Concertation sur le projet d'aménagement du secteur Est-Canal

Compte-rendu de la réunion publique du 12 juin 2018

Horaire : de 18h à 20h

Lieu : salle Richard Lejeune, 21 rue d'Anzin à Roubaix

Préambule : pourquoi cette réunion ?

Cette réunion publique, organisée par la Ville de Roubaix en partenariat avec la MEL, intervient en préambule de la phase de concertation sur la programmation proprement dite. Alors que la première étape de l'étude de cadrage de cette opération vient de s'achever, l'objet de cette rencontre est de :

- restituer aux participants les conclusions provisoires du diagnostic portant sur le fonctionnement social et urbain des quartiers ;
- leur présenter la « vocation » (stratégie à 10-15 ans) pressentie pour ces quartiers, en les invitant à se l'approprier et à réagir à son sujet.

Ces initiatives traduisent la volonté de garantir à tous une information précise, fluide et transparente et de créer les conditions adéquates pour que des échanges constructifs et réguliers puissent s'établir entre les nombreuses parties prenantes : habitants, conseillers citoyens, acteurs associatifs, responsables de structure et personnels de terrain en poste sur les secteurs concernés d'un côté, acteurs politiques, institutionnels et opérateurs de la rénovation urbaine de l'autre.

Quelles sont ces conditions ?

- des temps et des lieux dédiés à la discussion ouverte et contradictoire : pour s'exprimer, mieux se connaître et apprendre à s'écouter
- des canaux de communication dans les deux sens et des supports d'information accessibles : documents produits et mis à disposition par les services de la Ville – formats papier et numérique-, films et documentaires sur des expériences de rénovation urbaine déjà achevées ou ancrées dans d'autres contextes, compte-rendus des réunions publiques ou des groupes de travail, rapports intermédiaires des bureaux d'études...
- des méthodes d'animation à tester et à ajuster pour que toutes les voix puissent se faire entendre et que les habitants puissent se projeter progressivement du « je » vers le « nous » (formulation d'une certaine idée de l'intérêt général), et s'entendre in fine sur une vision partagée du projet de rénovation urbaine qui les concerne.

Personnes présentes

Une cinquantaine de personnes ont participé à la réunion publique, dont une dizaine de conseillers citoyens Roubaix-Est et Nord (40 personnes à l'émargement, mais toutes les personnes présentes n'ont pas émargé).

En présence de :

- Max-André PICK, Premier Adjoint au Maire en charge des finances, de l'urbanisme et de l'aménagement
- Nathalie DESFRENNES, Adjointe au Maire déléguées aux Quartiers Ouest
- Marie-Agnès LEMAN, Adjointe au Maire en charge de la démocratie participative

Etaient également présents :

- les services de la Ville de Roubaix : Mairie de quartier Est, Aménagement, Politique de la ville, Habitat, Prévention sécurité et tranquillité publique ;
- les services de la Métropole européenne de Lille : Politique de la ville ;
- les bailleurs sociaux : LMH, Vilogia
- le bureau d'études « FORS ».

1. Mot d'accueil de Mr Max-André Pick, premier adjoint au Maire de Roubaix

Mr Pick accueille les personnes présentes et les remercie d'être venues nombreuses. Il présente ses collègues Adjointes et précise le déroulement de la soirée :

- Diffusion d'un film en introduction afin de présenter ce qu'on entend par « rénovation urbaine ».
- Présentation par le bureau d'études FORS permettra de présenter l'ambition, le calendrier et les orientations du projet roubaisien sur le secteur Est-Canal,
- Temps d'échange.

2. Projection du film « 3 villes, 3 étapes de la rénovation urbaine »

« 3 villes, 3 étapes de la rénovation urbaine, Trappes, Clichy-Montfermeil, Orléans », film réalisé par Serge Moati - Durée 9'00 - © Image et Cie - 2008

<http://www.anru.fr/index.php/fre/Mediatheque/Vidéotheque/3-villes-3-etapes-de-la-renovation-urbaine>

Commandé par l'Agence de rénovation urbaine et produit en 2008 dans le cadre du premier programme d'intervention, le film traite de manière globale de l'impact d'un projet de renouvellement urbaine sur un quartier : transports, espaces publics, équipements, développement commercial, logement, lien social. Il prend pour exemples des quartiers situés dans les villes de Trappes, Orléans et Clichy-Montfermeil. En matière d'habitat cependant, le film ne se penche que sur la problématique des logements sociaux. Il ne traite donc pas de la rénovation de l'habitat privé, qui sera pourtant une composante importante du projet roubaisien.

