

***Nouveau Programme National de  
Renouvellement Urbain  
Quartier Argentine***

**ATELIER URBAIN HABITAT  
du 7 mars 2017**

**Compte-rendu**

## Etaient présents :

18 habitants, membres du conseil citoyen Argentine, et associations.		
Mme Mellie ROUSSEL	Chargée de mission Renouvellement Urbain	Agglomération du Bvais
M. Mohamed BETRAOUI	Chargé de mission Politique de la Ville Argentine	Ville de Beauvais
M. Adrien CHEVREAU	Chargé de mission GUP Argentine	Ville de Beauvais
M. Léonard BONNOT	Chargé d'études	Habitat et Territoires Conseil
M. Romain MOREAU	Chef de projet	Agence TRAITCLAIR
Mme Marieke VERBRUGGHE	Chargée de communication	Agence TRAITCLAIR
Mme Maud LEMAO	Chargée de communication	Agence TRAITCLAIR
Mme Angélique LAMBERT	Chargée d'études	ARCHETUDE
M. Mathias ROUE	Chargé d'études	ARCHETUDE
M. Maxime MARCOUX	Chargé d'études	ARCHETUDE
M. Xavier BOITEL	Responsable d'Agence	Picardie Habitat
M. Francis DUCHATEAU	Chargé de site / Quartier Argentine	Picardie Habitat
M. Didier BOITEL	Responsable Renouvellement Urbain	SAHLM 60
Mme Véronique TEISSIER	Chargée de Développement local	OPAC de l'Oise

## ORDRE DU JOUR

**Objectif de l'atelier:** demander aux habitants d'enrichir le diagnostic sur l'habitat et d'établir des préconisations sur les logements, les parties communes, les espaces extérieurs.

- I. Point introductif et éléments de cadrage,
- II. Atelier de travail.

### I. POINT INTRODUCTIF ET ELEMENTS DE CADRAGE

Suite à l'éligibilité des quartiers Argentine et St-Lucien au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a souhaité mettre en place des ateliers urbains participatifs avec les habitants pour échanger sur la rénovation urbaine, animés par le bureau d'études Traitclair.

Mme Roussel rappelle que l'État a confié à l'ANRU (Agence nationale pour la Rénovation Urbaine) la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine en 2014. A ce titre, l'ANRU a fait un état des lieux sur le territoire national et a repéré 200 quartiers fragilisés, dont celui d'Argentine (périmètre réglementaire). L'objectif est de moderniser et de requalifier ces quartiers, en diversifiant l'offre de logements, en les désenclavant et en visant à l'efficacité énergétique. Elle rappelle que les bailleurs sociaux sont les principaux acteurs sur le volet de l'habitat : en effet, la Ville de Beauvais n'est pas propriétaire du parc de logements, et ce seront aux bailleurs sociaux d'intervenir en direction de leur patrimoine, avec l'aide financière de l'ANRU.

Mme Verbrugghe rappelle que ce projet s'étalera sur une période de dix ans. Actuellement, la collectivité est en phase d'études (protocole de préfiguration signé avec l'ANRU en juillet 2016), et un plan guide du projet de rénovation urbaine sera formalisé pour le second semestre 2017.

Mme Verbrugghe présente les différents types d'opérations possibles liées à l'habitat, en s'appuyant sur des exemples du PRU St-Jean :

