



# LE CENTRE-VILLE ROUBAISIEEN SE RÉINVENTE : LE PROJET AXÉ MIXITÉ

Site de l'ancien Greta, Roubaix

ENCADRANTS  
MARIE-THÉRÈSE  
GRÉGORIS  
HELGA-JANE SCARWELL  
ANNETTE GROUX  
PHILIPPE DEBOUDT

GROUPE 4  
HASSANI SARAH  
LE GUÉVEL CLARISSE  
LESEIN EMMA  
LEVECQUE MATHILDE  
NIEDERBERGER LÉA  
PIDOUX CLÉMENTINE  
SALLIO CORENTIN

# TABLE DES MATIÈRES

## PRÉAMBULE

|                        |      |
|------------------------|------|
| Introduction           | p.1  |
| État de l'art          | p.2  |
| Benchmarking           | p.9  |
| Diagnostic territorial | p.15 |

## PROGRAMMATION

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| Le pôle éducation & solidarité                    | p.27 |
| Le pôle cohésion sociale & environnement          | p.31 |
| Le micro-pôle d'attractivité économique           | p.41 |
| AXÉ MIXITÉ : une réponse aux enjeux du territoire | p.44 |
| Limites                                           | p.45 |

## ANNEXES

|                   |      |
|-------------------|------|
| Annexes           | p.46 |
| Table des annexes | p.47 |

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Carte de localisation des différents projets urbains du benchmarking, réalisé par le groupe .                       | 9  |
| Figure 2 : Tableau des acteurs principaux de 3 exemples de projets urbains, réalisé par le groupe .....                        | 12 |
| Figure 3 : Carte de situation de la ville de Roubaix, OpenData MEL, réalisée par le groupe .....                               | 15 |
| Figure 4 : Schéma des dynamiques de décroissance, réalisé par le groupe .....                                                  | 16 |
| Figure 5 : Carte de la ville de Roubaix, OpenData, réalisée par le groupe .....                                                | 16 |
| Figure 6 : Carte de position, captures d'écran Géoportail et Google Maps .....                                                 | 18 |
| Figure 7 : Carte des enjeux, Qgis, réalisée par le groupe .....                                                                | 21 |
| Figure 8 : Schéma des enjeux, réalisé par le groupe .....                                                                      | 21 |
| Figure 9 : Schéma reprenant les réponses des roubaisiens interrogés .....                                                      | 22 |
| Figure 10 : Croquis sur l'ensemble du projet, réalisé par le groupe .....                                                      | 25 |
| Figure 11 : Fiche de terrain, réalisée par le groupe .....                                                                     | 26 |
| Figure 12 : Croquis du projet, réalisé par le groupe, Skechbook .....                                                          | 27 |
| Figure 13 : Logo de l'association APSCO .....                                                                                  | 29 |
| Figure 14 : Logo de l'association Stop au chômage .....                                                                        | 29 |
| Figure 15 : Modélisations 3D de la maison de maître, réalisées par le groupe .....                                             | 29 |
| Figure 16 : Croquis du projet réalisé par le groupe, Skechbook .....                                                           | 31 |
| Figure 17 : Tableau des différents types d'associations réalisé par le groupe .....                                            | 33 |
| Figure 18 : Image de référence pour la buvette, projet du bar pop-up, Adélaïde .....                                           | 34 |
| Figure 19 : Modélisation 3D de l'espace couvert, réalisée par le groupe .....                                                  | 35 |
| Figure 20 : Image de référence pour l'espace, constructions « abri la Romagne » .....                                          | 35 |
| Figure 21 : Boulangerie Turris Borell à Barcelone, Sandra Taruella Interioristas .....                                         | 36 |
| Figure 22 : Photographies de Basheerah Gumede, Pinterest et d'un restaurant à Londres, TripAdvisor .....                       | 37 |
| Figure 23 : Exemple de frigo solidaire installé à Lisula, en Corse, Corse Net Infos .....                                      | 38 |
| Figure 24 : Logo Terre de Ch'ti .....                                                                                          | 39 |
| Figure 25 : Modélisation 3D d'un espace potentiellement investi par l'association Terre de Ch'ti, réalisée par le groupe ..... | 39 |
| Figure 26 : Logo de l'association PIC .....                                                                                    | 40 |
| Figure 27 : Croquis du projet réalisé par le groupe, Sketchbook .....                                                          | 41 |
| Figure 28 : Photographie des ateliers, la Voix du Nord, Roubaix, 2018 .....                                                    | 43 |
| Figure 29 : Photographie de la boutique Etnisi, la Voix du Nord, Roubix, 2018 .....                                            | 43 |
| Figure 30 : Les réponses apportées par la programmation, réalisé par le groupe .....                                           | 44 |

# PRÉAMBULE



# ÉTAT DE L'ART

## Contextualisation du sujet à partir des articles

*Pour comprendre l'intérêt de l'urbanisme d'austérité, il est indispensable de revenir sur le contexte et les enjeux qui concernent les villes en décroissance. La lecture des articles scientifiques apporte en effet des précisions sur*

*les enjeux économiques et géographiques liés aux territoires urbains, et notamment la décroissance démographique qui touche directement ces territoires et leur développement.*

## Les Shrinking cities

Selon Vincent Béal, Sylvie Fol et Max Rousseau (2016) une Shrinking city est initialement une ville américaine du Centre et Nord-est en déclin (Ex : Détroit). Ces villes mettent en place des stratégies de « smart shrinkage » qui consistent à redimensionner la ville sur elle-même notamment à travers l'urbanisme opérationnel, des stratégies foncières, un développement communautaire ou encore des stratégies de réappropriation de l'espace. L'ensemble de ces dispositifs ont été accentués par la crise de 2008 et la critique du dogme de la croissance qui peut alimenter les politiques urbaines. L'idée selon laquelle un modèle de croissance économique est la situation "normale" d'une ville s'oppose aux Shrinking cities, la stratégie de Shrinking cities intervient dans un contexte où les villes américaines ne sont pas soumises à d'importantes restrictions sur l'urbanisme, ni à l'intervention financière de l'état. Pour cela, elles doivent surmonter la difficulté d'accepter une décroissance. Au début des années 2000, on commence à réfléchir à réorganiser les villes, les « rétrécir » on préconise la démolition pour instaurer de nouveaux usages comme l'agriculture urbaine.

Le smart shrinkage peut être remis en cause, en effet, il est reproché à cette innovation de réemployer des stratégies déjà utilisées notamment après l'ouragan Katrina ou la crise de 2008. De plus, une politique peu progressiste qui accroît les inégalités sociales et spatiales à cause de la hausse des prix de l'immobilier. On cherche donc indirectement à « purifier » certains espaces. Certains y voient le développement d'un urbanisme d'austérité à qui on reproche une vision à court terme.

Selon Vincent Béal, Paul Cary, Sylvie Fol, Max Rousseau (2019) la notion de Shrinking city naît en Allemagne dans les années 2000, il existerait alors davantage de villes en décroissance par rapport aux villes en croissance. Aujourd'hui les Shrinking cities touchent essentiellement les pays anciennement industrialisés.

Les villes en décroissance ont historiquement toujours existé, les petites villes et les banlieues de grandes villes sont majoritairement touchées. Aujourd'hui, on sait que le terme de Shrinking city ou ville en décroissance n'est pas suffisamment défini pour être clair. De plus, il existe un problème de

méthode de mesure à l'international, le critère démographique est facilement disponible, mais perdre de la population ne signifie pas être considéré comme Shrinking cities (Ex : Paris).

La mondialisation est un facteur de développement inégal, qui s'accroît depuis la crise de 2008. En 2000, le choc démographique ajouté à la hausse de la vacance immobilière engendre des travaux et recherches sur les Shrinking cities. En effet, une part significative des villes a décliné soit de manière continue (4 %), soit sur le moyen terme (24 %), soit récemment (13 %), de 2000 à 2005, d'après Turok et Mykhnenko (2007).

Au cours des deux dernières décennies, 40 % des petites agglomérations européennes sont en situation de stagnation ou de décroissance. Il existe une pluralité de Shrinking cities. En effet, la définition est incomplète, les Shrinking cities peuvent par exemple être définies comme les « backyards of globalization », des espaces laissés-pour-compte par les mouvements globaux du capital, à l'image des banlieues industrielles, des villes minières ou des petites villes. Les expressions japonaises « villes en rétraction » ou allemandes « villes rétrécissantes » sont plus neutres que « déclin » et permettent une meilleure appréhension du phénomène.

La notion de Shrinking city semble trop élastique et propice aux « pièges conceptuels » : Bernt en 2015 plaide pour une réflexion en termes de périphérisation qui permettrait de refléter le caractère relationnel et multi-échelle des processus de décroissance urbaine. Les phénomènes de perte de population ne peuvent être compris qu'en analysant les relations entre les villes et en entrecroisant les différentes échelles, tout en replaçant ces processus dans leur contexte historique.

Pour se conformer à une « norme » métropolitaine, les acteurs locaux négligent les ressources spécifiques dont le territoire dispose, non pas pour attirer de nouveaux groupes sociaux, mais au moins pour conserver les populations encore présentes. Les politiques locales de gestion du déclin urbain ont été historiquement dominées par un référentiel néolibéral de restauration de la croissance par l'offre (Beauregard, 1993 ; Peck et Tickell, 2002 ; Akers, 2013 ; Rousseau, 2011 ; Miot, 2015 ; Hackworth, 2019). Leur évolution récente semble dévoiler une tendance différente, on perçoit l'émergence de politiques assumant davantage le déclin économique et démographique et cherchant à établir des modèles de développement déconnectés de la croissance. La « Décroissance planifiée » est élaborée. Elle se décline en un plan d'occupation des sols qui propose une déconstruction de certains quartiers, accompagnée d'une reconquête progressive de la nature dans une ville à la fois plus compacte et plus aérée. Les terrains libérés par les démolitions doivent désormais accueillir des usages communautaires et environnementaux au service de la population résidente.

Selon Manuel Wolff, Sylvie Fol, Hélène Roth et Emmanuèle Cunningham-Sabot (2013), si la question des villes en décroissance, ou Shrinking Cities, est de plus en plus étudiée en Europe comme aux États-Unis, elle ne fait jusque-là l'objet que d'un intérêt très limité en France. En effet, peu de travaux de recherches ont été consacrés à la décroissance urbaine et les politiques urbaines au niveau national n'y ont pas non plus accordé beaucoup d'attention. Cette situation pourrait s'expliquer par le fait que le processus n'a pas atteint, en France, le seuil critique qui en ferait un enjeu académique ou politique.

La question du déclin démographique est très peu abordée en France, en réalité, c'est un processus qui existe, mais qui demeure silencieux. « Shrinking City » est un terme qui apparaît dans les

années 1970 aux USA accompagné du terme « Schrumpfende Städte » dans les années 1970 en Allemagne, c'est le début du débat autour du déclin urbain.

En Europe, les études s'intéressent à la croissance/décroissance urbaine, mais plutôt pour définir des modèles / schémas de transformation des villes. Des travaux plutôt récents mettent en avant le phénomène de décroissance à l'image de Baron et al., (2010) qui fait le rapprochement entre la position des villes en décroissance et la région dans laquelle ces villes se situent, des régions elles aussi en décroissance. Le phénomène est amené à s'étendre en Europe dans le futur.

Depuis les années 1960, les villes en décroissance se concentrent dans les anciennes régions industrielles et minières (France Guérin Pace, 1993). Cependant, suite à une spécialisation économique les villes du Nord et Nord-Est perdent de leur intérêt au profit des villes du Sud (Ex : Roubaix).

Les études sur la décroissance se concentrent désormais sur les territoires ruraux et les régions industrielles : 20 % des aires urbaines françaises (soit 9 % de la population urbaine) ont connu une perte de population entre 1975 et 2007. Cette décroissance est assez limitée par rapport au nombre de villes touchées, mais elle est fortement inégale en terme d'intensité, malgré des tendances communes, la décroissance va se manifester différemment en fonction de son rythme. Les villes françaises en décroissance seraient plutôt des villes de petites tailles cela s'explique par l'évolution des systèmes urbains et le jeu de la concurrence entre les grandes villes innovantes et les plus petites à la capacité d'action plus restreintes. En Europe, la décroissance est liée à la baisse de la fécondité ajoutée au déficit naturel, mais en France, elle est fortement liée aux dynamiques migratoires : les villes du Nord et Nord-Est connaissent un solde migratoire négatif et un solde naturel positif. En France comme en Europe, les villes en décroissance se rapportent à la décroissance des pôles urbains (surtout les centres-villes) non compensée par une croissance des couronnes périurbaines.

L'étude distingue 5 types de villes en décroissance : les villes touchées par le changement démographique (vieillissement de la population et perte de la population jeune), les villes en mal d'attractivité et de jeunes, les villes en mal d'activité (augmentation du taux de chômage), les villes à population vieillissante et à fort déficit migratoire, les villes touchées par un chômage structurel (surtout dans le Nord de la France). Enfin, les villes en décroissance soulèvent des enjeux importants pour l'aménagement du territoire, mais également pour des questions de gouvernance à différentes échelles spatiales. 3 paramètres sont à prendre en compte, à savoir le paramètre temporel, spatial et socio-économique.

Les Shrinking cities définissent des villes de petites tailles en perte de vitesse et de population cherchant de nouveaux axes de développement pour garder la population présente en accentuant notamment les aspects cadre de vie (espace vert) et communautaire (agriculture urbaine). Les spécialisations économiques sont un des facteurs principaux du phénomène.

Les shrinking cities ont donné naissance à l'urbanisme d'austérité. Selon Henri Briche, l'urbanisme d'austérité est né de l'urbanisme et de l'entrée des acteurs privés au sein de la gouvernance urbaine. En effet, les mesures de décentralisation, la crise de 2008 ainsi que la décroissance et les villes en déclin ont entraîné une baisse des dotations publiques. Cela donne lieu à d'autres financements notamment les capitaux privés faisant entrer un peu plus les acteurs privés dans la gouvernance urbaine. Il s'agit d'une forme de dépossession des actions publiques. La marginalisation des acteurs publics au profit des

acteurs privés et leur recours systématisé est le propre de l'urbanisme d'austérité. La décroissance urbaine est un concept ambivalent, elle provoque les investissements privés et encourage les alternatives urbaines

## Les acteurs de l'urbanisme d'austérité

Grâce à la revue de la littérature, les acteurs prenant place dans la cadre de l'urbanisme d'austérité ont pu être mis en lumière.

On retrouve des acteurs du domaine public mais aussi des acteurs du domaine privé. Cette articulation est importante car elle prend de plus en plus de place. Comme cela a été mentionné précédemment, selon Henri Briche (2016), l'urbanisme d'austérité est né de l'entrée progressive des acteurs privés au sein de la gouvernance urbaine. Les capitaux privés sont recherchés dans un contexte où les moyens d'actions sont financièrement limités. Pour se faire, les différents acteurs vont encourager la venue de capitaux privés à participer aux différents projets. Cette mixité est centrale et semble caractériser ce type d'urbanisme (David Giband et Corinne Siino, 2013).

Pour ce qui est des acteurs publics et privés, il est intéressant de décomposer de qui il s'agit. On retrouve tout d'abord les gouvernements des pays auxquels les villes appartiennent. En effet, l'État prend des décisions en matière d'urbanisme d'austérité car il va décider des différentes politiques qui vont être instaurées. Ces politiques peuvent être économiques, il peut également s'agir de règles en matière d'urbanisme. Fabien Desage (2017) l'évoque à travers la loi SRU<sup>1</sup> et du pourcentage de logements sociaux des communes ayant au moins 3500 habitants. En matière de gouvernance, on retrouve également les municipalités et les élus qui prendront les décisions à une échelle plus locale et opteront pour certaines stratégies. Nicolas Monnot et Monica Berri (2018), par exemple, parlaient des villes qui adoptent des stratégies de différenciation au fil du temps pour éviter la mise en concurrence de leurs territoires.

D'autres acteurs comme les urbanistes et architectes apparaissent car ils vont être au cœur des projets. Certains d'entre eux vont même participer à des mouvements volontaires en revendiquant la volonté de fabriquer la ville autrement, avec les citoyens (Nicolas Monnot, Monica Berri, 2018). Ces derniers sont également des acteurs non négligeables car ils vont bénéficier des différents projets, et parfois en être à l'origine grâce à la concertation.

Certains autres acteurs seront des intermédiaires entre privé et public. C'est le cas des CSC qui mettent en place des actions de nature collaboratives avec les urbanistes, tout en développant le « pouvoir d'agir » des habitants, comme l'évoquent D'Andrea Nicolas et Greffier Luc. Ces CSC sont des organismes de protections sociales (mutualité sociale agricole, CNAF, CAF) ; les mouvements d'éducation populaire ou d'animation sociale (les centres sociaux) ; les services sociaux départementaux. La coopération, la négociation, la coproduction entre acteur ainsi que l'approche collective et les démarches participatives (partagées) sont aux cœurs du projet de ces CSC.

---

<sup>1</sup> Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Il est possible de citer également les banques qui acquièrent un grand nombre de logement dans le cadre l'urbanisme d'austérité, par extension les promoteurs et les bailleurs sociaux qui s'occupent de sélectionner les locataires afin de ne pas baisser la valeur des biens.

En conclusion, ce sont les acteurs de l'urbanisme d'austérité qui sont multiples, on retrouve ces derniers dans le cadre d'un urbanisme classique, toutefois ce sont bien les décisions, les moyens d'actions et les choix qui vont varier.

## Les solutions appliquées en urbanisme dans un contexte d'austérité

La lecture du corpus documentaire a permis de dégager des exemples de solutions appliquées en contexte d'urbanisme d'austérité. Dans leur article intitulé "L'urbanisme alternatif : Des laboratoires d'expérimentation aux modèles standards", Nicolas Monnot et Monica Berri traitent du sujet de l'urbanisme alternatif. Il pourrait s'agir d'une réponse locale dans l'objectif de redynamiser un territoire. L'urbanisme alternatif est souvent temporaire : il peut dans certains cas se pérenniser dans le temps à condition de subir des modifications afin de réglementer le projet. L'urbanisme transitoire qui évolue dans une logique Bottom-up, peut devenir un outil politique. En effet, les politiques vont parfois instrumentaliser ces projets dans le but de mettre en œuvre un nouveau projet. Ce dernier s'inscrivant dans un urbanisme traditionnel et plus rentable. Auparavant, ce projet était impossible à établir en raison du rejet de la population : un rejet désormais atténué puisque que l'espace en question est déjà soumis à un usage. Il s'agit ainsi d'utiliser l'urbanisme alternatif dans l'objectif de redonner une fonction à un espace qui n'était plus utilisé pour permettre une pratique du lieu avant l'instauration du nouveau projet. Ce qui a pour but de prévenir d'éventuelles oppositions vis-à-vis d'un projet en cours.

On retiendra également le travail d'Henri Briche, il a beaucoup travaillé sur la question de l'urbanisme d'austérité notamment au travers de l'exemple de la ville américaine de Détroit qui connaît un déclin économique depuis plusieurs années. Il revient sur plusieurs solutions appliquées à ce territoire dans ce contexte particulier. Une des solutions à apporter serait d'accepter la décroissance. Cela se caractériserait par l'acceptation par les pouvoirs publics d'une nouvelle idéologie, dans laquelle la démolition d'une partie de l'espace bâti et la perte de population ne serait pas forcément liée à la décroissance. En effet, encore aujourd'hui, il est inscrit dans l'imaginaire collectif que la croissance d'un territoire se traduit par la construction et le gain de population. Cependant, il faut accepter le contexte lié à un territoire et construire un modèle de croissance plus adapté, comme en rétrécissant les villes par exemple. C'est dans cette optique que la ville de Détroit a débloqué d'importants financements dans le but de mener une « politique de nettoyage » en démolissant des quartiers entiers. Ce, malgré le fait que certains logements étaient parfois habités, ou qu'il y ai une possibilité de réhabilitation de certains bâtiments. Cette politique a plusieurs objectifs, le premier étant de mettre un terme à la criminalité et la pauvreté dans la ville.

Dans un second temps, la démolition planifiée permet de libérer des espaces afin de leurs donner un nouvel usage, permettant ainsi une profonde modification de la ville, devenant ainsi une ville plus

verte. Parmi les nouveaux usages donnés, on retrouve la mise en place d'espaces verts ou encore de l'agriculture urbaine. Cette politique de démolition présente un double objectif, rendre la ville plus verte mais surtout permettre une raréfaction des logements entraînant en toute logique une montée des prix du foncier. C'est par cette méthode que la ville de Détroit compte endiguer la pauvreté, ce qui en conséquence mène à un phénomène de gentrification. La ville de Détroit a ainsi entrepris une politique néolibérale de « destruction créatrice » (Schumpeter, 1990). Ce genre de politique reste cependant rare et applicable dans certains cas très précis. Le cas de Détroit est d'ailleurs particulier car les Shrinking Cities sont pour les pouvoirs publics des territoires d'expérimentation en termes d'urbanisme. Toujours dans le territoire de Détroit, la ville a mis en place d'autres solutions afin de contenir la « politique de nettoyage » et d'éviter la destruction totale ou partielle de certains quartiers. Les autorités publiques ont alors instauré une banque foncière sur le territoire de Détroit. L'objectif de cette banque est d'acquérir des terrains afin d'y pratiquer des rénovations ou des réhabilitations, c'est aussi l'occasion de mettre en place une gestion des structures vacantes. Ces terrains seront potentiellement remis à la vente par la suite dans le but d'influer une initiative citoyenne.

