

**Conseil Municipal
du 22 juin 2019**

Projet de Rénovation Urbaine du quartier de la Bourgogne

*Point d'étape
à l'issue du Comité National d'Engagement ANRU
du 12 juin 2019*

ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine


Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale
des Territoires et de la Mer


Caisse
des Dépôts


Région
Hauts-de-France

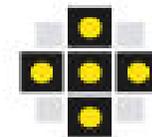
Nord
le Département


LMH


Vilogia

MEL

MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE



Tourcoing

Sur les cœurs de cible du territoire Nord Est de la métropole lilloise :

« **32 %** des mères sont des mères monoparentales. »

« Elles élèvent **29%** des enfants de ce territoire. »

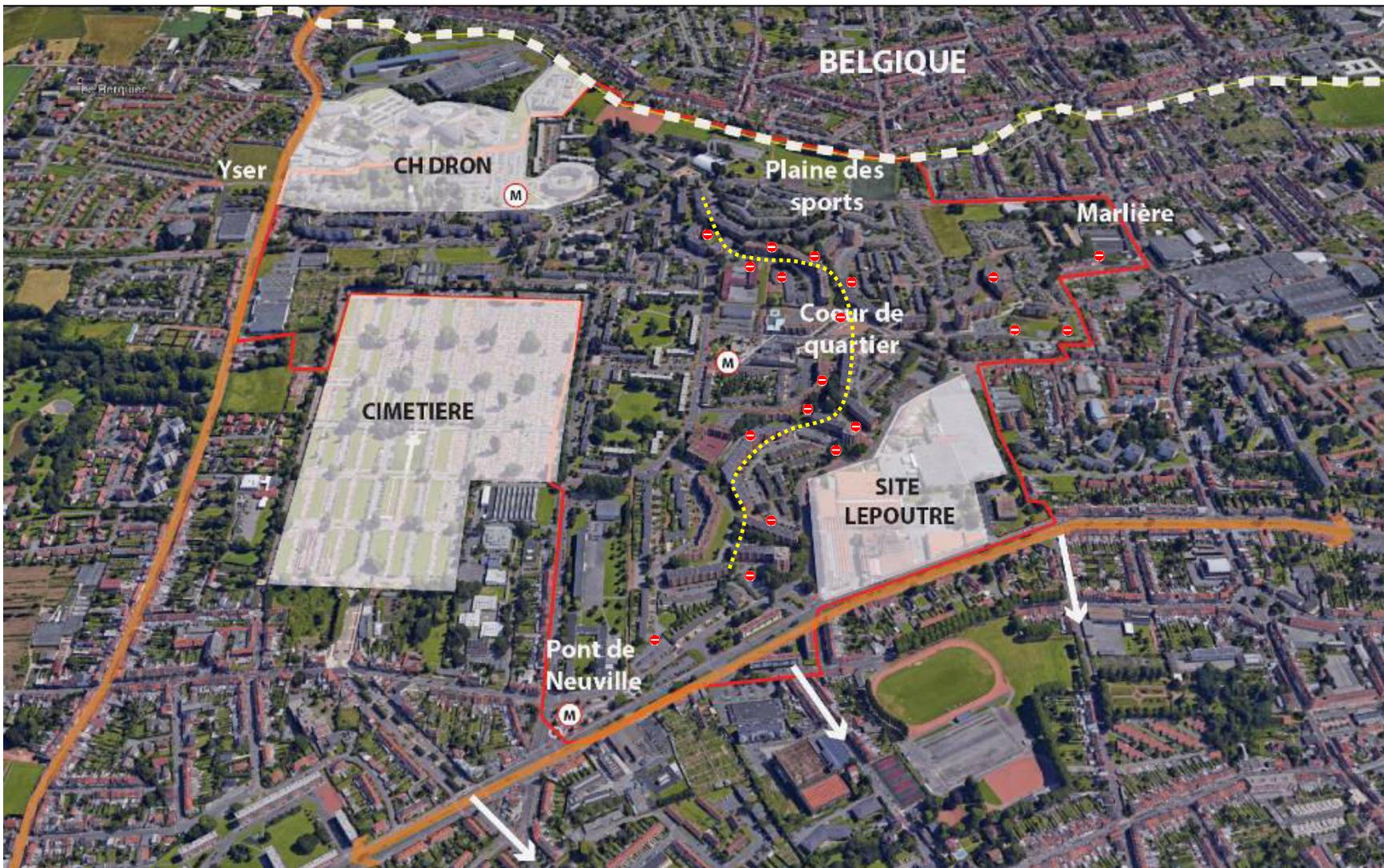
« Seules **38 %** d'entre elles sont en emploi. »

« **La moitié** des personnes vivant dans une famille monoparentale est pauvre. »

In : Les femmes en situation de monoparentalité des milieux populaires dans le territoire Nord Est, ADULM, avril 2019