3. Présentation du projet de rénovation urbaine

Max-André Pick, premier Adjoint au Maire, présente l'ambition, la méthode et les orientations du projet de rénovation urbaine pour le quartier. Le support de la présentation est disponible à cette adresse : http://lafabrique.ville-roubaix.fr/npru_est

Si le projet de rénovation urbaine reste en grande partie à détailler, ses orientations sont claires : il doit permettre aux propriétaires comme aux locataires de s'inscrire dans une trajectoire résidentielle ascendante, c'est-à-dire d'accéder à un logement décent ou simplement plus confortable, adapté aux attentes, aux projets et aux moyens de chacun. Le traitement de l'habitat, qu'il soit social ou privé, est donc une question primordiale.

Mais la rénovation urbaine ne concerne pas seulement les logements individuels et collectifs, elle doit aussi intervenir sur l'ensemble du quartier : les équipements (centre social, écoles, salles et terrains sportifs, etc.), les espaces publics (rues, voies de circulations, places, parcs et squares, etc.), le tissu commercial et artisanal, les lieux consacrés à la vie associative...

L'ambition : modifier la situation des roubaisiens qu'ils vivent, qu'ils travaillent ou qu'ils consomment à Roubaix.

La rénovation urbaine s'inscrit forcément dans un temps long, tout ne se fera pas en même temps, il faudra choisir par où commencer.

Ce projet doit permettre de définir les orientations d'aménagement qui, au cours des 10-15 prochaines années, guideront les politiques urbaines (et publiques) sur les territoires visés par la rénovation. Cette transformation du territoire a déjà commencé et va se poursuivre :

- Par des aménagements de proximité,
- Par le développement de nouveaux usages sur les espaces en friches.

Durant tout le projet, la Ville et les bailleurs veilleront à

- être à l'écoute des préoccupations exprimées par les populations en place,
- faire preuve de réactivité lorsque des dysfonctionnements se produisent (particulièrement en phase chantier),
- coordonner leurs interventions pour apporter des réponses concrètes et efficaces aux problématiques de cadre de vie (logement, propreté, sécurité...).

4. Temps d'échanges

La question du stationnement a-t-elle été prise en compte ? La personne cite le cas d'un nouveau bâtiment (quartier Nouveau-Roubaix) où le stationnement prévu ne suffit pas car il y a deux fois plus de voitures que prévu.

Mr Pick : cette problématique se pose dans tous les quartiers, l'architecture et l'aménagement de Roubaix n'ont pas été conçus pour que les familles aient deux ou trois voitures par foyer. Ce sujet sera bien pris en compte pour les aménagements dans le cadre du NPRU.

Sur le point précis soulevé par cette personne, il s'agit d'une résidence de logement social, où la loi interdit aujourd'hui aux bailleurs d'inclure la location du parking dans les charges obligatoires. Cela amène à une situation où le parking de la résidence, payant (de l'ordre de 30 €/mois), reste vide, tandis que les locataires se reportent sur l'espace public. La Ville tente donc de faire changer la loi pour que la location du stationnement puisse être incluse avec le loyer.

Vous indiquez que sur certains terrains en friche, le 1^{er} programme de rénovation urbaine (PRU 1) prévoyait de construire du logement privé qui n'a pas trouvé preneur, mais cela ne correspond pas aux besoins et surtout aux capacités financières des familles du quartier. Il faudrait construire du logement social, adapté aux familles modestes : aujourd'hui il y a à la fois des terrains vides, des maisons murées, et des familles nombreuses dans des logements sociaux trop petits. Ces familles souhaiteraient acheter mais n'en ont pas les moyens, et demandent un logement social plus grand mais sont sur liste d'attente.

