



**MÉTROPOLE**  
**EUROPÉENNE DE LILLE**



DOSSIER DE CONCERTATION – du 01 septembre au 10 octobre 2021

# NPRU - QUARTIERS ANCIENS DE LILLE

Requalification Urbaine du quartier Wazemmes





# TABLE DES MATIÈRES

## Le projet de renouvellement de Wazemmes

### 1. Préambule

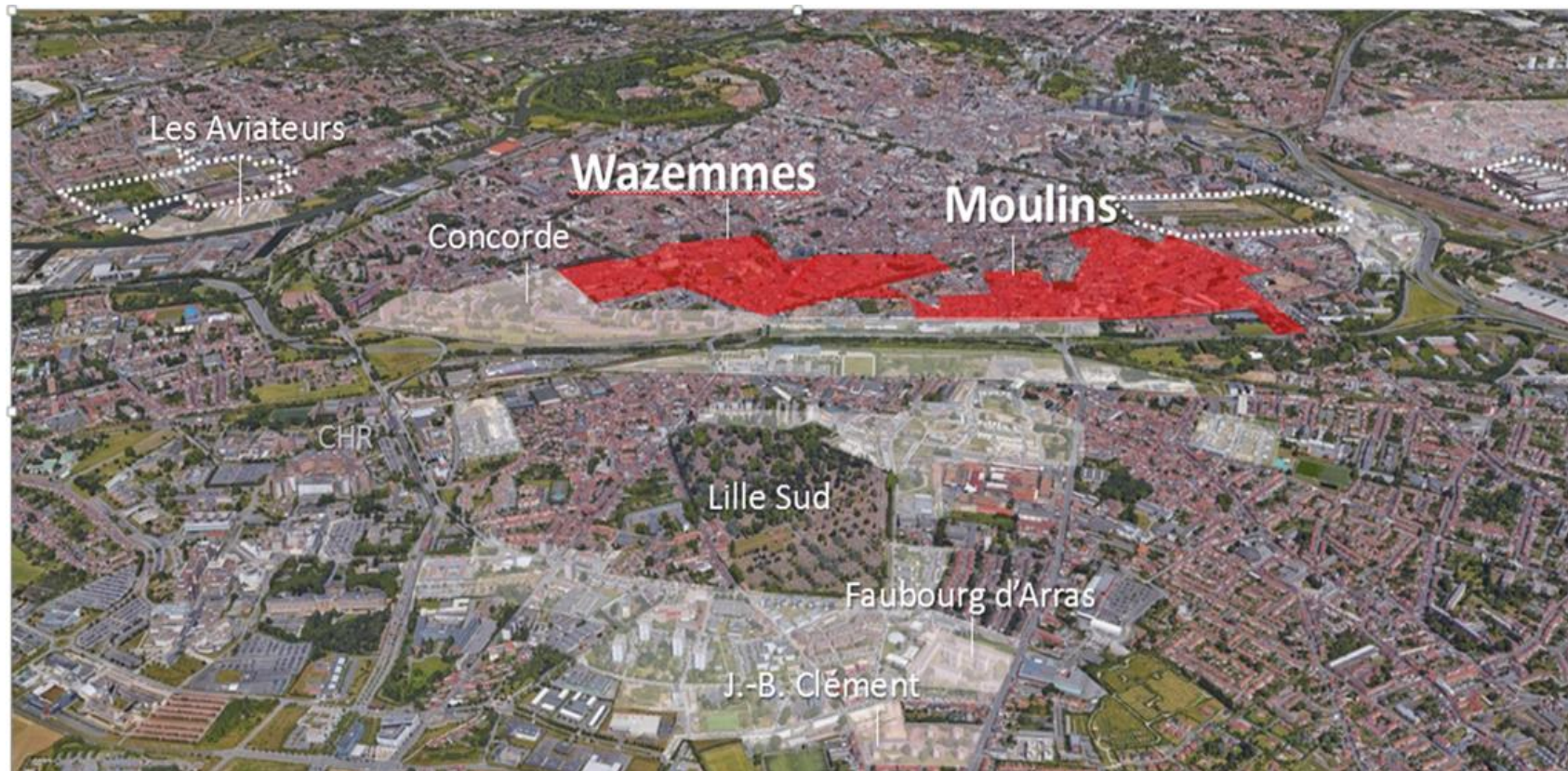
La concertation préalable  
Le contexte du projet

### 2. Présentation du projet : stratégie et enjeux

### 3. Le programme d'habitat et les outils d'intervention de recyclage immobilier

### 4. Le programme de requalification des espaces publics de Wazemmes

### 5. Les prochaines étapes de concertation



# PREAMBULE : LA CONCERTATION PRÉALABLE

## L'objet de la concertation préalable

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, une phase de concertation préalable doit être menée, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La Métropole Européenne de Lille, la ville de Lille, et la Fabrique des Quartiers souhaitent associer la population avant de mettre en œuvre le projet.