On comprend ainsi que les territoires confrontés à un contexte d'austérité représentent dans le domaine de l'urbanisme des territoires d'expérimentations. C'est dans ce contexte d'urbanisme d'austérité que l'habitat léger se pose en solutions ces dernières années. C'est pour cela que la ville de Roubaix souhaite expérimenter cette solution sur quelques terrains de la ville. En parcourant les articles scientifiques, nous comprenons l'avantage que peut représenter l'habitat léger. L'avantage principal est écologique : l'habitat étant démontable, il n'impacte que très peu le territoire dans lequel il est implanté. Il présente aussi l'intérêt de répondre rapidement à un besoin de logements, attirant de nouvelles populations et donc des ressources financières souvent appréciées dans des villes en déclin. Il existe une multitude de types d'habitat légers souvent réalisés en bois. Ce type d'habitat s'est beaucoup modernisé depuis quelques années et ne représente plus forcément un habitat précaire. On estime qu'il y a entre 100 000 et 500 000 personnes qui vivent en habitat léger en France. En revanche, si pour certains, ce type d'habitat est dû à une situation de précarité, pour beaucoup il s'agit désormais d'un choix. On retrouve un réel engouement sur les réseaux sociaux pour ce type d'habitat : beaucoup de citoyens souhaitent se reconnecter avec la nature (Webinaire Habitat léger, 2021).

En effet, les habitats légers conçus aujourd'hui, présentent tous les éléments de confort souhaités par la population et visent un public plus large. Les constructeurs vont par exemple s'intéresser aux étudiants ou personnes âgées qui vont pouvoir s'adapter à la vie dans des petits espaces. Dans certains cas, on va même pouvoir intégrer des familles à de l'habitat léger car ces habitations présentent l'avantage d'être modulables. On peut facilement y greffer une pièce supplémentaire qui pourrait être démontée par la suite. Enfin, dans le cadre d'un urbanisme transitoire, l'habitat léger peut servir à accueillir d'autres activités économiques que le logement. Finalement, l'habitat léger peut donc s'avérer être une solution envisageable à développer dans le cadre de l'urbanisme d'austérité.

## Conclusion de l'état de l'art

*Pour conclure, nous pouvons dire que l'urbanisme d'austérité a pour objectif de pallier le manque de moyens de façon innovante afin de faire face aux difficultés en les utilisant comme moteur. Ce dernier intervient dans des villes subissant actuellement la décroissance ; il se développe aussi dans un cadre où les acteurs privés vont monter en puissance dans la gouvernance de la ville. Cependant, les acteurs*

*Après avoir vu en profondeur ce qu'est l'urbanisme d'austérité, nous nous concentrons sur la partie suivante : le benchmarking. Ce dernier va nous permettre de porter une*

*sont sensiblement les mêmes que pour un urbanisme « traditionnel ». Enfin, différentes applications peuvent être proposées pour intervenir : de la démolition, de l'habitat léger ou encore des formes d'urbanisme alternatif. L'enjeu est de trouver des solutions pouvant être temporaires (ou non) dans une vision de relance du site en difficulté.*

*regard extérieur sur des projets qui sont nés de contexte d'austérité. Ce regard va ainsi être exploré en France et à l'international.*

# BENCHMARKING

## Qu'est-ce que c'est ?

*Fortement utilisé depuis une dizaine d'années, le benchmarking est une technique de marketing qui consiste à réaliser une analyse concurrentielle et comparative sur différentes thématiques : modes de gestion, d'organisation, gouvernance, modes de faire... Le but de cette méthode est donc de retirer le*

*meilleur de chaque projet et de rendre compte des pratiques actuelles les plus innovantes afin de pouvoir finalement l'appliquer à notre programmation. Nous identifions les bons éléments et bonnes pratiques qui existent ailleurs pour pouvoir ainsi faire des choix stratégiques.*

## Notre méthodologie

La première étape du benchmarking est d'établir une problématique, de bien cibler son sujet. Ce dernier a été identifié en amont dans notre état de l'art : l'urbanisme d'austérité. C'est après cela que nous pouvons procéder au recueil des données (sur internet pour notre cas). Notre benchmarking s'est appuyé sur une recherche par mots-clés :

- "Contexte d'austérité",
- "Shrinking city",
- "Urbanisme transitoire",
- "Rénovation urbaine",
- "Urbanisme participatif".

Ces mots-clés nous ont permis d'identifier 14 projets. Certains étant parfois trop similaires ou présentant un manque d'informations, nous avons finalement retenu 10 projets - 6 projets français : Alès, Brest, Lille, Montech, Paris, Roubaix, et 4 à l'international : Berlin (Allemagne), Bilbao (Espagne), Fribourg-en-Brigau (Allemagne), Montréal (Canada) - comme l'indique la carte ci-dessous.

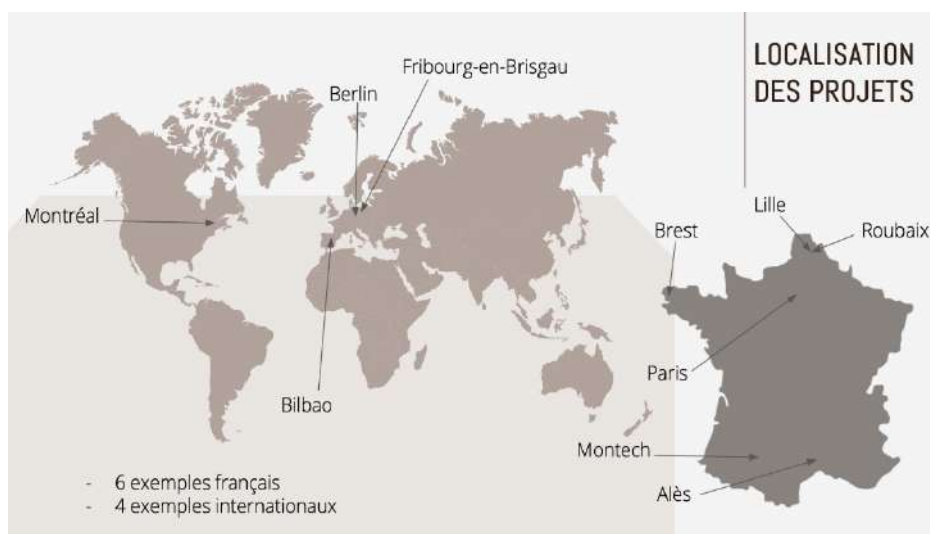


Figure 1 : Carte de localisation des différents projets urbains du benchmarking, réalisé par le groupe

Pour qu'il soit le plus pertinent possible, le benchmarking doit être ciblé sur une thématique en particulier. Le benchmarking constitué pour ce projet se centre plutôt sur l'aspect global. En effet, son centre d'intérêt est principalement porté au contexte d'austérité plutôt qu'à notre projet urbain en lui-même. À titre personnel, nous avons pris le parti de centrer notre benchmarking sur le contexte global des ateliers et non sur notre cas d'étude : sur le contexte d'austérité plutôt que sur notre projet urbain en lui-même. Pour simplifier, nous avons décidé d'identifier des exemples qui se rapprochent d'un contexte d'austérité plutôt que de repérer des projets urbains similaires : de rénovation de maisons de maîtres. *Ce choix peut s'expliquer par le fait que les projets de réhabilitation de maisons de maîtres sont rares, ou peu fournis en informations, notre regard s'est donc naturellement porté sur une échelle un peu plus globale.*

Cependant, les exemples que nous avons jugé les plus pertinents ont tout de même quelques points de ressemblances avec le projet sur lequel nous travaillons : l'ancien Greta (Cf la partie diagnostic territorial). En effet, il est possible de retrouver des enjeux urbains ou des surfaces similaires entre le benchmarking et la maison de maître roubaisienne.

*N. B : Les enjeux urbains évoqués ci-dessus seront détaillés plus en détails dans la partie diagnostic du territoire.* Nous voulions également un choix de projets variés et assez hétérogène, c'est pourquoi nos exemples s'appuient sur la France, mais aussi l'Europe ainsi que l'Amérique du Nord. De plus, certains de ces exemples sont peu connus ce qui permet d'attirer davantage l'œil sur certaines zones géographiques et découvrir de nouveaux modes d'aménagements de terrains abandonnés dans le monde.

## Notre modèle de fiche type

Par ailleurs, afin de pouvoir avoir une lecture rapide et pertinente des différents projets nous avons réalisé une fiche type pour chaque projet (située en Annexe n° 5 de ce dossier). Cette fiche comprend l'ensemble des données que nous avons recensées, soit des données quantitatives, des données qualitatives et des images. Pour les données quantitatives, nous avons regroupé :

- Les différentes étapes du projet, pour avoir une idée plus précise de la durée du projet (entre son élaboration et la livraison)
- Les surfaces, notamment dans le cadre de la programmation (ce qui nous permet de savoir de quelle manière les lieux ont été utilisés),
- Le budget et les financements,
- La capacité d'accueil du site (lorsqu'elle était disponible).

Nous avons également recueilli des données qualitatives :

- L'histoire du site, notamment son passé (via l'utilisation d'une frise chronologique)
- Les différents acteurs participant de près ou de loin au projet (certains projets ne présentent qu'une liste non exhaustive des acteurs car trop nombreux, ou trop difficiles à identifier). Concernant les acteurs, nous avons décidé de les présenter à l'aide d'un cercle et d'une typologie (Placé en annexe n° 8 de ce dossier) que nous avons créés en fonction des différents acteurs des projets urbains pour identifier plus rapidement leur rôle.

Pour rappel, le code couleur de cette typologie ne soumet pas de hiérarchie particulière, nous avons décidé de la simplifier en associant tout simplement une couleur distincte pour un acteur.

Comme il apparaît clairement, au sein de ce schéma, différentes catégories sont représentées, on retrouve :

- Le conseil : permet de savoir si une personne ou un groupe de personne a apporté son aide au projet, en servant de conseil ;
- Le concédant : permet de savoir le statut juridique du lieu abandonné, qui en était le propriétaire avant la concession ;
- Les financeurs : permet de savoir si des aides ont été effectuées pour aider le projet ;
- Le maître d'ouvrage : permet de savoir qui va fixer les besoins, financements et délais du projet, il crée aussi le cahier des charges ;
- La maîtrise d'œuvre : permet de savoir ceux qui ont contribué au développement urbain du projet, de près ou de loin, concerne différents domaines : architectes, paysagistes, bureaux d'études, ... ;
- Les associations ou partenaires : permet de savoir si des aides extérieures sont apportées au projet, ou des partenariats mis en place pour le développement par exemple ;
- Autres : possible de trouver des artistes (projets artistiques), ou encore des employés.

Pour finir, les différentes fiches présentent deux images chacune, on retrouve une photo du projet et un plan du site ou une carte de localisation s'il n'existe pas de plan du site. Nous avons décidé de placer l'ensemble du catalogue de fiches en annexe du dossier, afin que leur prise en compte soit la plus simple possible pour le lecteur (Cf annexes 7).

## Synthèse des exemples

Afin de rassembler les 10 exemples de projets urbains recensés pour ce benchmarking, nous avons premièrement eu l'idée de créer un tableau reprenant les catégories des fiches situées en annexes. Le tableau (placé en annexe n° 6 de ce dossier) s'est avéré trop détaillé et illisible. Nous avons donc finalement choisi de porter notre regard sur des critères plus restreints et sur quelques exemples représentatifs de ce que nous voulions démontrer. Cette restriction s'est effectuée dans un nouveau tableau (Fig 2), plus visuel cette fois. Les critères pris en compte concernent principalement le montage de chaque projet urbain, en d'autres termes, nous nous sommes intéressés aux acteurs investis dans le projet et aux modes de faire.

À ce stade de nos recherches, cette mise en avant des modes de faire et des logiques de création pouvant découler de ces projets nous a donc semblé l'élément le plus logique et pertinent à mettre en lumière. En effet, à titre personnel, ce critère semble l'un des plus importants car il permet de comprendre comment les projets d'urbanisme transitoire ou en contexte d'austérité sont amenés à être créés. Avec l'apparition de ce nouveau type de projets urbains, depuis quelques années déjà, l'émergence de nouveaux collectifs d'acteurs a également été constatée. Parfois, la démarche est complexe et ce n'est pas toujours simple de comprendre toutes les subtilités de ces catégories. Le tableau (Fig 2) est là pour apporter une lecture plus simple.

| Nom du projet               | Initiateur du projet                                  | Type d'initiative                                                                                                                   | Acteurs                                                                      |                                                                                                                               |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |                                                                                |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                                                       |                                                                                                                                     | Concédant                                                                    | Maîtrise d'ouvrage                                                                                                            | Maîtrise d'oeuvre                                                                                                      | Financeurs                                                                                                                                                           | Autres ou N.C                                                                  |
| <b>Les Capucins</b>         | L'État et Brest Métropole via un protocole de session | Brest Métropole<br>→ <b>collectivité</b>                                                                                            | Le ministère de la défense : la délégation à l'accompagnement régional (DAR) | Brest Métropole Aménagement                                                                                                   | - Agence Fortier-Bloch, associée à Atelier de l'île<br>- Michel Pena (paysagiste)<br>- AMCO (BET VRD)                  | - L'Union Européenne (14 M€)<br>- Ville de Brest<br>- Région Bretagne<br>- Le conseil départemental du Finistère<br>- Ministère de la Culture et de la communication | Société Publique Locale (SPL) Les Ateliers des Capucins                        |
| <b>L'écoquartier Vauban</b> | Ville de Fribourg-en-Brigau                           | - La SUSI (groupe d'hab. et organisation indépendante)<br>- Le Forum Vauban (asso de citoyens)<br>→ <b>regroupement d'habitants</b> | L'État fédéral                                                               | Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH (entreprise publique)                                                          | - Cabinet d'architectes Kohlhoff & Kohlhoff<br>- Luz et associées (paysagistes)<br>- Hans Billinger (bureaux d'études) | - Programme LIFE de la Commission Européenne<br>- Ville de Fribourg-en-Brigau                                                                                        | La coopérative d'habitants Genova et d'architectes + des centres de recherches |
| <b>Urban Parc</b>           | Mairie d'Alès, appel à projet en 2015                 | Charlie Ruckly (professeur de skate-roller) 1 des 3 co-gérants (structure privée)<br>→ <b>privé</b>                                 | Location par les gérants à un propriétaire privé                             | Flavien Beal (co-gérant et propriétaire d'un parc d'accrobranche) crée la structure d'accrobranche homologuée et indépendante | Caroline Pouget (co-gérante et architecte du projet)                                                                   | - Fond FEDER (environ 80 000€)<br>- Mairie d'Alès, appel à projet (25 000€)<br>- Financement participatif (6 000€) en ligne sur Ulule                                | Les 4 employés du point snack bio devenu un restaurant                         |

Figure 2 : Tableau des acteurs principaux de 3 exemples de projets urbains, réalisé par le groupe

Au sein de ce tableau, nous avons décidé de rajouter 2 catégories qui sont :

- L'initiateur du projet : permet de savoir quel acteur a lancé l'appel pour ce projet ;
- Le type d'initiative : permet de savoir tout de suite si c'est une initiative d'une collectivité, d'un regroupement d'habitants ou privée ;

Ces catégories permettent d'identifier directement dans le tableau d'où vient l'initiative du projet et quel mode de faire en découle.

Nos choix se sont portés sur ces trois exemples de projets urbains puisqu'ils rassemblent les trois types d'initiatives : d'une collectivité, d'une association ou privée.

La métropole de Brest a décidé au début des années 2000 de créer un écoquartier au cœur de ce quartier de centre-ville pour un budget de 30 millions d'€, sur d'anciens bâtiments militaires. D'une durée de 12 ans, le projet a pour caractéristique d'avoir conservé la forme du passé industriel de ce site. Ce site a pour particularité d'être géré par la Société Publique Locale<sup>2</sup> (SPL) des ateliers des Capucins. Cette SPL assure la gestion, l'animation et la promotion du lieu. L'initiative est donc apparue au sein de la collectivité qui s'en est placé le maître d'ouvrage. Ils ont finalement fait appel à de nombreux artisans et professionnels pour l'aménagement du site.

Nous avons ensuite décidé de présenter le projet de l'éco quartier Vauban, dans l'ancienne caserne militaire de la ville de Fribourg-en-Brigau (Allemagne). L'initiative est née d'un groupe d'activistes dont la volonté était de dynamiser ce lieu devenu abandonné en créant une réelle mixité sociale et rencontre des générations. Alors que la ville avait pour ambition de détruire ces bâtiments, le groupe SUSI

<sup>2</sup> Structure juridique à la disposition des collectivités qui revêt la forme d'une société anonyme et qui permet la gestion de leurs services, structure assez récente (quinzaine d'années). On dénombrait 417 SPL en France en 2020

commence illégalement à occuper le lieu et finit finalement par acheter certains bâtiments. La ville finit ainsi par valider et reprendre en main le projet et achète alors le restant des bâtiments. En 1996 commence alors la rénovation de la caserne par la ville de Fribourg. Depuis, le collectif SUSI reste très actif au sein de cet écoquartier et réalise toujours l'organisation, l'animation, ... Cet exemple illustre ainsi une initiative d'un collectif d'habitants mais où c'est bien la ville qui a financé.

Enfin, le troisième exemple porte sur l'Urban Park, à Alès, en Occitanie. C'est un parc urbain d'accrobranche et de skate aménagé dans une ancienne usine. La surface totale est de 1 000 m<sup>2</sup> et c'est un projet qui se situe dans un quartier prioritaire d'Alès. L'objectif est de transformer un lieu abandonné en lieu accessible à tous, en mixant les usages au sein d'un quartier prioritaire. Ils ont reçu une aide FEDER et une aide de la mairie d'Alès pour aider au financement de ce projet. Nous avons réussi à contacter les trois gérants qui sont à l'initiative de ce projet. À l'origine du projet, ces derniers avaient pour envie de développer un snack bio, mais au vu de la réussite du projet, le lieu a finalement vu s'implanter un vrai restaurant (avec 4 employés).

Au travers de ces trois exemples, on constate que l'implication des citoyens est de plus en plus forte. Pour les Capucins, un collectif a émergé, c'est le conseil citoyen où les habitants peuvent donner leurs avis sur l'évolution du lieu et des projets en cours. Pour l'exemple de Vauban, deux associations d'usagers et habitants gèrent le projet et en sont les initiateurs. Enfin, pour l'Urban Park, un collectif a été créé avec les trois amis qui sont aujourd'hui les co-gérants du projet. En revanche, ce qui semble intéressant ici, c'est qu'ils ont également mis en place un budget participatif en ligne sur Ulule pour que les habitants puissent financer une partie des travaux.

## Conclure avec le benchmarking

Pour conclure, grâce à ce benchmarking, nous avons pu faire plusieurs constats. Tout d'abord, bien que les enjeux soient différents (cohésion sociale, économie, culture, ...) et les projets variés, nous pouvons constater que l'approche environnementale est de plus en plus mise en avant dans ces derniers. Les objectifs soulignent régulièrement l'importance de la durabilité des infrastructures : aussi bien par la nature des matériaux que le type d'occupation.

De plus, nous avons remarqué que l'implication des citoyens est de plus en plus forte. En effet, comme nous avons pu le voir grâce au tableau des acteurs, il existe désormais de nombreuses façons de faire participer la population que ce soit par le biais de budget participatif (comme à l'Urban Parc, Alès) ou via la création de conseils citoyens (comme aux Capucins, Brest).

Aujourd'hui, il est possible d'affirmer que la participation et l'implication citoyenne sont nécessaires dans les projets. En effet, ces dernières sont bénéfiques à tous puisqu'elles permettent d'assurer aux collectivités l'adhésion au projet par la population et aux habitants de s'approprier leur quartier, leur environnement de tous les jours. Cela peut passer par la mise en œuvre de méthodes participatives telles que les appels à initiatives, les expérimentations, l'occupation provisoire... Elles permettent de mieux appréhender la réaction des populations face à ce nouvel aménagement. De ce fait, la démarche est dite ascendante, ou "Bottom-up" en anglais puisqu'elle part du bas, de l'échelon le plus fin (les habitants), pour ensuite avancer et construire le projet avec les autres acteurs. Malheureusement, cette démarche est controversée, bien souvent la démocratie citoyenne ne

concerne que des idées au départ et les habitants n'ont pas vraiment de choix ou de décisions à prendre dans la suite du projet. Cependant, la participation citoyenne fonctionne puisque l'Urban Park est réalisé dans un quartier prioritaire d'Alès, et à ce jour, les co-gérants n'ont pas recensé de conflits en lien avec la population qui accueille positivement cette initiative, sachant qu'elle y a participé.

En outre, il est possible de penser que les projets compris dans l'urbanisme d'austérité pourraient faire évoluer cette démocratie participative et la développer davantage. Il faut voir sur le long terme, mais cela est tout à fait possible.

Un autre constat apparaît clairement, c'est que de plus en plus de projets sont cogérés ou cofinancés. On a donc une superposition de gestion mais qui semble fonctionner. Ce constat est clairement pionnier dans l'urbanisme d'austérité puisque les projets sont développés avec peu de moyens, le cofinancement est donc une bonne solution. De plus, certains projets sont réalisés à l'aide de bénévoles ou de personnes qui ont un travail en dehors de cette activité, la cogérance est donc aussi avantageuse dans ces projets.

Actuellement, nous faisons aussi face à une démarche d'occupation mixte. Les projets ne répondent plus seulement à des enjeux d'habitat uniquement mais mélangent les futurs usages. On peut alors parler de mixité fonctionnelle, l'intérêt est la lutte contre l'étalement urbain ainsi que la revalorisation de la densité. Cette notion émerge donc dans les années 1990 et elle vient en réponse aux problématiques du renouvellement urbain. Cette notion demeure floue car elle n'a pas d'échelle définie et peut concerner des territoires de nature très différente (IAU d'IDF, 2011). Au sein de nos projets, nous remarquons qu'elle est pratiquement toujours présente, la ferme urbaine à Berlin ou le parc à Alès ont un premier but puis ils ont ensuite un point de restauration sur le site. On retrouve aussi les écoquartiers qui peuvent mixer les usages d'habitat, de culture, de loisirs et de cohésion sociale. Ce mélange permet alors de rester attractif et d'accueillir des gens qui n'ont rien à voir avec le but premier, donc d'élargir sa clientèle et de ce fait, élargir la réussite du projet.