Un quartier défavorisé, enclavé et replié sur lui même



Source : MEL, Ville de Tourcoing



7140 habitants

7100 €
revenu médian annuel / UC

44%
chômage

23 %
Familles monoparentales

57%
ménages sous le seuil de
pauvreté



2765 logements

89%
locatifs sociaux

Un quartier défavorisé, enclavé et replié sur lui même



7140 habitants

7100 €

revenu médian annuel / UC

44%
chômage

23 %
Familles monoparentales

57%
ménages sous le seuil de
pauvreté

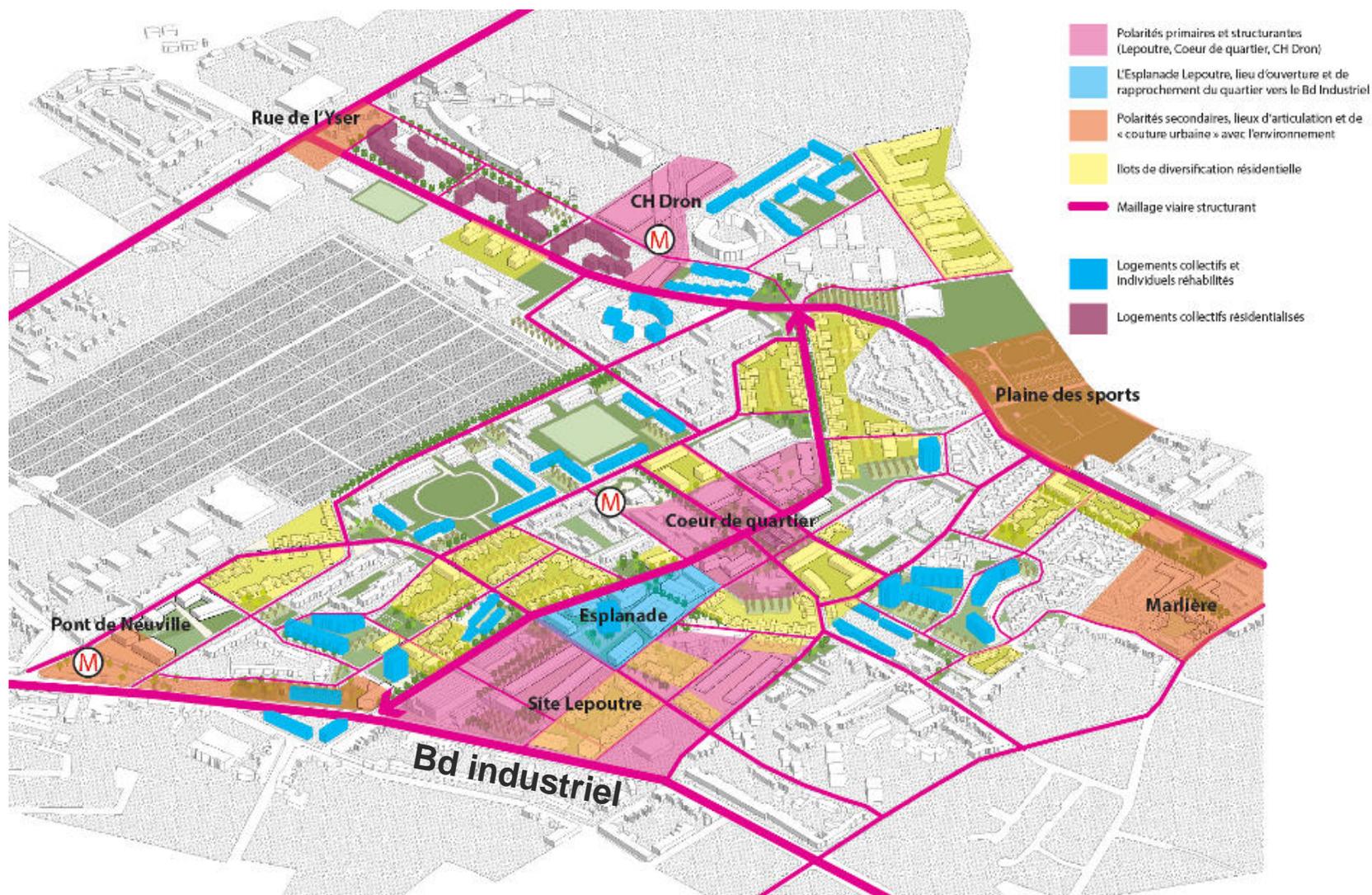


2765 logements

89%
locatifs sociaux

Agir sur l'ensemble du quartier pour le sortir définitivement des « radars de la politique de la Ville »

- 1 Ouvrir et désenclaver le quartier
- 2 Equilibrer l'offre de logements
- 3 Améliorer l'offre de services à la population
- 4 Renforcer l'offre d'emplois et le développement de l'activité économique
- 5 Réaliser des aménagements urbains de qualité, sécurisants et à échelle humaine



Un programme ambitieux, adapté aux enjeux du quartier

► UNE PRIORITE

Un volet habitat visant à développer une offre résidentielle mixte et attractive, répondant aux besoins de tous