L'objectif est de partager avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée, **les grands enjeux liés à la transformation de ce quartier, et de les associer aux choix d'aménagement qui seront retenus. Ce dossier constitue une première présentation de la stratégie d'intervention et sa déclinaison sur chaque secteur d'intervention. La concertation se poursuivra avec les habitants tout au long de la réalisation du projet, notamment par l'organisation d'ateliers de concertation.**

## Les modalités de la concertation préalable

La concertation préalable se déroule selon les modalités suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet avec un registre pour recueil des avis au siège de la Métropole, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, via le site internet de la Métropole : [lillemetropole.fr](http://lillemetropole.fr), à l'hôtel de ville et en mairie de quartier, le cas échéant aux heures habituelles d'ouverture des bureaux;
- L'affichage de panneaux d'information d'au moins 15 jours dans un équipement du quartier et/ou à l'hôtel de ville, avec mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles;
- Au moins une réunion publique permettant le débat entre la ville, la Métropole Européenne de Lille, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées;
- Au moins une présentation au Conseil de quartier et au Conseil citoyen ;
- Des ateliers seront ensuite lancés avec les habitants de chacun des îlots concernés pour concerter sur la déclinaison du projet à l'échelle de chaque secteur opérationnel

La présente concertation est portée à la connaissance du public par affiche en Mairie de Lille et au Siège de la Métropole Européenne de Lille , ainsi que par avis dans un ou deux journaux locaux aux pages des annonces légales précisant les dates et lieux de la concertation, de la ou des réunion(s) publique(s) et de mise à disposition du dossier.



# LE PROJET : OBJECTIFS ET ENJEUX

## Contexte

10% du parc de logements potentiellement indignes en France est localisé sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille dont ¼ situé à Lille.

Le territoire lillois présente des besoins très importants de rénovation de logements anciens, tant pour ceux occupés par leurs propriétaires que pour ceux en location. Ce parc de logement privé potentiellement indigne est estimé à 1128 logements à Lille Moulins et à 1511 logements à Wazemmes.

Des actions de réhabilitation du parc de logements anciens ont été engagées depuis de nombreuses années sur le territoire de Lille et de ses communes associées et notamment dans les secteurs d'habitat ancien dense. Les opérations ont été confiées à la société publique locale d'aménagement, la Fabrique des quartiers. Des îlots complets d'immeubles ont ainsi pu être restructurés de manière qualitative, en améliorant le cadre de vie des habitants, et en créant une offre de logements de qualité à prix maîtrisé qui constitue une alternative de masse au logement inconfortable présent dans ces quartiers.

En parallèle, des espaces publics ont été réaménagés et de nouveaux équipements publics ont été créés pour dynamiser les quartiers: les maisons Folie dès 2004, les collèges Nina Simone à Wazemmes, Miriam Makeba à Lille Moulins, le Flow...

Malheureusement, ces transformations ne sont pas suffisantes et appellent encore des interventions publiques massives pour achever la transformation de ces quartiers. Aujourd'hui encore, nombre d'habitants restent très fragiles, socialement et économiquement. Le plus souvent, ils sont locataires (80%) et vivent des situations de mal-logement, dans des logements de petites tailles (surdivisés) mais au loyer élevé compte tenu de la tension du marché de l'immobilier. Au regard des difficultés des dysfonctionnements constatés tant sur l'habitat que sur l'espace public, le Sud de Moulins et Wazemmes fait partie de la géographie prioritaire reprise au titre de la politique de la ville (Quartier Politique de la Ville Secteur Sud).

*Exemples de réalisations menées dans le cadre des premières opérations de renouvellement urbain des quartiers anciens*



Flow (centre eurorégional des cultures urbaines) -Moulins



Ilot Vanhoenacker à Moulins



Cité postes à Wazemmes



collège Nina Simone - Wazemmes

# LE PROJET : OBJECTIFS ET ENJEUX

## Bilan des actions réalisées de 2007 à 2020

Les différents outils utilisés ont permis de traiter 1983 logements. Un premier bilan de l'action menée sur ces périmètres a été dressé en 2017. Il en ressort que des signaux positifs sont visibles, mais certains secteurs restent néanmoins fragiles et nécessitent **une poursuite des interventions publiques** sur l'habitat, les espaces publics et paysagers, les activités de proximité en prenant en considération les enjeux de sécurité et de gestion transitoire.

### A Wazemmes :

Certains secteurs ont profité de l'arrivée de nouvelles constructions permettant d'améliorer l'image du quartier et l'arrivée de nouvelles populations, d'autres demeurent en grandes difficultés, en particulier :

- le secteur rue Jules Guesde / rue des Postes, où il est encore nécessaire d'intervenir sur l'habitat et les activités de proximité dans un contexte d'insécurité.
- le secteur Léna-Mexico où il est encore nécessaire d'améliorer l'habitat, d'accompagner les copropriétés et de développer des espaces de respiration.