Enfin, les friches sont souvent le lieu de mise en place de projets transitoires pour impulser du changement dans les quartiers, car certains lieux sont abandonnés depuis plusieurs années et finissent par être squattés. En réalité, il existe peu de projets transitoires concernant les enjeux de l'habitat par exemple, souvent ils sont principalement liés à la culture ou la cohésion sociale. Nos exemples le prouvent une fois de plus, la plupart du temps ce sont des projets axés sur la cohésion sociale comme l'Aérosol à Paris. Puisqu'il est éphémère, investir de l'habitat ne serait pas utile, les projets transitoires sont donc la solution de simplicité lorsque les parcelles ne sont pas pérennes pour le projet en lui-même.

*Suite à toutes ces réflexions, nous avons commencé à réfléchir à des idées de programmation. Le benchmarking aura été utile pour comprendre en quoi l'urbanisme d'austérité fait émerger des formes différentes*

*de gérance, de création... En effet, il faut créer avec peu de moyens, peu de ressources, au sein d'endroits peu accueillants. Cependant des pistes d'améliorations existent et nous venons, grâce à ce benchmarking, de les explorer.*

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Après cette partie qui regroupe toutes les étapes préliminaires à la compréhension du sujet, nous passons maintenant au projet en lui-même. C'est dans cette étape que la programmation sélectionnée pour le lieu va être détaillée. Avant cela, un diagnostic territorial a été effectué, il permet de comprendre de manière synthétique où se situe notre projet avec une vision multiscale. Nous retrouvons alors l'échelle de la ville de Roubaix, l'échelle du quartier puis l'échelle de notre projet : la maison de maître où se trouvait l'ancien Greta.

Des informations provenant de diverses sources se trouvent dans cette partie, nous retrouvons notamment des données venant des archives et nous tenions à remercier ceux qui nous ont reçu pour leur aide et leur gentillesse. À la suite de cette analyse multiscale, des enjeux apparaissent, une identification est faite. Pour vérifier que ces enjeux soient en adéquation avec la population roubaisienne, un micro-trottoir est réalisé en dernière partie de ce diagnostic territorial.

## Présentation de Roubaix

La ville de Roubaix, située dans la région Haut de France, se construit au 19<sup>ème</sup> siècle et connaît un essor économique lié au développement industriel du textile. Des établissements à vocation économiques tels que l'entreprise de la Lanière ou encore l'Usine Roussel s'y implantent : l'emplacement est propice au développement industriel. Les usines disposent du canal de Roubaix pour les machines à vapeur, d'une voie ferrée pour acheminer le charbon et le coton et pour expédier les matières brutes (filées de coton, tissus) ; ainsi que d'un train-tram, « le Mongy ».

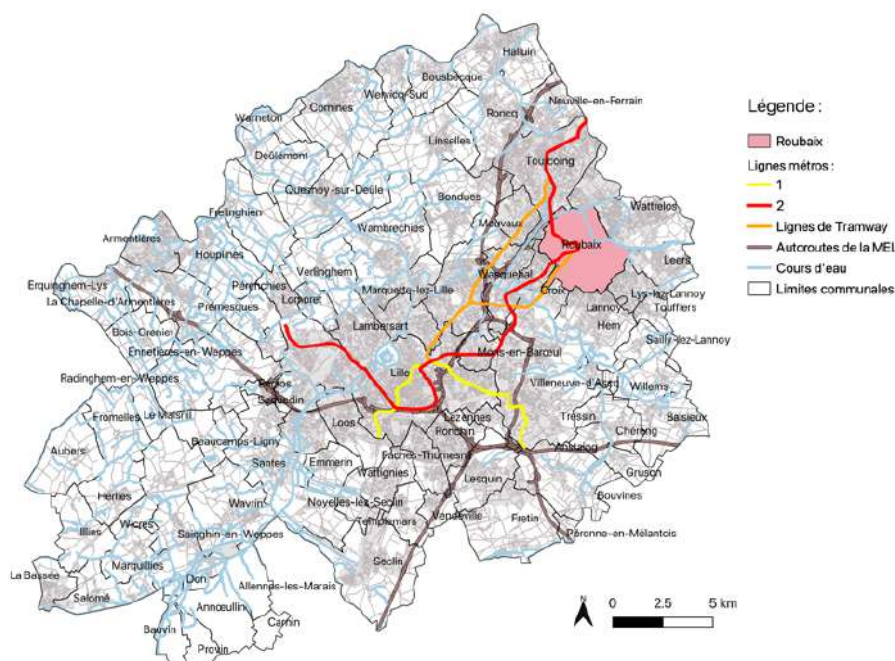


Figure 3 : Carte de situation de la ville de Roubaix, OpenData MEL, réalisée par le groupe

Par l'émergence de l'usage du pétrole et la vague de désindustrialisation à l'échelle mondiale, Roubaix va subir une hausse du taux de chômage sur son territoire. Les habitants connaissent à l'époque des difficultés sociales et économiques très importantes. La précarité sociale est corrélée avec le déclin de l'habitat. Cette désindustrialisation massive entraîne l'apparition de nombreuses friches, des

### Des facteurs socio-spatiaux de décroissance urbaine à Roubaix

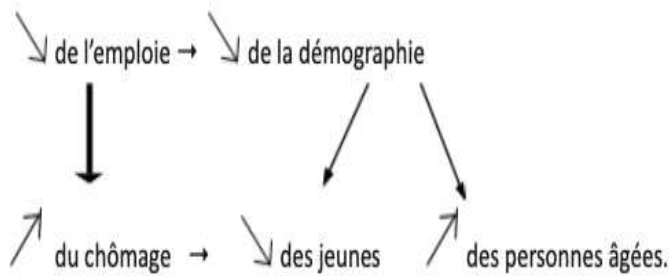


Figure 4 : Schéma des dynamiques de décroissance, réalisé par le groupe

problèmes de santé et d'habitats dégradés liés à la précarité sociale, des problèmes de sécurité et d'échec scolaire (Fig : 4). L'ancienne capitale du textile se retrouve désarmée et possède peu de moyens pour faire face à ces difficultés. Le schéma des dynamiques de décroissance situé ci-contre démontre bien les corrélations dans les facteurs socio-spatiaux et permet d'expliquer cette décroissance urbaine à Roubaix.

Située à 11 km de la ville de Lille, Roubaix, les vestiges de son passé industriel ainsi que de nombreux bâtiments sont classés en site patrimonial remarquable<sup>3</sup>. Au début du 20<sup>ème</sup> siècle le Grand Boulevard fait son apparition afin de relier la ville au centre et ainsi consolider le territoire métropolitain entre Lille, Roubaix et Tourcoing. Ce concept de conurbation issu des théories Geddesiennes (Comm.Pers. Monsieur Paris)<sup>4</sup>, définit une nouvelle forme de groupements de populations qui génère inconsciemment de nouvelles formes de groupements sociaux et donc de nouvelles formes de gouvernance et d'administration du territoire urbain. Aujourd'hui, de manière générale, on ne peut plus concevoir la ville sans l'appréhender comme partie intégrante de son territoire métropolitain. Roubaix est donc un pôle urbain majeur en difficulté.

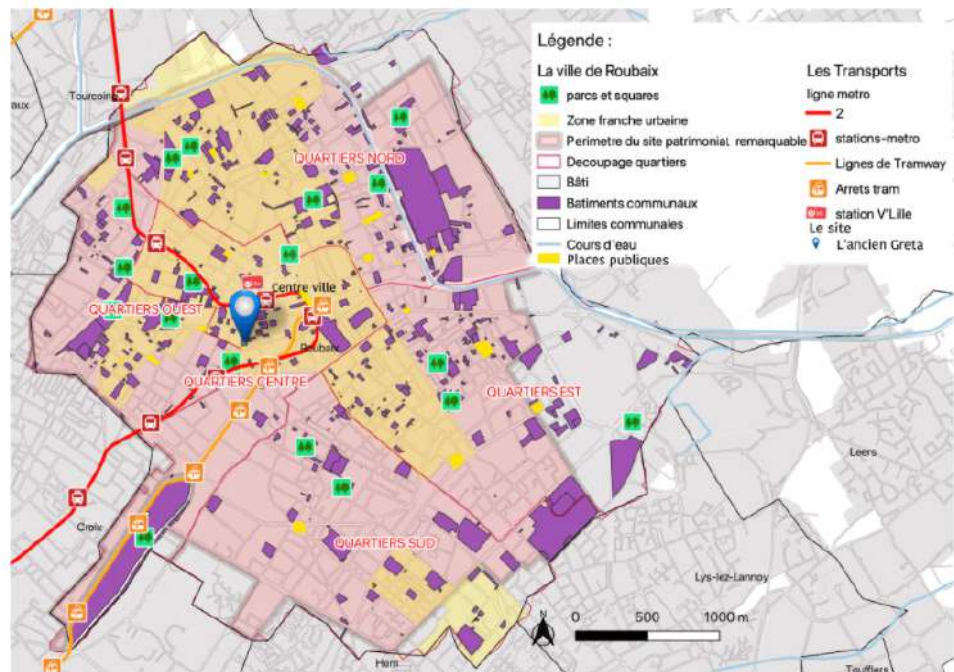


Figure 5 : Carte de la ville de Roubaix, OpenData, réalisée par le groupe

<sup>3</sup> Les permis de construction, d'aménager et de démolir passent par les architectes des bâtiments de France.

<sup>4</sup> Cours magistral enseigné au 1<sup>er</sup> semestre du master UA par monsieur Paris : production de savoirs.

De plus, 43 % de roubaisiens vivent sous le seuil de pauvreté et le taux de chômage s'élève à 50% chez les jeunes (Gilles Marchal, 2021). La faiblesse de ses indicateurs socio-économiques démontre que la ville de Roubaix est pleinement éligible à la politique de la ville. En effet, dans les années 1970, une politique de rattrapage est créée. Elle introduit un grand nombre d'actions à l'échelle du quartier du centre-ville pour résoudre les problèmes en matière d'éducation et de formation professionnelle visant à lutter contre les phénomènes d'exclusion des populations urbaines défavorisées. La politique de la ville met en place des dispositifs tels que les contrats de ville et les GPU (Grand Projet Urbain). Le premier est une contractualisation territorialisée entre acteurs privés (bailleurs) et publics (collectivité, région) qui s'inscrit dans le temps : 5 ans. Pour le second, le GPU, l'État accepte de donner des subventions lorsque la conception d'un projet de territoire comprend un volet social financé par le contrat de ville. Les actions de la politique de la ville sont définies dans des périmètres d'intervention. Au sein de Roubaix, 75% de la ville est classé en zone urbaine sensible (ZUS) caractérisée par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. De plus, Roubaix possède une grande Zone Franche Urbaine (ZFU) qui permet aux entreprises implantées ou devant s'implanter dans cette zone de bénéficier d'exonérations de charges fiscales et sociales durant 5 ans.

Dans ce contexte, un sous-préfet de l'état est assigné à la commune de Roubaix. Il est chargé d'aider et d'accompagner la commune car elle se doit de développer des politiques publiques spécifiques à son territoire. Aujourd'hui, c'est Johanna Buchter qui dispose de ce rôle.

Les solutions pour lutter contre la désindustrialisation de Roubaix peuvent être classées sous deux thématiques. Une première stratégie repose sur le développement de l'enseignement, en essayant de capter la forte présence étudiante au sein de la métropole avec des équipements culturels comme le musée « la Piscine », ou encore par des actions associatives d'aide aux devoirs. La deuxième stratégie repose sur le passage d'une ville industrielle à une ville tertiaire. La part d'emploi industriel chute fortement alors que la part d'emploi tertiaire connaît une évolution positive. Pour ce faire, de nombreux projets sont créés comme la pépinière d'entreprises à Blanchemaille par exemple. Celle-ci est construite pour diversifier l'économie dans un processus de rééquilibrage métropolitain. Nous retrouvons aussi la construction d'une école eSport proche d'une résidence étudiante de 285 logements dans le nouvel écoquartier de l'Union. Ces projets ont pour ambition de rehausser les indicateurs socio-économiques en redorant l'image de la ville régulièrement désignée comme étant la ville la plus pauvre de France.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la ville de Roubaix compte 98 089 habitants selon l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques), ce qui lui confère la place de la seconde plus grande ville de la Métropole après Lille (Bruno Renoul, 2020). Ainsi, il convient de nuancer la dynamique de décroissance de Roubaix car d'un point de vue démographique Roubaix enregistre une progression de 0,5% habitants en moyenne chaque année.

Ces derniers temps, la crise sanitaire est venue renforcer les difficultés accumulées. Le maire de Roubaix, Guillaume Delbar, est d'ailleurs le premier signataire d'une lettre ouverte adressée au Président Emmanuel Macron. Les cent maires, présidents d'intercommunalités et responsables associatifs ciblent le manque d'ambition du plan de mobilisation nationale évoqué en 2017 et déplorent l'accroissement de la détresse sociale et économique qui renforce la rupture sociale et la pauvreté. Par

conséquent, les demandes d'aides alimentaire explosent, les demandes de RSA également (Bruno Renoul, 2019).

## Analyse du quartier et du site

En matière d'urbanisme et d'habitat, Roubaix s'est construite sans plan d'urbanisme et de façon plus ou moins anarchique. Ce qui explique en partie, le manque d'harmonie architecturale qu'on retrouve aujourd'hui dans la ville. À l'époque, la ville disposait d'un système d'organisation spatiale à l'échelle du quartier, qui se développait autour de l'usine. L'intégralité des différents corps de métiers de l'usine implantaient leurs habitats dans le quartier. Cette organisation spatiale a laissé des traces, bien que certains bâtiments aient été détruits pour mauvais état, nous retrouvons encore de nombreux logements datant de ce passé industriel dont de nombreuses maisons de maîtres à l'image de l'ancien site du Greta sur lequel nous travaillons (La Voix du Nord, 2018).

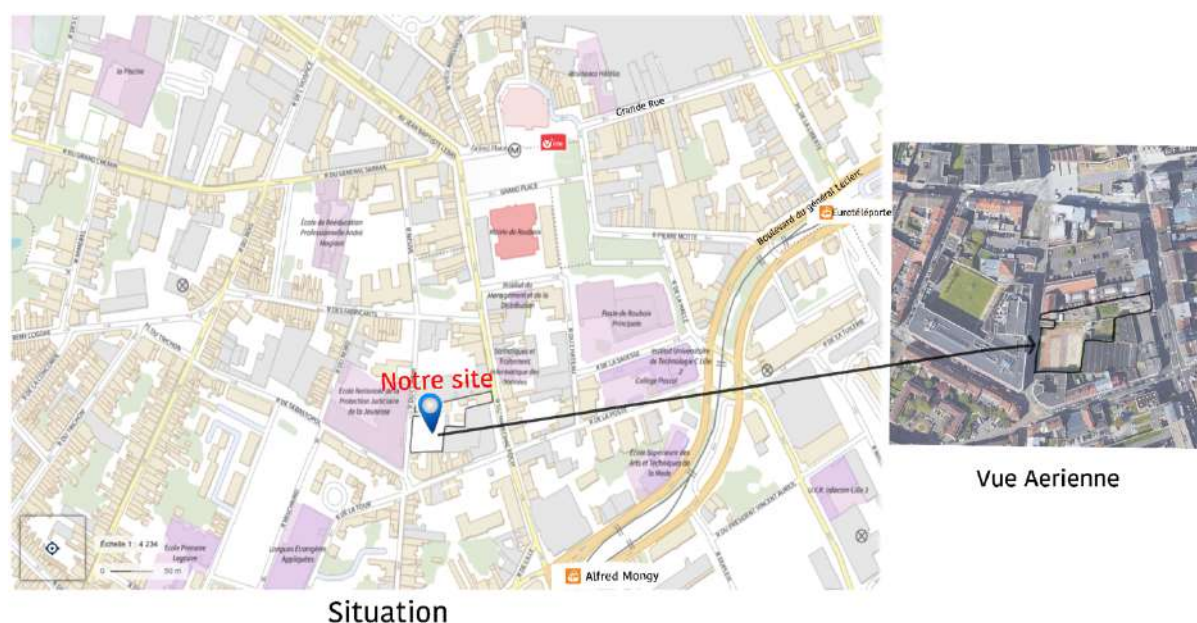


Figure 6 : Carte de position, captures d'écran Géoportail et Google Maps

La rue du Maréchal Foch se situe au centre-ville et s'étend sur 390 m entre la Grande place et le boulevard du Maréchal Leclerc. Large de 13 mètres, cette dernière constituait auparavant une artère phare de Roubaix. D'abord appelée rue de la Chaussée puis rue Neuve pour devenir Rue du Maréchal Foch en 1930 à la suite d'une demande du président de la Fraternelle des combattants Roubaisiens<sup>5</sup>. Concernant le volet urbanistique de la rue, à la fin du 19<sup>ème</sup> il existe 3 types d'affectations : des commerces, des entreprises et des bureaux d'entreprises ainsi que des habitations bourgeoises. En 1895, des estaminets dont par exemple « *le drap des archers* » rappellent la vocation textile de la ville. La rue du Maréchal Foch présente un aspect composite, en effet les bâtiments sont de différentes époques. Les plus récents ont été bâtis en retrait suite au plan d'alignement voté en 1910. La rue était habitée autrefois par de nombreuses familles bourgeoises.

<sup>5</sup> Association des anciens combattants déclarée active depuis 106 ans, elle fonctionne par adhésion volontaire.

Notre bâtiment en est un témoin : le N°44 est une maison de maître bâtie en 1895 pour la famille Motte-Boutemy (placé en annexe n°9 de ce dossier), où s'élève une haute façade de pierre (placé en annexe n°10 de ce dossier). La famille Motte est une grande famille industrielle ancrée sur le territoire roubaisien par Louis Motte en 1839, puis gérée par les petits-fils de ce dernier. Les établissements Motte se chargeaient de produire de la filature de coton, de laine, du tissage et la teinture. Les Boutemy sont une famille de producteurs de fil. Parmi les grandes familles textiles, à l'époque, le mariage est un moyen d'accroître leur capital financier et leur puissance sociale, par l'alliance des deux noms. Les Mottes, ont été actifs dans la vie municipale. L'un des meilleurs exemples est Eugène Motte, l'ancien Maire de Roubaix entre 1902-1912, à qui l'on doit les derniers aménagements du Parc Barbieux et la construction de l'Hôtel de Ville à Roubaix (page Wikipédia). La société Motte cesse de fonctionner en 1981 par manque de modernité et par la montée en puissance de la mondialisation et notamment du processus DIT (Division Internationale du Travail). Ce processus représente la délocalisation des entreprises pour supporter moins de charges sociales et avoir accès à une main d'œuvre bon marché. La rue a perdu ses familles bourgeoises, mais reste une voie plutôt animée, lieu obligé de passage entre la Grand Place et le boulevard du général de Gaulle.

Durant la seconde guerre mondiale, la maison de maître accueille un établissement d'enseignement : le Greta. Aujourd'hui, le bâtiment appartenant à la région des Hauts-de-France est inoccupé. La maison de maître dispose de dimensions intéressantes notamment en termes de hauteur, la maison s'élève sur trois étages auxquels s'ajoute un quatrième niveau avec un sous-sol permettant de grandes opportunités pour la phase de programmation. De plus, la valeur immobilière est assez élevée. Elle est estimée à environ 1 700€ le prix du m2 dans cet espace de la ville (placé en annexe n°11 de ce dossier).

Notre site est un vestige de la période flamboyante Roubaix. Durant la période post-industrielle la ville s'éteint, caractérisé par un contexte de décroissance urbaine qui entraîne des enjeux spécifiques.

## Les principaux enjeux

Depuis la vague massive de désindustrialisation, Roubaix est largement marquée par des fractures socio-spatiales. Nous pouvons dénoter, une situation de mal logement, une précarité sociale qui touche, selon l'INSEE 26% de la population roubaisienne, un chômage de masse (11,40% en 2021) et une carence globale en termes d'équipement public. En 2012, 35% des ménages roubaisiens résident au sein d'un logement social. Ce qui est largement supérieur au taux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Par conséquent, les recours à l'aide au logement sont très importants. Le parc de logements roubaisien fait face à une insalubrité et une dégradation prégnante, en 2012 l'habitat ancien constituait 45 % de logements jugés insalubres et indignes. La thématique de l'habitat est un réel défi pour la ville de Roubaix. Selon le diagnostic territorial de Roubaix érigé par l'organisme du contrat de ville, cette carence impacterait plus particulièrement le service public et le public de la petite enfance, et par conséquent les ménages avec enfants (Diagnostic territorial du contrat de la ville de Roubaix).

À cela, s'ajoute un tissu socio-économique fragilisé, Roubaix connaît un fort taux de chômage et une faible présence de catégories socioprofessionnelles supérieures. Selon l'INSEE en 2017, 11 552 actifs sur les 36 510 recensés à Roubaix étaient dans la catégorie socio-professionnelle « ouvrier ». Il

s'agit de la CSP<sup>6</sup> la plus importante. Nous observons une faible mixité sociale : 36% des roubaisiens n'ont aucun diplôme, ce taux est supérieur au taux régional qui est de 20%. Ceci engendre un avenir socio-professionnel fragile et incertain. De plus, seulement 26% des ménages roubaisiens étaient imposables en 2017. Et en 2012, Roubaix représente 8% de la population de la MEL et cette même population est composée de 13,4% des chômeurs. La ville de Roubaix est donc dans une dynamique de sous-emploi. C'est donc pour cela que la volonté des politiques sociales se concentre sur l'émergence des possibilités d'accompagnement (par association par exemple). Le tout impulsé par la composante culturelle et patrimoniale qui constituent une réelle opportunité pour le quartier, surtout en termes d'attractivité.

La ville de Roubaix est certes marquée par de nombreuses disparités spatiales, sociales et économiques, en revanche, certaines composantes de son territoire sont à percevoir comme des leviers à mobiliser afin de résorber les failles. En effet, la présence massive d'une population jeune, les citoyens de demain auprès desquels le défi est de préparer l'avenir, l'héritage culturel et patrimonial dont il faudra se saisir comme levier de valorisation, les nombreux établissements à vocation économiques qui induisent une forme d'attractivité territoriale et économique, sont tous des points positifs. De plus, la présence de nombreuses friches urbaines, vestiges du temps et synonymes de potentielle régénération urbaine.