- **1225 déconstructions** de logements locatifs sociaux permettant d'accueillir une nouvelle mixité sociale et résidentielle
- **670 réhabilitations de logements locatifs sociaux** (et 22 réhabilitations de logements privés), avec une forte ambition de retournement d'image et de performance énergétique
- **493 résidentialisations** améliorant le cadre de vie et répondant aux enjeux de gestion du quartier
- **400 logements en diversification dans le temps du NPNRU** (auxquels s'ajouteront 562 logements au-delà du NPNRU), traduction programmatique d'une stratégie intégrée d'attractivité & marketing territorial



Source : Saison Menu

Opérations sollicitées en phase 2

- *931 déconstructions*
- *394 réhabilitations*
- *344 résidentialisations*
- *133 accessions sociales pionnières*
- *133 accessions sociales*

Un programme ambitieux, adapté aux enjeux du quartier

SYNTHESE	Actuel	NPRU	Post NPRU
Nb total de logements	2 765	1 940	2 502
Nb de LLS (après vente HLM)	2 447	1 038	917
Nb de logements privés (après vente HLM)	318	902	1 585
Taux de logements privés (après vente HLM)	11,5%	46,5%	63,3%
Taux de LLS (après vente HLM)	88,5%	53,5%	36,7%
Population totale estimée (2,6 pers / ménages)	7 063	5 044	6 505

Une programmation habitat ambitieuse au service d'une stratégie de diversification et de rééquilibrage du peuplement.

A long terme, l'ensemble des opérations inscrites à la convention de rénovation urbaine et enclenchées par la dynamique de rénovation contribueront à **rapprocher le taux de logement locatif social au plus près de la moyenne communale (30%)**.

Un programme ambitieux, adapté aux enjeux du quartier

► UNE AMBITION

Une offre de services requalifiée pour répondre aux besoins et favoriser la diversification

• Une offre scolaire et enfance d'excellence

- ✓ relocalisation du collège Pierre Mendès France
- ✓ un nouveau groupe scolaire en cœur de quartier
- ✓ requalification des écoles Camus et Kergomard / Descartes
- ✓ reconstruction de la crèche câlin-câline

• Une offre commerciale et de service maintenue et confortée

- ✓ halle commerciale et de services
- ✓ extension / retournement du centre social
- ✓ une maison des services et un centre d'affaires de quartier

• Le sport, vecteur de qualité résidentielle et de désenclavement du quartier

- ✓ équipements sportifs de proximité
- ✓ tisser des liens entre la plaine sportive et le quartier

• Conforter à plus long terme le quartier par l'implantation d'un équipement culturel



Source : Collège Lucie Aubrac de Tourcoing - Verdi Ingénierie

Opérations sollicitées en phase 2

- Construction du nouveau collège (Département)
- Construction d'une salle de sport de type C (Ville)
- Regroupement des écoles Kergomard/Descartes (Ville)
- Rénovation de l'école Camus (Ville)
- Démolition/reconstruction de la crèche câlin-câline (Ville)
- Construction d'une maison des services (Ville)
- Construction d'un accueil au sein de la plaine sportive (Ville)
- Construction de 5 espaces sportifs de proximité (Ville)

Un programme ambitieux, adapté aux enjeux du quartier

► UNE VISION

Transformer les atouts du quartier en vecteur de développement économique et d'emplois

- Un centre d'affaires de quartier au cœur de la Bourgogne
- Reconvertir le site Lepoutre pour en faire un site pivot et employant de la filière bâtiment en matière d'éco rénovation, de performance énergétique et d'économie circulaire :
 - ✓ développement d'une programmation économique Troisième Révolution Industrielle sur le site de la filature Lepoutre
 - ✓ réalisation de deux villages artisanaux (2 x 14 cellules)



Source : Euratechnologies - La Voix du Nord

Opérations sollicitées en phase 2

- Construction de deux villages artisanaux (MEL)
- Développement du site Lepoutre (ensemble filature/conciergerie/chaufferie) (MEL)

Un programme ambitieux, adapté aux enjeux du quartier

► UNE METHODE

Un aménagement cohérent du quartier, phasé et réaliste

• Trois secteurs d'aménagement :

- ✓ Secteur central : l'épaisseur de la grande allée, depuis le boulevard industriel jusqu'au CH Dron (dont la réhabilitation du clos/couvert & décontamination du site Lepoutre)
- ✓ Secteur Ouest : Peintres/Utrillo/Marlière
- ✓ Secteur Est : Pont de Neuville

• Des choix affirmés en matière de procédure opérationnelle :

- ✓ Une concession d'aménagement portant sur le secteur central et opérationnelle à court terme
- ✓ Une volonté de préserver et amplifier les attributs paysagers de la cité jardin



Source : Saison Menu

Opérations sollicitées en phase 2

- Aménagement du secteur central (MEL)
- Aménagement du secteur Est (MEL)
- Aménagement du secteur Ouest (MEL)

Un programme ambitieux, adapté aux enjeux du quartier

► UNE NECESSITE

Mettre en place l'ingénierie sociale et urbaine nécessaire à la conduite d'un projet ambitieux

•Ingénierie :