### A Moulins:

De belles réalisations ont vu le jour et ont permis une nouvelle attractivité de certains secteurs du quartier. Néanmoins, les acquisitions d'immeubles pour mener des réhabilitations d'ampleur ont été plus complexes. Le faible taux de propriétaires occupants et le manque d'adhésion des propriétaires bailleurs se sont traduits par une insuffisance des opérations pour déclencher un effet d'entraînement à l'échelle du quartier dans son ensemble. La question de l'insécurité reste problématique et a des impacts sur la frange sud et l'ensemble du quartier.

**C'est pourquoi la MEL et la Ville de Lille ont conjointement décidé d'élaborer une stratégie d'intervention dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur les secteurs à enjeux de Wazemmes et Moulins.**



Îlot Lafargue – Wazemmes



Copropriété -Moulins



Rue Jules Guesde - Wazemmes



Place Vanhonacker - Moulins





Avant

Après

L'îlot Lafargue, Wazemmes

Boris Vian, Fives

Cité Lys, Fives

Îlot Vanhoenacker, Moulins

356 logements neufs après  
démolition-reconstruction

**Convention ANRU  
Lille Quartiers Anciens**

**Démarrage du Nouveau Programme National de  
Renouvellement Urbain Lille Quartiers Anciens**

Lancement  
de la concertation publique

205 à 225 logements à réhabiliter  
Revitalisation commerciale  
Aménagement d'espaces publics  
55 copropriétés à accompagner

DÉMARRAGE

1<sup>ERES</sup> LIVRAISONS

NOUVELLE DYNAMIQUE : +SOBRE, +SAIN, +DURABLE

PARTICIPATION DES HABITANTS

2007

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2034

Le projet en  
quelques  
dates

Réhabilitation de la Cité Poste/Pessé  
en coproduction avec les habitants



251 logements réhabilités

Début des acquisitions  
du foncier et des études  
urbaines

Accompagnement social  
et relogement

Aménagement du  
Passage de l'Abbé Aerts en  
coproduction avec les habitants



Lancement d'un appel à  
manifestation d'intérêt pour la  
revitalisation commerciale de la  
Place Jacques Febvrier



Ouverture du Pop Café numérique, rue Jules Guesdes

Démarrage des travaux  
d'aménagement des  
espaces publics

Démarrage des travaux de  
réhabilitation de logements



Bd Montebello



Rue du Repos



Rue Arago



Rue des Postes



Cour Pessé



# PRESENTATION DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION

## La stratégie proposée s'appuie sur les objectifs suivants :

### Une approche transversale pour changer durablement l'image des quartiers :

- Il s'agit de proposer d'intervenir à tous les niveaux : l'habitat, les aménagements d'espaces publics, les commerces et activités, la sécurité et prévention, la mobilité,...
- De concentrer les interventions sur les secteurs les plus fragiles et les plus stratégiques pour générer un effet d'entraînement
- D'accélérer les interventions sur les logements pour éviter les immeubles murés et donner très rapidement une image dynamique et positive

### Une approche co-construite avec les habitants

- Il s'agit de mettre en place des actions de concertation et de co-production, afin de répondre aux besoins des habitants dès la définition du projet, de les impliquer dans son élaboration et son appropriation, de les fédérer autour de sa réalisation.
- Entrainer les propriétaires privés et bailleurs sociaux à s'inscrire dans la démarche d'amélioration de leurs logements

### Une approche durable pour favoriser la diversité et l'inclusion

- Dans le logement pour tous : accession abordable, vieillissement et handicap
- Dans le développement de nouveaux services et activités
- Dans la réalisation de connections entre les différents quartiers et les nouveaux projets environnants (Concorde, Saint Sauveur, Cité administrative, Tramway...)





# DÉVELOPPER UNE VILLE BAS CARBONE À SANTÉ POSITIVE

Ce projet se veut exemplaire et répond aux objectifs du Plan Climat Air -Énergies Territorial adopté par la MEL pour agir localement contre le changement climatique et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans les déplacements, les logements, la consommation, l'urbanisme, etc. Il va plus loin et s'inscrit également dans la démarche « ville bas carbone » engagée par la ville de Lille qui vise à réduire l'impact du bâtiment sur l'environnement.

## Les objectifs poursuivis :



Ville bas carbone à santé positive

### Excellence environnementale

- Adaptation au changement climatique: Réhabilitations à haute performance pour un confort thermique toute l'année
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Utilisation de matériaux durables, réemploi des matériaux
- Favoriser les mobilités douces (piétons, vélos)
- Agir favorablement sur la santé : amélioration de la qualité de l'air intérieur, confort acoustique, alimentation de proximité...