Cela dit, il est tout de même important de préciser que ces faiblesses et ces opportunités ne s'établissent pas de la même manière sur l'ensemble du territoire roubaisien. Notre site, est localisé dans le centre-ville. Ce quartier fait figure de centralité d'une part grâce aux pôles commerciaux et d'habitat qu'il possède. Ce dernier recense une très forte présence de commerces de proximité telles que des banques ou des cafés (économie peu diversifiée), implantés aux abords du boulevard Gambetta.

Selon le site cityzia, le centre-ville concentre 2 508 habitants en 2017. Les logements sont majoritairement de type appartement (84% d'appartements). En ce qui concerne la répartition de la population active, nous retrouvons 30% d'employés, 24% de professions intermédiaires, et 20% d'ouvriers. Cependant, 40% des habitants du quartier sont non diplômés alors même que 48% sont des étudiants. Le quartier peut être qualifié de jeune car la moyenne d'âge est de 30 ans. Toutefois, 20% des cellules commerciales sont inoccupées dans le centre. Cette polarisation de service vient se compléter par la présence d'un fort patrimoine culturel à l'échelle de ce quartier (Gilles Marchal, 2021).

Du côté des transports, le centre est accessible par la route et par une offre conséquente de transports urbains. La ligne 2 du métro et le tramway relie le centre-ville avec les communes ouest de la MEL (Lomme, Lille, Mons-en-Barœul, Villeneuve d'Ascq, Wasquehal, Croix et Tourcoing). La ligne L3 relie le centre de Roubaix à la ville de Wattrelos et cette zone dispose aussi d'une station V'lille (cette accessibilité est représentée sur la figure n°5).

---

<sup>6</sup> CSP : catégorie socio-professionnelle.

Toutes ces informations sont utiles puisqu'elles permettent de recenser les enjeux que nécessite le territoire sur lequel nous travaillons. Voici, ci-dessous, une carte qui représente géographiquement ces enjeux.



Figure 7 : Carte des enjeux, Qgis, réalisée par le groupe

De plus, un schéma qui effectue une description plus visuelle de ces enjeux a été réalisé par le groupe. Nous allons voir qu'à la suite de ce recensement d'enjeux, une programmation plus précise peut être imaginée.

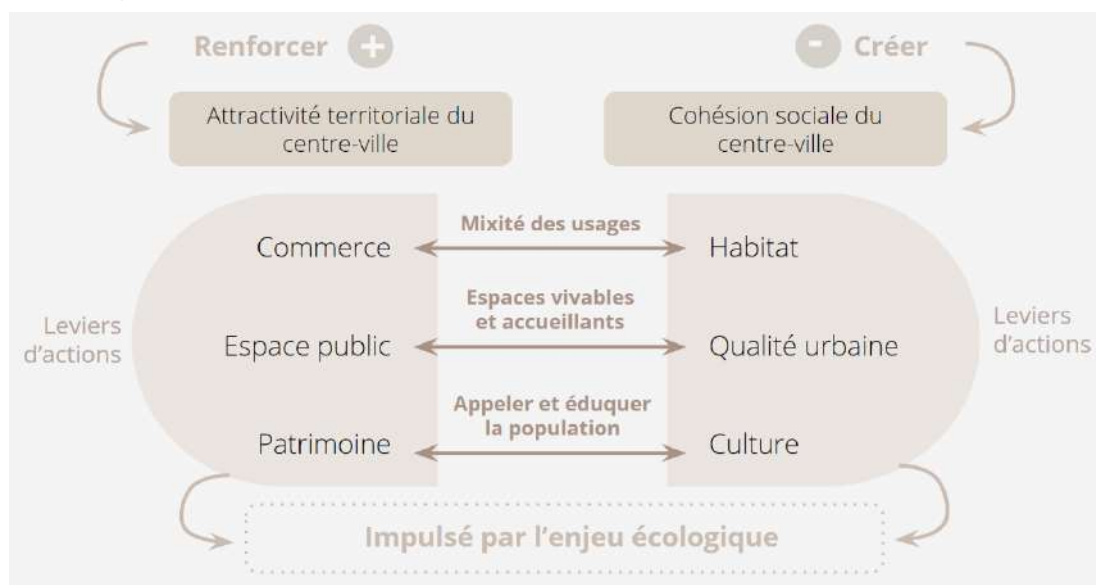


Figure 8 : Schéma des enjeux, réalisé par le groupe

Afin de le rendre plus clair, ce schéma représente le quartier du centre-ville, qui rappelons-le est le quartier le moins en difficulté. Selon nos recherches, un réel besoin de cohésion sociale se distingue alors. Ainsi pour répondre à ce besoin, il s'agirait de mobiliser, de manière concomitante, deux thématiques : l'attractivité territoriale et le développement éducatif du centre-ville de Roubaix.

Premièrement, il semble pertinent d'intégrer au sein du territoire, une mixité des usages plus prégnante. Habiter et consommer sont deux actions qu'il semblerait juste de pouvoir exercer avec une certaine forme de proximité et de mixité. Il est nécessaire de créer des espaces vivables, dignes, accueillants et accessibles à tous. Ce qui permettrait d'accroître l'attractivité territoriale du quartier et sa cohésion sociale. Ainsi, il s'agirait d'amorcer une réflexion autour de l'espace d'accueil au public et de sa qualité urbaine. Puis dans un second temps, continuer à développer les aides éducatives nous semble être une des clés de la résolution des enjeux sociaux existant. En 2018, les résultats des élèves au brevet du collège Lebas sont largement inférieurs aux seuils nationaux : 4,95/20 de moyenne en français et 4,72/20 en mathématiques (Bruno Renoul, 2020).

Les enjeux présentés ci-contre symbolisent en définitif notre « *boussole programmatique* ». Pour cela, il s'agirait ici de mobiliser les ressources existantes, à savoir : le patrimoine et la culture dont les associations situées dans le centre. L'ensemble de ces observations et ambitions devront être plus que jamais impulsées par les enjeux émergents de l'écologie. Notre programmation se veut être durable et exportable.

## Pour aller plus loin : le micro-trottoir

Afin d'appuyer nos premières réflexions et d'imaginer une programmation juste avec les besoins du quartier, nous avons décidé d'aller interroger directement sur place les roubaisiens. C'était le 9 juin et nous avons recueilli une trentaine de réponses. Le but était de leur expliquer le projet et qu'ils nous indiquent les besoins sur le territoire ou au sein du quartier. Voici un schéma synthétisant leurs réponses diverses :

Comme le démontre le schéma, et à notre plus grande satisfaction, les réponses des roubaisiens allaient dans notre sens. Une certaine tendance s'est dégagée autour des besoins de services pour l'éducation et la jeunesse et à des espaces de cohésions sociales multigénérationnels. Plusieurs personnes nous ont également signalé le manque d'un cinéma ou de lieux pour se restaurer. Dans un souci de représentativité, nous avons volontairement interrogé des profils divers de population : étudiants, salariés, retraités, ...

Figure 9 : Schéma reprenant les réponses des roubaisiens interrogés



*A la suite de ce diagnostic territorial, la ville de Roubaix et le quartier centre-ouest sont désormais détaillés. Il semble logique d'affirmer que ce territoire recèle de contraintes en tout genre, nous venons de le voir. Cependant, nous avons aussi remarqué que certaines d'entre-elles peuvent se révéler être des opportunités en contexte d'austérité. Il est normal de citer en priorité la présence massive de jeunes sur le territoire par exemple, qui pourrait en effet dynamiser bon nombre de projets.*

*Grâce à la carte des enjeux et au schéma, la lecture des différents enjeux est beaucoup plus simple et visuelle pour le lecteur mais aussi pour notre groupe. De plus, le fait de réaliser le micro-trottoir nous a permis de constater que nous étions sur la bonne route. La prochaine partie va donc s'appuyer sur la présentation précise de notre programmation, réfléchie en accord avec le groupe mais aussi avec tous les éléments vus depuis le début de ce dossier.*

# PROGRAMMATION

# MÉTHODOLOGIE

Actuellement, l'urbanisation de nos villes est régie par un contexte d'austérité dans lequel pallier le manque de moyens financiers publics de manière innovante est devenu le

mode d'action par excellence. C'est dans cette dynamique et sur ce principe que la programmation présentée ci-après s'est construite.

Après avoir entrepris une démarche de benchmarking concernant cette thématique, mettre en place une démarche de diagnostic territorial est apparu tout à fait pertinent. Il nous a permis de mettre en lumière deux enjeux principaux en fonction desquels nous avons pris le parti de répondre par notre programmation. Ainsi, renforcer l'attractivité territoriale et créer une véritable cohésion sociale au sein du quartier du centre-ville a véritablement nourrit et dirigé notre réflexion.

Ces recherches théoriques sont venues compléter la pratique du terrain. Collectivement, nous avons donc entrepris la démarche d'un micro-trottoir à destination des résidents du centre-ville de Roubaix. Les résultats de cette enquête qualitative se sont avérés être notre second mobile dans l'élaboration de cette programmation.

Finalement, la somme de ces éléments a permis, pas à pas, d'élaborer une réponse programmatique ciblée, concertée et cohérente avec les enjeux du territoire. Dans une dynamique plus technique, l'heure fut ensuite à l'élaboration d'une fiche terrain, document aux allures réglementaires nous permettant ensuite de mettre en forme nos ambitions programmatiques de manière légale (Fig : 11). En définitif, l'ensemble de ces éléments constituent notre boussole programmatique concernant les parcelles 000 KR 91 et 000 KR 92 : la naissance du projet Axé-mixité.

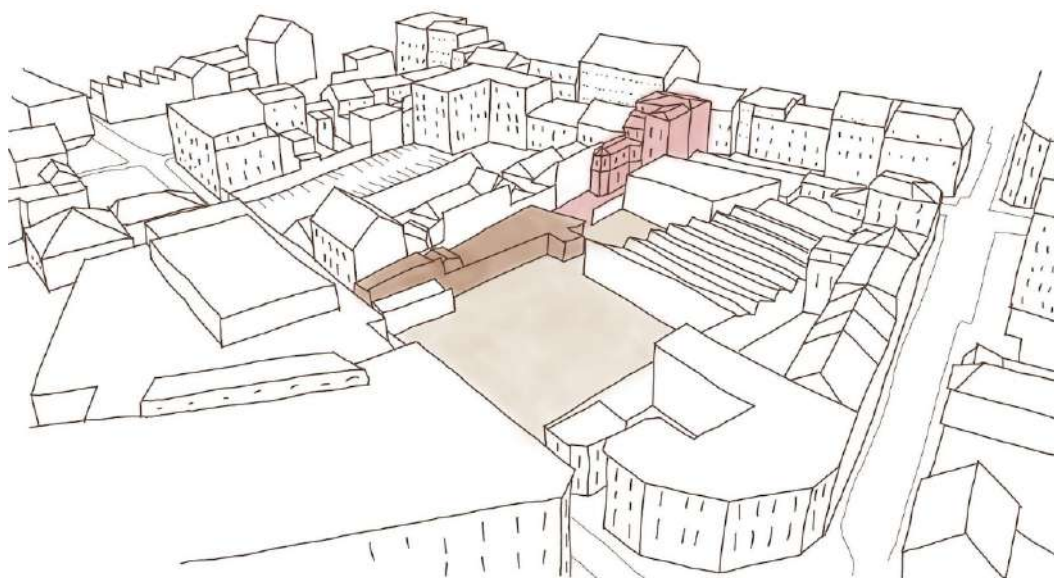


Figure 10 : Croquis sur l'ensemble du projet, réalisé par le groupe

# Fiche Terrain

Établi par : le groupe 4

Date : Juin 2021

Commune : Roubaix

Adresse : 44 Rue du Maréchal Foch

| TERRAIN             |          |                         |                      |
|---------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| PROPRIÉTAIRE(S)     | RÉF.CAD  | Adresse                 | SURFACE TERRAIN (m2) |
| Département du Nord | 00 KR 91 | 23 Rue du Curoir        | 1 924 m²             |
| Département du Nord | 00 KR 92 | 44 Rue du Maréchal Foch | 924 m²               |
| TOTAL : 2 892 M²    |          |                         |                      |

| ANALYSE PLU                |                |
|----------------------------|----------------|
| Zonage / COS               | UCA1.1         |
| Emprise au sol             | Non réglementé |
| Espaces Verts              | Non concerné   |
| Hauteur construction e/abs | NR/ 22 mètres  |

| PÉRIMÈTRE | ABF |
|-----------|-----|
|-----------|-----|

| EMPLACEMENT(S)<br>RESERVÉ(S) ET<br>SERVITUDE(S) | AC1 : Servitude patrimoniale | Zonage patrimonial préventif |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                 | AC4 : Servitude patrimoniale |                              |

| ÉTUDE DE RISQUES | RAS |
|------------------|-----|
|------------------|-----|

PLU



Cadastre



Situation



Plan transports



Aérien



Vues



\*Les cartes sont disponibles en taille supérieure en annexe

Figure 11 : Fiche de terrain, réalisée par le groupe

# LE PÔLE ÉDUCATION & SOLIDARITÉ

## Phase 2

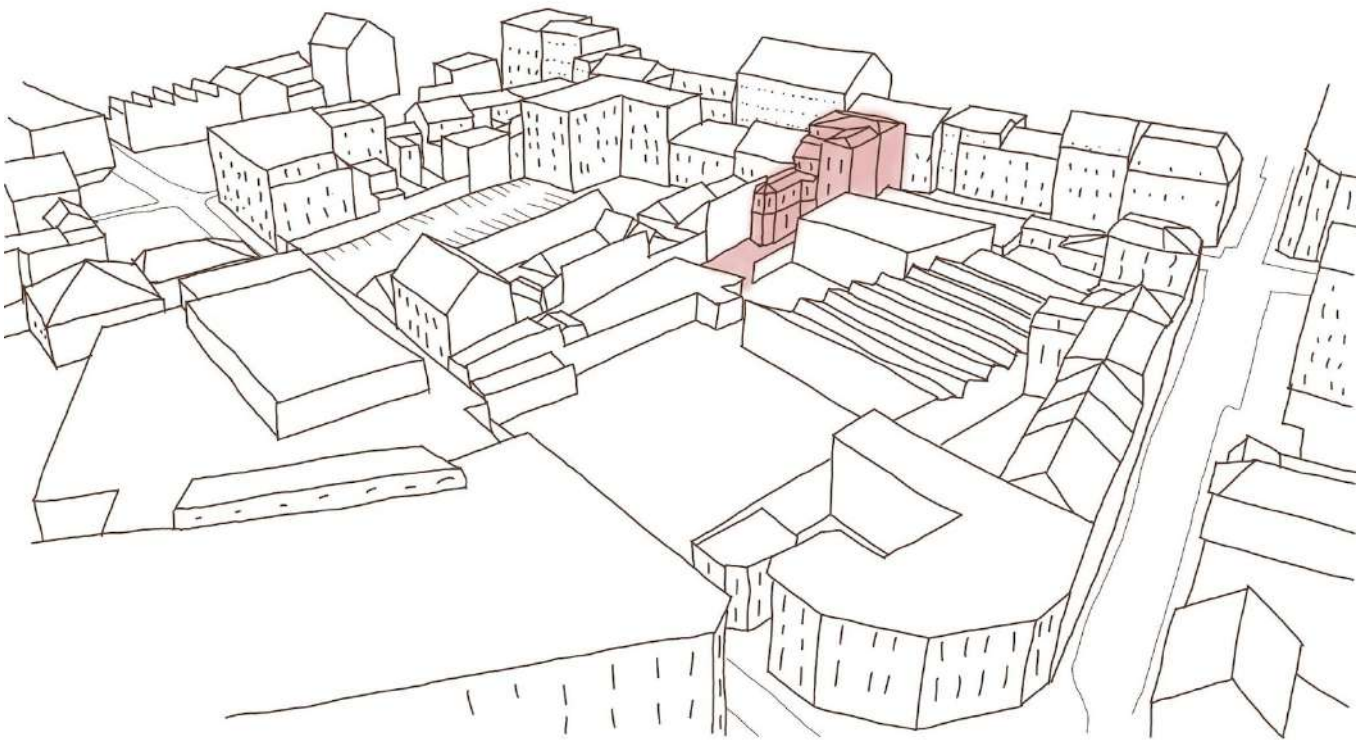


Figure 12 : Croquis du projet, réalisé par le groupe, Skechbook

## Référence

Afin d'élaborer ce pôle d'éducation et de solidarité, notre mode de faire a été puisé au cœur du territoire de la Bretagne. C'est l'association "Un Toit C'est Un Droit" qui a pour vocation de loger les sans-papiers et les demandeurs d'asile qui a fait émerger la notion de commodat. Commodat, aussi appelé prêt à usage, est un montage juridique permettant d'occuper un bâtiment de manière légale, sans

contrepartie financière. Dans le cas présent, le prêt à usage a permis à l'association de contourner le refus de financement de la mairie en sa faveur. Ainsi, "Un Toit C'est Un Droit" peut aujourd'hui investir des bâtiments inoccupés afin d'y loger des personnes précaires, sans la moindre dépense financière et par le seul accord que représente le commodat.

## Le terrain

Cette partie de la programmation concerne la partie avant de la parcelle 000 KR 92. Il s'agit de la maison de maître qui est située en front de rue au 44 rue Maréchal Foch. Par manque d'informations concernant ce bâti édifié en R+2, on estime sa SDP (surface de plancher) à environ 768 m<sup>2</sup>.

## Le cadre juridique

Dans le cadre de la programmation concernant la parcelle 00 KR 92, c'est-à-dire la maison de maître, l'objectif est ici de céder l'utilisation de ce bâtiment à un groupement d'associations ; ceci, par le biais d'un prêt à usage, aussi appelé commodat. Selon l'article 1875 du code civil "*Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi*". Le prêt à usage signifie donc que l'action de prêter ne fait pas écho à une contrepartie financière, c'est ce qui distingue ce montage juridique du bail classique qui lui, induit une contrepartie financière.

Par conséquent, il s'agirait ici de formuler un contrat écrit entre le propriétaire de la parcelle (soit le département du Nord) et les preneurs (à savoir les associations identifiées), afin de pouvoir se saisir de l'occupation et l'usage de la maison de manière gratuite, pour une durée de 3 ans. Ce prêt est renouvelable et peut, à terme, prendre la forme d'un montage juridique plus durable comme un bail classique par exemple.

En outre, à ce jour, nous n'avons pas connaissance de l'état intérieur de ce bâtiment. Ainsi, au sein du contrat sera inscrite une clause informant les occupants que la remise au norme, notamment en termes d'accueil du public sera à leur charge. Cela-dit, une partie de la programmation est vouée à la recherche et à la proposition d'aides budgétaires pour les potentiels travaux d'intérieurs en faveur des associations.

Ainsi, ce type de montage permettra de faire cesser la vacance que connaît ce bâtiment et de conférer à un quartier la possibilité d'étendre son tissu associatif.

# RENFORCER LA COHÉSION SOCIALE PAR L'ÉDUCATION ET LA CULTURE

## La programmation

La maison de maître est inoccupée depuis 2009. Y accueillir des associations liées à l'éducation et à la formation souligne une continuité dans le temps. En effet, l'ancien Greta est un ancien site de formation continue pour adultes. De plus, lors du micro-trottoir les personnes interrogées proposaient d'elles-mêmes la présence d'associations dans le quartier. Visiblement les associations sont particulièrement appréciées par les habitants qui en recherchent davantage.

Il a été identifié dans le diagnostic que le quartier regroupe une population jeune, toutefois, cette dernière souffre de difficultés scolaires. Il est donc important de proposer une solution pour aider ses étudiants à rattraper leur retard. Ainsi, dans le but de renforcer la cohésion sociale par l'éducation et la culture, nous souhaitons intégrer un volet associatif à la programmation.

Sur le territoire du centre-ville de Roubaix, il existe plusieurs associations. Nous nous concentrons ici sur le quartier centre/ouest puisque ce sont les associations les plus proches géographiquement parlant de notre projet. De plus, nos choix associatifs ont été largement orientés par les valeurs que ces dernières prônent qui ont donc pour thématique l'entraide ; l'éducation ; l'accompagnement ; l'intégration ; l'information ; multigénérationnel. Ces thèmes sont les plus pertinents et en adéquation avec notre projet puisque la maison de maître sera un espace dédié à l'éducation, avec un accueil de public scolaire allant de la primaire au lycée et que le territoire en exprime le besoin.



Ainsi, l'Association pour le soutien scolaire (APSCO) installée depuis 9 ans à la maison des associations de Roubaix est un bon exemple. L'APSCO Lille Métropole a été créée en 1993 par El-Hadj Barry, ancien professeur de mathématiques et conseiller de quartier de Lille sud, pour assurer l'accompagnement scolaire des élèves en difficultés du primaire, au collège et lycée. "L'association a aidé plus de 8 000 élèves dans la métropole." (La voix du nord, 2018). Dans un processus de développement, l'APSCO serait favorable à vouloir s'installer dans la maison de maître, dû à sa volonté d'expansion récemment exprimée.

Figure 13 : Logo de l'association APSCO

En complément, l'association Stop au chômage, installée depuis 2 ans, pourrait faire partie du projet (Stop au chômage, Joseph Grosjean, 2020, la Croix du nord). Cette association lutte contre la précarité de l'emploi. L'association intègre tout type de public en difficulté dès l'âge de 17 ans. Elle accompagne ces personnes par des formations informatiques (création de CV) et du coaching en développement personnel. L'organisme délivre des formations certifiées telles que la validation des acquis (VAE) ainsi que des formations bureautiques Excel.