- ✓ Un binôme de direction de projet (MEL / Ville de Tourcoing)
- ✓ Un chef de projet social
- ✓ Un forfait pour l'accompagnement social au relogement

•Etudes :

- ✓ Une assistance à maîtrise d'ouvrage « OPC Social »
- ✓ Actions « mémoire du quartier » et « co-construction avec les habitants »



Source : Ville de Tourcoing

Opérations sollicitées en phase 2

- Un directeur de projet Ville de Tourcoing (Ville)
- Un chef de projet social (Ville)
- Un forfait pour l'accompagnement social au relogement (Ville)
- Une AMO « OPC Social » (Ville)
- Actions mémoire de quartier (Ville)
- Actions participation/co-construction habitants (Ville)

Temps 1 : arrimer le quartier rénové au boulevard industriel (2018-2025)

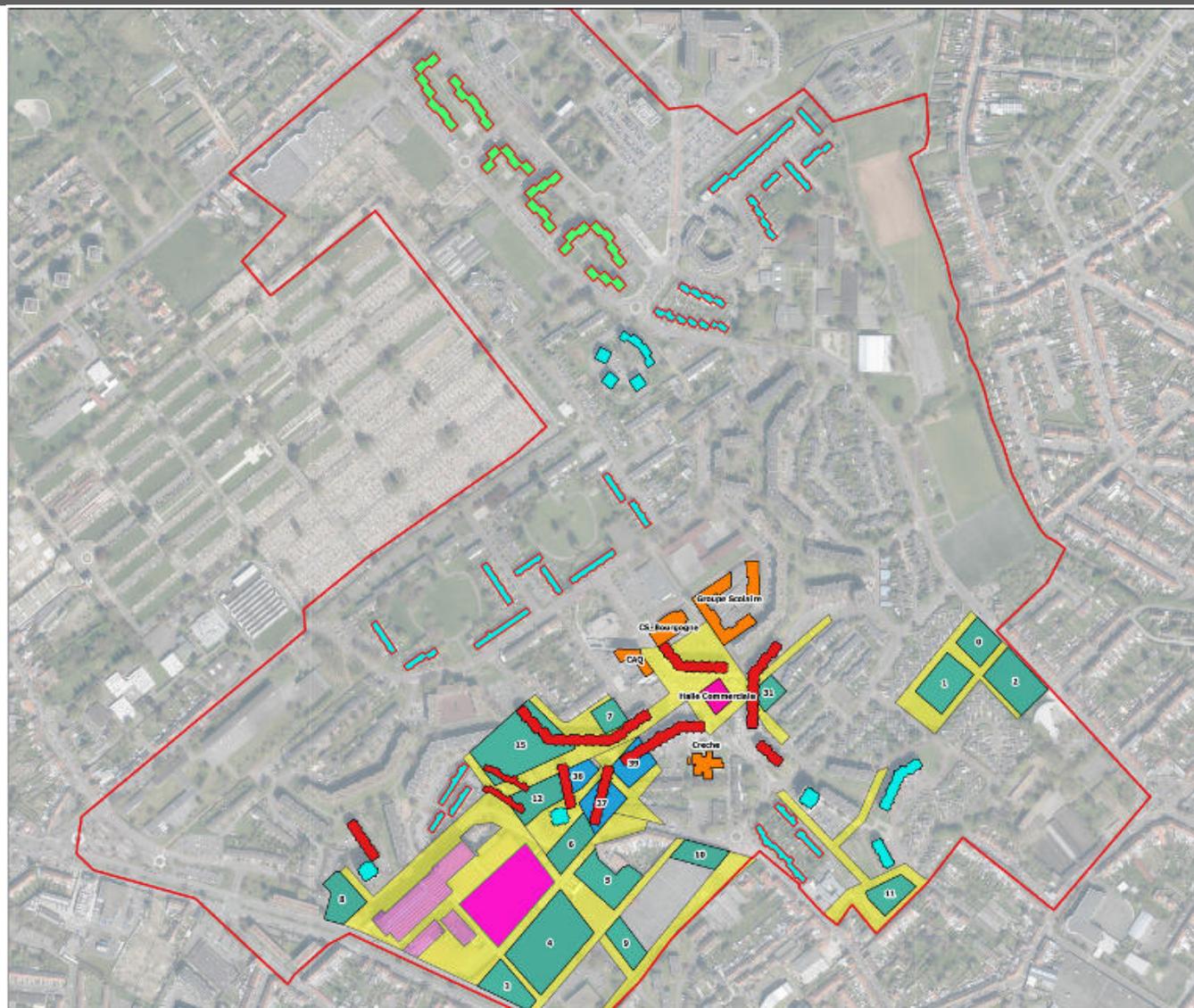
Un square de la Bourgogne attractif, fonctionnel et animé autour de ses nombreux équipements.

La grande allée installée dans sa moitié sud, reliant le cœur du quartier au reste de la ville à travers **l'esplanade Lepoutre**.

Le site Lepoutre réaménagé, accueillant le premier village artisanal et des opérations de diversification.

Le secteur des peintres et le site Utrillo, réaménagés, accueillant des logements réhabilités et des opérations pionnières de diversification.