- **Déconstruction** (totale, partielle, écrêtage) : démolir un bâtiment totalement ou partiellement. Ecrêter signifie enlever un ou plusieurs étages d'un immeuble ;
- **Réhabilitation** : remise en état/modernisation d'un bâtiment sur le plan technique, énergétique et architectural ;
- **Relogement** : suite à une déconstruction, on reconstruit les logements qui ont été démolis pour reloger les ménages concernés ;
- **Requalification** : valoriser le potentiel d'un bâtiment dans son ensemble, en tenant compte de son environnement urbain : espaces extérieurs, pieds d'immeubles, accessibilité, cadre de vie... ;
- **Restructuration** : réorganiser ou réaménager les logements à l'intérieur d'un immeuble (fusionner deux logements pour en créer un plus grand par exemple) ;
- **Diversification résidentielle** : varier l'habitat par des opérations de constructions neuves (nouveaux statuts, nouvelles typologies, etc.) ;
- **Résidentialisation** : opération qui vise à privatiser un bâtiment ou plusieurs bâtiments pour sécuriser les pieds d'immeubles ;
- **Recyclage de copropriétés dégradées** : la copropriété passe dans le domaine public : elle peut être transformée en HLM, elle peut être démolie, ou reconstruite et habitée par de nouveaux copropriétaires.

M. Bonnot présente les conclusions de l'étude d'HTC, cabinet en charge de l'étude relative à l'habitat sur le quartier. Ils ont étudié les atouts et les dysfonctionnements de l'offre de logements pour identifier les secteurs d'interventions et les actions à préconiser :

Sur le parc de logements sociaux :

- Deux secteurs plus attractifs et demandés : le « secteur Intermarché » et le secteur Anjou/Maine ;
- Des qualités paysagères indéniables sur l'ensemble du quartier, mais qui ne sont pas toujours compatibles avec les aires de stationnements ;
- Des abords de résidences et pieds d'immeubles mal organisés qui posent des problèmes de fonctionnement résidentiel ;
- Sur la plupart des résidences, des parties communes fatiguées, souvent non accessibles à tous,
- Des logements avec de forts besoins en termes de réhabilitation et nécessitant une amélioration du confort thermique et acoustique.

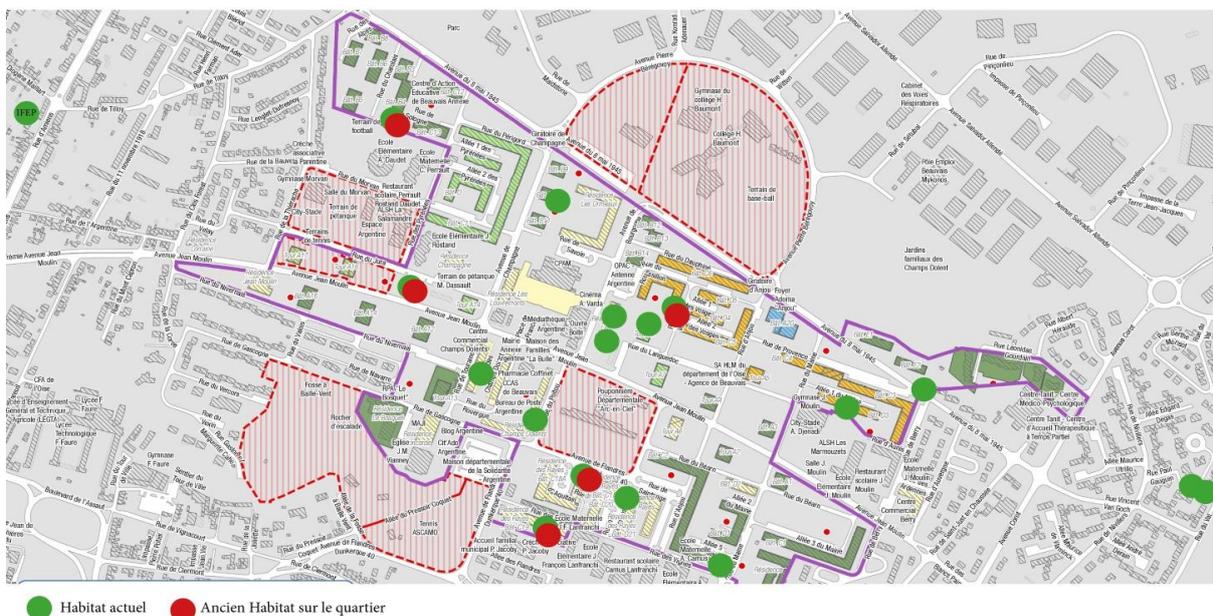
Sur le parc en copropriétés :

- Des ménages vieillissants confrontés aux difficultés d'accessibilité de leur logement,
- De la vacance car le contexte immobilier à la revente n'est pas favorable,
- Le cœur de quartier (Champs Dolent) pâtit d'un positionnement urbain peu favorable et de problème de fonctionnement résidentiel, à l'inverse des résidences en franges, plus calmes.