Figure 14 : Logo de l'association Stop au chômage

À terme, il s'agirait donc que des associations investissent le bâti dont il est question ici. Afin d'offrir une aide à la projection de ces futurs preneurs, nous proposons un plan de réaménagement potentiel d'un étage. Ainsi, ce scénario comprendrait, une salle informatique, un bureau, une salle de réunion, une salle de projection ainsi qu'une salle qui pourrait s'apparenter à un lieu libérateur de la parole pour les bénéficiaires.

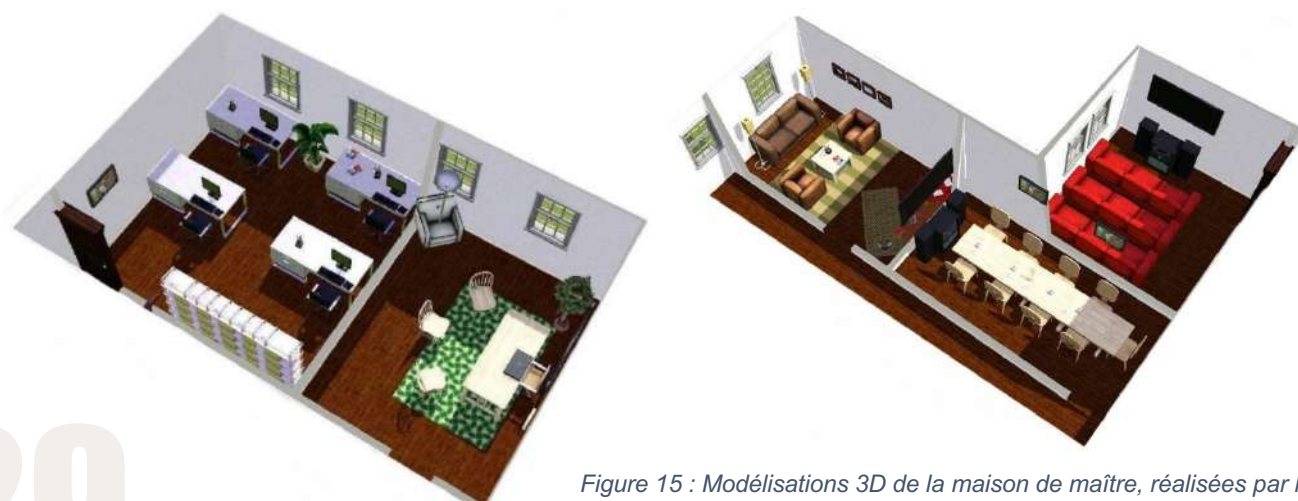


Figure 15 : Modélisations 3D de la maison de maître, réalisées par le groupe

## Point de vigilance

Il convient de rappeler que ce choix associatif est fictif, et peut s'ouvrir à un large tissu d'associations, intégrées au territoire Roubaisien ou novices, qui feraient part de leur besoin de locaux.

## Financement et acteurs

Le montage juridique que nous proposons sur la maison de maître permet aux occupants d'investir ce bâti de manière gratuite. En revanche, bien que nous ne connaissions pas l'état exact de l'intérieur de la maison, nous avons pris le parti d'intégrer une clause dans le contrat de prêt à usage stipulant que la remise en état du bien est à la charge du preneur.

APSCO et l'association "Stop au chômage" ont des salariés : ils disposent donc de fonds propres mais non suffisants à la charge de travaux à réaliser. Conscients des réalités économiques associatives, les organismes disposent pour la plupart de peu de budget. Nous proposons donc un panel de potentiels moyens de financements auxquels ces associations pourraient avoir recours dans la remise aux normes et dans l'aménagement des locaux.

Les deux associations sont régies par la loi de 1901, juridiquement elles sont non lucratives et ont le statut d'association d'intérêt général (source : Apsco.fr ; stopauchomage.com). Ce statut confère des avantages fiscaux à ses donateurs afin qu'ils bénéficient d'une réduction fiscale d'impôts. Ainsi, pour la remise aux normes d'un étage du bâtiment, les associations peuvent soulever des dons en mobilisant des financements participatifs de la part de particuliers ou entreprises (Via les réseaux sociaux par exemple).

Toujours dans cette même continuité, notre site situé dans un quartier prioritaire (QPV) peut être soutenu par les instances publiques. En effet, le ministère de la Ville et du logement, le ministère de la jeunesse ainsi que la municipalité de Roubaix et celle de Lille peuvent soutenir financièrement nos associations. Au niveau départemental, le Comité Local d'Aide aux Projets des jeunes (CLAP) peut subventionner jusqu'à 23 000 € un projet spécialisé dans l'accompagnement de jeunes.

Au niveau du matériel, un dossier de subventions d'investissement peut être déposé pour bénéficier de prêt de matériels et équipements nécessaires à son fonctionnement. Le fonds de développement de la vie associative (FDVA) est mis en place pour les petites et les moyennes associations. Ce dispositif subventionne la formation de nouveaux bénévoles ce qui permettra à nos associations de renforcer leurs compétences.

# LE PÔLE COHÉSION SOCIALE & ENVIRONNEMENT

## Phase 2

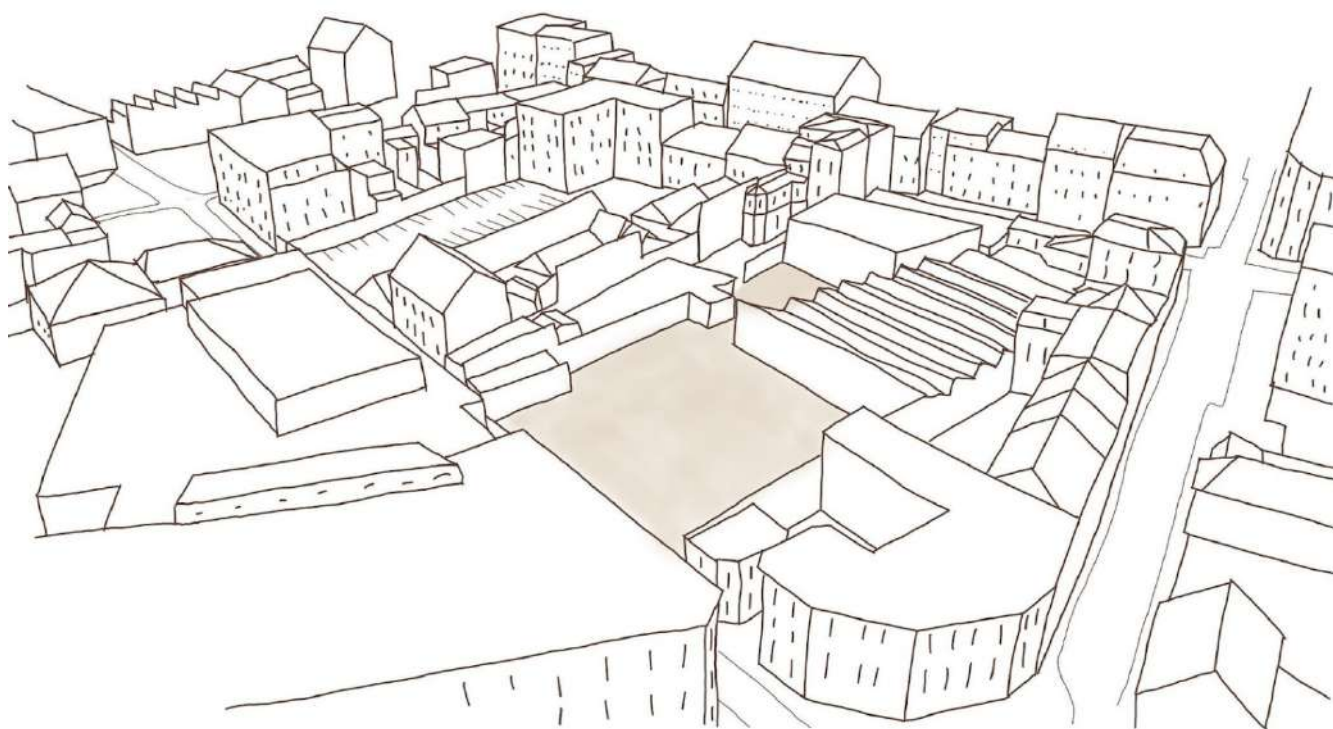


Figure 16 : Croquis du projet réalisé par le groupe, Skechbook

## Référence

*Pour notre programmation, nous avons fait le choix de partir sur un type d'initiative associatif comme l'écoquartier allemand de Fribourg-en-Brisgau. Ce projet avait également pour particularité de promouvoir une certaine*

*mixité sociale et d'encourager les échanges intergénérationnels, ce que notre programmation propose de mettre en place, notamment avec la présence essentielle des citoyens.*

## Le terrain

Cette partie de la programmation concerne la parcelle 000 KR 91 située au 23 Rue du Curoir à Roubaix. Il s'agit d'une parcelle non bâtie d'une surface totale de 1924 m<sup>2</sup>.

## La création d'une association citoyenne

Nous envisageons, pour la parcelle 000 KR 91, qu'un groupe d'habitants en soit le gestionnaire. Plusieurs possibilités peuvent alors être envisagées : créer un collectif associatif ou une association.

Pour rappel, selon le site Wikicréa (Juin 2021), un collectif est « *un rassemblement informel de personnes autour d'un but commun* ». Il est non déclaré en préfecture et ne présente donc pas de portée juridique. L'association type loi 1901 est elle beaucoup plus structurée avec une réelle portée juridique. Créer une association revient à créer une structure juridique qui sera apte à porter le projet collectif. Une telle structure permet ainsi une mobilisation efficace des différents individus autour d'un but commun. (Association1901.fr, Janvier 2019) Pour pouvoir être créée, l'association doit se composer de 2 membres au minimum. Pour disposer du terrain pour son activité, un contrat de bail doit être conclu, c'est pourquoi il était nécessaire que le groupement d'habitants possède un statut juridique. C'est ainsi que la formation d'une association nommée « *La Grappe* » a été privilégiée. Le nom de l'association renvoie au caractère varié du projet, aux partenariats multiples avec les associations, etc. Cela fait également référence à l'importance de la cohésion citoyenne : à travers l'association chaque participant pourra donner sa voie, pourra aider pour finalement créer quelque chose.

### **Liste exhaustive des avantages de créer une association :**

- *Un mode de gouvernance libre*
- *Une liberté de fonctionnement*
- *Une simplicité de constitution*
- *Pas de charge sociale à payer s'il n'y a pas de salariés*
- *Une fiscalité avantageuse : pas d'impôts, pas de CFE (Cotisation Foncière des Entreprises), pas de TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée)*

Par ailleurs, afin de renforcer davantage le rôle et la présence des associations dans ce projet, il est envisagé que l'association La Grappe soit créée grâce à l'association de l'UPC (l'Université Populaire et Citoyenne). Cette dernière est à l'origine de nombreux ateliers ou cafés citoyens mais également de conférences autour de différents domaines. À travers ces événements, l'UPC lance un appel aux citoyens et habitants afin de les convaincre de s'engager dans la vie de la commune, de les inciter au débat et à la réflexion collective. Elle contribue ainsi à créer une démocratie participative locale et à faire évoluer petit à petit les modes de penser et de faire la ville.

L'association roubaisienne accompagne déjà des projets d'expérimentation comme Baraka ou Maison du vélo, à proximité de notre site. (UPC, Janvier 2016). De cette manière, il pourrait donc être convenu qu'un atelier soit lancé en amont du projet pour expliquer la démarche aux habitants du quartier et/ou personnes intéressées par le sujet. De là les personnes intéressées pourraient alors se monter en association.

Toutefois, si une telle association existe déjà et est cohérente avec le projet, il pourrait être envisagé de la solliciter ou bien de réaliser un partenariat bien que la volonté de cette programmation soit vraiment de créer quelque chose de nouveau et spécifique au projet.

Finalement, nous avons constaté qu'il existait plusieurs types d'associations :

| Association à but lucratif                                 | Association à but non lucratif                                    |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Soumise aux mêmes impôts que les sociétés                  | Non imposables                                                    |
| Activité exercée en concurrence                            | L'association propose une offre peu ou pas couverte par le marché |
| Gestion intéressée (dirigeants rémunérés et non bénévoles) | Pas d'intérêt économique dans l'exploitation de l'association     |

⚠ Le régime fiscal peut-être remis en cause si des activités lucratives sont réalisées par l'association

Figure 17 : Tableau des différents types d'associations réalisé par le groupe

Dans l'idéal, l'association créée se devra d'être non lucrative. Dans le contexte d'austérité dans lequel se place le projet, ne pas être imposable est un réel avantage. Toutefois, une problématique pourrait apparaître avec l'activité économique liée à la guinguette. Cette dernière ne doit pas être l'activité principale de l'association afin de pouvoir garder son régime fiscal "non lucratif". En réalité, pour que le projet ait un intérêt toute la journée (et non uniquement le soir en rapport à l'activité de la guinguette), la programmation prévoit que l'association *La Grappe* propose un grand nombre d'ateliers pédagogiques et de loisirs intergénérationnels. Par exemple des ateliers de cuisine locale et anti-gaspillage peuvent être organisés en collaboration avec la ferme du Trichon. Un partenariat peut également être envisagé avec l'association *Étoile des Jeunes*. Cette association culturelle et humanitaire propose des activités autour de l'art, du sport ou du recyclage aux jeunes roubaisiens.

En effet, il convient d'utiliser cette nouvelle structure et cet espace à disposition à bon escient en répondant aux besoins exprimés par la population. Il doit naître de ce projet, une relation forte entre cette nouvelle association créée et les associations qui seront présentes dans la maison de maître.

## Cadre juridique de la programmation

Dans le cadre de la programmation concernant la parcelle 00 KR 91, non bâtie, l'objectif est de céder l'utilisation de ce terrain à l'association citoyenne *La Grappe*. Ainsi, c'est dans cette dynamique que cette partie programmation aurait recours au prêt à usage, aussi appelé commodat. Selon l'article 1875 du code civil, "Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi". Le prêt à usage signifie donc que l'action de prêter ne fait pas écho à une contrepartie financière, c'est ce qui distingue ce montage juridique du bail classique qui lui, induit une contrepartie financière.

Par conséquent, il s'agirait ici de formuler un contrat écrit entre le propriétaire de la parcelle (soit le département du Nord) et l'association La Grappe (le preneur) afin de pouvoir se saisir de l'occupation et l'usage de ce terrain de manière gratuite, pour une durée de 3 ans. Ce prêt est renouvelable et peut, à terme, prendre la forme d'un montage juridique plus durable comme l'achat du terrain par exemple.

Ce type de montage permet au département du Nord d'animer un terrain, à l'heure actuelle vacant, de permettre l'émergence d'une action citoyenne en faveur de la ville, tout en gardant la main sur sa propriété dans l'éventualité où les ambitions de dynamisation de la parcelle et de l'action citoyenne venait à ne pas porter ses fruits. Pour l'association, il s'agit d'une réelle opportunité de disposer d'un terrain de manière gratuite afin de mener ses actions, avec l'obligation d'entretenir l'entretien courant et la conservation de la parcelle.

## FÉDÉRER LE QUARTIER

L'un des enjeux majeurs du projet étant de favoriser une cohésion sociale au sein du quartier, il était important de trouver un projet fédérateur permettant de faire un lien entre le quartier du Trichon et le centre-ville. À nos yeux, la meilleure solution réside donc au travers de cet espace de guinguette, animé grâce à la création d'une buvette qui serait alors gérée par l'association.



Figure 18 : Image de référence pour la buvette, projet du bar pop-up, Adélaïde

Le but de cette proposition est de mettre en place un lieu permettant une convivialité entre les citoyens. L'association devra cependant obtenir une autorisation de la mairie et une licence l'autorisant à vendre des boissons alcoolisées avant d'ouvrir la buvette. Dans le cas où l'association ne souhaite pas vendre d'alcool, elle ne saura pas soumise à une réglementation sur l'exploitation de la buvette. Il s'agit également de profiter de l'implantation du projet dans un secteur résidentiel qui présente l'avantage d'animer le quartier en brassant des usagers issues du centre-ville cherchant un lieu calme permettant de se détendre après le travail sans pour autant consommer dans le lieu. C'est l'une des réponses qui est régulièrement revenue lors du micro-trottoir. Beaucoup de citoyens ont exprimé leurs souhaits de pouvoir profiter d'un lieu couvert dans lequel ils pourraient venir déjeuner en apportant leur propre

repas, sans pour autant devoir aller au restaurant chaque jour. Le projet étant situé à proximité du centre-ville, il va pouvoir profiter à tous ceux qui travaillent dans les bâtiments environnants à l'image des employés et des étudiants en formation à l'école nationale de protection judiciaire de la jeunesse (ENPJJ) située à quelques mètres.



Figure 19 : Modélisation 3D de l'espace couvert, réalisée par le groupe



Figure 20 : Image de référence pour l'espace, constructions "abri la Romagne"

Ainsi, la buvette permettrait de générer des revenus, puisqu'elle viendrait compléter les repas apportés par les usagers lors du déjeuner. Ces revenus peuvent ensuite être investis afin d'employer une personne pour s'occuper des différentes activités proposées par le projet. Par ailleurs, il existe plusieurs aides de l'État pour permettre à une association d'employer malgré le manque de ressources financières. Elle peut ainsi avoir recours à l'utilisation de chèques emploi-associatif (CEA) qui permettent de distribuer un salaire via ces chèques fonctionnant comme un chèque traditionnel. Cette solution présente d'ailleurs l'avantage de faciliter les démarches administratives liées à l'embauche. Elle est cependant valable uniquement si l'association emploie moins de dix salariés, ce qui sera le cas dans le cadre de notre proposition. Il existe également une autre alternative pour l'embauche au sein de l'association au travers du contrat unique d'insertion : contrat d'accompagnement dans l'emploi (CUI-CAE). Il s'agit d'une aide mise en place par l'État permettant aux associations d'embaucher des personnes en grande précarité face à l'emploi. L'État va exonérer l'association des cotisations patronales en échange d'un CDD ou d'un CDI. Le but de cette démarche est de former et d'offrir de nouvelles compétences qui pourront être ré-utilisées lors d'une éventuelle réinsertion professionnelle. Cette aide à l'embauche de l'État permet de répondre à l'un des enjeux de cette programmation, en favorisant ainsi la cohésion sociale.

## Le financement

Le terrain étant en prêt, l'association n'aura qu'à financer les charges liées à l'utilisation de la buvette à savoir l'eau et l'électricité. Le bâtiment abritant la buvette sera construit en partenariat avec *Bellastock*<sup>7</sup> via des ateliers pédagogiques avec les citoyens dans le cadre des activités exercées par La

<sup>7</sup> Société coopérative d'intérêt collectif d'architecture œuvrant pour la valorisation des lieux et de leurs ressources en proposant des alternatives à l'acte de construire.

Grappe, dans une démarche favorisant l'économie circulaire dont la question sera détaillée dans une prochaine partie. C'est sur ce même principe que le toit permettant de couvrir une partie du terrain sera construit. L'intérêt de cet échange pour Bellastock est de se faire connaître auprès de la population dans l'objectif d'engendrer de potentiels chantiers. Le personnel travaillant sur le site sera quant à lui rémunéré via les aides mises à disposition par l'État.

## RETROUVER UNE PROXIMITÉ COMMERCIALE MIXTE DANS LE SECTEUR

On remarque depuis quelques années, une envie des citoyens de consommer mieux et cela semble passer par une consommation plus locale, les consommateurs souhaitant connaître la provenance des produits qu'ils consomment. Cela se confirme avec la consultation des citoyens réalisée dans le cadre



Figure 21 : Boulangerie Turris Borell à Barcelone, Sandra Taruella Interioristas

du micro-trottoir, de nombreuses propositions portées sur la création d'un commerce de proximité notamment d'une boulangerie. L'aménagement d'une boulangerie n'était cependant pas envisageable au vu des caractéristiques du bâtiment et du contexte d'austérité dans lequel le projet se construit. Il a donc fallu envisager d'autres solutions pour répondre à ce besoin. Si dans un premier temps un distributeur automatique de pain a été envisagé, cette solution a été rapidement écartée au vu du coût trop important dédié à l'achat. De plus, l'entretien de la machine aurait été une charge financière trop lourde pour l'association. Le choix le plus judicieux à proposer à l'association *La Grappe* s'est donc porté sur l'installation d'un dépôt de pain géré par l'association et ouvert aux mêmes horaires que la buvette et géré par les employés. Le dépôt de pain serait alors alimenté en partenariat avec une boulangerie roubaisienne qui bénéficierait ainsi d'une nouvelle clientèle. Le dépôt pourrait être intégré au même bâtiment que la buvette afin de réduire les dépenses. Nous pourrions imaginer stocker le pain dans des

paniers disposés sur le mur afin de ne pas perdre d'espace au sol comme l'illustre l'image de référence ci-dessous (Fig : 21).

## Le financement

Le financement pour le dépôt de pain sera identique au financement dédié à la buvette, le bâtiment étant commun aux deux projets. En ce qui concerne l'approvisionnement en pain, c'est par le biais du partenariat avec la boulangerie choisie par l'association *La Grappe* qu'il se fera, s'agissant d'un service rendu aux citoyens, l'association ne se fera pas de bénéfices sur les ventes. En contrepartie, elle

n'est pas responsable de l'achat du pain. Un accord devra alors être trouvé pour que la boulangerie assure une livraison quotidienne selon les jours d'ouverture.

## MOBILISER LES RESSOURCES EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET SOLIDAIRE

Pour le contexte d'austérité dans lequel évolue le projet et la démarche écologique dans laquelle s'inscrit le développement de la programmation, nous avons choisi de faire émerger différentes constructions. L'objectif est de s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire en ayant recours à des matériaux issus de ressourceries, par souci d'économie pour l'association qui dispose de fonds restreints. Ainsi, il est donc envisagé de proposer à *La Grappe* de collaborer avec la société d'architecture Bellastock spécialisée dans la construction engagée dans une démarche écologique en travaillant sur le modèle de l'économie circulaire.