Un secteur Ouest réhabilité, redonnant de la valeur à la « cité-jardin » et à la frange Coty/Schuman.



Temps 2 : consolider le quartier rénové et assurer le lien vers le Centre hospitalier Dron (2025-2027)

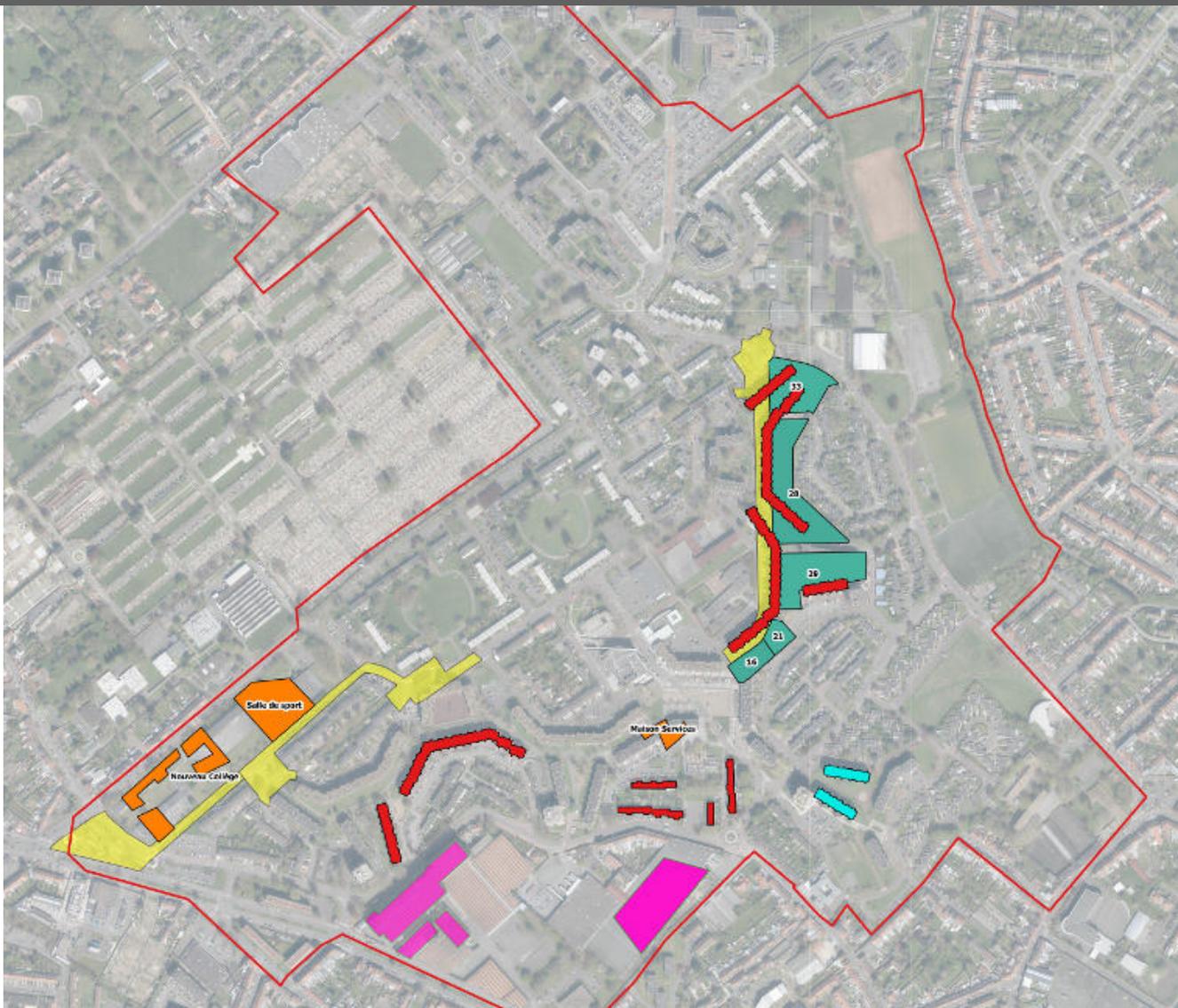
La grande allée installée dans sa moitié Nord, assurant un lien direct vers le CH Dron et accueillant des opérations de diversification.

Le cœur du quartier renforcé par la construction de la maison des services.

Le site Lepoutre continuant sa croissance avec l'accueil du second village artisanal et le développement d'activités dans la Filature/Chaufferie.

Le secteur des peintres conforté à travers les réhabilitations des résidences Sisley et Manet.

Le secteur du Pont de Neuville requalifié avec la construction du nouveau collège et de la salle de sport de type C, mis en valeur par un aménagement de qualité depuis le boulevard industriel.