### Excellence économique et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous
- Une programmation mixte : 60 % de logements sociaux dont la moitié en locatif et l'autre moitié en accession, 40% d'accession libre
- Un accompagnement social au relogement des ménages en difficulté
- La réalisation des travaux par des travailleurs en formation professionnelle
- Utilisation de clauses d'insertions professionnelles dans les contrats

### Excellence paysagère

- Création ou agrandissement de squares et jardins, plantation d'arbres
- Valorisation et intensification de la nature en ville
- Développement de projets d'agriculture urbaine et de proximité









Moulins – secteur Février - Vanoenacker



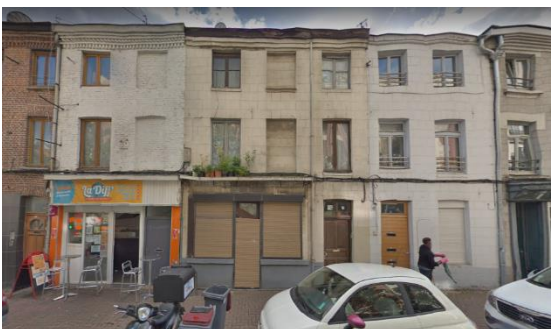
Wazemmes – secteur J. Guesde



Moulins – secteur Plaine Trévisé



Wazemmes – secteur Iena Mexico



Moulins – secteur Douai Thumesnil



Wazemmes – Postes Solidarité

## ➤ Objectifs :

- **Restructurer et requalifier environ 200 immeubles**
- **Produire 200 à 220 logements en réhabilitation et en neuf**
  - 40% logements libres,
  - 30% logements en accession abordable (Office Foncier Solidaire – Bail Réel Solidaire)
  - 30% logements Locatifs Sociaux,
  - Dont 10 à 15 logements en neuf
- **Accompagner 55 copropriétés fragiles ou dégradées**

## Les outils d'intervention mobilisables :

1. **Des opérations programmées de l'habitat (OPAH)** – Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement financier des propriétaires pour réaliser les travaux.
2. **Des opérations de restauration immobilière (ORI)**  
Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP), il s'agit d'un dispositif obligeant les propriétaires à réaliser des travaux. Ces derniers peuvent être accompagnés financièrement, ou vendre leur bien aux collectivités (ou l'EPF).
3. **Des déclarations d'utilité publique (DUP) permettant d'acquérir** les immeubles les plus dégradés et les plus divisés pour les réhabiliter ou les démolir en vue de créer de l'espace public

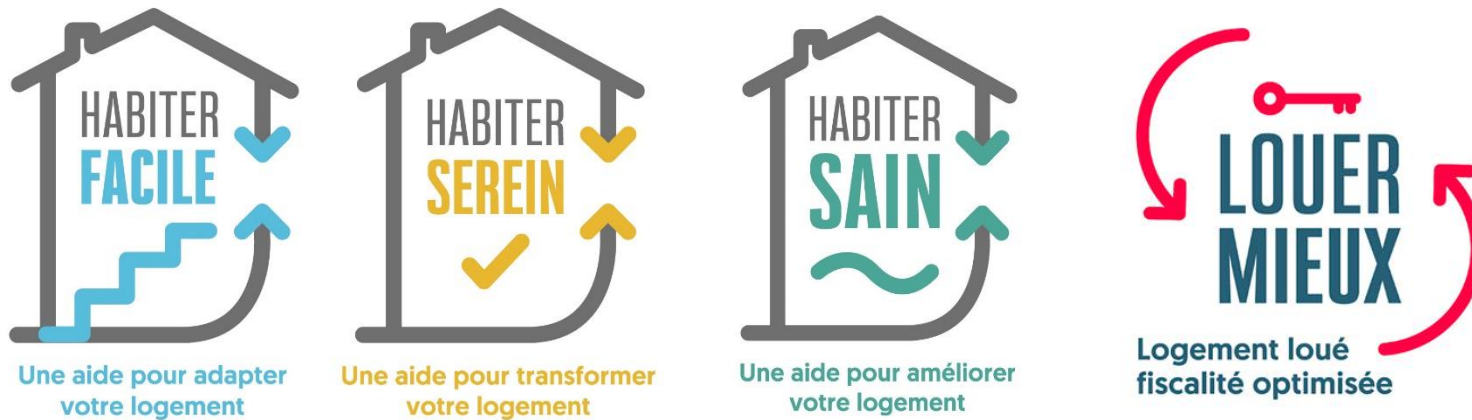


## Les aides de l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), de la MEL et de la Ville pour améliorer son logement

Une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) est un contrat entre une collectivité locale, l'État et l'Anah qui permet de traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat.

Comment ?

- En incitant les propriétaires occupants et/ ou bailleurs à effectuer des travaux. Ces programmes sont généralement d'une durée de trois à cinq ans.
- En accompagnant les copropriétaires à s'organiser sur le plan juridique et administratif et à financer et réaliser les travaux des immeubles



Pour les propriétaires bailleurs et occupants dont le logement se situe dans le périmètre d'une opération programmée (OPAH), les prestations d'accompagnement sont gratuites. Des opérateurs ou animateurs sont chargés de vous informer sur le programme en question et sur les aides permettant de subventionner vos travaux. Ils vous conseillent et vous apportent l'assistance nécessaire (administrative, technique, juridique)

Les études préalables démarrent, pour permettre la mise en place de l'OPAH dès la fin d'année 2022. En attendant, il est possible d'être accompagné dans ce projet à la maison de l'habitat durable, qui fournit des conseils et formations gratuites dans la rénovation de votre logement.