Réponse de Mr Pick : Nous partageons ce constat et cette intention. Le problème vient du règlement imposé par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) lors du 1^{er} programme de rénovation urbaine, qui autorisait à démolir du logement locatif social seulement pour construire autre chose. C'était à une époque où le marché immobilier était dynamique, et l'ANRU souhaitait donc inciter les villes à développer du logement privé dans ces quartiers. Mais cela n'a pas bien fonctionné, pour plusieurs raisons : réputation de ces quartiers vis-à-vis des investisseurs potentiels, pouvoir d'achat des habitants du quartier intéressés, capacité de financement limitée des bailleurs sociaux qui ont dû participer fortement à l'effort de démolition...

La question du bon modèle pour répondre aux besoins des habitants du quartier reste ouverte. Le film présenté en ouverture de la réunion le montre bien : pour des familles modestes, il vaut souvent mieux habiter en logement social que dans un logement privé dégradé qui entraîne des frais importants (travaux, taxes...). Il y a clairement des produits à inventer pour les familles modestes, ce qui est une demande forte des villes mais une révolution pour l'ANRU. Et en effet, cela nécessite aussi de trouver des bailleurs sociaux qui construisent.

N'y a-t-il pas des aides de l'Etat pour la construction de logements sociaux ?

Mr Pick : oui, des aides existent, mais qui ne suffisent pas. L'enjeu à Roubaix va être de proposer un projet suffisamment ambitieux pour intéresser l'ANRU et qu'elle apporte des financements importants.

Il faut aussi préciser qu'aujourd'hui, les règles nationales interdisent de reconstruire du logement social en quartier prioritaire Politique de la Ville (QPV), ce qui représente 70 % de la superficie de Roubaix. On peut demander de déroger à cette règle.

Il faudra aussi chercher une partie de la solution du côté des logements privés anciens dégradés et/ou vacants, pour réussir à les réhabiliter et à en faire une des solutions de relogement pour les personnes qui seront concernées. La Ville, les bailleurs et la MEL vont y travailler. Il faut préciser, sur ce sujet du relogement, qu'il se fera en « inter bailleurs », c'est-à-dire que si votre bailleur actuel n'a pas de proposition correspondant à vos souhaits, c'est un autre bailleur qui vous fera des propositions.

Si on fait des logements dans des maisons anciennes, comment s'assurer que cela ne sera pas en découpant une petite maison pour en faire 3 appartements, avec tous les problèmes que cela entraîne (pression du stationnement, gestion des déchets...) ? Aujourd'hui on voit des découpages de maisons individuelles en logements composés de 2 pièces, loués 500 €/mois, alors qu'ils sont indécents.

Mr Pick : quand on parle de relogement, ce sont les bailleurs sociaux qui seront les opérateurs, et seront donc vigilants à produire des logements de qualité.

Ce que vous évoquez, ce sont les pratiques des marchands de sommeil, qui sont en effet un gros problème dans les quartiers d'habitat ancien dégradé comme le Pile. Sur la lutte contre les marchands de sommeil, la Ville et la MEL travaillent à la mise en place de deux outils, qui seront votés ce vendredi 15/06 par la MEL et mis en œuvre à partir d'avril 2019 :

- Le permis de diviser, qui permettra de prévenir les divisions qui produisent des logements trop petits, mais ne permet pas d'agir si le logement a déjà été divisé
- Le permis de louer, qui sera un outil important de lutte contre les marchands de sommeil.

J'habite aux Trois-Ponts angle rue d'Ypres / avenue de Verdun (résidence LMH). Un parc a été créé pour les enfants en pied d'immeuble, mais alors qu'il aurait fallu y mettre de la verdure type pelouse et fleurs, des arbres ont été plantés, où les rats peuvent se réfugier et qui ne permettent pas facilement le nettoyage (problème de jet de déchets par les fenêtres...) ; il faudrait les tailler ou réaménager cet espace.

Mr Pick : Nous notons ce problème et auront l'occasion de revenir sur ce sujet de l'aménagement des espaces verts lors des ateliers de concertation à partir de la rentrée.