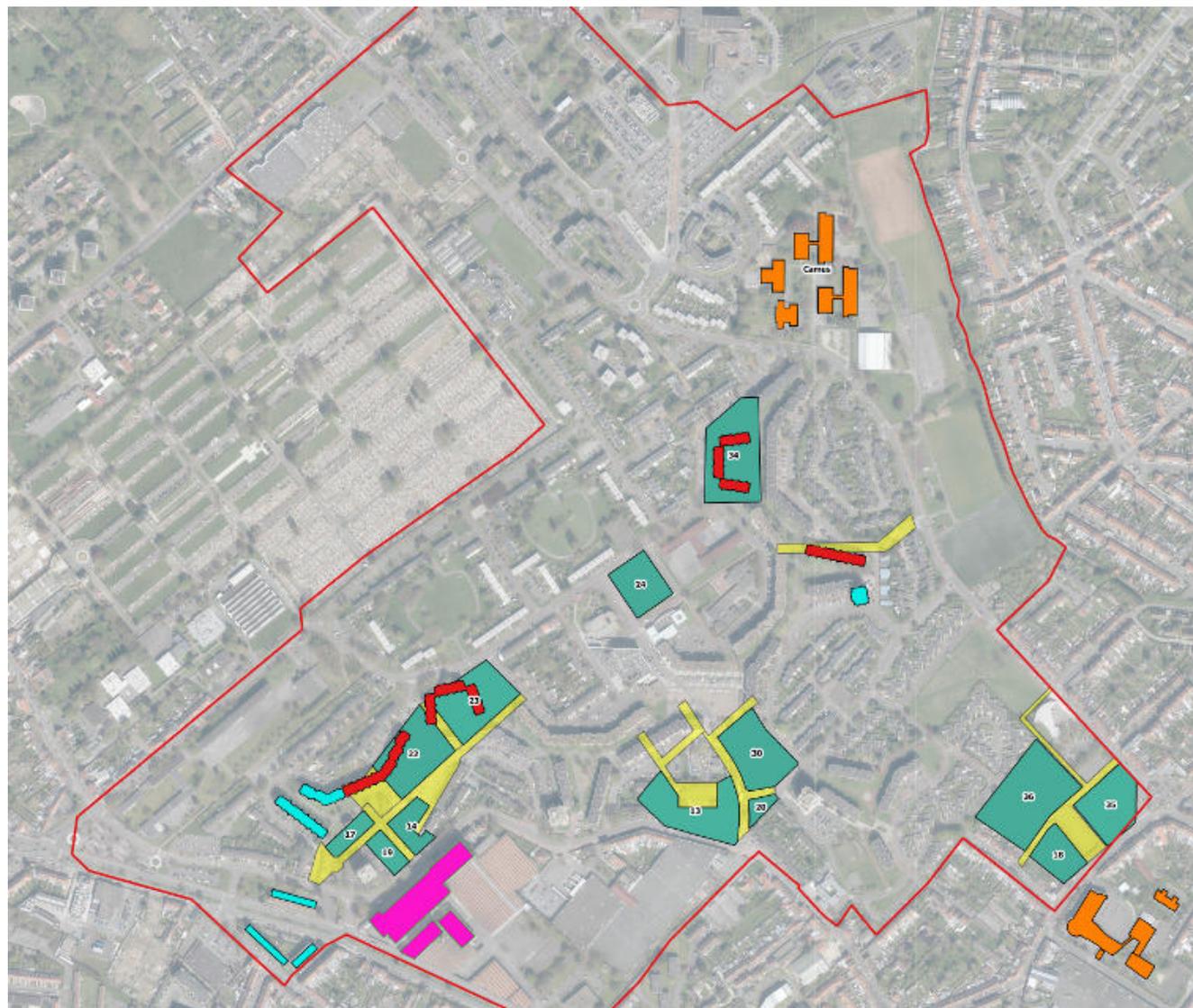
Temps 3 : conclure la mise en œuvre du projet NPRU (2027-2030)

L'épaississement de la grande allée au Sud, redonnant de la valeur à ce secteur stratégique d'entrée de quartier à travers des actions conjuguées d'aménagement, de réhabilitation et de diversification.

L'épaississement de la grande allée au Nord, au travers d'ultimes interventions sur l'habitat social, le traitement des copropriétés dégradées, la rénovation de l'école Camus et la création d'une voie vers la rue Schuman.

L'aménagement du secteur Bocage 2, accueillant des opérations de diversification autour de la nouvelle crèche.

Le secteur Marlière réaménagé et diversifié autour du nouveau groupe scolaire Kergomard/Descartes.



Les principaux facteurs clés de réussite

- **Un programme ambitieux mais sécurisé et faisable dans le temps du NPNRU**

1 662 relogements à réaliser avant 2027 avec un rythme moyen de 166 relogements/an et des pics à 250 relogements/an sur la période 2023-2025

Les rôles différents et complémentaires assurés par la MEL (pilotage/coordination), les bailleurs (interlocuteur des ménages) et la Ville (coordination de l'accompagnement social)