Maison de l'habitat durable

## L'Opération de Restauration Immobilière

Seuls les propriétaires bailleurs sont concernés

- **De mars à juillet 2021** : prise de contact et visite des biens pré identifiés pour une ORI
- **De août à décembre 2021** : analyse et élaboration du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- **1<sup>er</sup> trimestre 2022** : enquête publique et parcellaire
- **Fin 2022** : notification aux propriétaires des travaux à réaliser ou acquisition de l'immeuble par l'Etablissement Public Foncier (EPF) ou la Fabrique des Quartiers



### Le repérage des immeubles – La préparation de l'enquête publique

En lien avec les villes, la SPLA repère les immeubles dégradés nécessitant des travaux de remise en état et de modernisation. Une liste d'adresses est établie et validée par le Conseil Métropolitain. La SPLA élabore le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique qui motive la procédure et précise pour chaque immeuble les travaux à réaliser par le propriétaire.



### La déclaration d'utilité publique (DUP)

L'ouverture d'une enquête publique fait l'objet d'une demande auprès du Préfet. Celui-ci sollicite la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du tribunal administratif. À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend compte du déroulement de la procédure et émet un avis qui fonde l'appréciation et la décision du Préfet de déclarer d'utilité publique ou non l'opération de restauration immobilière. En cas de décision favorable, le Préfet prend un arrêté dit "arrêté de DUP travaux".



### L'enquête parcellaire

Après la prise de l'arrêté de DUP « travaux », la SPLA dépose en Préfecture un nouveau dossier pour la réalisation de l'enquête parcellaire qui vise à identifier et informer l'ensemble des propriétaires concernés par la procédure. La SPLA notifie à chacun d'entre eux le programme détaillé des travaux et du délai dans lequel ils doivent les réaliser. Lors de cette enquête, conduite par un commissaire-enquêteur, les propriétaires sont invités à fournir un planning prévisionnel d'exécution des travaux.

À l'issue de  
cette 2<sup>ème</sup> enquête,  
2 options possibles :

### Engagement du propriétaire

Le propriétaire a fait ou s'engage à faire les travaux : il a un délai de 12 mois pour les réaliser, la SPLA l'accompagne dans ses démarches et dans le suivi de son chantier.



### Refus du propriétaire

En cas de refus, un arrêté de cessibilité est pris permettant ainsi à la SPLA de se substituer au propriétaire pour réaliser elle-même les travaux prescrits après acquisition de l'immeuble (par voie amiable ou expropriation)



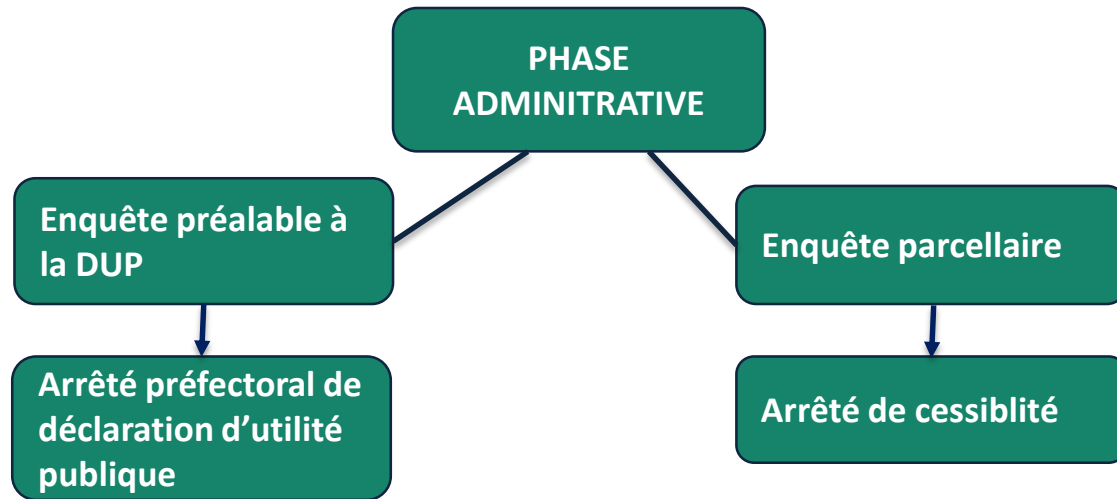
### Animer et suivre les travaux

Tout au long de la procédure, la SPLA est en contact avec les propriétaires pour les informer et les accompagner dans la mobilisation des subventions de l'ANAH, de la MEL et éventuellement des villes, dont ils peuvent éventuellement profiter.