### III. ATELIER DE TRAVAIL

#### 1/ Temps 1 : Les parcours résidentiels

Les habitants ont été invités à positionner leur lieu d'habitation sur un plan du quartier, en expliquant ce qui les avait poussés à habiter le quartier Argentine, l'objectif étant de mieux connaître les parcours résidentiels : la majorité des motifs invoqués d'entrée sur le quartier Argentine sont liés à des situations d'urgence et à l'attractivité des loyers.



#### 2/ Temps 2 : Diagnostic

Les participants sont invités à établir un diagnostic de leur résidence par des fiches identité (observations sur les logements, les parties communes, les résidences, les espaces extérieurs, la sécurité...). Ils sont ensuite invités à entourer en rouge les points de vigilance autour de l'habitat dans le quartier.

#### 3/ Temps 3 : Préconisations générales sur l'habitat dans le quartier

##### LES RESIDENCES

- Les secteurs à enjeux ciblés concernent principalement le parc de la SAHLM60 (Clos St-Antoine, secteurs Provence et Vosges) et Picardie Habitat (Avenue de Champagne, Tours A6 et A7). L'amélioration du Clos St-Antoine est fortement attendue. Sur ces secteurs, de fortes attentes ont été exprimées en direction de l'isolation par l'extérieur (fenêtres) ;
- Les habitants sont peu sensibles à la valeur historique et architecturale d'origine des bâtiments. Ils

jugent les façades tristes. Ils rappellent qu'à l'origine, le quartier était plus coloré : pour les réhabilitations, les habitants espèrent pouvoir être concertés sur les choix des couleurs ;

- Sur le volet sécurité, la demande de généraliser la sécurisation des entrées ;
- Les habitants attirent l'attention sur le besoin de ne pas écarter du projet de rénovation urbaine les copropriétés (lien avec l'ANAH, Agence Nationale de l'Habitat).

### CONFORT DES LOGEMENTS

- Le volet énergétique et son amélioration sont la priorité sur de nombreux bâtiments : isolation thermique, phonique et chauffage, changer les chaudières et les chauffe-eau vieillissants, installation des VMC... ;
- Les habitants se disent favorables aux énergies renouvelables et ouverts à ce changement ;
- Proposition d'avoir des espaces modulables (cloisons coulissantes pour agrandir ou rétrécir les pièces) sur les constructions neuves ou dans le cadre des opérations de restructurations ;