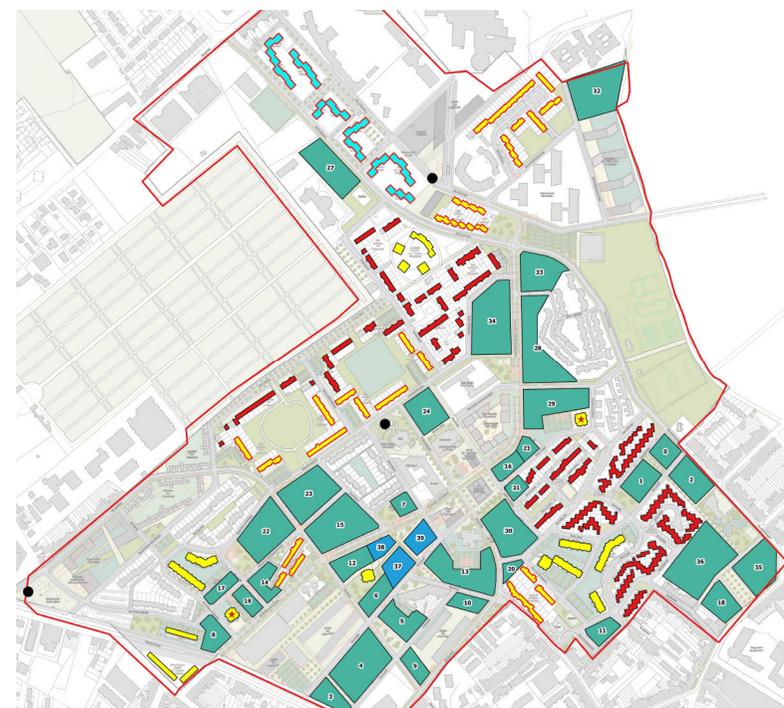
- **Une stratégie de réhabilitation cohérente et articulée à la stratégie de diversification résidentielle**

- **Deux pièces maîtresses : le collège Mendès-France et le site Lepoutre**

=> Activer la dynamique « Cités éducatives » et permettre une réelle mixité sociale au sein du collège et du quartier

=> Développer une filière innovante et employante autour de l'éco-rénovation, de la performance énergétique et de l'économie circulaire

- **Structurer et mettre en œuvre un véritable plan d'action social et d'accompagnement au changement**



Phase 1 de contractualisation (CNE du 05 décembre 2018) : accord donné sur 20% du projet

Familles d'opérations	Coût HT	ANRU	Prêt CDC	Prêts bonifiés AL
Démolition	12 349 929,81	11 016 833,74		
Equipements publics	13 964 574,89	9 748 672,43		
Immobilier à vocation économique	2 838 386,00	1 012 714,50		
Réhabilitation	21 123 111,84	3 672 622,36	5 276 781,87	9 001 244,74
Résidentialisation	1 454 385,00	581 754,00		
TOTAL	51 730 387,54	26 032 597,03	5 276 781,87	9 001 244,74

Maquette financière calculée hors :

- Reconstitution de l'offre
- Minoration des loyers
- Etudes et ingénierie

Phase 2 de contractualisation (CNE du 12 juin 2019) : 80 % du projet

Familles d'opérations	Coût HT	ANRU	Prêt CDC	Prêts bonifiés AL
Accession à la propriété	A définir	3 325 000,00		
Aménagement d'ensemble	122 989 391,33	53 389 753,52		
Démolition	33 035 420,90	27 815 807,56		
Equipements publics	44 277 817,06	18 488 241,94		
Etudes et conduite de projets	3 174 285,72	1 610 000,00		
Immobilier à vocation économique	46 797 219,01	12 548 609,51		
Réhabilitation	29 231 897,58	5 058 379,52	7 871 730,52	12 480 759,03
Résidentialisation	4 936 545,00	1 974 618,00		
TOTAL	284 442 576,60	124 210 410,05	7 871 730,52	12 480 759,03

Maquette financière calculée hors :

- Reconstitution de l'offre
- Minoration des loyers
- Etudes et ingénierie métropolitaines

Maquette financière globale (phase 1 et 2) : 336 M€ investis à l'échelle du quartier

Familles d'opérations	Coût HT	ANRU	Prêt CDC	Prêts bonifiés AL
Accession à la propriété	A définir	3 325 000,00		
Aménagement d'ensemble	122 989 391,33	53 389 753,52		
Démolition	45 385 350,71	38 832 641,30		
Equipements publics	58 242 391,95	28 236 914,37		
Etudes et conduite de projets	3 174 285,72	1 610 000,00		
Immobilier à vocation économique	49 635 605,01	13 561 324,01		
Réhabilitation	50 355 009,42	8 731 001,88	13 148 512,39	21 482 003,77
Résidentialisation	6 390 930,00	2 556 372,00		
TOTAL	336 172 964,14	150 243 007,08	13 148 512,39	21 482 003,77

- A l'échelle des 150 M€ sollicités auprès de l'ANRU :**
- environ un tiers pour l'habitat
 - environ un tiers pour les aménagements d'ensemble
 - 20 % pour les équipements publics
 - 10 % pour l'économie
 - 1 % pour l'ingénierie

Maquette financière calculée hors :

