

FICHE
RETOUR
D'EXPÉRIENCE
n°2

TOURCOING, ÎLOT STEPHENSON

TOURCOING, ÎLOT STEPHENSON,

les habitants et futurs acquéreurs coproducteurs
de la réhabilitation des maisons

CONTEXTE ET ENJEUX

Au sein du futur écoquartier de l'Union, reconquête des 80 hectares de friches des anciennes usines textiles de l'Union fermées en 1970, à la jonction entre Tourcoing, Roubaix et Wattrelos.

Sur l'îlot Stephenson, les maisons flamandes vouées à la démolition ont été en partie sauvées par la mobilisation des habitants qui ont fait évoluer le projet urbain et en sont devenus des acteurs, sous une forme de gouvernance originale.

Territoire concerné et échelle de projet

Territoire : ville de 92 018 habitants.

Echelle de Projet : opération d'aménagement / site de 80 ha, îlot de 30 maisons représentant une emprise de 8 656 m².

Type de renouvellement urbain

- Requalification.
- Démolition / reconstruction.

État d'avancement

- 16 maisons en vente.

RÉPONSES APPORTÉES

Les habitants se mobilisent

L'association « Rase pas mon quartier » créée sur le site par les habitants en 2001 demande la préservation de ce patrimoine architectural.

Un Atelier Electrique

La SEM Ville Renouvelée (co-concessionnaire de la ZAC de l'Union) s'est associée au collectif d'architectes « Notre atelier commun » mené par Patrick Bouchain. Des ateliers sont organisés avec les habitants dans un ancien Atelier Electrique, 180m² réhabilités, inauguré en avril 2009 autour des thématiques en lien avec la réhabilitation. Des projets communs sont discutés : jardins partagés, expositions, moments festifs... Les acquéreurs peuvent soumettre leurs idées, les tester sur une maquette évolutive.

Toute l'année, l'Atelier propose aussi des échanges en lien avec l'évolution du chantier. Ils font intervenir des acteurs d'horizons divers (architectes, techniciens, associatifs).

Un processus de vente associant les acquéreurs

Une maison-témoin, la 106, entièrement rénovée par la SEM Ville Renouvelée sur la base des critères du label BBC Rénovation, sert de vitrine au projet.

Une fois aménagées, 12 maisons seront achetées en VEFA par le bailleur social LMH. Les autres seront vendues brutes ou semi-finies (clos couvert). Aidés au cas par cas par la maîtrise d'œuvre, les acquéreurs participeront concrètement à la finalisation des travaux de réhabilitation de leur future habitation. Cette démarche doit notamment leur permettre l'acquisition d'un logement à coût réduit.

POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

Facteurs de réussite

- L'Atelier électrique, lieu polyvalent au cœur du site, permet d'associer tous les acteurs en phase de conception.
- Un portage politique fort de la part de la Communauté urbaine de Lille et un accompagnement de l'ensemble des partenaires institutionnels : les « Assises de l'Union » regroupent périodiquement l'ensemble des parties prenantes du projet.
- Des partenariats avec des étudiants pour participer au projet : l'École régionale supérieure d'expression plastique dans le cadre des Journées du patrimoine, participe à l'action culturelle autour du projet.

Les élèves en Bac pro des lycées Louis Loucheur et Turgot de Roubaix participent aux travaux de gros œuvre, d'isolation, d'électricité, de plomberie, de chauffage et de menuiseries intérieures de l'une des maisons.

Points de vigilance

- Le projet privilégie la haute qualité humaine à la rentabilité économique et au coût global (une démolition-reconstruction aurait été moins coûteuse).
- Le projet bénéficie des moyens et des compétences mobilisés pour l'ensemble de projet d'écoquartier de l'Union : une équipe projet du groupement constitué entre la SEM Ville Renouvelée et la SAEM Euralille.
- Effet fédérateur de l'Atelier favorisé par l'intervention de grands noms de l'urbanisme (Reichen et Robert).

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Renouveler la ville en s'appuyant sur l'héritage des lieux.
- Renouveler et développer l'offre de logements.

Pour en savoir plus :

- Site de l'écoquartier de l'Union : www.lunion.org
- Fiche projet de l'îlot Stephenson : www.vertuoze.fr
- Article sur www.blog-habitat-durable.com