Sur le problème des rats, c'est un sujet sur l'ensemble de la Ville ; il ne servirait à rien d'augmenter la fréquence des campagnes de dératisation (aujourd'hui la Ville en mène deux/an) tant que le problème n'est pas traité à la source. C'est pourquoi nous étudions des solutions de proximité comme le fait de créer des petits aménagements où les gens puissent déposer leur pain rassis pour qu'il soit réutilisé (alimentation des animaux...) plutôt que de le jeter.

Il faudrait aussi développer des actions autour de la propreté sur le quartier, en mobilisant les enfants car c'est le meilleur âge pour prendre les bonnes habitudes et passer les messages aux parents. Les Trois-Ponts, c'est un beau quartier mais qui manque d'hygiène.

Mr Pick : En effet, c'est le sens des opérations « Mon quartier au sens propre » qui mobilisent les enfants des écoles élémentaires, ce qui a eu lieu tout récemment aux Trois Ponts. Nous allons continuer à développer ces actions en mobilisant tous les interlocuteurs des quartiers (écoles, associations...), et sommes toujours à la recherche d'habitants volontaires.

Qu'est ce qui va être fait sur les tours D et E ? J'y habite avec mes trois enfants et je trouve cela invivable.

Mr Pick : Il y a un gros problème sur ces deux tours, nous avons commencé à y travailler avec LMH, Monsieur le Maire a d'ailleurs visité ce site avec le Président de LMH récemment. LMH va revenir vers nous avec des études techniques plus précises, toutes les options sont à l'étude : soit la réhabilitation, soit la démolition. S'il y a réhabilitation, nous pensons qu'il s'agira de travaux lourds, qui ne peuvent pas être faits alors que les locataires sont encore dans les logements. Et donc qu'il faudra, dans tous les cas, reloger les habitants de ces deux tours.

Le relogement se fera de façon cadrée et concertée : il y aura une charte du relogement qui sera travaillée avec les représentants des associations de locataires, et apportera des garanties aux locataires concernés. Le relogement commencera par une enquête, réalisée par le bailleur auprès de chaque locataire disposant d'un bail. En fonction des souhaits qu'ils auront émis lors de cette enquête, ils recevront jusqu'à 3 propositions compatibles avec leurs souhaits. Ils pourront demander à rester dans le quartier, à aller dans un autre quartier de Roubaix, ou à aller dans une autre Ville au sein de la Métropole européenne de Lille : les locataires concernés deviennent prioritaires dans leur demande de mutation.

Les frais de déménagement seront pris en charge par le bailleur. Si le relogement a lieu pour des travaux et non pour une démolition, les locataires pourront choisir d'être relogés temporairement et de revenir après les travaux, ou d'être relogés définitivement.

Il faut retenir que cela se fera dans le temps long, sur plusieurs années : les travaux ou démolitions ne commenceront qu'une fois l'ensemble des locataires relogés, à l'issue de cette étude individuelle des souhaits.

Qu'est ce qui sera fait sur les autres logements sociaux ? Une habitante rue d'Ypres signale que son logement est en bon état mais qu'il faudrait refaire la façade, une autre habitante de la même rue signale que le local poubelle a été implanté juste sous ses fenêtres.

Mr Pick : Comme je le disais, il y a un gros sujet sur la propreté, et nous sommes preneurs de toutes ces remontées. L'opération de rénovation urbaine sera l'occasion d'intervenir sur ce problème de la propreté, par exemple en testant les containers à déchets enterrés.

Qu'est ce qui est prévu pour les jeunes du quartier des Trois-Ponts ? Il y a besoin d'avoir une MJC, plus d'éducateurs... pour occuper les jeunes désœuvrés et lutter contre la délinquance.

Réponse de Mme Cressent : l'opération de rénovation urbaine doit travailler sur ces sujets d'équipement pour la jeunesse, d'équipements sportifs... Ce sera progressif : certaines choses peuvent aller vite (ex : création d'agrès sportifs), d'autres, si elles sont retenues, prendront plus de temps (relocalisation du Centre social des quatre quartiers, création d'un centre sportif...). Par ailleurs, il est important de travailler sur la connaissance de l'offre de services et la mobilité, pour que les habitants du secteur puissent trouver des réponses à leurs besoins dans l'offre actuelle, dans l'attente de ces nouveaux équipements.