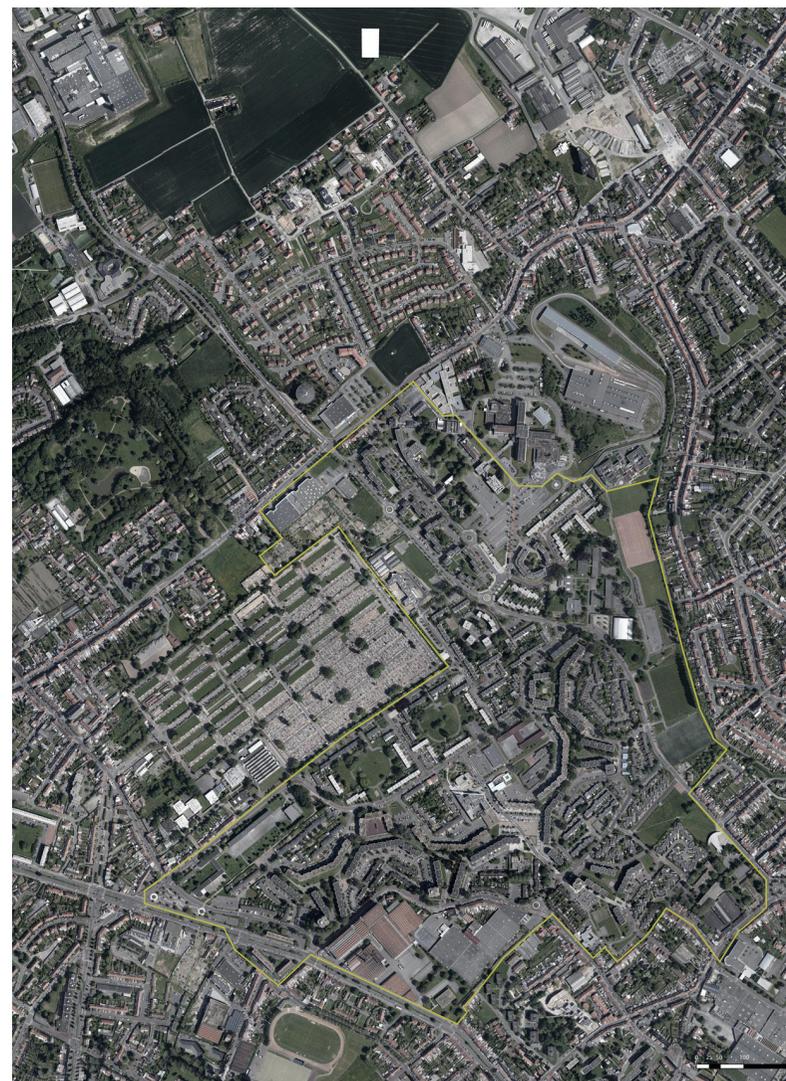
- Reconstitution de l'offre
- Minoration des loyers
- Etudes et ingénierie métropolitaines

Ville / Partenaires

- 12 juin 2019 : 2^{ème} Comité National d'Engagement ANRU
- Septembre 2019 : **Décision de l'ANRU** sur le financement du projet, rédaction de la convention de rénovation urbaine
- Octobre – Novembre 2019 : **finalisation des accords avec les différents partenaires** (Région, Département, bailleurs,...)
- Novembre – Décembre 2019 : **Délibérations autorisant la signature de la convention de rénovation urbaine**

Quartier / Habitants

- Poursuite des travaux de **concertation** (groupe de travail NPNRU et Assemblée de quartier)
- Poursuite et amplification des **processus de relogement**
- Conception **halle commerciale et de services & gestion transitoire**



**Conseil Municipal
du 22 juin 2019**

**Projet de Rénovation Urbaine
du quartier de la Bourgogne**

ANNEXE



► Ce qui a été fait depuis le CNE du 05 décembre 2018

Pilotage

- Achèvement de l'étude urbaine
- Validation de l'ESSP
- Lancement mission de sécurisation (MS Tourcoing)
- Lancement AMO Diversification / Marketing territorial
- Lancement études pré-opérationnelles
- Préparation mission urbaniste en chef

Commerce (halle commerciale et de services)

- Formalisation du partenariat avec EPARECA
- Négociations avec les commerçants et la Poste

Equipements

- Lancement des études de programmation (nouveau groupe scolaire et centre social)
- Projet de gestion du centre d'affaires de quartier

Lepoutre

- Labellisation de la démarche territoire démonstrateur Rev3
- Groupes de travail partenarial sur les fondamentaux du projet
- Lancement prochain de l'étude structure

Logements

- Procédures de relogements (opérations anticipées et autorisées en CNE)
- Poursuite des négociations avec LMH sur la stratégie de rénovation du parc social individuel du bailleur
- Sélection des maitrises d'œuvre (réhabilitations)

Volet social

- Pré labellisation Cité éducative annoncée le 4 mai 2019
- AMO Refonte du DRE (Ville de Tourcoing)
- Etude mixité sociale et scolaire (MEL)
- Plan d'actions accompagnement au changement
- Instances de concertation
- Articulation avec la démarche « Lille Capitale Mondiale du design 2020 » (outils mobiles de communication et de concertation, gestion transitoire).