(ORI)

## La DUP Aménagement

Pour les immeubles dont les dégradations sont trop importantes pour être prises en charge par le propriétaire lui-même, ou pour les biens destinés à être démolis, l'Etablissement Public Foncier proposera aux propriétaires d'acquérir leur bien. Sans accord amiable, une procédure d'expropriation pourra être enclenchée



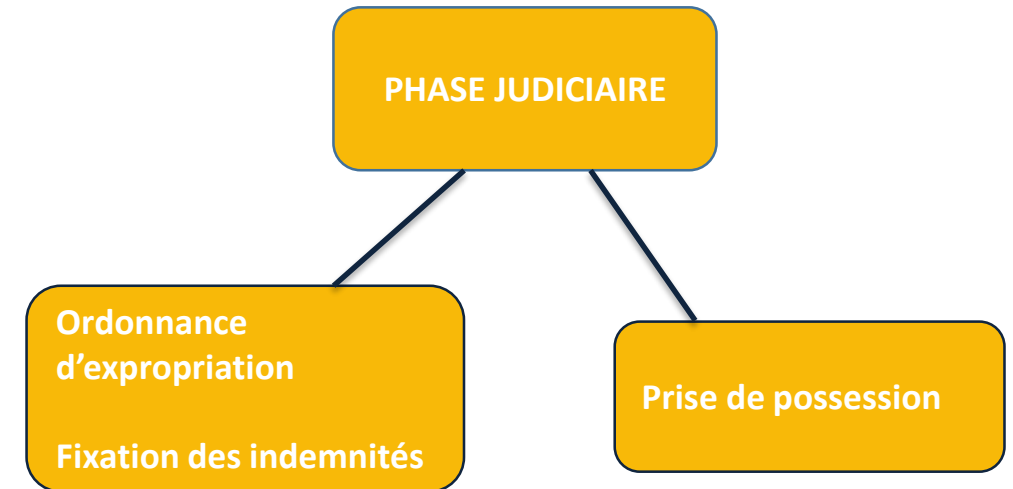
Il s'agit de s'assurer que le projet réponde à une utilité publique qui justifie d'acquérir la propriété des immeubles concernés.

Une enquête publique de 4 à 8 semaines sera lancée. Cette enquête vise à recueillir l'avis du public et du commissaire-enquêteur sur le projet. Au terme de cette enquête, le préfet statuera, par arrêté préfectoral, sur l'utilité publique de ce projet.

ETAPE 1

Il s'agit de déterminer précisément la liste des immeubles à acquérir, les adresses et le nom des propriétaires concernés et de les informer individuellement.

Au terme de cette enquête, le préfet statuera, par arrêté préfectoral, sur la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet



Le juge prononce l'expropriation des immeubles et fixe l'indemnité à verser aux propriétaires concernés

Les occupants sont relogés et les travaux peuvent être planifiés

ETAPE 2



- **Si votre logement est concerné par un programme d'acquisition**

1. **Seul le négociateur de l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais** en charge de votre dossier **peut prendre contact avec vous** afin de vous expliquer l'ensemble des démarches
2. **France Domaine** se rend à votre domicile et réalise une **estimation financière de votre bien qui permettra à l'EPF de vous adresser une offre d'achat.**
3. Une fois un accord sur le prix trouvé, La fabrique des quartiers accompagnera l'occupant (propriétaire ou locataire) dans ses démarches de relogement. La ville et la fabrique des quartiers vous accompagnent tout au long des négociations et dans la recherche de votre nouveau logement, en fonction de vos souhaits et de vos besoins.

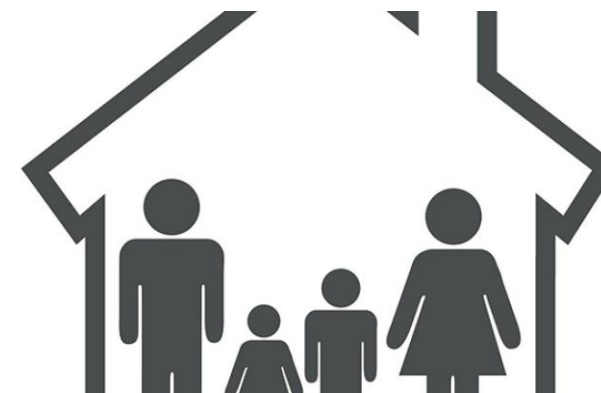
- **Si votre logement est concerné par un programme de travaux**

Dans le cas d'une obligation à engager des travaux, la fabrique des quartiers vous notifie les travaux. Un accompagnement est prévu pour leur réalisation. En fonction des revenus du propriétaire, un accompagnement financier peut être proposé.

- **Le relogement sera pris en charge par la Fabrique des Quartiers**

Le chargé de relogement de la Fabrique des Quartiers accompagne le ménage dans son parcours relogement dès l'annonce aux locataires du démarrage de l'opération de relogement, et jusqu'à 6 mois après son relogement. Pour cela il réalise:

- des enquêtes préalables au relogement, où il définit avec vous vos souhaits et besoins en relogement,
- la recherche d'un logement adapté,
- les propositions au ménage,
- la réalisation des visites du logement avec le ménage,
- L'accompagnement social lié au logement



# PROGRAMME ESPACES PUBLICS

Le programme d'intervention comprend la création ou la requalification des espaces publics, dans un but d'attractivité mais également d'amélioration du cadre de vie et de prise en compte des enjeux climatiques