Qu'est-il prévu sur les ALSH ? Un centre de loisirs municipal existait à Jean Macé mais il a fermé, le CS Pile propose un ALSH mais plus cher.

Le CS Pile précise que les tarifs entre les ALSH de la Ville et ceux des centres sociaux sont les mêmes, hormis le fait que les CS font payer 1 €/repas. Mais surtout, il manque de places en ALSH, toutes les places existantes sont pleines, ce qui oblige en effet des habitants du quartier à se reporter sur l'offre dans les quartiers alentour.

Mr Pick : C'est bien noté. Il faudra travailler sur l'ensemble des besoins en équipement, pour les enfants comme pour les jeunes, les adultes, les seniors, les familles... dans le cadre du NPRU.

Qu'est-il prévu pour le devenir des bâtiments de l'ancienne maternité ?

Mr Pick : Le bâtiment principal a un gros problème d'amiante, il n'y a donc pas d'autre solution que de le démolir. Pour le bâtiment à l'arrière, nous étudions plusieurs pistes pour sa réutilisation. C'est notamment l'une des hypothèses qui doivent être regardées pour la relocalisation du CS des Quatre quartiers.

Que vont devenir les locaux de l'ancien magasin Aldi (au nord du Pile) ?

Mr Pick : ces locaux ont été achetés par OVH, qui a besoin de réserves foncières pour sa croissance.

Dans le diagnostic, vous indiquez que l'expansion d'OVH ne doit pas bloquer le développement du quartier. Or ce qui est actuellement prévu risque de remettre en cause la trame verte et bleue : en particulier, l'ancienne voie ferrée aurait été le seul endroit permettant de relier le Pile et les Trois Ponts au canal sans couper une rue, mais il semble que la Ville ait accepté de contourner OVH à leur demande, ce qui va obliger à ce que la piste cyclable coupe la voie rapide.

Mr Pick : Il est important de concilier le développement d'OVH, entreprise en croissance et dont la présence est une vraie chance pour le quartier, et vie du quartier. Il faut développer les liens, avec OVH comme avec l'ensemble des entreprises du secteur (Camaïeu, Westaflex...), pour que cette dynamique économique profite au quartier et que les emplois roubaisiens puissent profiter aux roubaisiens.

Sur la question de la trame verte et bleue, la Ville veille à préserver l'accès au canal. Pour cela, elle a acheté une parcelle située entre le boulevard Beaurepaire et le Canal : à la fin du bail actuel (avec l'entreprise Réseau pro), ce terrain sera aménagé pour devenir un espace vert.

Sur la piste cyclable, la question de la traversée de l'emprise OVH s'est en effet conclue, à la demande d'OVH, par la décision de ne pas la traverser pour des raisons de sécurité. La Ville et la MEL ont décidé de faire dévier légèrement par la droite cette piste, qui permettra bien un accès direct, continu et sécurisé au canal. La MEL va proposer des aménagements pour faciliter et sécuriser la traversée douce du boulevard Beaurepaire.

Est-ce que cela ne revient pas à donner tout pouvoir à OVH ?

Mr Pick : Cette entreprise est un acteur local important, qui a une politique normale de développement (achat de réserves foncières...), tout comme la Ville a une politique active de son côté par exemple avec l'achat de cette parcelle « Réseau pro » (anciennement Lehoucq). Nous souhaitons qu'ils restent sur Roubaix et poursuivent leur développement, tout en trouvant les meilleures solutions pour l'aménagement du quartier. Ce sujet de l'accès au canal pourra être travaillé en atelier. Des solutions opérationnelles seront trouvées pour concilier ce développement sans compromettre les projets sur le canal et sur le Pile.

Mr Pick conclut en remerciant les participants et en les incitant à parler autour d'eux du projet et de l'importance de participer aux ateliers de concertation. Ces ateliers vont permettre, à partir de la rentrée, autour de plans et de sujets précis, de travailler avec les habitants à leurs souhaits pour l'avenir de leurs quartiers. Il y aura plusieurs ateliers, un par quartier.