C'est dans cet esprit que le bâtiment accueillant la buvette serait alors construit. Il est possible d'envisager un partenariat avec *Bellastock* pour qu'ils partagent leur savoir-faire lors de quelques ateliers pédagogiques avec les citoyens, organisés par l'association sur le site. On peut alors imaginer construire des meubles qui serviront à aménager le terrain sans engendrer de coûts supplémentaires, favorisant ainsi une mixité générationnelle. D'ailleurs, en ce qui concerne les tables, les chaises et l'ensemble des meubles, toujours dans une démarche d'économie circulaire, nous proposerons à l'association *La Grappe* de se fournir auprès des ventes d'Emmaüs et des ressourceries. Cela permettrait d'aménager l'espace guinguette sans engendrer des frais trop élevés et instaurer un univers convivial en mêlant les différents styles de décors (Fig. 22). L'association peut également lancer un appel aux dons de meubles auprès des habitants à l'image de ce qui a été fait dans la guinguette de la commune de Singles.



Figure 22 : Photographies de Basheerah Gumedde, Pinterest et d'un restaurant à Londres, TripAdvisor

Le but du projet est également de favoriser la mixité sociale et de favoriser l'entraide et la solidarité entre les habitants. Nous avons donc cherché des solutions pour venir en aide au plus démunis, le besoin social étant l'une des thématiques importantes ressortie lors du diagnostic territorial. Nous proposons donc à l'association *La Grappe* de réaliser un partenariat avec l'association à but non-lucratif « *Les Frigos Solidaires* » créée par Dounia Mebtoul. L'objectif de l'association comme son nom l'indique est de mettre en place des frigos solidaires dont l'accès se fait en libre-service afin de permettre aux personnes dans le besoin de bénéficier gratuitement de nourriture et d'éviter le gaspillage alimentaire. Aujourd'hui, l'association se développe de plus en plus et compte actuellement 76 frigos en France, et plusieurs sont en cours de financement. Pour l'heure, aucun frigo solidaire n'est prévu par l'association pour la ville de Roubaix, d'où l'intérêt de proposer cette initiative (Fig. 23). L'implantation de ce frigo solidaire permettrait de compléter l'offre existante dans le quartier. En effet, des partenariats pourraient être mis en place avec les associations déjà existantes pour alimenter le frigo.

Parmi ces associations, on peut envisager des partenariats avec la ferme du Trichon dont une partie de la récolte des jardins partagés pourrait être mise à disposition. Nous pourrions également mettre en place un partenariat avec l'épicerie solidaire El cagette en récupérant leurs invendus. Ce partenariat est aussi envisageable à plus grande ampleur en travaillant avec l'association les glaneurs qui œuvre pour récupérer les invendus des marchés afin de les redistribuer. Ces différentes associations présentent toutes l'avantage de partager des valeurs communes en termes de préservation de l'environnement et de cohésion sociale qui font partie des leviers que nous cherchons à développer au sein du projet. Il est donc cohérent de mettre en œuvre cette collaboration avec les associations locales qui agissent en ce sens, dans une logique de complémentarité et non dans une logique concurrentielle.



Figure 23 : Exemple de frigo solidaire installé à Lisula, en Corse, Corse net Infos

## Le financement

Le choix de l'ameublement du terrain reviendra à *La Grappe* parmi les diverses solutions proposées. Le financement dépendra alors de ce choix car l'association peut investir via les fonds dont elle dispose. Cependant, le plus abordable financièrement pour l'association est à nouveau de profiter du partenariat avec Bellastock pour construire les meubles à partir des matériaux de récupération. L'implantation du frigo solidaire relève en revanche du partenariat avec l'association Les Frigos Solidaires, le financement de cette installation se fait par le biais d'une cagnotte nationale portée par l'association elle-même couvrant ainsi les frais d'achats des équipements qui s'élèvent à 1 300€, auxquels s'ajoutent les frais variables de livraison eux-aussi pris en charge par l'association. Il faudra

alors prendre en considération un éventuel délai avant la mise en place du frigo : il faut en général quelques mois à l'association pour atteindre son objectif.

## INTÉGRER LA NATURE EN VILLE ET ENTRETENIR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

À l'heure où nos villes expriment de plus en plus le besoin du retour de la nature en ville, il est apparu plus que jamais pertinent d'orchestrer son grand retour en centre-ville, à l'échelle de notre parcelle. Ainsi, c'est en proposant l'intervention de l'association lilloise *Terre De Ch'ti* qu'il semble possible de rendre réalisable ces ambitions. L'association *Terre de Ch'ti* est une organisation qui agit en vertu de la création de nouveaux espaces de cultures et de biodiversité en milieu urbain. Ainsi leur activité consiste à trouver des espaces sur lesquels mettre en place leurs activités non lucratives.



Figure 24 : Logo Terre de Ch'ti

Par conséquent, il s'agirait de proposer à l'association La Grappe, un partenariat avec Terre De Ch'ti afin que ces derniers, prennent à leur charge, l'entretien des espaces de pleine terre qui résident sur la parcelle en question. Ainsi, l'association accompagne, pour une durée de 3 ans minimum, l'évolution de ces espaces plantés, fourni le matériel nécessaire à son entretien et se propose de convoquer et former les citoyens au processus de régénération des terres urbaines. L'entrée en scène de cet acteur au sein de cette programmation répond donc au besoin de nature en ville, qualité urbaine et cohésion sociale.



Figure 25 : Modélisation 3D d'un espace potentiellement investi par l'association Terre de Ch'ti, réalisée par le groupe

## Le financement

Grâce au statut associatif et aux fonds propres dont dispose *Terre De Ch'ti*, ces derniers fournissent matériels et savoirs, un élément indispensable au sein du contexte d'austérité que l'on connaît actuellement.

### AUTRE POSSIBILITÉ DE FINANCEMENT

Depuis de nombreuses années, la ville de Roubaix souhaite développer des initiatives au cœur des quartiers et a alors développé le PIC (Projet d'Initiative Citoyenne).

À l'origine, cette initiative permettait aux populations des quartiers prioritaires de la politique de la ville de se mobiliser pour promouvoir la mobilisation citoyenne.



Figure 26 : Logo de l'association PIC

Présentant un plafond de 1 500€ par projet soutenu, ce financement est reversé par la Ville de Roubaix, la région Hauts-de-France ainsi que l'État. (La Fabrique) Son attribution se fait selon les secteurs (5 secteurs à Roubaix) et par le biais d'un jury. Les projets doivent être portés par des associations locales ou des groupes d'habitants (ex : collectifs).

Toutefois, il existe des conditions pour pouvoir bénéficier de l'aide financière. En effet, le projet proposé doit soutenir une des thématiques suivantes :

- *Insertion par l'économie ;*
- *Innovation sociale ;*
- *Démocratie numérique et sensibilisation aux usages numériques ;*
- *Transition énergétique et écologique ;*
- *Valorisation des circuits courts ;*
- *Lutte contre l'isolement ;*
- *Lutte contre l'illettrisme ;*
- *Échanges de savoirs, entraide et soutien scolaire ;*
- *Valorisation et découverte du patrimoine et de l'histoire locale ;*
- *Créativité artistique.*

Le projet se doit également de répondre à un des enjeux suivants : animation du quartier, amélioration du cadre de vie, développement des échanges intergénérationnels, vecteur de la mobilisation citoyenne... La mise en place de cette initiative met ainsi en avant l'importance de la participation citoyenne dans les projets urbains mais également la volonté de la ville de Roubaix de développer une citoyenneté active et une gestion participative. (Ville de Roubaix, PIC) À travers la création de l'association La Grappe et grâce au projet qu'elle entreprend, il semblerait pertinent qu'une demande soit réalisée afin de pouvoir profiter de cette aide financière.

# LE MICRO-PÔLE D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

## Phase 3

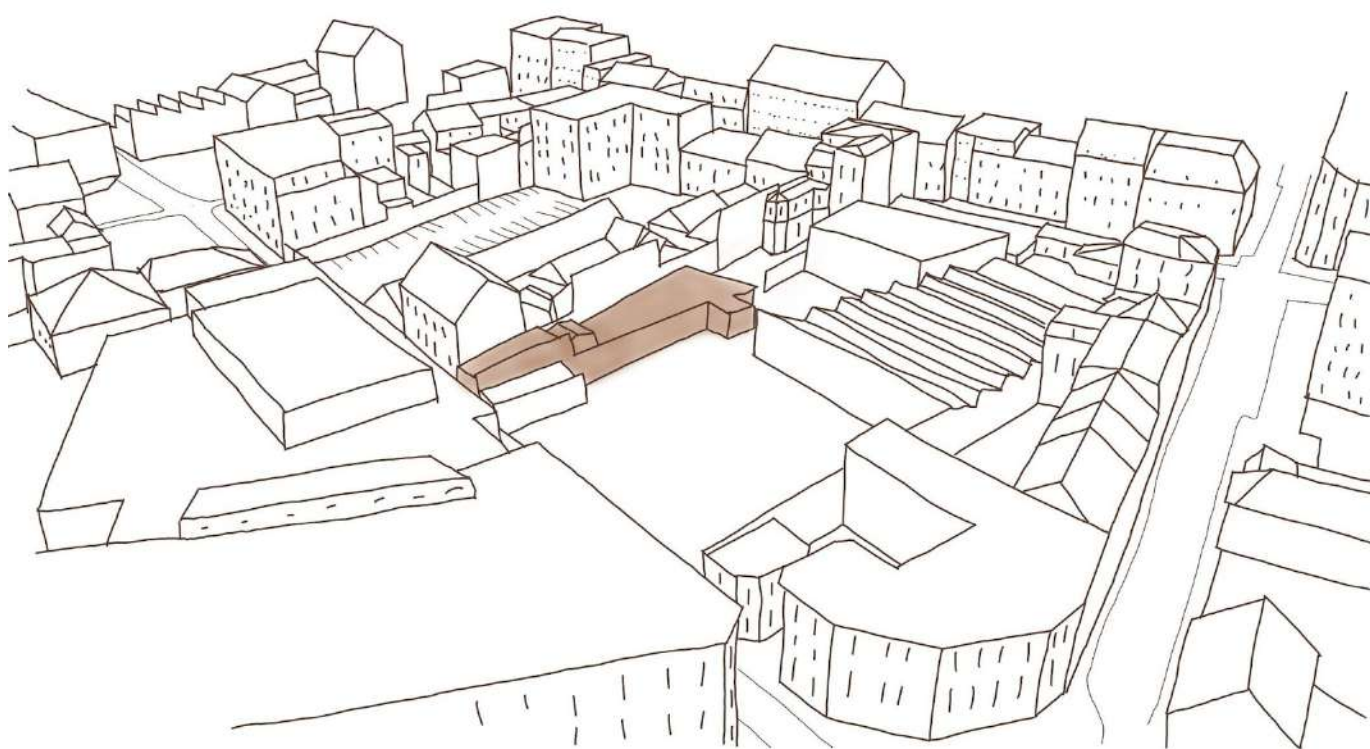


Figure 27 : Croquis du projet réalisé par le groupe, Skechbook

## Référence

*Afin d'élaborer ce micro-pôle d'attractivité économique, nous nous sommes largement inspirés de l'exemple Lillois. Le bar «L'hirondelle», situé aux abords du parc Jean-Baptiste Lebas, a occupé durant 3 années, sous la forme d'un bail précaire, un local appartenant au promoteur immobilier BECITY. Voué à la réhabilitation d'ici 2021/ 2022, ce bâtiment n'était jusqu'alors pas*

*apte à recevoir du public. Ainsi, une clause a été intégrée au bail afin que le locataire des lieux, à savoir l'hirondelle, prenne à sa charge la remise aux normes du bâtiment. Le projet de réhabilitation qu'entretient le promoteur à ce jour, donnera vie à une nouvelle brasserie que l'Hirondelle compte bien réinvestir une fois la construction achevée.*

## Le terrain

Cette partie de la programmation concerne l'arrière de la parcelle 000 KR 92, située au 44 rue du Maréchal Foch à Roubaix. Cette parcelle est essentiellement investie par du bâti. En front de rue du Maréchal Foch se trouve la maison de maître qui a été abordée au début de la phase programmatique. En outre c'est le bâti en front de rue du Curoir qui nous intéresse ici, mais également le second bâtiment attenant au premier. On estime le bâti en front de rue du Curoir, construit en R+1, à 210 m<sup>2</sup> de SDP et le second bâtiment attenant à celui-ci, construit en RDC, à 246 m<sup>2</sup> de SDP.

## Le cadre juridique

Dans le cadre de la programmation concernant le bâti arrière de la parcelle 00 92 KR, l'objectif est d'accueillir une entreprise en lien avec le territoire, que cette entreprise ait pour vocation l'art, l'écologie ou la solidarité par exemple.

Par conséquent, concernant les deux bâtiments en question, il s'agirait de céder son utilisation à une activité commerciale par le biais d'un bail précaire, aussi appelé bail dérogatoire. Ce type de contrat porte sur l'utilisation de locaux pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal pour une durée de 3 ans maximum.

Dans le cas présent, la proposition qui est formulée à l'égard de ce bâti est donc l'élaboration d'un bail précaire incluant une clause de remise aux normes à la charge du locataire. Cette clause permet de se prémunir des éventuels coûts trop élevés puisqu'à ce jour, nous ignorons l'état du bâtiment.

Ce type de montage juridique constitue des avantages pour les deux parties : pour le propriétaire, (à savoir le département du Nord) ceci permettra d'une part de lutter contre la vacance, de se prémunir des coûts de remise aux normes ainsi que d'étudier la pertinence d'une telle implantation avant de s'engager plus longuement sur un autre type de contrat plus durable. Pour le preneur (à savoir un fonds de commerce) il se verra donc la possibilité, avant de s'engager de manière plus pérenne, l'opportunité d'analyser la pertinence de la zone de chalandise. De plus, dans le cadre de ce bail précaire, la contrepartie financière, soit le loyer, sera plus basse que la normale. En effet, seul le paiement des charges fera office de loyer.

# AGIR EN VERTU DE L'ÉCOLOGIE EN LUTTANT CONTRE LA VACANCE COMMERCIALE

Aujourd'hui, comme de très nombreuses villes françaises, Roubaix fait face à la dévitalisation commerciale de son centre-ville. Le site de l'ancien Greta se trouvant dans une position stratégique (en plein cœur de ville, transports à proximité, ...) il semblait logique d'y implanter une fonction commerciale. Mais afin que le projet puisse s'inscrire dans une dynamique durable, il était nécessaire

d'adapter le commerce aux nouveaux modes de consommation. C'est pourquoi, nous avons voulu miser sur l'économie circulaire. Cette dernière consiste à produire des biens ou des services (participant à l'économie de la ville), le tout de manière durable et donc ayant un impact positif sur l'environnement (ADEME). Nous avons alors décidé de choisir une entreprise qui défendait les mêmes idées que le projet. En effet, avec la rénovation de ce bâtiment, ce projet permet également de limiter le gaspillage et la consommation d'espace urbain. C'est pourquoi nous avons choisi une entreprise aux valeurs fortes : production locale et française, revalorisation de matériaux usagés, partenariats avec des ateliers d'insertion, ...

Basée à Lille, Etnisi est une entreprise qui revalorise et recycle les matériaux usagés pour créer des objets designs. Elle s'inscrit donc au cœur d'une démarche d'urbanisme circulaire qui s'articule autour d'une réduction des déchets et d'une volonté de créer de l'esthétisme. Dans cet objectif, ils ont créé un nouveau matériau : le Wasterial®, composé à (au moins) 75% de matières recyclées. Cette matière se compose principalement de matériaux issus de la déconstruction de bâtiments ainsi que de sédiments issus des fleuves. L'entreprise se partage en 2 actions majeures : un travail en laboratoire pour créer ce matériau et un métier de production pour créer des objets. Afin d'investir ce bâtiment, il pourrait être envisagé qu' *Etnisi* installe des ateliers ainsi qu'une boutique dans ce bâtiment (Fig : 28 et 29).



Figure 28 : Photographie des ateliers, la Voix du Nord, Roubaix, 2018



Figure 29 : Photographie de la boutique Etnisi, la Voix du Nord, Roubaix, 2018

Toutefois, Etnisi représente un exemple d'entreprise pertinent selon nous mais il est tout à fait possible et envisageable qu'une autre entreprise investisse le bâtiment. Il pourrait être envisagé qu'une jeune start-up cherchant à se lancer puisse bénéficier du local, de plus le bail précaire semble être une option pertinente pour ce type d'entreprise en lancement. Le seul prérequis dans le choix de l'occupant réside dans la cohérence de l'activité de cette dernière, elle devra être pertinente au regard du lieu et des valeurs que portera l'association *La Grappe*.

## Le financement

Accueillir une entreprise sous la forme d'un bail précaire n'engage pas de frais pour le propriétaire dans le montage juridique que nous proposons. En effet, la clause de remise aux normes du bâtiment, indique que cette dernière est à la charge de l'occupant. Ainsi, le financement de cette partie programmatique émanera des fonds propres de l'entreprise locataire.

# AXÉ-MIXITÉ : UNE RÉPONSE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

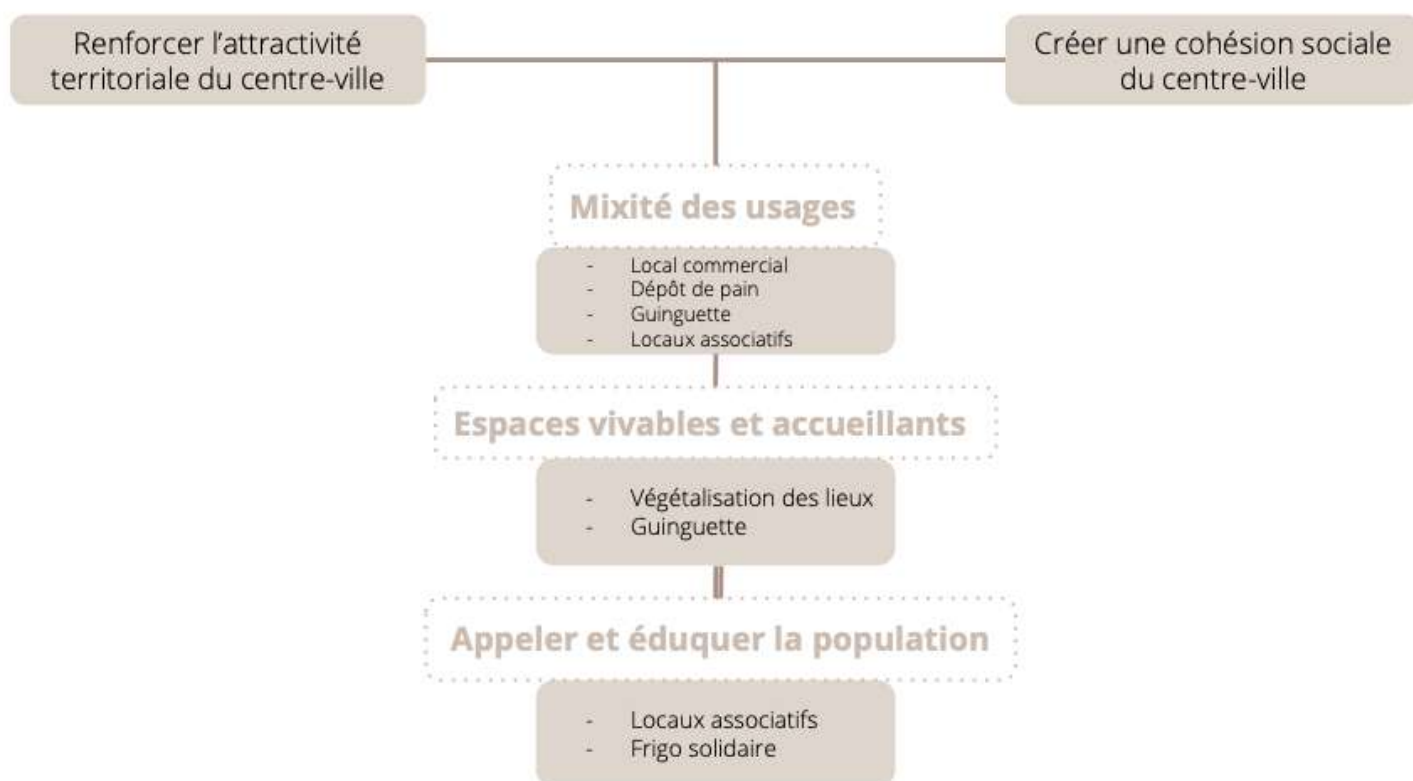


Figure 30 : Les réponses apportées par la programmation, réalisé par le groupe

Le schéma ci-dessus exprime les réponses apportées par la programmation pour créer le projet Axé-mixité. Ce schéma a été réalisé à partir du schéma de conclusion du diagnostic territorial, ce dernier reprenant les enjeux de notre site et la manière dont notre projet y répond. Ainsi, afin de renforcer l'attractivité territoriale du centre-ville tout en y créant une cohésion sociale trois objectifs étaient à

remplir : renforcer la mixité des usages, obtenir des espaces vivables et accueillants, appeler et éduquer la population. Les éléments de programmation que vous pouvez lire et découvrir au sein de ce dossier, ont été pensés en ce sens. Toutefois, la réalisation de la programmation a été confrontée à certaines limites qui vont être détaillées à présent.