## Requalification d'espaces publics – la trame urbaine

- Secteur Iéna-Mexico : rénovation de la rue d'Iéna
- Secteur Poste-Solidarité : requalification de la place de la Solidarité

## Création d'espaces verts – la nature en ville

- Secteur Jules Guesde : poursuite de la traversée paysagère (axe Wagram)
- Iéna-Mexico : création d'un square

**Une concertation avec les habitants sera organisée pour chaque espace à partir de 2022**

## 1. Rue Jules Guesde



- ## Enjeux :

- ## Types d'interventions projetées :

- Réhabilitations lourdes des logements et des façades commerciales
- Développement d'une nouvelle offre de commerces, transfert de certaines activités et déploiement de nouveaux services aux citoyens (café numérique, ateliers d'artisans, ressourcerie...)
- Poursuite des interventions sur l'espace public : passage de l'Abbé Aerts, agrandissement de squares, implantation de projet d'agriculture urbaine, liaison facilité avec la maison Folie.
- Travail de co-construction avec les habitants sur les projets d'aménagements à imaginer pour le quartier



# Zoom sur les périmètres d'intervention : le quartier de Wazemmes

## 1. Rue Jules Guesde : les actions déjà engagées

Des ateliers de concertation ont été organisés avec les habitants afin de co-construire les aménagements et la clôture du passage de l'Abbé Aerts .

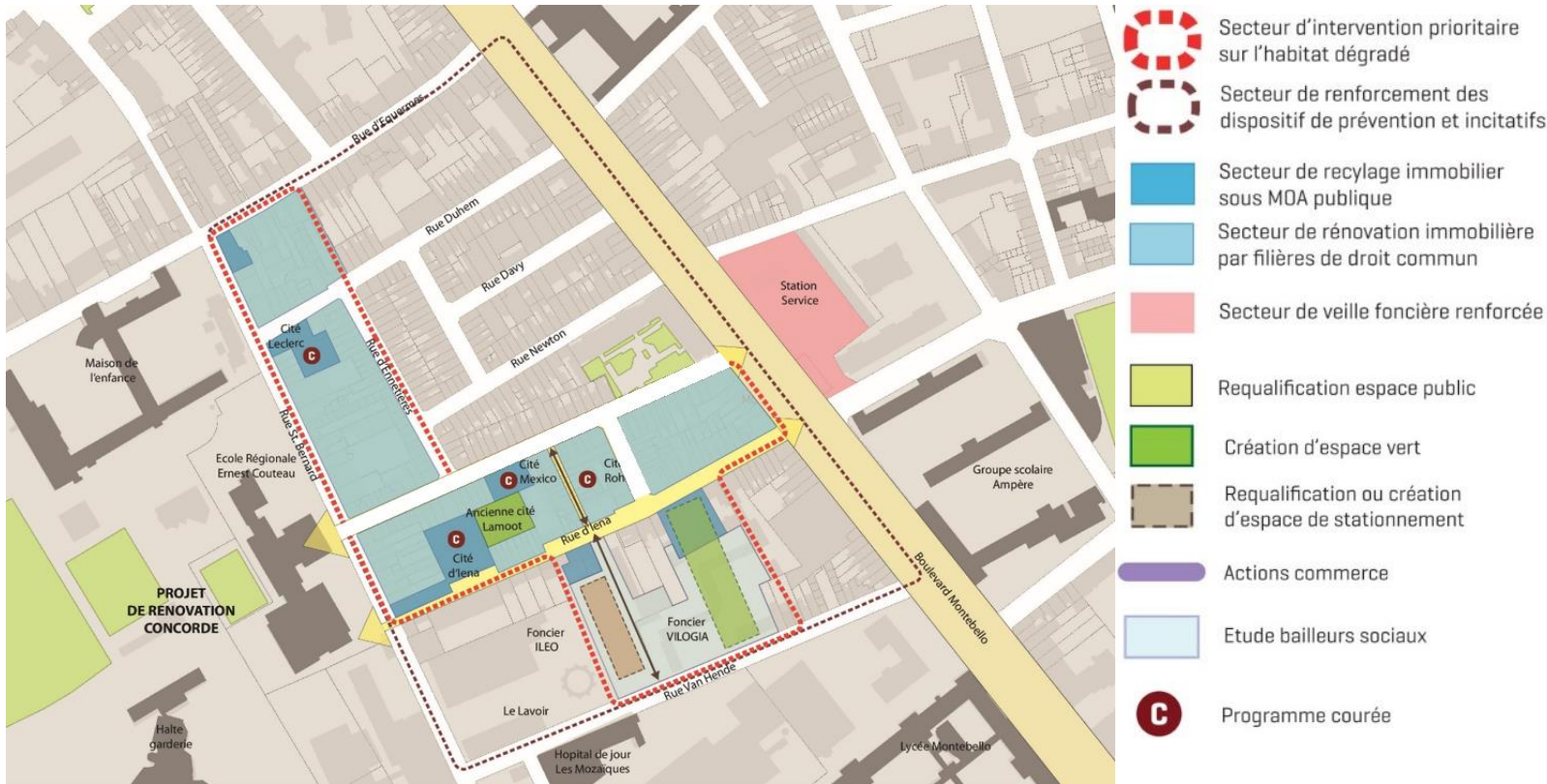


**Installation du Pop Café, 10 rue Jules Guesde.**

C'est un café de quartier pour se détendre et discuter, entre amis ou en famille. C'est aussi un endroit où poser des questions, recevoir une aide rapide et apprendre ensemble à utiliser les outils numériques. Pour que le numérique soit source de solutions et non plus de problèmes.