### LES PARTIES COMMUNES

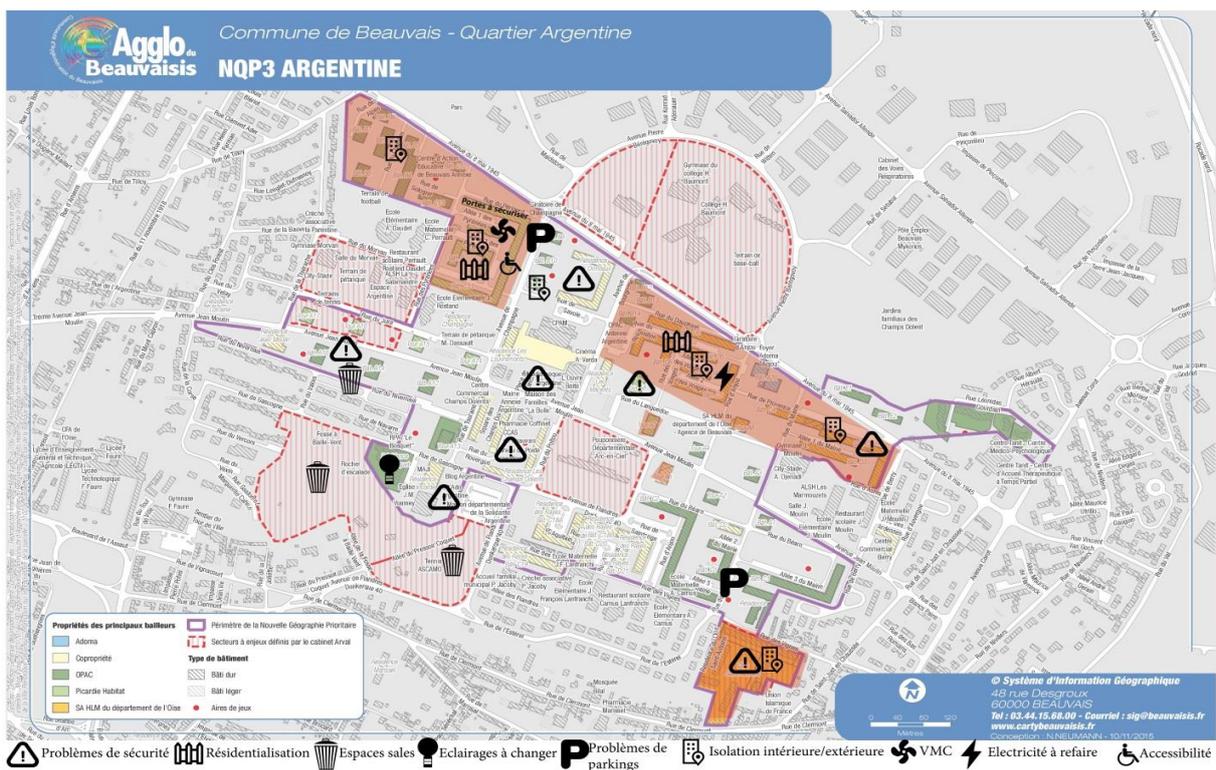
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) est à généraliser sur les accès et les ascenseurs des immeubles : il s'agit de la première préoccupation des habitants sur les parties communes ;
- Les habitants ont pointé du doigt certaines parties communes vieillissantes (éclairage et sol) et soulignent les différences selon les parcs des bailleurs (travaux d'amélioration des parties communes). Les détecteurs de mouvements Rue de Provence sont un moyen à généraliser pour réaliser des économies d'énergie et de charges locatives ;
- Il faudrait mieux sécuriser les caves (système de badges par exemple). Certaines caves connaissent des problèmes d'inondation (Avenue de Champagne, rue des Vignes).

### LES ESPACES EXTERIEURS

- Les habitants expliquent que les résidentialisations doivent être conduites sur les secteurs les plus problématiques. Ils ont la volonté de ne pas « fermer » le quartier. Ils ont fait part d'inquiétudes liées au paiement possible des places de stationnements dans les espaces résidentialisés ;
- Des réflexions à mener sur les parkings (reports de stationnements suite à la résidentialisation du Clos St-Antoine, stationnement informel, incompatibilité entre les arbres et les aires de stationnements...) ;
- Proposition de retirer les aires de jeux proches des bâtiments afin de lutter contre les regroupements malveillants et les remplacer par des jardins d'agrément résidentiel. Un espace de loisirs mutualisé pourrait être reconstitué, plus éloigné des habitations et fermé la nuit ;
- Proposition de créer des espaces dédiés aux chiens.

Une restitution orale est réalisée par le rapporteur des tables de travail. Mme Roussel clôt la séance et remercie les participants.

### CARTE DE SYNTHESE :



Ce compte-rendu est diffusé :

- à Madame le Maire
- à Monsieur Pia,
- aux personnes invitées et aux participants.