# ANNEXES

# TABLE DES ANNEXES

Annexe 1. Méthodologie de l'état de l'art

Annexe 2. Tableau de synthèse de la contextualisation de l'état de l'art

Annexe 3. Tableau de synthèse des acteurs recensé dans l'état de l'art

Annexe 4. Tableau de synthèse des solutions apportées déterminée dans l'état de l'art

Annexe 5. Fiche type d'exemple de benchmarking, réalisée par le groupe

Annexe 6. Tableau récapitulatif des 10 exemples de benchmarking, réalisée par le groupe

Annexe 7. Catalogue de 10 fiches individuelles d'exemples de benchmarking, réalisées par le groupe

Annexe 8. Zoom sur la typologie des acteurs réalisée par le groupe dans les fiches individuelles de benchmarking

Annexe 9. Annuaire « Les grandes familles de Roubaix », 1912, photo : Ferdinand Cortyl

Annexe 10. Calque du bâtiment n°44 rue Maréchal Foch, archives municipales de Roubaix

Annexe 11. Estimation du m2 dans le quartier sur lequel se trouve le site, Mapbox

Annexe 12. Agrandissements des cartes présentes sur la fiche terrain

# ANNEXES

## Annexe 1. Méthodologie de l'état de l'art

Il est nécessaire de présenter la nature des articles utilisés et d'exposer la méthodologie suivie pour constituer la revue de la littérature, autrement dit l'état de l'art. Le travail s'est principalement axé sur la lecture d'articles scientifiques sélectionnés à partir d'une base de données électroniques. Les bases de données utilisées sont : Persée, Cairn, Science direct. Le fait de définir une notion à travers une littérature scientifique permet à cette étude de se baser sur des travaux fiables et sérieux. Cela permet également de parcourir divers auteurs, à des années différentes, et ainsi de confronter les points de vue sur la notion d'urbanisme d'austérité. Cette revue de littérature s'appuie sur la lecture de seize articles scientifiques sur trente-trois préalablement recensés. Un autre aspect intéressant au sujet des articles parcourus est que certains étudient une ville précise telle que Détroit (Béal Vincent, Fol Sylvie, Rousseau Max, 2019), ces études de cas ont permis d'avoir des informations ciblées sur l'urbanisme d'austérité. De plus, elles permettent également d'établir une comparaison entre les villes à différentes échelles et d'alimenter le Benchmarking. Pour enrichir ces recherches, il s'avérait pertinent de compléter la lecture de ces articles scientifiques par des études françaises sur le sujet trouvées sur internet, via le moteur de recherche Google en utilisant les mots clés "urbanisme d'austérité". La mise en place de la méthode de travail s'est faite de manière organisée. Tout d'abord, afin de produire un travail efficace, une répartition de la lecture des articles entre nous a été effectuée. Au total, chacune a étudié deux à trois articles scientifiques. A l'issue de notre lecture, une fiche de synthèse a été réalisée pour chaque article selon une structure préalablement définie. Cette fiche contient : référence de l'article, mots clés, résumé, éléments en lien avec le sujet étudié. Ce travail a été effectué pour deux raisons : extraire et synthétiser les informations pertinentes à intégrer dans le dossier, et permettre aux autres membres du groupe de se familiariser avec les articles non lus. Les fiches ont été ensuite classées sur la plateforme Google Drive, afin de repérer les références utiles à notre travail de définition de l'urbanisme d'austérité et celles moins pertinentes. Les articles scientifiques ayant la particularité de citer de nombreuses recherches, cela nous a permis par effet boule de neige d'avoir accès à d'autres travaux à utiliser dans notre étude.

Après le travail de lecture et de rédaction de synthèse, vient l'étape d'analyse des articles.

Pour cela, le travail consiste à regrouper les articles d'un même sujet, écarter ceux inexploitable, et repérer ceux qui constituent une base pour la définition. Cette partie du travail est détaillée en deuxième sous-partie à l'aide de tableaux récapitulatifs. De plus, un certain nombre d'articles fait l'objet d'une étude de cas sur une ville précise, ce qui permet d'alimenter les retours d'expérience

La dernière étape de la constitution de la revue de la littérature est la rédaction d'une fiche démarche résumant l'ensemble de nos recherches. La méthodologie utilisée par les auteurs des articles scientifiques pour la présentation de leurs recherches s'est avérée particulièrement intéressante et inspirante pour établir la grille de lecture de cette fiche. En effet, nous nous sommes appuyées sur la méthodologie de l'article de Konstantinos Tzoulas (TZOULAS, K, 2007) pour structurer notre fiche démarche. Cet article traite des écosystèmes et de la santé humaine en milieu urbain. Pour présenter ses recherches, l'auteur s'appuie sur la constitution d'une revue de la littérature en suivant une

démarche précise : Introduction, objectifs, méthode, définitions, résultats, discussions, conclusion. En se basant sur les rubriques utilisées par l'article de Tzoulas, la méthodologie a été adaptée au sujet de notre dossier. Cette fiche démarche permet d'organiser notre propos et d'exposer les informations de façon structurée.

C'est de cette méthodologie que découle l'analyse des articles par thématiques sous forme de tableaux récapitulatifs regroupant les idées à inclure dans le dossier.

### **1.2. Analyses des articles**

Cette rubrique présente le travail d'organisation des articles effectué pour permettre de les

analyser conjointement. Pour ce faire, des tableaux permettent de regrouper les articles selon leur thème et de dégager les informations communes. Trois thèmes ont été retenus en fonction des sujets qui reviennent fréquemment dans les articles :

- La contextualisation de l'urbanisme d'austérité
- Les acteurs de ce dernier
- Les solutions trouvées pour l'appliquer

Ces trois thèmes ont été décomposés afin de concevoir notre définition de l'urbanisme d'austérité.

Annexe 2. Tableau de synthèse de la contextualisation de l'état de l'art

| Auteur                                                              | Date | Titre + région étudiée                                                                                                                 | Mots clés                                                                                                                                 | Idée principale concernant le thème                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Béal Vincent, Fol Sylvie, Rousseau Max                              | 2016 | « De quoi le « smart shrinkage » est-il le nom ? Les ambiguïtés des politiques de décroissance planifiée dans les villes américaines » | Décroissance planifiée, politiques urbaines, rétrécissement, villes américaines, villes en déclin                                         | Certaines villes américaines ont récemment mis en place de nouvelles stratégies urbaines qualifiées de « smart shrinkage ». Ces stratégies se caractérisent par un souci de redimensionner la ville. Ces stratégies ont également fait l'objet de nombreuses critiques qui pointent leurs limites et leurs ambiguïtés.                                                                                                          |
| Manuel Wolff, Sylvie Fol, Hélène Roth et Emmanuèle Cunningham-Sabot | 2013 | « Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France »,                                                      | Déclin urbain, villes en décroissance, ville en décroissance, Shrinking cities, niveau national                                           | Shrinking Cities, est de plus en plus étudiée en Europe comme aux États-Unis, elle ne fait jusque-là l'objet que d'un intérêt très limité en France. Cette situation pourrait s'expliquer par le fait que ce processus n'a pas atteint, en France, le seuil critique qui en ferait un enjeu académique ou politique.                                                                                                            |
| Béal Vincent, Cary Paul, Fol Sylvie                                 | 2019 | « Introduction. Les villes en décroissance à la croisée des chemins »                                                                  | shrinking city , Décroissance urbaine, politique de redéveloppement, stratégie locale, périphérisation, Rustbelt, décroissance planifiée, | Les petites villes et les banlieues de grandes villes sont majoritairement touchés. Aujourd'hui on sait que le terme de shrinking cities ou ville en décroissance n'est pas suffisamment défini pour être clair de plus, il existe un problème de méthode de mesure à l'internationales, le critère démographique est facilement disponible mais perdre de la population ne veut pas dire être considéré comme Shrinking cities |

Annexe 3. Tableau de synthèse des acteurs recensé dans l'état de l'art

| Auteur                                           | Date | Titre + région étudiée                                                                                                             | Mots clés                                                                      | Acteurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nicolas Monnot, Monica Berri                     | 2018 | “L’urbanisme alternatif. Des laboratoires d’expérimentation aux modèles standards.”                                                | Urbanisme transitoire, échanges, habitants, réappropriation de l’espace public | <p>Mouvement volontaire de jeunes architectes et d’urbanistes revendiquant la volonté de fabriquer la ville autrement, avec les citoyens.</p> <p>Les villes ont adopté des stratégies de différenciation au fil du temps pour éviter la mise en concurrence de leurs territoires.</p> <p>Urbanisme pensé avec les habitants.</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| Fabien Desage                                    | 2017 | “Les exclus de l’inclusion. Construire du logement social en temps d’austérité et de mixité (France-Québec)”                       | Logement social, promoteurs, acceptation                                       | <p>En France, le gouvernement par le biais de la loi SRU (2000) va imposer un taux de 20% (25% depuis la loi ALUR) de logements sociaux pour une commune d’au moins 3500 habitants sous peine de sanction.</p> <p>Le Québec va inciter la création de logements sociaux et abordables par le biais d’une stratégie incitative appliquée non pas aux communes, mais aux opérations immobilières de plus de 200 logements.</p> <p>Les promoteurs s’assurent de sélectionner les locataires afin de ne pas faire baisser la valeur de leurs biens.</p> |
| Vincent Béal, Sylvie Fol, Max Rousseau           | 2016 | “De quoi le “smart shrinkage” est-il le nom ? Les ambiguïtés des politiques de décroissance planifiée dans les villes américaines” | Shrinking-cities, agriculture urbaine, Land Banks                              | Certaines villes américaines ont récemment mis en place de nouvelles stratégies urbaines qualifiées de « smart shrinkage ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Manuel Wolff, Sylvie Fol, Hélène Roth, Emmanuèle | 2013 | “ <i>Shrinking Cities</i> , villes en décroissance : une mesure du                                                                 | Shrinking Cities, manque d’intérêt                                             | En Europe, les études s’intéressent à la croissance/décroissance urbaines mais plutôt pour                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                  |  |                     |  |                                                             |
|------------------|--|---------------------|--|-------------------------------------------------------------|
| Cunningham-Sabot |  | phénomène en France |  | définir des modèles / schémas de transformation des villes. |
|                  |  |                     |  |                                                             |
|                  |  |                     |  |                                                             |
|                  |  |                     |  |                                                             |

Annexe 4. Tableau de synthèse des solutions apportées déterminée dans l'état de l'art

| Auteurs                      | Date | Titre + Région étudiée                                                                                                                                                       | Mots-clés                                                                                         | Idée principale concernant le thème                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Berri Monica, Monnot Nicolas | 2018 | <p>“L’urbanisme alternatif. Des laboratoires d’expérimentation aux modèles standards.”</p> <p>Plusieurs exemples de régions, comme le projet des Grands Voisins à Paris.</p> | Urbanisme transitoire, standardisation, démarche bottom-up, prospérité de l’urbanisme temporaire, | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redynamiser un territoire par le biais d’un urbanisme transitoire</li> <li>- Instaurer un usage temporaire à un espace pour mieux faire accepter la future occupation déterminée par le futur projet.</li> </ul>                                               |
| Briche Henri                 | 2016 | <p>“« Urbanisme d’austérité » et marginalisation des acteurs publics d’une ville en déclin : le cas de la rénovation urbaine à Detroit”</p>                                  | austérité, Detroit, shrinking city, rénovation urbaine, marché immobilier                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accepter la décroissance = Rétrécir les villes en déclin</li> <li>- Démolition planifiée = “politique de nettoyage”</li> <li>- Donner de nouveaux usages aux territoires et influencer une pression foncière pour attirer de nouvelles populations.</li> </ul> |

## Annexe 5. Fiche type d'exemple de benchmarking, réalisée par le groupe

### Nom du projet

Enjeux urbains auxquels le projet répond

Conseil  
Concédant  
Financiers  
Maîtrise d'ouvrage  
Maîtrise d'oeuvre  
Associations / partenaires  
Autres ou N.C.

date      date      date      date      date

Avancement et/ou différentes phases du projet

### Les objectifs

### La programmation

Capacité ...

Photographie du site

Carte ou plan du site

Sources ...

## Annexe 6. Tableau récapitulatif des 10 exemples de benchmarking, réalisée par le groupe

| Nom du projet                 | Lieu                            | Site                                         | Budget                                 | Objectifs                                                                                                  | Enjeux urbains                          | Surface                  | Programmation                                                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les Capucins                  | Brest                           | Bâtiments militaires pour l'Arsenal de Brest | 30 M€                                  | Création d'un écoquartier durable en cœur de métropole                                                     | Habitat<br>Économie<br>Mobilité         | 16 ha urbanisables       | 25 000 m² bureaux<br>25 000 m² d'ateliers                                                                                                                   |
| La Lainière                   | Roubaix - Wattrelos             | Usine de textile                             | 63 M€ HT                               | Création d'un lieu mixant les usages (économie, logement, ...)                                             | Habitat<br>Économie                     | 33 ha                    | 40 000 m² d'habitat<br>90 000 m² d'activités<br>Programmation non terminée                                                                                  |
| La Médiathèque                | Montech                         | Usine de papeterie                           | 1 995 700€ HT                          | Création d'un lieu de vie pour la commune                                                                  | Culture                                 | 1 000m²                  | Médiathèque et ludothèque<br>Salle d'exposition<br>Cyberespace                                                                                              |
| L'écoquartier Vauban          | Fribourg-en-Brisgau (Allemagne) | Caserne militaire                            | N.C                                    | Création d'un écoquartier avec une mixité sociale et aux objectifs énergétiques et environnementaux élevés | Cohésion sociale<br>Habitat<br>Économie | 38 ha                    | 4 ha Conservation et rénovation d'anciens sites (logements étudiants / alternatifs et centre socio-culturels)<br>34 ha Activités industrielles et logements |
| Le centre d'escalade Allez Up | Montréal (Canada)               | Silo de la sucrerie Redpath                  | 5 M€                                   | Devenir un lieu unique enrichissant l'offre récréative et touristique du canal                             | Loisir<br>Économie                      | 1 220m²                  | Structure d'escalade la plus haute du Canada<br>Centaines de pistes dont une dizaine à l'extérieur sur les silos de 38m de haut                             |
| L'Aérosol                     | Paris                           | Friche SNCF                                  | N.C                                    | Faire vivre de manière éphémère des terrains abandonnés                                                    | Cohésion sociale<br>Culture             | 7 000m²                  | 1 200m² d'exposition<br>2 000m² de terrasse<br>300 m de fresque                                                                                             |
| Urban Parc                    | Alès                            | Ancienne ferronnerie                         | 260 989€<br>FEDER 78296€ (financement) | Transformer une friche en lieu accessible à tous                                                           | Cohésion sociale<br>Économie            | 1 000m²                  | Skate Parc de 600m²<br>2 parcours accrobranche<br>Tyrolienne de 20 m                                                                                        |
| Metronom                      | Lille                           | Ancien siège de l'inspection académique      | 22 M€                                  | Création d'un lieu mixant les usages (économie, logement, ...)                                             | Habitat<br>Économie                     | 2 700m² d'emprise au sol | 8 000m² de bureaux<br>Local de 300m² pour le vélo<br>9 logements T2 et T4                                                                                   |
| Eco Friendly Farm             | Berlin (Allemagne)              | Ancienne malterie                            | N.C                                    | Fournir aux citadins des aliments produits près de chez eux                                                | Cohésion sociale<br>Économie            | 1 800m²                  | Ferme urbaine<br>Restaurant/Bistro                                                                                                                          |
| Musée Guggenheim              | Bilbao (Espagne)                | Friche ferroviaire                           | 100 M€                                 | Tourner la page de la période industrielle pour redonner de l'attractivité                                 | Économie<br>Culture                     | 24 000m²                 | 9 000m² d'expositions<br>Musée de 20 salles de galeries<br>Voie de promenade sur les anciens rails                                                          |



## Les Capucins, le nouvel écoquartier brestois, Brest



Habitat  
Économie  
Mobilité



### Les objectifs

Création d'un écoquartier durable en cœur de métropole

Mise en place du 1<sup>er</sup> téléphérique urbain de France

**Capacité** 6 000 personnes



30 M€

Conservation de la forme et de l'esprit industriel

### Le plateau

25 000 m<sup>2</sup> bureaux, commerces et services  
Parking de 600 places  
Parvis 4 000 m<sup>2</sup>  
16 ha urbanisables :  
560 logements  
1 cité internationale  
1 promenade

### La programmation

Capucinsbrest.com, Vivre les Capucins

### Les ateliers

25 000 m<sup>2</sup> au sol  
3 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de surface réservée pour les activités tertiaires et commerciales



brest-metropole-tourisme.fr

Sources :  
[https://www.brest-bma.fr/le\\_projet/les\\_capucins\\_brest/](https://www.brest-bma.fr/le_projet/les_capucins_brest/)  
<https://www.ateliersdescapucins.fr/fr/>  
Ministère de la Défense, Mai 2017. Histoire de territoires - Brest, un nouvel écoquartier : "Les Capucins", 2p.

## Metronom - Le projet mixte avec vue sur le parc LeBas



Habitat  
Économie

M. Laloux ; M. Lebec (maîtres d'œuvres)

BECITY Nord (maître d'ouvrage)

Le département du Nord

Neo Eco (recycle matériaux de chantier)

Etnisi (recycle matières usagées en design)

### Les objectifs

Programmation mixte, logements, bureaux, brasserie

Constructions neuves et réhabilitation d'une tour de 10 étages



6 millions d'€ (achat)  
22 millions d'€ (total)

Labels Breeam (environnement) ; Weel (salariés) ; Wiredscore (connectivité)

### Données

8 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
2 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Local de 300 m<sup>2</sup> pour le vélo  
9 logements T2 et T4



Source : Promoteur BECITY Nord



Source : Promoteur BECITY Nord

Sources :  
Stage de Clémence Pidoux chez BECITY Nord, Lille, Metronom, le programme immobilier qui donne la touche au parc LeBas (lavoixdunord.fr)

## Urban Parc - ancienne usine en parc urbain - Alès

Économie  
Cohésion  
sociale



### Les objectifs

Lieu atypique  
dans quartier  
classé prioritaire

Activités  
mixtes : sport  
de glisse,  
accrobranche, r  
estauraton

**Capacité** N.C



260 989€  
FEDER 78 296€

Transformer une  
friche en lieu  
accessible à tous

1 000m<sup>2</sup> de surface  
2 parcours accrobranche sur une structure métallique  
de 200m<sup>2</sup>  
Tyrolienne de 20 m  
30m<sup>2</sup> de trampoline Géant  
Skate-Park de 600m<sup>2</sup>  
Présence d'un bistrot et d'une galerie de street art



Source : OpenStreetMap



Source : Site officiel de l'office de tourisme Occitanie

Sources :  
Urban parc | ALÈS | Loisirs Sportifs (tourisme-occitanie.com) / Urban Parc, le  
renouveau d'une friche industrielle en plein centre de la ville d'Alès, en  
France-Projets - Politique régionale - Commission européenne (europa.eu)  
[https://fr.wikipedia.org/wiki/Urban\\_Parc/](https://fr.wikipedia.org/wiki/Urban_Parc/)

## Musée Guggenheim - Site classé dans une ville en déclin - Bilbao

Économie  
Culture



### Les objectifs

Tourner la page  
de la période  
industrielle pour  
redonner de  
l'attractivité

Faire un  
édifice avec  
une forte  
identité

**Capacité** 1M  
visiteurs/an



100 M€

Musée d'art  
contemporain  
devenu une  
référence avec  
promenades

24 000m<sup>2</sup>  
9 000m<sup>2</sup> d'expositions  
Niveau du musée inférieur à  
celui de la ville : monumentalité



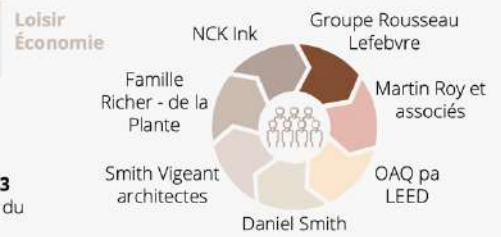
Source : OpenStreetMap



Source : site officiel de Guggenheim Bilbao

Sources :  
Le Bâtiment | Musée Guggenheim Bilbao (guggenheim-bilbao.es) / Le Musée  
GUGGENHEIM de BILBAO, architecture d'une sculpture monumentale - Blog  
Voyage Trace Ta Route (trace-ta-route.com)

Réhabilitation d'une ancienne sucrerie en centre d'escalade  
allez UPRock Climbing Gym, Montréal



### Les objectifs

S'insère au cœur  
du projet de  
revitalisation de  
l'arrondissement  
Sud-Ouest

Devenir un lieu unique enrichissant l'offre récréative et touristique du canal

**Capacité** 70 000 personnes/an

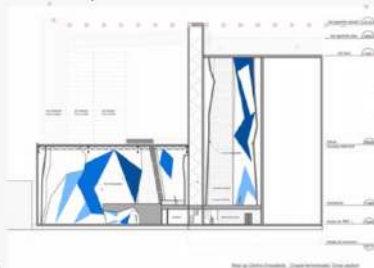
5 M€

Inscrire le bâtiment dans la durabilité : ventilation naturelle, toit végétalisé ...

## La programmation

Superficie du projet  
1 220 m<sup>2</sup>  
Pistes d'escalade  
ressemblent à des murs  
de "sucre" rappelant le  
passé du site  
Une centaine de voies  
dont les parois intérieures  
des silos de 38 mètres  
mise en place de 9 voies  
extérieures sur les silos

Constitue la structure d'escalade la plus haute au Canada



## Eco Friendly Farm - Une ferme en plein coeur de Berlin



## Les objectifs

Fournir aux  
citadins des  
aliments  
produits près de  
chez eux

Renforce  
l'attractivité  
des lieux avec  
un restaurant  
local

**Capacité** N,C

Aquaponie :  
combinaison de  
l'aquaculture et de  
l'hydroponie  
(hors-sol)

N.C

## Données

1 800m<sup>2</sup>

- 30 tonnes de poissons par an
- 35 tonnes de légumes par an
- 400 variétés de végétaux



Cohésion  
sociale  
Economie

Christian  
Echternacht  
(gérant)

Ville de Berlin

Nicolas  
Leschke  
(gérant)

Société  
Efficient City  
Farming  
Farmsystems

Quartier  
Tempelhof

Source: Courrier International

Sources :  
Agriculture, Une ferme bio au cœur de Berlin ([courrierinternational.com](http://courrierinternational.com)) / Une  
ferme biologique s'installe en plein cœur de Berlin ([lci.lemonde.fr](http://lci.lemonde.fr)) / DE LA  
FERME ECF Berlin Urban Farming trifft Aquaponik ([ecf-farm.de](http://ecf-farm.de))

## Une ancienne papeterie au service de la culture, Montech



### Les objectifs

Création d'un lieu de vie pour la commune

Valorisation du bâti existant par le maintien de l'aspect brut

### Capacité

1 200 habitants  
1 000 salariés  
1 995 700€ HT

Atteindre des objectifs élevés en ce qui concerne la performance énergétique et environnementale

Surface utile : environ 1 000 m<sup>2</sup> après réhabilitation  
2 anciens édifices (580 m<sup>2</sup>) ont été réunis par un bâtiment neuf pour former des espaces d'exposition et une ludothèque

Consommation énergétique :  
Avant travaux : 381 kWh/m<sup>2</sup>/an  
Après travaux : 57 kWh/m<sup>2</sup>/an

### La programmation

### Culture Cohésion sociale



Sources :  
<http://www.rehabilitation-bat-ancien.fr/fr/emp-uns-d-experiences/reconversion-d-une-ancienne-papeterie-en-une-mediathèque-respectueuse-du>  
<http://www.caue-observatoire.fr/programme-quartier-de-montech-expertise/>

## Réhabilitation du site de la Lainière, Roubaix-Wattrelos



### Les objectifs

Création d'un lieu mixant les usages (économie, logement, ...)