# Zoom sur les périmètres d'intervention : le quartier de Wazemmes

## 2. Léna Mexico



### Constat :

- Quartier très dense, séparé du reste du quartier par le boulevard Montebello qui favorise son isolement
- Grande disparité des logements avec la coexistence de maisons bourgeoises et de courées dégradées
- De nombreuses maisons ont été surdivisées offrant des logements de faible qualité
- Les espaces publics sont peu qualitatifs et la voiture reste omniprésente dans le quartier

### Enjeux :

- Réussir la transformation du secteur en lien avec le projet Concorde
- Raccorder ce quartier au reste de la ville
- Développer une vie locale autour d'espaces conviviaux et de collectifs d'habitants pour construire un projet de quartier concerté
- Créer des espaces verts de respiration au sein du quartier
- Lutter contre les phénomènes de surdivision, d'insalubrité, et dédensifier les logements dans les courées
- Travailler sur les stationnements

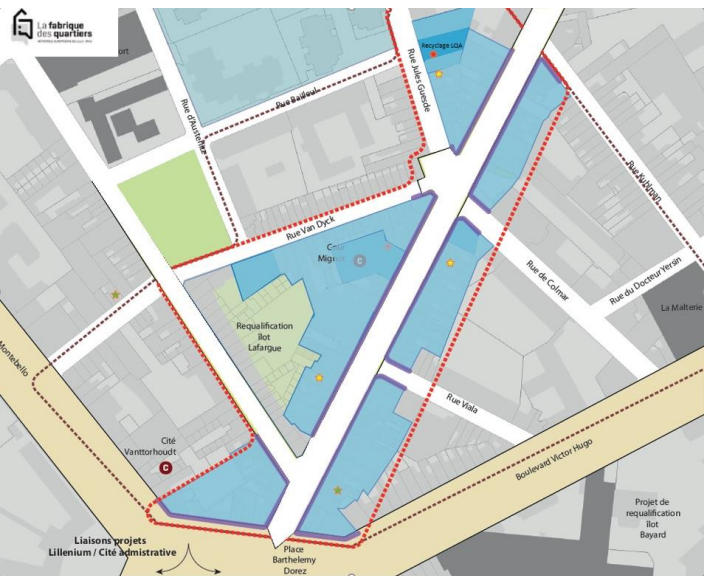
### Les types d'interventions projetées :

- Restructuration des immeubles présentant des caractères de sur division, de vétusté ou d'insalubrité
- Requalification de la rue d'Iéna pour assurer une connexion avec les autres secteurs
- Création de squares et de jardins privatifs



## Zoom sur les périmètres d'intervention : le quartier de Wazemmes

### 3. Poste – Place de la Solidarité



-  Secteur d'intervention prioritaire sur l'habitat dégradé
-  Secteur de renforcement des dispositif de prévention et incitatifs
-  Secteur de recyclage immobilier sous MDA publique
-  Secteur de rénovation immobilière par filières de droit commun
-  Secteur de veille foncière renforcée
-  Requalification espace public
-  Création d'espace vert
-  Requalification ou création d'espace de stationnement
-  Actions commerce
-  Etude bailleurs sociaux
-  Programme courée

**Constat :**

- La rue des Postes est une voie d'accès au centre ville qui présente certains dysfonctionnements avec des risques d'accidents et de conflits des usagers (conducteurs, cyclistes, piétons)
- Les immeubles présentent des signes de dégradations et de surdivisions
- La place de la Solidarité est très circulée, occasionnant des nuisances sonores continues
- Les commerces de proximité souffrent de la vétusté de cette place et des façades dégradées qui l'entourent

**Enjeux :**

- Créer autour de la place de la Solidarité un lieu pour se retrouver et favoriser les échanges apaisés et sécurisés
- Affirmer le rôle central de cette place et créer une dynamique de montée en gamme commerciale sur la rue des postes
- Rénover les logements de la rue des postes en proposant de plus grandes surfaces plus qualitatives
- Anticiper les réflexions autour de l'arrivée future d'un tramway traversant la porte des Postes

### Types d'interventions envisagées :

- Reconfiguration des logements sur la rue des Postes, réhabilitations qualitatives, accompagnement des propriétaires occupants dans la rénovation des logements
- Amorcer une dynamique de montée en gamme commerciale;
- Place de la Solidarité: travail sur les façades des immeubles et les enseignes commerciales
- Requalification complète de la place, pour un espace public plus accueillant et apaisé



## LES PROCHAINES ETAPES DE CONCERTATION