Revitalisation du versant Nord-Est de la MEL

### Capacité

1 200 habitants  
1 000 salariés  
63 M€ HT

Transformation en un quartier attractif et durable

Développement de 130 000 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs :  
- 90 000 m<sup>2</sup> d'activités couvrant les besoins de la cellule artisanale à la plate-forme de logistique urbaine,  
- 40 000 m<sup>2</sup> d'habitat (environ 600 logements)

### La programmation

Réhabilitation de bâtiments patrimoniaux sur le site de 33 ha



Immis-hub.com - Quartier d'activités de La Lainière



Sources : <https://laemur.fr/quartier-de-la-lainiere/>  
<https://www.ciel.com/fr/points-interet/1183965-a-lainiere-de-roubaix>

### Habitat Économie



Annexe 8. Zoom sur la typologie des acteurs réalisée par le groupe dans les fiches individuelles de benchmarking

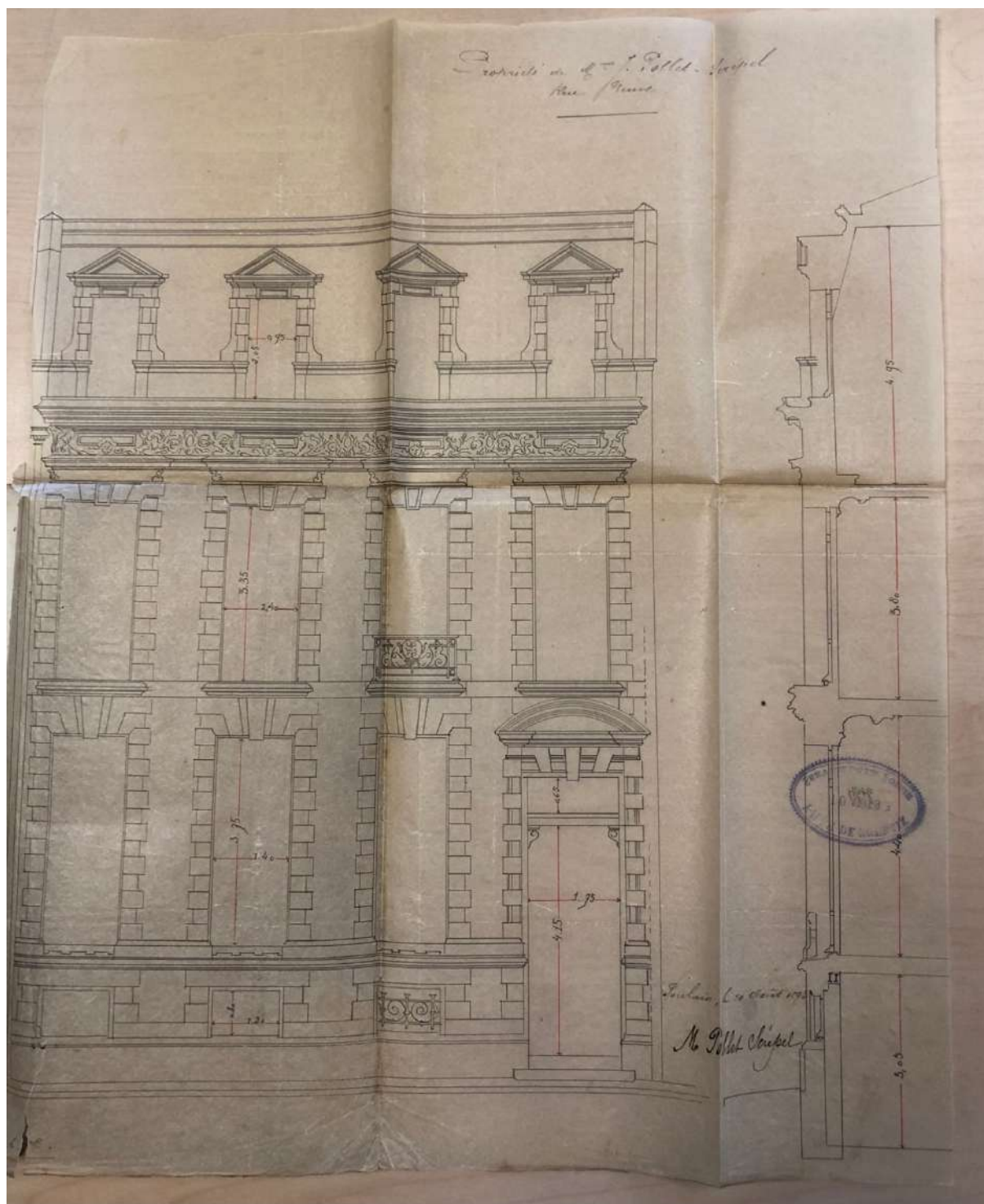


Annexe 9. Annuaire « Les grandes familles de Roubaix », 1912, photo : Ferdinand Cortyl

| <b>Famille Motte-Bossut</b>                                                                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| Madame Léon MOTTE-DESCAMPS,<br>17, rue du Château.                                                        | Tél. 8.79  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Léon MOTTE-SCRÉPEL,<br>26, rue de Beaumont.                             | Tél. 7.77  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Pierre MOTTE-RASSON,<br>53, rue Dammartin.                              | Tél. 20.40 |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Georges WATTINNE-MOTTE,<br>21, rue du Château.                          |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Raymond D'HALLUIN-MOTTE,<br>3 bis, rue du Château.                      | Tél. 9.50  |  |
| Madame Edmond MOTTE-CORDONNIER,<br>2, rue Sadi-Carnot, Armentières.                                       | Tél. 0.36  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> René MOTTE-VOREUX,<br>59, rue de Dunkerque, Armentières.                | Tél. 0.26  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Albert HEYNDRICKX-MOTTE,<br>Rue Sadi Carnot, Armentières.               |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Henry DUFOUR-MOTTE,<br>Armentières.                                     |            |  |
| Madame Louis MOTTE-VERNIER,<br>56, rue Neuve.                                                             | Tél. 5.30  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Maurice PROUVOST-MOTTE,<br>7, rue Henry-Bossut.                         | Tél. 5.78  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Jean-LESTIENNE-MOTTE,<br>5, rue Henry-Bossut.                           | Tél. 2.50  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Gabriel MOTTE-DELATTRE,<br>17, rue Charles-Quint.                       |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Charles POLLET-MOTTE,<br>51, rue Neuve.                                 |            |  |
| Madame Georges MOTTE-DELATTRE,<br>27, Boulevard Gambetta.                                                 | Tél. 4.81  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Georges MOTTE-WATINE,<br>140, Grande-Rue.                               | Tél. 20.08 |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Henry MOTTE-ALLÈGRE,<br>Château de Champ Goubert, par Torcey (Calvados) |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> André MOTTE-BOUTEMY,<br>44, rue Neuve.                                  |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Émile MOTTE-DESCAMPS,<br>18, Avenue des Villas.                         | Tél. 9.51  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Paul MOTTE-VOREUX,<br>82, Boulevard de Paris.                           |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Gaston MOTTE-MULLIEZ,<br>34, rue du Château.                            | Tél. 4.38  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Charles LEGROS-MOTTE,<br>140, rue de Rennes, Paris                      |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Joseph POLLET-MOTTE,<br>25, Boulevard Gambetta.                         |            |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Ed. MOTTE-LAGACHE,<br>64, Boulevard de Paris.                           | Tél. 10.10 |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Léon TOULEMONDE-MOTTE,<br>36, Boulevard Gambetta.                       | Tél. 6.87  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Paul POLLET-MOTTE,<br>27, rue de Gand, Tourcoing.                       | Tél. 16.63 |  |
| Madame Alfred BREUVART-MOTTE,<br>53, rue de Lille, Armentières                                            | Tél. 1.07  |  |
| M <sup>r</sup> et M <sup>me</sup> Émile TIBERGHIE-BREUVART,<br>62, rue de Lille, Tourcoing.               | Tél. 16.70 |  |

**LOCATION DE VOITURES AUTOMOBILES**  
355, Boulevard Gambetta, TOURCOING  
TÉLÉPHONE 12.14

Annexe 10. Calque du bâtiment n°44 rue Maréchal Foch, archives municipales de Roubaix

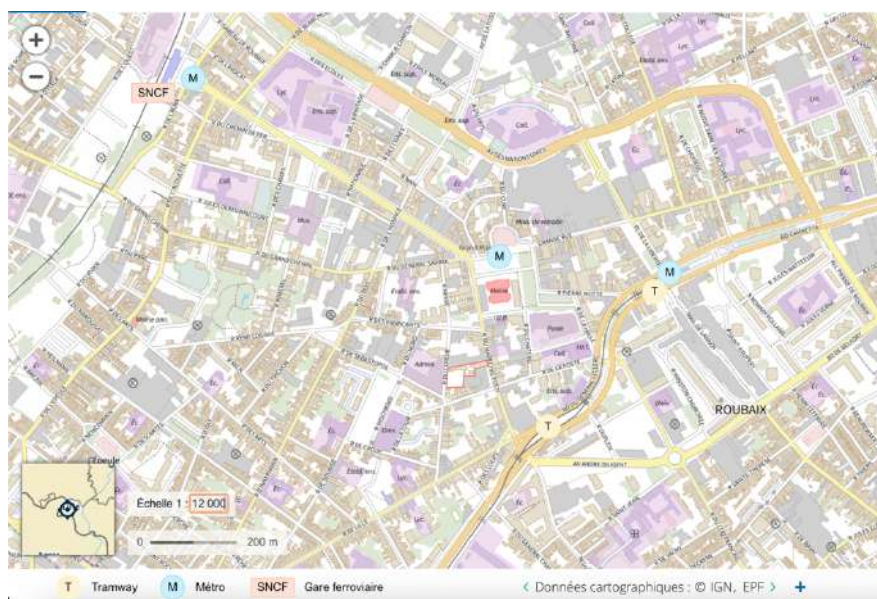


Annexe 11. Estimation du m2 dans le quartier sur lequel se trouve le site, Mapbox



## Annexe 12. Agrandissements des cartes présentes sur la fiche terrain

### Plan transports



### Localisation du site



# BIBLIOGRAPHIE

Béal Vincent, Fol Sylvie, Rousseau Max. (2016). De quoi le « smart shrinkage » est-il le nom ? Les ambiguïtés des politiques de décroissance planifiée dans les villes américaines. *Géographie, Économie, Société*, 18(2), 211-234. <https://doi.org/10.3166/ges.18.211-234>.

*Biens communs et territoires*. (2018). Éditions Érès.

Bonin, B. (1962). Le programme d'austérité. *L'Actualité économique*, 38(2), 290. <https://doi.org/10.7202/1001789ar>

Brun, F. (2018, 13 avril). *La construction du commun comme politique post capitaliste*. Multitudes. <https://www.multitudes.net/la-construction-du-commun-comme-politique-post-capitaliste/>

*Contrat de ville d'agglomération 2015 - 2020 | La FABRIQUE*. (2016). La fabrique. <https://lafabrique.ville-roubaix.fr/actualite/contrat-de-ville-dagglomeration-2015-2020?rubrique=2608>

*Créer un collectif : fonctionnement, avantages et inconvénients*. (2021, 16 juin). WikiCréa. <https://www.creerentreprise.fr/creer-un-collectif-fonctionnement-avantages-difference-avec-une-association/>

Desage, F. (2017). Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec). *Espaces et sociétés*, 170(3), 15-32. <https://doi.org/10.3917/esp.170.0015>

*La FABRIQUE | Plateforme des instances citoyennes de Roubaix*. (2015). La Fabrique. <https://lafabrique.ville-roubaix.fr>

*Le financement d'une association | Associations.gouv.fr*. (2011). Association.gouv.fr. <https://www.associations.gouv.fr/financer-votre-association.html?fbclid=IwAR3ybZkXov0SWmo2nD9wWIGTSYVNNa28FZGiRq-1-HnHhGEJdtXxerbPw>

Finez, C. (2019, 5 mars). Roubaix méconnue #6 : maisons méconnues. *ROUBAIXXL*. [https://www.roubaixxl.fr/roubaix-meconnue-6-maisons-meconnues/?fbclid=IwAR2LSfKEDK-eAjkIV0AQK-y2Ydlu4cC\\_yyv\\_Elf6Vu1cxk2AptVs2O4GMvU](https://www.roubaixxl.fr/roubaix-meconnue-6-maisons-meconnues/?fbclid=IwAR2LSfKEDK-eAjkIV0AQK-y2Ydlu4cC_yyv_Elf6Vu1cxk2AptVs2O4GMvU)

Giband, D., & Siino, C. (2014). La rénovation urbaine en France : entre pilotage à distance et fabrique urbaine. *Sociologie et sociétés*, 45(2), 153-176. <https://doi.org/10.7202/1023177ar>

Harvey, D. (2003). *The New Imperialism (Clarendon Lectures in Geography and Environmental Studies)* (First Printing éd.). Oxford University Press.

HelloAsso, L. (2021, 14 juin). *Comment ouvrir une buvette lors d'un évènement associatif ?* Conseils et astuces pour créer, gérer et financer votre association. <https://www.helloasso.com/blog/comment-ouvrir-une-buvette-lors-dun-evenement-associatif/>

*Histoire de Roubaix*. (s. d.). Ville de Roubaix. <https://www.ville-roubaix.fr/services-infos-pratiques/culture-et-patrimoine/patrimoine-et-histoire/histoire-de-roubaix/>

- Identités Mutuelle. (2021, 6 mai). Aider par un geste simple [Vidéo]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=1&v=faMnMNTwrOU&feature=emb\\_logo](https://www.youtube.com/watch?time_continue=1&v=faMnMNTwrOU&feature=emb_logo)
- L-Expert-comptable.com. (2021, 26 février). *L'embauche dans une association*. Expert-Comptable en ligne. <https://www.l-expert-comptable.com/a/532010-l-embauche-dans-une-association.html>
- Marchal, P. G. (2021, 7 mai). Urbanisme, économie, social : la ministre du Logement vient impulser un nouvel élan à Roubaix. La Voix du Nord. <https://www.lavoixdunord.fr/999408/article/2021-05-07/urbanisme-economie-social-la-ministre-du-logement-vient-impulser-un-nouvel-elan>
- Menu F. & Barchelard F. (3 juin 2021). Webinaire - L'habitat léger : une réponse écologique au mal-logement ?
- Mission d'expertise sur la stratégie urbaine de Roubaix au sein de la métropole de Lille*. (2018, juin). <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/275041.pdf>
- La mixité fonctionnelle : Un objectif à définir et négocier au cas par cas*. (2011, juillet). IAU île-de-France. [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_854/La mixite fonctionnelle Un objectif a definir et negocier au cas par cas.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_854/La_mixite_fonctionnelle_Un_objectif_a_definir_et_negocier_au_cas_par_cas.pdf)
- Monnot, N., & Berri, M. (2018). L'urbanisme alternatif. Des laboratoires d'expérimentation aux modèles standards. *Les Annales de la recherche urbaine*, 113(1), 208-219. <https://doi.org/10.3406/aru.2018.3284>
- Nicolas D'Andrea et Luc Greffier. (2016). Le Centre social et socioculturel activateur de participation dans le projet urbain durable : les conditions d'une intégration opérante. *Carrières Sociales Editions*, 197-214. <https://doi.org/10.4000/books.cse.134>
- Nord, P. L. V. (2018, 8 avril). Roubaix : À la découverte de l'architecture de Roubaix. *La Voix du Nord*. <https://www.lavoixdunord.fr/354104/article/2018-04-08/la-decouverte-de-l-architecture-de-roubaix?fbclid=IwAR2gGDprEAKPycosRYgyuutUTR1TipdJO1W0wXxRdwas9q0hvoSrqqBuDA4>
- LA PARTICIPATION CITOYENNE RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES. (2016). ADEME. <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/participation-citoyenne-planification-et-amenagement-urbain-durables-8621.pdf>
- Un projet culturel : « Roubaix en transition »*. (2016, janvier). Université Populaire et Citoyenne. [http://www.upc-roubaix.org/wp-content/uploads/2018/04/upc\\_2016\\_-\\_roubaix\\_transition\\_-\\_basse\\_def.pdf](http://www.upc-roubaix.org/wp-content/uploads/2018/04/upc_2016_-_roubaix_transition_-_basse_def.pdf)
- Projet d'initiative citoyenne – PIC*. (2021). Ville de Roubaix. <https://www.ville-roubaix.fr/municipalite/participation-des-habitants/projet-dinitiative-citoyenne-pic/>
- Prouvost Thierry, P. T. (Date : N.C). Quelques illustrations de la lignée des Motte. [www.thierryprouvost.com](http://www.thierryprouvost.com/MOTTE-ET-PROUVOST.html). <http://www.thierryprouvost.com/MOTTE-ET-PROUVOST.html>
- Quartier Esperance Centre à Roubaix (59100) - Avis, Données et Statistiques* / Cityzia. (2021). Cityzia. <https://www.cityzia.fr/villes-et-quartiers/se-renseigner/hauts-de-france/nord-59/roubaix-59100/esperance-centre/>

*Raconte-moi ton architecture - Roubaix en images et en mots.* (2011, juin). calameo.com. <https://fr.calameo.com/read/0000531371b94d798f57d?fbclid=IwAR3AK1wut4kktthuljaJD3jQ6wXLLcDCFLsoYi3woDEgurx aLP7YzeJDds>

*Règlement intérieur du PIC de Roubaix | La FABRIQUE.* (2020). La Fabrique. <https://lafabrique.ville-roubaix.fr/rubrique/reglement-interieur-du-pic-de-roubaix>

Renoul, P. B. (2020a, janvier 30). Sept chiffres marquants extraits du rapport gouvernemental sur Roubaix. *La Voix du Nord*. <https://www.lavoixdunord.fr/702890/article/2020-01-30/sept-chiffres-marquants-extraits-du-rapport-gouvernemental-sur-roubaix>

Renoul, P. B. (2020b, novembre 14). Le maire de Roubaix, premier signataire d'une tribune alertant Emmanuel Macron sur les quartiers prioritaires. *La Voix du Nord*. <https://www.lavoixdunord.fr/893110/article/2020-11-14/le-maire-de-roubaix-premier-signataire-d-une-tribune-alertant-emmanuel-macron>

Renoul, P. B. (2020c, décembre 29). Avec 98 089 habitants, Roubaix est de nouveau plus peuplée que Tourcoing. *La Voix du Nord*. <https://www.lavoixdunord.fr/914215/article/2020-12-29/avec-98-089-habitants-roubaix-est-de-nouveau-plus-peuplee-que-tourcoing>

Samuel, L. (2019, 5 janvier). *Votre projet collectif a-t-il vraiment besoin d'une association ?* Association1901.fr. <https://association1901.fr/moments-cle/creer-association-loi-1901/votre-projet-collectif-a-t-il-vraiment-besoin-d-une-association/>

Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (SDDU). (2013). Le territoire roubaisien. <https://www.nord.gouv.fr/content/download/7859/47723/file/roubaix.pdf>

*Soutien aux projets des jeunes – projets CLAP (Comité Local d'Aide aux Projets des jeunes) - Guide des aides - Région Hauts-de-France.* (2021). Hautsdefrance.fr. <https://guide-aides.hautsdefrance.fr/aide754>

*Les subventions aux associations.* (2021). Subventions.fr. <https://subventions.fr/dossier-subventions/les-subventions-aux-associations/?fbclid=IwAR3uJ-ntbNHCcku8aoJX1C1kvY9QB8579d-E5F5K8yN-dQYnE-P51OqPctU>

Sylvain Allemands, S. A. (2012). Shrinking cities : une chance pour la ville de demain ? *L'économie politique*, 1(53), 26-30. <https://www.cairn.info/revue-l-economie-politique-2012-1-page-26.htm>

Synapse, P. (s. d.). *Nous connaître : Qui sommes-nous ?* La fabrique des quartiers Métropole Européenne de Lille SPLA. <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/nous-connaître-un-outil-metropolitain>

Vincent Béal, Paul Cary, Sylvie Fol, Max Rousseau. (2019). Introduction : Les villes en décroissance à la croisée des chemins. *Géographie, Économie, Société*, 21, 5-22. <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2019-1-page-5.htm>

Waret Philippe, W. P. (2000). *Les flâneurs présentent les rues de Roubaix, Mémoires de la société d'émulation de Roubaix : Vol. Tome 3.* Société d'émulation de Roubaix.

Wikipédia contributors. (2021, 3 janvier). *Famille Motte*. Wikipédia. [https://fr.wikipedia.org/wiki/Famille\\_Motte](https://fr.wikipedia.org/wiki/Famille_Motte)

Wolff, M., Fol, S., Roth, H., & Cunningham-Sabot, E. (2013). Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France. *Cybergeo*. Published. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.26136>